

Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/850 775 33 ricking@hrs-Immobilienbewertung.de www.HRS-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Wedding

30 K 44-23



Auftrag/Bewertungsobjekt

Das mit einem freistehenden, als bezugsfrei angesetzten Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus bebaute, 600 m große Grundstück

Finntroper Weg 26 in 13507 Berlin

Auftraggeber

Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

06.03.2024

Verkehrswert zum 06.03.2024 rd.

515.000.-€

Gutachtenaufbau

Seite

1.	Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
1.1	Gutachtenauftrag.....	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.....	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte	3
2.1	Grundbuch.....	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen.....	3
2.3	Baulastenverzeichnis.....	3
2.4	Erschließungsbeitragszustand.....	4
2.5	Denkmalschutz.....	4
2.6	Altlastensituation.....	4
3.	Planungsrecht	4
3.1	Flächennutzungsplan FNP.....	4
3.2	Verbindliches Planungsrecht.....	4
4.	Beschreibung der Lage	5
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt	6
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden.....	6
5.2	Kurzbeschreibung Aufbauten/Bruttogrundfläche BGF/wertrelevante Geschossfläche wGF.....	6
5.3	Baulicher Zustand.....	7
5.4	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit.....	8
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	8
6.1	Allgemein.....	8
6.2	Vergleichswertverfahren.....	8
6.3	Ertragswertverfahren.....	9
6.4	Sachwertverfahren.....	9
6.5	Verkehrswert.....	10
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens.....	10
7.	Bodenrichtwert / Bodenwert	10
8.	Vergleichswertermittlung	11
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung für entsprechend bebaute Grundstücke.....	11
8.2	Vergleichswert.....	25
9.	Verkehrswert	25
10.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	26
11.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 27-35 - in dieser Ausfertigung nicht enthalten).....	26

1. GUTACHTENAUFTRAG / ORTSBESICHTIGUNG / WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

1.1 Gutachtauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 15.12.2023 wurde ich durch das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für das mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Finnentroper Weg 26 in 13507 zu erstatten.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.berlin.de/gutachterausschuss).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich 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, was im hier vorliegenden Bewertungsfall nicht zutrifft.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 06.03.2024 als Tag der angesetzten Ortsbesichtigung.

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein der Miteigentümerin durchgeführt. Besichtigt wurden in Form zerstörungsfreier Feststellungen die Gebäudeinnenflächen, Fassaden und Außenanlagen.

2. GRUNDBUCH / ÄMTERAUSKÜNFTE

2.1 Grundbuch

(gem. Auszugskopie vom 04.10.2023, deren Aktualität zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 als zutreffend zu Grunde gelegt wird)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Tegel, Grundbuch Blatt 4820

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Flur 2, Flurstück 1660/114, Gebäude- und Freifläche Finnentroper Weg 26

600 m²

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 44-23). Eingetragen am 25.09.2023.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Reinickendorf vom 04.01.2024, Herr Kopp, bestehen derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlungen wird ein entsprechender Zustand ohne baubehördliche Beschränkungen und Auflagen zum 06.03.2024 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind - ähnlich der Grunddienstbarkeit im privaten Recht - dingliche Lasten, die aber dem öffentlichen Recht zugeordnet sind. Ihr Sinn ist es, bauordnungs- bzw. planungsrechtliche Hindernisse, die der Genehmigung oder Belassung einer baulichen Anlage entgegenstehen, auszuräumen und den dadurch entstehenden Zustand dauerhaft unter behördlicher Aufsicht zu sichern.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Reinickendorf vom 18.01.2024, Herr Kopp, ist für das Bewertungsgrundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlungen wird ein entsprechender Zustand ohne Eintragung im Baulastenverzeichnis zum 06.03.2024 zu Grunde gelegt.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung des Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 10.04.2024, Herr Ahlswede, werden nach derzeitiger Rechtslage voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Offene Beiträge stehen nicht aus.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlungen wird ein entsprechend erschließungsbeitragsfreier Zustand zum 06.03.2024 zu Grunde gelegt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalliste (Geoportal/FIS-Broker zum Stand 06.03.2024) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste des Landes Berlin vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 11.01.2024, Frau Moritz vom Bezirksamt Reinickendorf/Umwelt- und Naturschutzamt, ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster erfasst.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserunreinigung, die ihre Quelle auf dem Grundstück hat oder die eine Eintragung in das BBK rechtfertigen würden, liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Reinickendorf gegenwärtig nicht vor.

Dies schließt jedoch eine eventuell vorhandene Boden- und Grundwasserunreinigung sowie eine altlastenrelevante Nutzung, die dem Umwelt- und Naturschutzamt zurzeit nicht bekannt ist, nicht aus.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass außerhalb des Bewertungsgrundstücks liegende Belastungen Auswirkungen auf dieses Grundstück haben könnten. Eine Bauaktenrecherche zur bisherigen Nutzung des Grundstücks ist noch nicht erfolgt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zum 06.03.2024 wird ein Zustand ohne Bodenverunreinigungen zu Grunde gelegt.

3. PLANUNGSRECHT

Nachfolgende Angaben zum Planungsrecht beruhen auf landeseigenen Internetveröffentlichungen im FIS-Broker/Geoportal Berlin zum Stand 06.03.2024.

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP 2015 ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,40) bei landschaftlicher Prägung dargestellt.

Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) regeln das verbindliche Planungsrecht in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung Berlin von 1958.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe II/2 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 2 Vollgeschossen.

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gem. § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Hinsichtlich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

4. **BESCHREIBUNG DER LAGE** (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

Das Bewertungsobjekt liegt als Frontgrundstück im nördlichen Stadtbezirk Reinickendorf/Ortsteil Tegel in einem überwiegend durch Einfamilienhausbebauungen geprägten Wohngebiet der offenen Bauweise zwischen der nördlich verlaufenden Bernauer Straße und der südöstlich angrenzenden Justizvollzugsanstalt Tegel bzw. dem sich südlich erstreckenden Waldgebiet Jungfernheide mit dem nahegelegenen Flughafensee, der über öffentliche Badestellen im Bereich des Nordufers verfügt.

Der Tegeler See ist in ca. 1.100 m Entfernung erreichbar.

Die nähere Umgebung ist durch hohe Grünflächenanteile auf den Privatgrundstücken geprägt bei überwiegend anzutreffenden 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhausbebauungen unterschiedlicher Baujahre.

Unmittelbar an der rückwärtigen Grundstückswestseite grenzt der Kleingartenverein „Ascheberg“ an.

Bei dem in Objekthöhe mit betonierter Fahrbahn und seitlich gepflasterten Gehwegen ausgebauten Finntroper Weg handelt es sich um eine mäßig befahrene Anwohnerstraße ohne Parkraumbewirtschaftung, ausgeschildert als Tempo 30-Zone.

Die Grundstückslage in ca. 300 m Entfernung zum nahe gelegenen Flughafensee mit Badestellen könnte in den Sommermonaten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einhergehen.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas, Ärzte oder Einkaufsmöglichkeiten sind in für entsprechende Wohnlagen der offenen Bauweise durchschnittlichem Umfang vorhanden.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Bernauer Straße mit der ca. 350 m entfernten Bushaltestelle „Sterkrader Straße“
- U-Bahnanschluss mit dem U-Bahnhof „Holzhauser Straße“ in ca. 850 m Entfernung
- S-Bahnanschluss mit der S-Bahnstation „Tegel“ in ca. 1,7 km Entfernung

Ergänzende Entfernungangaben:

- Autobahnanschlussstelle „Holzhauser Straße“ in ca. 1 km Entfernung
- Hauptbahnhof in ca. 7,8 km Entfernung
- City-West/Breitscheidplatz in ca. 8,2 km Entfernung
- City-Ost/Alexanderplatz in ca. 10,4 km Entfernung
- Flughafen BER in ca. 28 km Entfernung

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2023 wird das Grundstück als mittlere Wohnlage aufgeführt.

Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2021 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als mittleren Statuswert (in möglichen Abstufungen von hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) bei stabiler Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Reinickendorf (entnommen dem Immobilienpreisservice 2023/2024 zum Stichtag 01.10.2023 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 30.06.2023, dem Stat. Jahrbuch Berlin 2022 zum Stand 31.12.2022, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin zum Stand 2022, dem Wohnungsmarktreport Berlin 2023 BerlinHyp & CBRE zum Stand 2022 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2023):

- Einwohnerzahl ca. 268.261 EW (Berlin insgesamt 3.866.385 EW)
- Wohnungsbestand ca. 134.167 Einheiten (Berlin insgesamt 2.014.562 Einheiten)
- Fläche ca. 8.932 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 1,2 % (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote im Oktober 2023 ca. 9,4 % (Berlin insgesamt $\bar{\sigma}$ ca. 9,3 %) bzw. im März 2024 ca. 9,9 % (Berlin insgesamt $\bar{\sigma}$ ca. 9,6 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.566.-€ (Berlin $\bar{\sigma}$ 3.508.-€)

Bezirkweit sind Wohnlagen von einfach bis gut anzutreffen, wobei die Wohnlagenqualität von den südlichen einfachen Wohnlagen der geschlossenen Bauweise innerhalb des Ortsteils Reinickendorf Richtung Norden mit abschließendem Ortsteil Frohnau in offener Bauweise bei guter Wohnlage ansteigt. Im Ortsteil Tegel sind für Ein- und Zweifamilienhausgebiete häufig mittlere Wohnlagen anzutreffen.

5. KURZBESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK

5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden

Das Front-/Baulückengrundstück besitzt einen größtenteils rechteckigen Zuschnitt mit einer Straßenfrontbreite von ca. 17 m und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Untersuchungen vor. Gemäß Baugrundkarte Berlin als landeseigener Internetveröffentlichung im Geoporttal Berlin/FIS-Broker mit Stand vom 06.03.2024 liegt tragfähiger Baugrund in 0 bis 2 m Tiefe für normale Belastungen vor.

Die straßenseitige Grundstückseinfriedung wurde als Holzfängerzaun mit Zugangstor (bei dortigem Briefkasten und Klingelanlage) und separatem Zufahrtstor ausgeführt. Sonstige Grundstückseinfriedungen liegen als Maschendrahtzaun vor. Wegeführungen und der überdachte Stellplatz wurden mittels Betonsteinpflasterung oder Betonplattenbelag befestigt. Bei den verbleibenden Grünflächen handelt es sich um Rasen mit anteiligem Baum- und Strauchbestand.

5.2 Kurzbeschreibung Aufbauten/Bruttogrundfläche BGF/wertrelevante Geschossfläche wGF

Die Kurzbaubeschreibung beruht auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei am 06.03.2024 erfolgter Ortsbesichtigung und auf den am 04.01.2024 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen:

- freistehendes, ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtetes Wohngebäude von 1933 (Bauschein Nr. 1613 vom 06.09.1933 bei am 17.01.1934 erfolgter Gebrauchsabnahme) bei baujahrestypisch massiver Ausführung mit Vollunterkellerung, über OK Gelände erhöht liegendem EG mit Zugang über eine Außentreppe, OG und nicht ausgebautem DG
- Gründung mit Streifenfundamenten
- massive Geschosdecke über KG (ohne zusätzlich aufgebraachte Wärmedämmschichten an der Kellerdeckenunterseite), über der Hauseingangsveranda unter der südseitigen OG-Terrasse und im EG-Badezimmer; ansonsten Holzbalkendecken (soweit einsehbar bzw. gemäß Schnittzeichnung)
- lichte Raumhöhen gemäß Schnittzeichnung (unter dem Vorbehalt, dass die eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen teilweise sehr unleserlich sind) im KG = 2,00 m, im EG und OG = 2,80 m
- Holzdachstuhl als ziegelgedecktes Walmdach mit 35°-Dachneigung (bei nach Auskunft der Miteigentümerin ca. 1980 erneuerter Dacheindeckung) mit offener Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- verputzte Mauerwerksaußenwände gemäß Maßangaben d = 38 cm bzw. 30 cm mit verklüppertem Sockelbereich
- Hauszugang über eine massive 6-stufige Außentreppe mit einfacher Kunststoffwellplattenüberdachung und Treppenlift; 6-stufige gartenseitige Abgangstreppe von der EG-Küche als nachträglich angebaute Holzkonstruktion mit Holzhandläufen und nur einseitigem Geländer
- Holztreppe vom KG bis zum DG, wobei die Treppenläufe im OG bei derzeitigem Zuschnitt unmittelbar vor den Abschlussüren zum OG-Flur ohne Podestflächen enden (s. Anlage e Foto 27).
- isolierverglaste Fenster und Fenstertüren (auch im KG bzw. im OG als 3-fachverglaste Fenster und Fensterelemente), teilweise mit Jalousien
- Bodenbeläge i.d.R. im EG und OG als Bodenverlegeplatten oder Holzdielung, abschnittsweise Teppichboden; Sanitärbereiche mit Bodenfliesen
- Wand- und Deckenuntersichten i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen; Sanitärbereiche mit Wandfliesen
- fehlende Kucheneinrichtungen
- Badezimmer im EG mit Stand-WC, Waschbecken und niedriger Duschtasse mit Kabinentüren
- Badezimmer im OG mit wandhängendem WC und Badewanne (bei ausstehender Verkleidung/Verfliesung)
- Gaszentralheizung von 2004 mit eingezogenem Stahlblechrohr bei oberseitiger Schornsteinabdeckung und i.d.R. Rippenheizkörpern (in Sanitärbereichen mit zusätzlichen Handtuchtrockner-Strukturheizkörpern; Gartenwasserbrunnen (nach Auskunft der Miteigentümerin 2019 erneuert); Lan-Anschluss für die OG-Ebene; außer Betrieb genommene Alarmanlage; giebelseitige Stellplatzüberdachung an der Gebäudenordseite als Stahlkonstruktion mit transluzenter Wellplatteneindeckung

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen bei Einsichtnahme vom 04.01.2024 u.a. keine Angaben zum Anbau der gartenseitigen EG-Küchenabgangstreppe zur Gartenfläche, bezüglich der eingezogenen Flurtrennwand im OG zu den Treppenläufen des Treppenhauses und zu einem optionalen Dachgeschossausbau zu entnehmen waren. Ein Energieausweis nach EnEV liegt nicht vor. Zur ergänzenden Baubeschreibung wird die Fotoanlage der Anlage e zu diesem Gutachten verwiesen.

Bei erhöht liegendem EG bzw. Zugängigkeit über eine Außentreppe und Erschließung der Geschossebenen über Treppenläufe besteht keine Barrierefreiheit.

Aufgrund von Ausbildung und Lage des Treppenhauses ist bei Nutzung als Zweifamilienwohnhaus keine unmittelbare Zuordenbarkeit der Veranda am Hauszugang zur EG-Wohnung bzw. der darüber liegenden Terrasse im OG zur OG-Wohnung gegeben.

Ansatz der Bruttogrundfläche BGF

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Wohnhauses beruht auf den Maßangaben der Baugenehmigungsunterlagen von 1933 (s. Anlage d zu diesem Gutachten).

Definition Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277: Summe aller gemäß DIN 277-2:2005-02 Tabelle 1, Nrn. 1 bis 9 nutzbaren Grundrissebenen und deren konstruktive Umschließung.

Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen dienen (beispielsweise nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.).

Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

Im Ansatz der BGF für das Wohnhaus als Bezugsgröße für die Vergleichswertermittlung (und nachrichtlich für die Sachwertermittlung) werden das KG, das EG, das OG und das DG berücksichtigt.

Geschoss	Abmessungen	BGF in m ²
KG	$(9,00 \times 9,00) + (2,30 \times 5,30) + (1,00 \times 2,90) =$	96,09
EG	$(9,00 \times 9,00) + (2,30 \times 5,30) + (1,00 \times 2,90) =$	96,09
OG	$9,00 \times 9,00 =$	81,00
DG	$9,00 \times 9,00 =$	81,00
Summe BGF		354,18 m²

Vorgenommener Ansatz der überschlägigen BGF des Wohnhauses rd. 354 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Bruttogrundfläche BGF und der nachfolgenden wertrelevanten Geschossfläche wGF durchgeführt wurde.

Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche wGF Wohnhaus

Bei der Geschossfläche werden die nach jeweiliger Landesbauordnung anrechenbaren Vollgeschosse berücksichtigt. In die wertrelevante Geschossfläche wGF gehen beispielsweise auch zu Wohnzwecken ausgebauten Dachräume mit ein, die nach Landesbauordnung keine Vollgeschosse sind.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall werden das EG und das OG berücksichtigt.

Geschoss	Abmessungen	wGF in m ²
EG	$(9,00 \times 9,00) + (2,30 \times 5,30) + (1,00 \times 2,90) =$	96,09
OG	$9,00 \times 9,00 =$	81,00
Summe wGF		177,09 m²

Vorgenommener wGF-Ansatz für EG/OG = 177,09 m², rd. 177 m² wGF

5.3 Baulicher Zustand

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, die nachfolgend zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen:

- Guter Bauzustand:
Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- Normaler Bauzustand:
Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).
- Schlechter Bauzustand:
Schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Derzeit liegt das Bewertungsgrundstück in einem nicht bewohnbaren/bezugsfertigen Bauzustand vor bei bereits ausgeführten vorbereitenden Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung im EG sowie ausgeführten, aber noch nicht abgeschlossenen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im OG.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes oder haustechnischer Einrichtungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Es erfolgte kein Abgleich der vorgefundenen Grundstückseinfriedungen mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Für die Aufbauten wird zu Grunde gelegt, dass diese einem genehmigten bzw. (evtl. mit Auflagen) genehmigungsfähigem Zustand entsprechen.

Bei Ortsbesichtigung vom 06.03.2024 waren u.a. folgende Mängel/Schäden feststellbar:

- abschnittsweise augenscheinliche Durchfeuchtungsspuren im KG-Außenwandbereich (entsprechende Messungen wurden nicht durchgeführt)
- umfangreich absandender Außenwandputz bei abschnittswisen Fehlstellen/Ablösungen
- Überarbeitungsbedarf der Raumbooberflächen - zumindest im Bereich der EG- und OG-Flächen (wobei im EG bereits eine Teilmodernisierung des Badezimmers und in den OG-Flächen im Bereich des Badezimmers und eines Zimmers weitgehend abgeschlossene Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind)

Ergänzend wurde seitens der bei Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümerin mitgeteilt, dass die Abwasserhauptleitung in marodem und undichtem und die Frischwasserzuleitung in marodem Zustand vorliegen bei seitens der Berliner Wasserbetriebe BWB in Aussicht gestellten Erneuerungskosten in Höhe von ca. 8.000.-€.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein den Einstufungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin entsprechend ein weitgehend normaler mit Tendenz zum schlechten Bauzustand zu Grunde gelegt.

Gründe für einen Verdacht auf bestehenden Hausschwammbefall sind nicht erkennbar.

5.4 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Bei stichtagsbezogen vorliegendem Leerstand und seitens der Miteigentümer nicht mitgeteilten Mietvertragsverhältnissen wird ein eigengenutzter bzw. bezugs-/vertragsfreier Zustand zu Grunde gelegt.

6. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS/DEFINITION VERKEHRSWERT

6.1 Allgemein

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV) in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV, das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu begründen.

6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt.

LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

LZS werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessentenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„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.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften.

Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem als bezugsfrei angesetzten Ein- bzw. Zweifamilienwohnhausgrundstück handelt es sich um ein typisches Vergleichswert- bzw. Sachwertobjekt.

Im Rahmen der unter Punkt 8 durchgeführten Vergleichswertermittlung als im Regelfall marktnähestem Wertermittlungsverfahren mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Kauffällen sind einschränkende, teilweise umfangreicher ausfallende Anpassungen der Eigenschaften der zum Vergleich herangezogenen Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes notwendig bei demgegenüber aber als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft des abgeleiteten Mittelwertes.

Die dabei herangezogenen Kauffälle der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden in vergleichbaren Lagen Reinickendorfs und planungsrechtlichen Vorgaben erzielt unter kauffallweise exakten Adressenangaben, die in diesem Gutachten aber aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisierter wurden.

Dem steht eine Sachwertermittlung unter Verwendung der aktuell verfügbaren „Sachwertanpassungsfaktoren 2022“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als anonymisierter Daten mit deutlich weiter zurückliegender Datengrundlage aus dem Zeitraum vom 01.01.2019 bis 30.06.2022 mit Stichtag der Sachwertfaktoren zum 30.06.2022 gegenüber.

Bei Durchführung des Sachwertwertverfahrens auf Grundlage der „Sachwertanpassungsfaktoren 2022“ würde sich nach konjunktureller Anpassung vom 30.06.2022 als Stichtag der Sachwertfaktoren bis zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 als Abschlag von 25 % (analog zur Vorgehensweise beim Vergleichswertverfahren unter Punkt 8) und abschließendem Abschlag von 15 % für die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG (ebenfalls analog zur Vorgehensweise beim Vergleichswertverfahren unter Punkt 8) ein abschließender Sachwert in Höhe von lediglich rd. 440.000.-€ ergeben. Diese Sachwerthöhe entspricht als ca. 85 %-iger Ansatz des Vergleichswertes gemäß Punkt 8 aber nicht dem stichtagsbezogenen Grundstücksmarktgeschehen.

Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens gemäß Punkt 8 unter Bezugnahme auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für vergleichbare Objekte abgeleitet.

7. BODENRICHTWERT / BODENWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2024 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW als Bodenrichtwertzone 2003 von 620.-€/m² für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossfläche von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als baureifes Land aus, der nachfolgend als Ausgangsgröße zu Grunde gelegt wird.

Innerhalb der letzten Jahre fand folgende Bodenrichtwertentwicklung in der BRW-Zone 2003 statt:

- Stichtag 01.01.2024 = 620.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2023 = 620.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2022 = 620.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,19-fache)
- Stichtag 01.01.2021 = 520.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,11-fache)
- Stichtag 01.01.2020 = 470.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,09-fache)
- Stichtag 01.01.2019 = 430.-€/m² W 0,40

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche, stichtagsbezogene Lagewerte für unbebaute Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden.

Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke unter Bezugnahme auf die jeweiligen durchschnittlichen Eigenschaften der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der Bodenrichtwertzone 2003 entsprechen:

- Altlasten- und Erschließungsbeitragsfreiheit bzw. nicht vorliegende Eintragungen in Grundbuch Abt. II
- Entwicklungszustand Bauland
- als durchschnittlich zu Grunde gelegte Baugrundverhältnisse
- regelmäßiger Grundstückszuschnitt bei annähernd durchschnittlicher Grundstücksgröße
- mittlere Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel ohne Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung

Von einer konjunkturellen Anpassung des Bodenrichtwertes wird wegen der kurzen zeitlichen Differenz zwischen dem 01.01.2024 als Stichtag des Bodenrichtwertes und dem 06.03.2024 als Wertermittlungsstichtag abgesehen.

Bodenwert zum 06.03.2024 somit: 600 m² Grundstücksfläche x 620.-€/m² W 0,40 = **372.000.-€**

Bodenwert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.03.2024 rd.

372.000.-€

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung für entsprechend bebaute Grundstücke

Im Rahmen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden innerhalb des Bezirks Reinickendorf für vergleichbar bebaute Einfamilienhausgrundstücke mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften im Zeitraum 01.01.2022 bis zum 06.03.2024 insgesamt 19 Kauffälle angegeben:

Bezirk	Reinickendorf
Kaufpreisdatum	01.01.2022 bis 06.03.2024
Typische Nutzungsart	W Wohnbebauung
Typische GFZ	bis 0,40
Bodenrichtwert	520.-€/m ² bis 720.-€/m ²
Grundstücksfläche als Hauptfläche	400 m ² bis 800 m ²
Preisbestimmende Grundstücksart	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus
Baujahr	1918 - 1945
Bauzustand	schlecht oder normal
Unterkellerung	vorhanden als Voll- oder Teilunterkellerung
Bruttogrundfläche BGF	250 m ² bis 450 m ² BGF

Als Grundstücksgröße wird die sog. Hauptfläche angegeben, die je Kauffall von maßgeblicher Bedeutung für die Kaufpreisbemessung ist (d. h. ohne Berücksichtigung von anteilig enthaltenen Nebenflächen wie Straßenland oder Wasserflächen etc.). Sämtliche Objekte verfügen über Zentralheizungen.

Die Bodenrichtwerte der 19 Kauffälle liegen in einer Streuung von 580.-€/m² bis 710.-€/m² W 0,40 vor bei konstantem Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks von 620.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2022, 01.01.2023 und 01.01.2024.

Die nachfolgenden Einstufungen hinsichtlich einer hohen Lärmbelastung erfolgen auf Grundlage des Berliner Mietspiegels.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Eigenschaften der Kauffälle teilweise um sog. „Kann- bzw. Sollfelder“ handelt, die nicht zwingend belegt sein müssen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die exakten Grundstücksadressen hier nicht aufgeführt werden. Lageangaben erfolgen daher je Kauffall zur Postleitzahl und zum Ortsteil.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m² Bruttogrundfläche BGF als Vergleichsmaßstab nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Angaben zur jeweiligen Wohnfläche liegen nicht vor.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 19 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m² BGF aufgeführt werden.

Diese beruhen auf sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) als vorgenommene Zu- und Abzüge in 2,5 %-Schritten:

▪ der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2022 bis zum 06.03.2024

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (beispielsweise als „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ mit Angaben zur Kaufpreisentwicklung vom 1. Quartal 2022 bis zum 4. Quartal 2023) für Ein-/Zweifamilienhäuser zeigen für das Jahr 2022 ein weitgehend konstantes Kaufpreisniveau bei ab 2023 rasch fallenden Kaufpreisen bis zum 31.12.2023.

Wesentliche Gründe für diese Entwicklung sind in dem seit Mitte 2022 bis September 2023 rapide erfolgtem Anstieg des Leitzinses von 0,5 % auf 4,5 % bei sich damit erheblich vertuernden Finanzierungsbedingungen zu sehen. Hinzu kommt das unverändert ständig ansteigende Baukostenniveau.

Dieser Entwicklung bzw. den dortigen Angaben folgend, werden gegenüber dem Wertermittlungstichtag 06.03.2024 folgende konjunkturelle Anpassungen vorgenommen:

- für im Jahr 2022 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungsabschlag von rd. - 25 %
- für im 1. Halbjahr 2023 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungsabschlag von rd. - 15 %
- für im 2. Halbjahr 2023 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungsabschlag von rd. - 5 %

▪ der speziellen Wohn- und Verkehrslage

Bei von der Bodenrichtwerthöhe des Bewertungsgrundstücks mit 620.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2022, 01.01.2023 und 01.01.2024 abweichenden Bodenrichtwerthöhen in einer vorliegenden Spanne von 520.-€/m² W 0,40 bis 710.-€/m² W 0,40 der Kauffälle werden prozentuale Lageanpassungen von bis zu 10 % vorgenommen.

Dabei bleibt anzumerken, dass sich die Bodenrichtwertunterschiede nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau/m² BGF übertragen lassen.

Bei Einstufung der Wohnlage des Bewertungsobjektes ohne Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel wird für Kauffälle mit Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel als i.d.R. weniger nachgefragte Wohnlagen ein Lageanpassungszuschlag von 10 % vorgenommen.

▪ der Grundstücksgröße

Bei Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 600 m² und vorliegender Streuung der Kauffälle von 501 m² bis 767 m² werden für kleinere Grundstücke bis 501 m² Marktanpassungszuschläge von bis zu 5 % und für größere Grundstücke bis 767 m² Marktanpassungsabschläge von bis zu 10 % vorgenommen.

▪ der Verhältniszahl Bruttogrundfläche BGF zu wertrelevanter Geschossfläche wGF

Bei Verhältniszahl von BGF zu wGF = 2,00 des Bewertungsobjektes und vorliegender Streuung der Verhältniszahlen von 1,44 bis 2,91 werden bei größeren Verhältniszahlen von bis zu 2,91 Marktanpassungszuschläge von bis zu 10 % und für geringere Verhältniszahlen bis 1,44 Marktanpassungsabschläge von bis zu 5 % vorgenommen.

Hintergrund ist, dass bei kleineren Verhältniszahlen größere Wohnflächenanteile als wertrelevante Geschossflächenanteile in Verhältnis zur jeweiligen Bruttogrundfläche BGF vorliegen. Somit ist diese BGF als höherwertiger anzusehen ist, da anteilige Nebenflächen wie Kellerräume etc. in geringerem Umfang vorliegen. Im Umkehrschluss werden bei größeren Verhältniszahlen Marktanpassungszuschläge vorgenommen, da der BGF-Ansatz geringere Wohnflächenanteile beinhaltet und somit als geringerwertig anzusehen ist.

- des Bauzustands

Bei als überwiegend normal eingestuftem Bauzustand mit Tendenz zum schlechten Bauzustand des Bewertungsobjektes werden für Kauffälle mit schlechtem Bauzustand Marktanpassungszuschläge von 15 % und für Kauffälle mit normalem Bauzustand Marktanpassungsabschläge von 5 % vorgenommen.

- der Gebäudestellung

Bei Gebäudestellung des Bewertungsobjektes als freistehendem Einzelhaus werden für Kauffälle als Doppelhaushälfte Marktanpassungszuschläge von 10 % vorgenommen wegen der bei Doppelhausbebauungen vorliegenden Einschränkungen hinsichtlich der unmittelbaren Gebäudenachbarschaft ohne dazwischen liegende Abstandsflächen bzw. entsprechender Einsehbarkeit/Geräuschbelastung und der einseitig nicht gegebenen Einbaumöglichkeit von Gebäudeöffnungen.

- der Verfügbarkeit

Bei Bezugsfreiheit bzw. freier Verfügbarkeit des Bewertungsobjektes wird für vermiete Objekte Zuschläge von 10 % vorgenommen. Auch vermietete Einfamilienhäuser unterliegen den gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten gemäß BGB im Falle eines Eigenbedarfs für den Käufer. Für eine entsprechende Nachweispflicht als den Käuferkreis einschränkende Eigenschaft in Verbindung mit zeitlichen Verzögerungen bis zur Bezugsfreiheit werden marktübliche Zuschläge von 10 % vorgenommen. Im Gegenzug stehen den Käufern Renditen aus den monatlichen Mieteinnahmen bis zur Bezugsfreiheit zu. Für Kauffälle als Mieterkäufe werden Marktanpassungszuschläge von 5 % vorgenommen. Diese sind im Kaufpreisspannenbereich zwischen entsprechenden bezugsfreien und vermieteten Einfamilienhäusern einzuordnen.

- der vorliegenden Eintragung in Grundbuch Abt. II als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bei für das Bewertungsobjekt nicht vorliegender Eintragung in Grundbuch Abt. II als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für Kauffall Nr. 1 bei entsprechend belasteter Grundstücksfläche von 90 m² ein Marktanpassungsabschlag von 2,5 % vorgenommen. Für Kauffall Nr. 6 mit belasteter Fläche von lediglich 21 m² unterbleibt eine Anpassung wegen Geringfügigkeit.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 1	Kaufpreisdatum	18.02.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2022	680.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	- 7,5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	600 m ²	
	Baujahr	1932	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	296 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	186 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,59	- 2,5 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bei belasteter Grundstücksfläche von 90 m ²	- 2,5 %
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			829.600.-€
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.803.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.803.-€/m ² BGF x 0,75 x 0,925 x 0,975 x 0,95 x 0,975 = 1.756,14 €/m ² BGF, rd.			1.756.-€/m² BGF

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 2	Kaufpreisdatum	24.03.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2022	680.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	- 7,5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	621 m ²	- 2,5 %
	Baujahr	1925	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	297 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	146 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	2,03	
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Teilunterkellerung (zu 50 %)	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	52 m ² großer EG-Anbau von 1987; nicht ausgebautes DG, nicht ausbaufähiger Spitzboden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		745.000.-€
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.508.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.508.-€/m ² BGF x 0,75 x 0,925 x 0,975 x 0,95 = 1.611,61 €/m ² BGF, rd.		1.612.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	Kaufpreisdatum	04.04.2022	- 25%
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13507 Berlin - Tegel	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2022	620.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	699 m ²	- 5 %
	Baujahr	1935	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	279 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	96 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	2,91	+ 10 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	DG ist nicht ausbaufähig; Garage als bau- liche Nebenanlage	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		726.000.-€
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.602.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.602.-€/m ² BGF x 0,75 x 0,95 x 1,10 x 0,95 = 1.937,35 €/m ² BGF, rd.		1.937.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	Kaufpreisdatum	19.04.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13465 Berlin - Frohnau	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2022	630.-€/m ² W 0,30 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	705 m ²	- 7,5 %
	Baujahr	1931	
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	+ 10 %
	Bruttogrundfläche	305 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	159 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,92	
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	Mieterkauf	+ 5 %
	Sonstiges	nutzbarer Spitzboden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.951.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.951.-€/m ² BGF x 0,75 x 0,925 x 1,10 x 0,95 x 1,05 = 2.246,35 €/m ² BGF, rd.			2.246.-€/m² BGF

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	Kaufpreisdatum	20.04.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13469 Berlin - Lübars	
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 10 %
	BRW zum 01.01.2022	580.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	+ 5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	757 m ²	- 10 %
	Baujahr	1922	
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	+ 10 %
	Bruttogrundfläche	266 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	138 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,93	
	Bauzustand	schlecht	+ 15 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	Spitzboden ist nicht ausbaufähig; Carport als bauliche Nebenanlage; erheblicher Instandhaltungsrückstau	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.598.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.598.-€/m ² BGF x 0,75 x 1,10 x 1,05 x 0,90 x 1,10 x 1,15 = 1.575,99 €/m ² BGF, rd.			1.576.-€/m² BGF

Kauf-fall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	Kaufpreisdatum	10.05.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13469 Berlin - Lübars	
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 10 %
	BRW zum 01.01.2022	580.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	+ 5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	622 m ²	- 2,5 %
	Baujahr	1922	
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	+ 10 %
	Bruttogrundfläche	322 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	182 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,77	- 2,5 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	ohne Angaben	
	Sonstiges	DG ist ausgebaut; Spitzoden ist nicht ausbaufähig; Anbauten von 1999 und 2003 Garage als bauliche Nebenanlage; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bei belasteter Grundstücksfläche von 21 m ² ; Verkäufer wird Mieter	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			480.000.-€
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.491.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.491.-€/m ² BGF x 0,75 x 1,10 x 1,05 x 0,975 x 1,10 x 0,975 x 0,95 = 1.283,06 €/m ² BGF, rd.			1.283.-€/m² BGF

Kauf-fall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	Kaufpreisdatum	07.06.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13509 Berlin - Tegel	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2022	580.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	+ 5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	532 m ²	+ 2,5 %
	Baujahr	1929	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	282 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	153 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,84	- 2,5 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Teilunterkellerung (zu 73 %)	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	DG ist nicht ausbaufähig	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			850.000.-€
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.014.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.014.-€/m ² BGF x 0,75 x 1,05 x 1,025 x 0,975 x 0,95 = 2.253,44 €/m ² BGF, rd.			2.253.-€/m² BGF

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	Kaufpreisdatum	21.06.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13465 Berlin - Tegel	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2022	630.-€/m ² W 0,30 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	767 m ²	- 10 %
	Baujahr	1925	
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	+ 10 %
	Bruttogrundfläche	313 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	163 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,92	
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	nutzbarer Spitzboden vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.971.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.971.-€/m ² BGF x 0,75 x 0,90 x 1,10 x 0,95 = 2.095,67 €/m ² BGF, rd.			2.096.-€/m² BGF

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	Kaufpreisdatum	04.07.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13507 Berlin - Tegel	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2022	620.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	501 m ²	+ 5 %
	Baujahr	1934	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	339 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	157 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	2,16	+ 2,5 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	DG ist ausgebaut; Spitzboden ist nicht ausbaufähig; Garage als bauliche Nebenanlage; Anbauten von 1957 und 1961 (DG-Ausbau)	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.622.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.622.-€/m ² BGF x 0,75 x 1,05 x 1,025 x 0,95 = 1.243,80 €/m ² BGF, rd.			1.244.-€/m² BGF

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	Kaufpreisdatum	21.10.2022	- 25 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13509 Berlin - Tegel	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2022	580.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	+ 5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	558 m ²	+ 2,5 %
	Baujahr	1927	
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	+ 10 %
	Bruttogrundfläche	253 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	155 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,63	- 2,5 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	DG ist ausbaufähig; Anbau von 1963; Doppelgarage als bauliche Nebenanlage	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		500.000.-€	
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.976.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.976.-€/m ² BGF x 0,75 x 1,05 x 1,025 x 1,10 x 0,975 x 0,95 = 1.625,11 €/m ² BGF, rd.		1.625.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 11	Kaufpreisdatum	27.06.2023	- 15 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13507 Berlin - Tegel	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2023	620.-€/m ² W 0,40 Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	501 m ²	+ 5 %
	Baujahr	1933	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	250 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	136 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,84	- 2,5 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Teilunterkellerung (zu 85 %)	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	Anbau von 1978; Doppelgarage als bauliche Nebenanlage	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		500.000.-€	
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.000.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.000.-€/m ² BGF x 0,85 x 1,05 x 0,975 x 0,95 = 1.653,36 €/m ² BGF, rd.		1.653.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 12	Kaufpreisdatum	18.07.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2023	680.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	- 7,5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	759 m ²	- 10 %
	Baujahr	1927	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	410 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	284 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,44	- 5 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Teilunterkellerung (zu 39 %)	
	Verfügbarkeit	vermietet (ohne Angaben zur Miethöhe)	+ 10
	Sonstiges	DG ist ausgebaut; Anbauten von 1937 und 1975; Nutzung des EG als Restaurant	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		600.000.-€
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.463.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.463.-€/m ² BGF x 0,95 x 0,925 x 0,90 x 0,95 x 0,95 x 1,10 = 1.148,66 €/m ² BGF, rd.		1.149.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 13	Kaufpreisdatum	18.09.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13469 Berlin - Lübars	
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 10 %
	BRW zum 01.01.2023	580.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	+ 5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	629 m ²	- 2,5 %
	Baujahr	1921	
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	+ 10 %
	Bruttogrundfläche	253 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	111 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	2,28	+ 2,5 %
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	Spitzboden ist nicht ausbaufähig; Garage mit 3 Stellplätzen als bauliche Nebenanlage	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		355.000.-€
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.403.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.403.-€/m ² BGF x 0,95 x 1,10 x 1,05 x 0,975 x 1,10 x 1,025 x 0,95 = 1.607,71 €/m ² BGF, rd.		1.608.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 14	Kaufpreisdatum	13.10.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13465 Berlin - Frohnau	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2023	630.-€/m ² W 0,30 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	678 m ²	- 5 %
	Baujahr	1942	
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	+ 10 %
	Bruttogrundfläche	330 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	153 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	2,16	+ 2,5 %
	Bauzustand	normal	+ 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	bestehender Sanierungsbedarf; nutzbarer Spitzboden; Garagenstellplatz im KG angeordnet	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		422.500.-€	
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.280.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			
1.280.-€/m ² BGF x 0,95 x 0,95 x 1,10 x 1,025 x 1,05 = 1.367,61 €/m ² BGF, rd.		1.368.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 15	Kaufpreisdatum	19.10.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13509 Berlin - Tegel	
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 10 %
	BRW zum 01.01.2023	520.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	+ 10 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	676 m ²	- 5 %
	Baujahr	1939	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	322 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	161 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	2,00	
	Bauzustand	normal	- 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	DG ist nicht ausbaufähig; Garage mit 3 Stellplätzen als bauliche Nebenanlage	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		495.000.-€	
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.537.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			
1.537.-€/m ² BGF x 0,95 x 1,10 x 1,10 x 0,95 x 0,95 = 1.594,52 €/m ² BGF, rd.		1.595.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 16	Kaufpreisdatum	02.11.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13469 Berlin - Waidmannslust	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2023	580.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	+ 5 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	687 m ²	- 5 %
	Baujahr	1939	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	251 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	117 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	2,15	+ 2,5 %
	Bauzustand	normal	+ 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	Mieterkauf	+ 5 %
	Sonstiges	Spitzboden ist nicht ausbaufähig; Garage mit Schuppenanbau als bauliche Nebenanlage	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		520.000.-€	
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.072.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.072.-€/m ² BGF x 0,95 x 1,05 x 0,95 x 1,025 x 1,05 x 1,05 = 2.218,85 €/m ² BGF, rd.		2.219.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 17	Kaufpreisdatum	27.11.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13509 Berlin - Borsigwalde	
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend	
	BRW zum 01.01.2023	520.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	+ 10 %
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	612 m ²	
	Baujahr	1939	
	Gebäudestellung	freistehend	
	Bruttogrundfläche	403 m ² BGF	
	Wertrelevante Geschossfläche	256 m ² wGF	
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,57	- 5 %
	Bauzustand	normal	+ 5 %
	Unterkellerung	Vollunterkellerung	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	Dachaufstockung und Ausbau von 1955; Garage als bauliche Nebenanlage	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		500.000.-€	
Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.241.-€/m² BGF	
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.241.-€/m ² BGF x 0,95 x 1,10 x 0,95 x 1,05 = 1.293,60 €/m ² BGF, rd.		1.294.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 18	Kaufpreisdatum	21.12.2023	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13465 Berlin - Frohnau		
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 10 %	
	BRW zum 01.01.2023	630.-€/m ² W 0,30 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)		
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	652 m ²	- 2,5 %	
	Baujahr	1925		
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	+ 10 %	
	Bruttogrundfläche	381 m ² BGF		
	Wertrelevante Geschossfläche	216 m ² wGF		
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,76	- 2,5 %	
	Bauzustand	normal	+ 5 %	
	Unterkellerung	Teilunterkellerung (zu 70 %)		
	Verfügbarkeit	bezugsfrei		
	Sonstiges	Carport als bauliche Nebenanlage		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			990.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.598.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.598.-€/m ² BGF x 0,95 x 1,10 x 0,975 x 1,10 x 0,975 x 1,05 = 2.980,89 €/m ² BGF, rd.			2.981.-€/m² BGF	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 19	Kaufpreisdatum	05.01.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13503 Berlin - Heiligensee		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	BRW zum 01.01.2024	710.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 620.-€/m ² W 0,40)	- 10 %	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	589 m ²		
	Baujahr	1937		
	Gebäudestellung	freistehend		
	Bruttogrundfläche	252 m ² BGF		
	Wertrelevante Geschossfläche	130 m ² wGF		
	Verhältniszahl BGF : wGF	1,94		
	Bauzustand	normal	- 5 %	
	Unterkellerung	Vollunterkellerung		
	Verfügbarkeit	bezugsfrei		
	Sonstiges	DG ist nicht ausbaufähig; Anbauten von 1973 und 2011 Angaben Garage als bauliche Nebenanlage		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			580.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.302.-€/m² BGF
Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.302.-€/m ² BGF x 0,90 x 0,95 = 1.968,21 €/m ² BGF, rd.			1.968.-€/m² BGF	

Unter Verwendung aller 19 Kauffälle ergibt sich nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 33.463.-€/m² : 19 Kauffälle = 1.761,21 €/m² BGF, rd. 1.761.-€/m² BGF, der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Bruttogrundfläche BGF
1	1.756
2	1.612
3	1.937
4	2.246
5	1.576
6	1.283
7	2.253
8	2.096
9	1.244
10	1.625
11	1.653
12	1.149
13	1.608
14	1.368
15	1.595
16	2.219
17	1.294
18	2.981
19	1.968
Summe aus 19 Kauffällen	33.463
Mittelwert aus 19 Kauffällen = 33.463.-€/m² : 19 Kauffälle =	1.761.-€/m² BGF

Bezogen auf Grundstückswertermittlungen lässt sich die statistische Aussagekraft einer vorhandenen Reihe von Stichproben/Kauffälle durch den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß bestimmen, welches das Verhältnis der Standardabweichung der Stichproben/Kauffälle um den Mittelwert der Stichprobenreihe beschreibt. Je geringer der Variationskoeffizient ausfällt, desto aussagekräftiger ist der ermittelte arithmetische Mittelwert.

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle für Grundstückswertermittlungen im Regelfall als nicht mehr verwertbar eingestuft.

Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches.

Der Vertrauensbereich gibt bei vorgegebener Irrtumswahrscheinlichkeit (hier gewählt mit 10 %) und unter Bezug des Freiheitsgrades (Anzahl der Stichproben/Kauffälle - 1) an, in welchem Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der gesamten Stichproben/Kauffälle) und somit in welcher Spannweite um den Mittelwert herum 90 % der herangezogenen Kauffälle/Kaufpreise bei unterstellter statistischer Normalverteilung liegen.

Unter Verwendung aller 19 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 1.761.-€/m² BGF mit vorliegender Standardabweichung von 456.-€/m² BGF ein Variationskoeffizient von 0,26.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 25 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 4, 6, 7, 9, 12, 16, 17 und 18 für die verbleibenden 11 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 18.794.-€/m² BGF: 11 Kauffälle = 1.708,55 €/m² BGF, rd. 1.709.-€/m² BGF:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Bruttogrundfläche BGF
1	1.756
2	1.612
3	1.937
5	1.576
8	2.096
10	1.625
11	1.653
13	1.608
14	1.368
15	1.595
19	1.968
Summe aus 11 Kauffällen	18.794
Mittelwert aus 11 Kauffällen = 18.794.-€/m² : 11 Kauffälle =	1.709.-€/m² BGF

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 11 Kauffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 11 verbliebenen Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	1.709.-€/m ² BGF
Standardabweichung	212.-€/m ² BGF
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,12
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	10
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,812
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	111.-€/m ² BGF
Vertrauensbereich	1.709.-€/m² BGF +/- 111.-€/m² BGF

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 1.709.-€/m² BGF stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 11 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 111.-€/m² BGF um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,12.

Zwischensumme Vergleichswert (vor abschließender Anpassung) rd. 1.709.-€/m² BGF

Zwischensumme Vergleichswert: 1.709.-€/m² BGF x 354 m² BGF = 604.986.-€, rd. **605.000.-€**

Abschließend sind noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

Im bei Ortsbesichtigung vom 06.03.2024 vorgefundenen Zustand lag keine Bezugsfertigkeit vor bei - unter Verweis auf die Fotoanlage der Anlage e zu diesem Gutachten - insgesamt bestehendem Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf im Bereich der Gebäudehülle und der Innenflächen bzw. ausstehenden Fertigstellungsmaßnahmen im Bereich des Obergeschosses.

Eine Küche ist weder im EG noch im OG vorhanden.

Dagegen ist der bereits erfolgte Einbau von isolierverglasten Fensterelementen im KG, EG und OG (im OG sogar 3-fach verglast) positiv hervorzuheben.

Für diese Eigenschaften wird ein abschließender Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 % der Zwischensumme Vergleichswert von 605.000.-€ vorgenommen.

Endsumme Vergleichswert: 605.000.-€ x 0,85 = 514.250,00 €, rd. **515.000.-€**

Dieser 15 %-ige Abzugsbetrag in Höhe von 90.000.-€ entspricht einem Ansatz von (dabei wird ein überschlägiger Wohnflächenansatz von rd. 135 m² zu Grunde gelegt, der - Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin entsprechend - auf einem 76/100-Ansatz der 177 m² großen wertrelevanten Geschossfläche von 177 m² des EG und des OG beruht):

- 90.000.-€ : gemäß Punkt 5.2 rd. 354 m² Bruttogrundfläche BGF = rd. 254.-€/m² BGF
- 90.000.-€ : gemäß Punkt 5.2 rd. 177 m² wertrelevanter Geschossfläche wGF = rd. 508.-€/m² wGF
- 90.000.-€ : grob überschlägig 135 m² Wohnfläche Wfl. = rd. 667.-€/m² Wfl.

Die tatsächlich ausstehenden Baukosten werden den Ansatz von 90.000.-€ voraussichtlich übersteigen. Bei der Höhe des vorgenommenen 15 %-igen Abschlags bleibt aber zu berücksichtigen, dass im Rahmen von Verkäufen entsprechender Objekte mit einem Gebäudealter von ca. 90 Jahren und Einstufung als normalem bis schlechtem Bauzustand häufig von Objekten nach lang zurückliegenden letztmaligen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen auszugehen ist.

Insofern gehen Verkäufe entsprechender Objekte i.d.R. ohnehin mit baulichen Maßnahmen einher - nicht zuletzt als Anpassungen an die Geschmacksvorstellungen der neuen Eigentümer, was bevorzugt im Bereich von Küchen und Sanitärflächen erfolgt.

Außerdem führen größere bauliche Maßnahmen als Verbesserungen von Bauzustand und Ausstattung im Regelfall zu Wertsteigerungen - hier also sinngemäß zur Erhöhung der Zwischensumme des Vergleichswertes in Höhe von 605.000.-€.

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.03.2024 rd.

515.000.-€

9. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert gemäß 8.2 abgeleitet.

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 =

515.000.-€

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 rd.

515.000.-€

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Wedding. An der Verwertung des Objektes bin ich wirtschaftlich in keiner Weise beteiligt.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

30k 44-23, aufgestellt am 26.04.2024



10. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Gemäß Auskunft vom 11.01.2024, Frau Moritz vom Bezirksamt Reinickendorf/Umwelt- und Naturschutzamt, ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster erfasst.
- b) Bei nicht vorliegendem Wohnungs- und/oder Teileigentum entfallen Angaben zur Verwalterbestellung und zur Höhe des Wohngeldes.
- c) Angaben zu möglichen Mietern und Pächtern liegen mir nicht vor bei eigentümerseits mitgeteiltem Leerstand, der im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung entsprechend zu Grunde gelegt wurde.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.12.2023 durch das BA Reinickendorf/Wohnungsamt/Herr Aßmann unterliegt das Grundstück/Gebäude nicht den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG).
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweises nach der Energieeinsparverordnung liegt nicht vor.

11. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin/FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 06.03.2024 mit roter Umrahmung des Bewertungsgrundstücks (Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS)
- d) Baugenehmigungsunterlagen
- e) Fotos vom 06.03.2024