

Dipl.-Ing. H. Alinsky

Zertifizierte Sachverständige (ISO / IEC EN 17024)

Blumberger Damm 127 in 12685 Berlin Tel.030 54 28 871, alinsky-berlin @ t-online. de

Ermittlung des Marktwertes zum Zweck der Zwangsversteigerung

gemäß ImmoWertV vom 19.05.2010 und Sachwert RL vom 05.09.2012 i. Z. mit ZVG

Bebautes Grundstück / Anschrift	Schulzendorfer Straße 59 ,13503 Berlin
Grundbuch	Amtsgericht Mitte Grundbuch von Heiligensee Blatt 4668 lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Heiligensee Flur 2 Flurstück 5 / 28 zu 726 m ² Gebäude- und Freifläche
Art der Immobilie/Kurzbeschreibung	Einfamilienhaus Baujahr ca. 1966 / 67 als individuelles freistehendes Eigenheim mit Kellergarage und Wintergarten , errichtet als OKAL - Fertighaus mit Klinkerfassade, Vorgarten, ortsüblich erschlossenes vorderes Trennstück, KG mit Garage, Erdgeschoss, nicht ausgebautes DG
Wohn- und Geschäftslage	mittel, in Berlin - Heiligensee
Wohnfläche / Nutzfläche gesamt davon ca. 120 m ² WFL	ca. 200 m ² im KG mit Garage +EG mit Wintergarten zzgl. Dachraum
Verfügbarkeit	nicht nutzungsfrei / vermietet seit 2017
marktüblicher Mietpreis nk	ca. 1.200,--€ monatlich, netto kalt
Zustand	Reparaturstau / Renovierungsbedarf Sturmschaden / Dach, ca. 18.000 € ges.
Altlast / Baulast eingetragen	keine Verdachtsflächen / Wegerecht
Abt. II / Grunddienstbarkeit	zugunsten des hinteren Trennstücks
AZ / Auftraggeber	30 K 77– 2019 / Amtsgericht Wedding
Wertermittlungsstichtag/Ortstermin	08.09.2020 mit Innenbesichtigung
Marktwert, unbelastet	285 .000,-- €
	

Inhaltsverzeichnis		Seiten
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Allgemeine Merkmale	3
2.	Rechtliche Wertmerkmale	6
3.	Tatsächliche Wertmerkmale	10
3.1.	Standort und Lage	
3.2.	Beschreibung der baulichen Anlage	
4.	Bewertung des Wohnhauses mit Wintergarten und Garage im KG	16
4.1.	Bodenwertermittlung	
4.2.	Flächenermittlung	
4.3.	Bauzustand, Reparaturstau	
4.4.	Alterswertminderung, fiktives Baujahr	
5.	Vorläufiger Sachwert der Bebauung	22
5.1	NHK 2000 / BGF	
5.2	Zeitwert Wohnhaus	
5.3	Außenanlagen	
5.4	Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes	
6.	Plausibilitätskontrollen des ermittelten Wertes	24
6.1	Ertragswert anhand marktüblichen Mietpreises	
6.2	Vergleichskaufpreise / Immobilienmarkt Berlin	
7.	Verkehrswert, unbelastet	29
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
7.2	Marktanpassung nach Modell des Gutachterausschuss	
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
7.4	Bemessung des Marktwertes, unbelastet	31
A N L A G E N (sind im Amtsgericht Wedding einsehbar)		
1	Zwischenblatt	32
2	Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Heiligensee	33
3	Straßenkarte Heiligensee	34
4	Flurkartenauszug vom 18.08.20	35
5	Luftbild	36
6	Bodenrichtwert-Kartenausschnitt /Heiligensee	37
7	Lageplan von 1966 / EFH	38
8	Flächennachweis zum Lageplan 1966, GRZ, GFZ	39
9	Grundriss Kellergeschoss	40
10	Grundriss Erdgeschoss	41
11	Gebäudeschnitt KG/EG	42
12	Gebäudeansichten, 4 Seiten	46
13	Fotodokumentation, 2 Seiten	48
14	Fragen des Amtsgerichtes	49

1. Allgemeine Angaben	
Urheberschutz	Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung oder andere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers erlaubt. Im Kontext mit Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Verfahrens im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung des Gutachtens für andere kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet.
Zweck der Wertermittlung	Bemessung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch im Zusammenhang mit § 74 a Zwangsversteigerungsgesetz zum Zweck der Zwangsversteigerung
Ortstermin	08. September 2020 als Innentermin mit Fotoerlaubnis
Bewertungsstichtag	08. September 2020
Protokoll Ortstermin	<p>1 Die Sachverständige dokumentierte vor Ort die Baulichkeiten selbst in Anwesenheit des Mitarbeiters des Sachverständigenbüros Herrn Dipl. Ing. Bernd Alinsky, der verfahrensbevollmächtigten Betreuerin der Schuldnerin, des Schuldners und der Tochter der Schuldner mit ihrer Familie von insgesamt sechs Personen, davon vier Kinder. Nach dem Ortstermin wurde ein Mietvertrag vom 01.11.2017 übergeben. Der Schuldner selbst wohnt im ausgebauten Kellergeschoss in einem Raum, die Familie der Tochter im Erdgeschoss, die Schuldnerin ist in vollstationärer Pflege in Hennigsdorf. Die Beteiligten waren nicht auf die Ortsbegehung vorbereitet, erlaubten jedoch eine Besichtigung, außer der Kellergarage, und gaben teils hilfreiche Informationen. Die Innenbesichtigung der Immobilie erfolgte vom Keller bis zum Dachraum. Der Mietvertrag wird außerhalb des Gutachtens dem Amtsgericht übergeben.</p> <p>2 Die Immobilie wurde ca. 1980 und 1985 teilweise modernisiert hinsichtlich Heizung und Sanitär, teils Erneuerung der Fenster.</p> <p>3 Zum Ortstermin war ein noch nicht durch die Versicherung regulierter Sturmschaden am Dach sichtbar. Unterlagen dazu waren nicht vorhanden, der Schaden wurde dem Vernehmen nach auf ca. 6.000,00 € beziffert.</p> <p>4 Jedes Zimmer im EG ist durch die Mieter in Nutzung, selbst der Wintergarten wird als Schlafplatz genutzt, die Immobilie erscheint überbelegt.</p>

Haftung

- 1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend werden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall - und Wärmeschutz, tierischem oder pflanzlichen Schädlingsbefall in Holz und Mauerwerk, Rohrfraß sowie schadstoffbelasteter Baustoffe vorgenommen.
- 2 Die Funktionstüchtigkeit hinsichtlich der Anlagen Heizung, Elektro und Sanitär wurde vor Ort auftragsgemäß nicht überprüft. Demgemäß übernimmt die Unterzeichnete keine Haftung für vorhandene im Gutachten nicht aufgeführte Schäden und Mängel gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber dem evtl. Ersterer in der Zwangsversteigerung.
- 3 Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes, die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. D.h. die Haftung beschränkt sich auf vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldete Schäden, darüberhinausgehende Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung ist für jeden Einzelfall begrenzt auf die Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung.
- 4 Sofern sich neue Sachverhalte ergeben, die den Marktwert beeinflussen, behält sich die Gutachterin eine Überprüfung der Wertermittlung vor. Das betrifft insbesondere die Verfügbarkeit der Immobilie.

Gutachtliche Ermittlungen

- 1 Einsicht in die Stammakten und Grundakten erfolgte im Grundbuchamt im Amtsgericht Mitte am 20.08.20; Kauf des Grundbuches Blatt 4668
- 2 Recherche nach Bauakten im Archiv im Amt Berlin – Reinickendorf ergab, dass die übliche Einsichtnahme nicht erfolgen konnte. Es wurde eine Kopierfirma geschaltet vom Amt, die die vorliegende Akte kopierte und an mein Büro schickte incl. Statik innerhalb von 6 Wochen.
- 3 Recherchen
 - a Baurecht im Stadtplanungsamt RD
 - b Gutachterausschuss Berlin wegen Bodenrichtwert und vergleichbaren Kaufpreisen gemäß aktuellem Marktbericht
- 4 Auswertungen
 - a Mietpreise für vergleichbare Immobilien im Areal
 - b Marktbericht des GAA 2019/20
 - c Aktenlage zur Immobilie

Erklärung	<p>Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der organisierten Unterlagen, eingeholter amtlicher Informationen, eigener Recherchen und Erfahrungen sowie im Ergebnis der Erkenntnisse der Innenbesichtigung durchgeführt.</p> <p>Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und dem Baujahr entsprechend allgemeiner Merkmale.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden keine weiteren Nachforschungen bezüglich eingetragener oder nicht eingetragener Rechte und Lasten angestellt.</p> <p>Die angegebenen Flächen- und Raummaße wurden anhand der Grundrisse pauschal überprüft,</p>
Gutachtenseiten	<p>Gutachten: 2 x 47 Seiten für das Amtsgericht Expose: 1 x 10 Seiten für das AG Wedding per Mail: Gutachten ohne Anlagen + Fotos + Expose</p>
Hinweis	<p>Die Qualität der Kopien der Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) konnte nach der Übergabe durch die vom Amt beauftragte Kopierfirma nachträglich nicht mehr verbessert werden und wurde so in die Anlagen übernommen.</p>
Art der Immobilie	<p>Es handelt sich um ein individuelles Eigenheim mit einer Vier-Zimmer-Wohnung, Wintergarten mit Außensitz im EG und einer Kellergarage.</p> <p>Das Grundstück mit Vorgarten wirkt relativ ungepflegt.</p> <p>Das Gebäude wurde ca. 1966/1967 als Fertigteilhaus Typ „Okal 117“ mit Klinkerfassade errichtet.</p> <p>Der überwiegende Ausstattungsstandard entspricht dem Baujahr, er ist typisch für die 60-er Jahre, z.B. getäfelte Decken mit Holz und Parkettfußböden.</p> <p>Das Heizungssystem wurde zuletzt ca. 1980/ 1985 erneuert sowie einige Fenster , im Waschraum im Kellergeschoss wurde ein Bad eingebaut.</p> <p>Wohnfläche / Nutzfläche beträgt ca. 200 m² einschließlich Garage. Der Keller ist voll ausgebaut und gefliest, mit separatem Eingang vom Garten über eine Kelleraußentreppe.</p> <p>Die Immobilie verfügt über drei Sanitärbereiche, die Einbauküche im EG wurde dem Vernehmen nach ca. 1980 angeschafft, die Lebensdauer überschreitet 15 Jahre, der Zeitwert ist nicht mehr bewertungsrelevant.</p> <p>Der Dachraum ist im First ca. 2,70 m hoch, nicht ausgebaut und als Lagerfläche in Nutzung.</p> <p>Die Kellergarage konnte nicht besichtigt werden.</p>

2.	Rechtliche Wertmerkmale
Bewertungsmodell	<p>ImmoWertV vom 19.05.2010, BGBl. Nr. 25 vom 27.05.2010 ist die seit 01.07.2010 rechtskräftige Wertermittlungsverordnung und kommt i.R. dieser Bewertung zur Anwendung. Dem Verkehrswert wird der Begriff Marktwert gleichgesetzt, die Bewertung soll künftige Entwicklungen berücksichtigen, also zukunftsorientiert sein unter Berücksichtigung der tatsächlichen Marktverhältnisse unter Ausschluss spekulativer Momente.</p>
Sachwert-Richtlinie	<p>Baumängel und wertbeeinflussende Umstände sind nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Mindestens zwei Verfahren sind anzuwenden, wobei eines als Plausibilitätskontrolle dient.</p> <p>vom 05.09.2012 auf Basis der NHK 2010 kann hier nicht angewandt werden, da 2012 das Modell des Gutachterausschuss in Berlin nicht auf den entsprechenden Daten basiert und diese erst 2013 Eingang in den Marktbericht 2013/2014 finden.</p>
Grundbuch	<p>Amtsgericht Mitte Grundbuch von Heiligensee Blatt 4668</p>
Bestandsverzeichnis	<p>lfd. Nr. 1 Gemarkung Heiligensee Flur 2 Flurstück 5 / 28 zu 726 m² Gebäude – und Freifläche Schulzendorfer Str. 59 Bei Neufassung als Bestand eingetragen am 06.02.2001</p>
Abt. I	<p>lfd. Nr. 1 a) und b) Eigentümer zu je ½ eingetragen am 06.02.2001</p>
Abt. II	<p>lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit bestehend in einem Wegerecht incl. Anlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers GB -Blatt 1249 gemäß Bewilligung vom 29.06.1966, nach § 9 GBO vermerkt am 22.07.1966. Bei Neufassung eingetragen am 06.02.2001</p>
Abt. III	<p>lfd. Nr. 3 Vermerk der Zwangsversteigerung, Amtsgericht Wedding AZ: 30 K 77 / 19, eingetragen am 05.03.2020 lfd. Nr. 3 Grundschild lfd. Nr. 4 Zwangssicherungshypothek auf ½ Anteil</p>

Erklärung Grundakten

Schuldverhältnisse in der Abteilung III werden auftragsgemäß in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Die Auswertung der Abt. III ist dem Vollstreckungsgericht vorbehalten zwecks Aufstellung des geringsten Gebots sowie der Aufstellung des späteren Teilungsplanes.

Bewertung Abt. II

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II werden auftragsgemäß im Gutachten nicht bewertet, da es dem Amtsgericht obliegt, wie eingetragene Rechte in der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind

Kataster

Hauptstadt	Berlin
Bezirk	Reinickendorf
Ortsteil	Heiligensee
Gemarkung	Heiligensee
Straße	Schulzendorfer Straße
Flur	2
Flurstück	5 / 28
Grundstücksgröße	726 m ²
Nutzung	Gebäude- u. Freifläche Wohnen
Objektanschrift	Schulzendorfer Str. 59 in 13503 Berlin

privat-rechtlich

- 1 Ein Grundstückskaufvertrag ist in der Aktenlage zu den Grundakten im Amtsgericht Mitte nicht vorhanden.
- 2 zum Bewertungsstichtag ist die Immobilie vermietet, seit 01.01.2017 an die Tochter der Schuldner, die mit vier Kindern und Partner das gesamte Erdgeschoss bewohnt, dazu wurde ein Mietvertrag übergeben.
Vordem war die Immobilie seit Errichtung in Eigennutzung durch die Schuldner.

öffentlich – rechtlich

es besteht
kein ökologischer Altlastenverdacht vor Ort,
kein Einzel- Denkmal
keine Baulasteintragung
keine Wohnpreisbindung
keine Gewerbebetriebsführung
kein offener Erschließungsbeitrag
kein Energiepass
Fördermittel der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin wurden 1966 in Anspruch genommen

Baulast		ist unter Nr. 1769 in das Baulastenverzeichnis eingetragen am 26.06.1987; betreffend das Leitungsrecht zur Verlegung, Betreuung und Unterhaltung der Entwässerungsleitung zugunsten des hinteren Trenngrundstücks Schulzendorfer Str. 59 A, zu Lasten des vorderen Trennstücks	
Baurecht	1	Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zweigeschossig, Baustufe II/2 WA – Gebiet Lage in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche Vorderes Trennstück Vorgarten 4,00 m x 25,00 m = 100 m ² Grundstücksgröße ./: Vorgarten = Bauland 726 m ² ./ 100 m ² = 626 m ²	
	2	Zulässige Bebauung 626 x 0,2 = 125 m ² Tatsächliche Bebauung ca. 121 m ² + 15 m ² Wintergarten = 136 m ² , mit 11 m ² überschritten Zulässige Geschossflächenzahl 0,4 Tatsächliche GFZ 0,2	
	3	Lageplan von 1966 enthält folgende Infos: Straßenfront ca. 25 m Vorgartenbreite ca. 4 m Rampenanlage für Kellergarage	
	4	Grundflächen /EG Wohnhaus ca. 121,00 m ² davon Kellergarage ca. 21,00 m ² Wintergartenanbau mit Außensitz ca. 20,00 m ²	
Genehmigungen / Auflagen / Abnahmen			
	1	Teilungsgenehmigung Teilungsplan vom 25.08.1965-20/2774 beinhaltet die Sicherung des Zugangs von 3,00 m zum hinteren Grundstück zu Lasten des vorderen Trennstücks Geh- und Fahrrecht ist im Grundbuch einzutragen gemäß § 20 / 2 BBauGB	
	2	Befreiungsantrag Abstandsfläche des Fertighauses zum hinteren Grundstück beträgt 13,29 m, der Mindestabstand soll 18 m betragen	
	3	Bauschein Nr. 1431/66 vom 13.05.1966 zur Errichtung eines EFH als Fertighaus Typ Okal mit Keller i.R. öffentlicher Fördermittel mit einer Wohnung im Erdgeschoss	
	4	Nachtrag zum Bauschein zur Errichtung eines Wintergartens vom 30.12.1966	
	5	Auf die Rohbauabnahme wurde verzichtet Schlussabnahme am 27.02.67	

Die Ausführung der Baugenehmigung von 1966 und der Wintergartenanbau konnten vor Ort im Detail auftragsgemäß nicht überprüft werden, eine vollständige Bauakte dazu war nicht verfügbar. Im Ergebnis der Überprüfung der vorhandenen Grundrisse ergaben sich, außer Wintergarten mit Außensitz, keine wesentlichen baulichen Änderungen vor Ort.

Meine eigenen Recherchen und die Erfahrungen aus der Bewertung ähnlicher Objekte im Areal sowie die Erkenntnisse der Innenbesichtigung sind die Grundlagen der vorliegenden Wertermittlung.

Die Plausibilität wird hergestellt durch die Anwendung mehrerer Bewertungsverfahren und die Vergleichbarkeit mit ähnlichen Objekten, was ausreichend für den Zweck der Bewertung ist und nur diesem dient.

Grenzbebauung

Überbauung

Baugrundverhältnisse

keine

ist augenscheinlich nicht ersichtlich und Grundwasserverhältnisse sind augenscheinlich normal, Untersuchungen dazu wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, besondere Vermerke dazu waren aus der gesichteten Aktenlage nicht zu entnehmen bzw. wurden vor Ort nicht bekannt.

Erschließungszustand

Bei Errichtung 1966 wurde eine zweiteilige Klärgrube mit Drainage errichtet und die Wasserversorgung mit kombinierter Warmwasseraufbereitung an das öffentliche Netz angeschlossen

Zum Ortstermin ist das Grundstück voll erschlossen nach BauGB und KAG, alle ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden (Strom, Wasser, Abwasser seit 1987, Gas, TV)

Schulzendorfer Straße ist eine Wohngebietsstraße mit öffentlichem Durchgangs- und Anliegerverkehr. Die Straße hat Bitumenbelag, beidseitige befestigte Gehwege, Beleuchtung, Bewuchs und öffentliche Parkmöglichkeiten. Das Grundstück verfügt über eigene Stellplatzflächen.

Immissionslage

Beeinträchtigungen sind nicht signifikant und wertmäßig daher nicht quantifiziert zu berücksichtigen.

Fördermittel

Im Rahmen der Recherchen wurde die Bewilligung von öffentlichen Fördermitteln der WBK Berlin bekannt, die Lösungsvermerke sind aus dem Grundbuch ersichtlich

steuerliche Auswirkungen werden im Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Energiepass

Hinsichtlich der Wertermittlung von Grundstücken gem. § 194 BauGB ist es zurzeit noch umstritten, inwieweit der Inhalt oder das Fehlen von Energieausweisen eine Bedeutung für die Wertermittlungsergebnisse haben. Die Gutachterin geht davon aus, dass die Energieausweise zunächst vergleichbare Kriterien beinhalten müssen, um Vergleichsmöglichkeiten zu schaffen, da sowohl der bedarfsorientierte als auch der verbrauchsorientierte Energiepass erstellt werden. Sollten die Voraussetzungen für einen Vergleich einmal vorliegen, so muss anschließend der Markt die Ergebnisse der Energieausweiserstellung annehmen und bei Angebot und Nachfrage wertmäßig ausweisen. Erst dann kann die Frage beantwortet werden, ob ein Energieausweis eine Bedeutung für die Wertermittlung haben wird oder nicht. Sollte der Energieausweis eine solche Bedeutung erreichen, so könnte diese nach heutigem Kenntnisstand im äußersten Fall in Form einer Marktanpassung Berücksichtigung finden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind solche Aussagen jedoch weder sach- noch fachgerecht. Aus diesem Grund bleiben eventuelle Belange der Energieausweiserstellung im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt.

3.

Tatsächliche Wertmerkmale

3.1.

Standort Lage

Standort

Der Bezirk Reinickendorf bietet hohe Lebens- und Wohnqualität als zweiten größten Berliner Bezirk nach der Einwohnerzahl. Ca. ¼ seiner Fläche besteht aus Wald, hinzukommen Parkanlagen, Wasserflächen, Grünanlagen, Spiel- und Sportstätten. Der Reiz liegt in der großzügigen und weiträumigen Bebauung. Bezirk Reinickendorf ist als äußerer Stadtbezirk auch mittelfristig interessant, insbesondere wegen Wald und Wassernähe.

Die beliebten Wassergrundstücke werden selten zum Kauf angeboten, jedoch finden sich öfter Flächen für Neubaumaßnahmen, insbesondere für Reihen- und Doppelhausbebauung.

zwischen Borsiggelände und Tegeler Forst
Im Kerngebiet geschlossene Bebauung, Hochhäuser mit Blick auf den Tegeler See, Stadtvillen am Tegeler Hafen, Villenviertel zwischen Hafen und Tegeler Forst, Borsiggelände mit Wohnen und Gewerbe.

Heiligensee

Wohnlage	<p>Überwiegend mittlere Wohnlage im äußersten Westen des Bezirkes</p> <p>Gartenstadt mit EFH und MFH in unterschiedlicher Qualität, unterbrochen von Kleingartenkolonien und Feldern. Die beste Wohnlage findet man im Villenviertel zwischen Hafen und Tegeler Forst. Viele Grundstücke westlich der Hennigsdorfer Straße, Alt Heiligensees und der Sandhauser Straße bieten Zugang zur Havel.</p> <p>Durch Neubaumaßnahmen sind im Wohnpark „Seerosenwinkel“ 46 Reihen- und Doppelhäuser entstanden.</p>								
Alt Heiligensee	<p>verläuft parallel zur Havel als natürliche Grenze zum Land Brandenburg, gegenüber Nieder-Neuendorf; die Straße liegt zwischen dem Heiligensee als Landschaftsschutzgebiet und der Havel</p>								
Verkehrslage	<p>S-Bahnhof Schulzendorfer Straße, S 25</p> <p>Autobahnanschluss A 111</p> <p>nächste Buslinie Nr. 124, Nr.133 nach Tegel und Spandau</p> <p>S- und U-Bahn erschließen lediglich das Kerngebiet und den Nordosten Reinickendorfs. Wichtigste Straßenverbindung ist die Autobahn A111, die den Bezirk mit der Innenstadt und dem Berliner Ring verbindet.</p> <p>Autobahnanschlussstelle Schulzendorfer Straße bietet eine gute Anbindung an den Cityverkehr.</p>								
Schulzendorfer Straße	<p>verläuft von Alt-Heiligensee, Hennigsdorfer Str. und Heiligenseestr. über Ruppiner Chaussee bis BAB 111</p>								
Infrastruktur	<p>Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie Schulen und Kita</p>								
Nachbarschaft	<p>Einkaufszentrum, Post</p>								
Bebauung	<p>ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Garagen</p> <p>Ausrichtung der Bebauung des Bewertungsgrundstücks</p> <table> <tr> <td>Osten</td> <td>seitlicher Hauseingang Kelleraußentreppe</td> </tr> <tr> <td>Westen</td> <td>Nachbargrundstück Nr. 57 DHH a und b</td> </tr> <tr> <td>Süden</td> <td>Gartenseite, Terrasse, Wintergarten Grünblick Richtung Flughafensee</td> </tr> <tr> <td>Norden</td> <td>Straßenseite, Vorgarten</td> </tr> </table>	Osten	seitlicher Hauseingang Kelleraußentreppe	Westen	Nachbargrundstück Nr. 57 DHH a und b	Süden	Gartenseite, Terrasse, Wintergarten Grünblick Richtung Flughafensee	Norden	Straßenseite, Vorgarten
Osten	seitlicher Hauseingang Kelleraußentreppe								
Westen	Nachbargrundstück Nr. 57 DHH a und b								
Süden	Gartenseite, Terrasse, Wintergarten Grünblick Richtung Flughafensee								
Norden	Straßenseite, Vorgarten								

3.2. Beschreibung der Bebauung

Hinweis Die Bauakte konnte von mir selbst nicht eingesehen werden, in den überreichten Unterlagen durch das Bauarchiv befand sich keine Baubeschreibung zum Bewertungsobjekt sowie kein Grundriss des Wintergartenanbaus.
Die aufgezeigten Merkmale sind teils der Statik zum Objekt entnommen.

Wohnhaus mit Wintergarten und Kellergarage	
Baujahr / Art	ca. 1966 / 1967 freistehendes, eingeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus mit einer abgeschlossenen Wohnungen
Schnitt	Vollkeller mit Garage Erdgeschoss mit Wintergarten Dachraum / flaches Walmdach
Nutzung / Folgenutzung	1 übliche Nutzung als Eigenheim 2 komplette Vermietung einer Vier-Raum-Wohnung
Anzahl der Geschosse	Erdgeschoss = Vollgeschoss
Lichte Höhen	gemäß Schnitt Keller 2,40 m EG 2,50 m Dachraum/First 2,70 m
Grundriss Gestaltung	1 Grundfläche und die Wohn- Nutzfläche und ermittelte Kubatur liegt im Rahmen üblicher Flächen und Kubaturen vergleichbarer Einfamilienwohnhäuser mit Vollkeller und einem Vollgeschoss als Fertigteilhaus. 2 Die Grundrissänderung betrifft den Wintergarten, der in den 1966 bestehenden Grundriss involviert wurde, die Wohn- Nutzfläche vergrößert und die bebaubare Fläche um ca. 11,29 m ² überschritt. Grundrisszeichnungen mit Wintergarten waren aus der Aktenlage nicht ersichtlich. 3 Außensitz als nicht überdachte Terrasse im direkten Anschluss an den Wintergarten mit Blick ins Grüne 4 Im Kinderzimmer wurde eine Leichtbauwand gezogen, die wieder rückgebaut werden kann.
Kellergeschoss mit Garage	massive Kellerdecke, 20 cm dick, bewehrt Kellertreppe ist 24 cm dick untermauert lt. Statik Kellertürstürze und Kellerfensterstürze sind massiv und liegen unterhalb der Fenster des EG, Betonpfeiler an der Garage mit Fundament. Im Bereich der Garageneinfahrt und Kellertür sind ca. 80 cm dicke Fundamente. Die inneren Querwände sind 24 cm dick. Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung erfolgten nach DIN 4108 und 4117.

Rohbau / EG

- 1 Auf dem vorderen Trenngrundstück wurde ca. 1966/1967 ein Einfamilienhaus in Fertigbauteilen im Erdgeschoss als Okal-Typenhaus errichtet. Die Kellerdecke ist eine Massivdecke aus Stahlbetonhohldielen zwischen Stahlträgern, wie auch die Kellerfensterstürze. Zur Errichtung des vorgesehenen Wintergartenanbau im Zuge des Hausbaus wurden Hohldielen zwischen Stahlträgern verlegt, die Stürze wurden ebenfalls mit Stahlträgern ausgeführt. Die Dachkonstruktion ist als flaches Walmdach und als Satteldach ausgebildet. Klinkerfassade mit Putz-Sockel
- 2 Baustoffe
Holz Güteklasse II
Holzspanplatten nach DIN
Flachpressplatten
Okal – Holzspanplatten, 25 mm dick mit beiderseits 2,5 mm dicken aufgeleimten Holzfaserhartplatten
Stahl
Verzinkte Nägel, Schrauben, Bolzen mit Rostschutz
Die Holzspanplatten dienen bei den Decken zur Tragfähigkeit, bei den Wänden dienen sie zur Aussteifung.
- 3 Deckenelemente sind 1,25 m breite aus Kanthölzern und Holzspanplatten bestehende Tafeln in Längen gleich der Haustiefe
Die einzelnen Deckenplatten werden durch eine Holzfeder und Bolzen auf ganzer Länge verbunden
Die EG-Decke wird als Scheibe ausgebildet.
- 4 Die Außenwände bestehen aus Holzstielen, inneren und äußeren Okal-Holzplatten und dem Wetterschutz.
Der Wetterschutz bestand allgemein im Zeitraum der Errichtung bei Okal-Häusern aus Asbestzement-Platten Verkleidung auf Lattengerüst oder vorgehängte Holzspanplatte mit Kunststoffputz.
Das Bewertungsobjekt hat eine 11,3 cm dicke Klinkerfassade.
- 5 Die tragende Innen-Längswand ist wie die Außenwand ausgebildet, ohne Wetterschutz.
- 6 Dachkonstruktion als Sparrendach und mit Bohlen
Dachneigung 28°, flaches Walmdach,
Bohlendecke mit Glasfaserdämm Matten und Putz,
Sparren für die Dachhaut
Dacheindeckung mit Falzziegeln mit Lattung
Für das Satteldach wurden die Giebeldreiecke werkmäßig hergestellt

Ausbau / Ausstattung

- Die Merkmale des Ausbaus und der Ausstattung werden nach den Erkenntnissen der Ortsbegehung beschrieben wie folgt:
- 1 Fußbodenbeläge
Zimmer mit Parkett, Bad und Küche mit Fliesen, Flur mit Textilware, Wintergarten und Terrasse mit Fliesen
 - 2 Fenster/Türen
Holzfenster zur Straße, Kunststoff-Fenster zum Garten, teils thermoverglast
Innentüren als Futtertüren, Holz, teils mit Glasausschnitt, Holzzargen,
Verglasung Wintergarten, Glastür
 - 3 Treppen
Holztreppe vom EG zum KG, Stufen mit Textilbelag,
Bodenklappe mit Treppe zum Dachraum/Spitzboden
Hauseingangstreppe und Kelleraußentreppe massiv
 - 4 Heizungssystem Marke „Viessmann“
ÖL-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Verteilung über Flachheizkörper
Tank ca. 800 L
Abnahmeprotokoll der Heizungsanlage vom 27.02.1967, ohne Prüfmängel am 15.04.1998
 - 5 Elektroanlage Stand überwiegend ca. 1966 / 1985
 - 6 Sanitärräume
 - A Küche
Älteres Modell mit Essplatz in gebrauchsfähigem Zustand, Ceranherd, Doppelspüle, Fliesenspiegel
Anschaffung vor 1990, daher nicht bewertungsrelevant, da der Zeitwert 15 Jahre überschreitet, die Küche wirtschaftlich total überaltert und wertmäßig nicht zu berücksichtigen ist
 - B im KG wurde ca. 1985 der Waschklo durch ein Bad ersetzt mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC, gefliest
Der Heizungskeller ist gefliest.
 - C im EG befindet sich ein Gäste-Bad, mit wandhängendem WC, Waschbecken, gefliest bis Türhöhe, ca. 2,00 m
 - D im EG befindet sich ein zweites Bad mit Einbauwanne, Dusche, Stand-WC, teils gefliest, Decke mit Holzpaneelen, kleines Fenster
 - 7 Innenansichten
Wände mit Tapete
Decken mit Holztäfelung
Fliesenspiegel in der Küche
Fliesen in den Bädern bis zur Decke oder Tür

Besondere Bauteile		Außentreppen zum EG, 8 Stufen mit Naturstein Kelleraußentreppe zum KG, massiv Rampe zur Kellergarage
Besondere Einrichtungen		
	a	Zubehör Einbauküche ist älter als 15 Jahre und nicht bewertungsrelevant
	b	Einbauten keine
Ausstattungs niveau		mittlerer Standard
Außenanlagen	1	Einfriedung zur Straße mit Jäger-Zaun auf massivem Sockel (Herstellung einer baulichen Anlage auf einer gärtnerisch anzulegenden Fläche / Vorgarten wurde bewilligt), zwei massive Säulen Pforte, Tor, Briefkasten, Müllstellfläche befestigte Zufahrt zur Garage im KG
	2	Vorgarten ungepflegte Fläche von ca. 100 m ² Hausgarten mit Rasen, Pool seit 2016, Tischtennisplatte, insgesamt ungepflegte Optik
Allgemeine Einschätzung		Die Ausführung und Ausstattung des OKAL- Fertighauses Schulzendorfer Straße 59 in 13503 Berlin – Heiligensee aus dem Baujahr 1966 ist zeittypisch für die Baujahre, insbesondere betreffend folgende Merkmale der Immobilie:
	1	eingeschossig, EG =Vollgeschoss massiv unterkellert, massive Decke Geschosshöhe 2,40 bis 2,70 m Gesamtnutzungsdauer 50 bis 60 Jahre Plattenverkleidung außen und innen Ziegeldach Massivtreppe mit Kunststeinstufen Geschossdecken als Holzbalken mit Deckenverkleidung verblendet mit Klinker
	2	Fußböden als Spanplatten mit Parkett, Textil Holzverbundfenster, iso, Kunststoff-Fenster, Rolljalousien Edelholztüren 2 WC, Bad, Dusche, Waschbecken, Bidet, gefliest Einbauküche mit E-Herd, Nirosta Spüle Reichlich Brennstellen Zentralheizung mit WW Deckenvertäfelung
		Die Immobilie entspricht technisch -baulich und räumlich - funktionell überwiegend nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Wohnqualität, da Ausbau und Ausstattung überwiegend wirtschaftlich und optisch überaltert sind.

4. 4.1.	Vorläufige Sachwertermittlung Bodenwert				
Bodenrichtwert Bauland	Laut Gutachterausschuss Berlin wurde der Bodenrichtwert zum 31.12.2019/01.01.2020 für vergleichbare Wohnbauflächen mit 570,-- € / m ² ermittelt, bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4. Zu den Vorjahren ist eine steigende Tendenz zu verzeichnen, insbesondere in den bevorzugten Wohnlagen.				
Tendenz im Bezirk	Die Bodenrichtwert-Spanne im Gesamtbezirk reicht zum 01.01.2020 von 310 bis 700 € / m ² . Die Entwicklung des Bodenrichtwertes im Vergleich zum Vorjahr im Bezirk Reinickendorf in mittleren Wohnlagen:				
Anpassung	<table data-bbox="663 741 1410 813"> <tr> <td data-bbox="663 741 735 768">2019</td> <td data-bbox="855 741 1134 768">350 bis 520,--€ / m²</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 775 735 801">2020</td> <td data-bbox="855 775 1302 801">370 bis 570,--€ / m² + ca. 10 %</td> </tr> </table> <p>Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung am 01.01.2020 und dem Stichtag der Wertermittlung am 08.09.2020 ist keine Preisentwicklung festzustellen, so daß der Bodenwert zunächst ohne GFZ-Anpassung in der vom Gutachterausschuss ermittelten Höhe von 570,-- €/m² Grundstücksfläche angesetzt wird. Die Anpassung des Bodenrichtwertes an die örtlichen Gegebenheiten zum Bwst. erfolgt über die tatsächlichen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt:</p>	2019	350 bis 520,--€ / m ²	2020	370 bis 570,--€ / m ² + ca. 10 %
2019	350 bis 520,--€ / m ²				
2020	370 bis 570,--€ / m ² + ca. 10 %				
Lage Grundstücksqualität	mittlere Stadtlage in der City-Nord Grundstücksgröße lt. Grundbuch 726 m ² Vorgarten ca. 100 m ² lt. Amtlichen Lageplan Wohnbauland ca. 626 m ²				
Art	Eigenheim in Fertigbauweise Typ OKAL Baujahr 1966				
Zustand Erschließung	nicht kernsaniert, nicht voll modernisiert voll erschlossen nach BauGB und KAG keine Erschließungsbeiträge zu erwarten				
Bebaubarkeit	zulässige GFZ 0,4 ist unterschritten Tatsächliche GFZ mit Wintergarten 0,2				
Einkaufsmöglichkeiten Verkehrsanbindung Wohnqualität	mittelbare Nähe mittlere Infrastruktur, S-Bhf. Siedlungsgebiet der 60-er Jahre				
Lagemerkmale	und ihre Abweichungen vom durchschnittlichen Lagewert (Bodenrichtwert) wird auf der Grundlage der Grundstücksbeschreibung folgende Skalierung vorgenommen und mit Hilfe der Multifaktorenanalyse zu einer quantitativen Aussage zusammengeführt.				

Skalierung	sehr günstig	=	1,4
	günstig	=	1,2
	normal	=	1,0
	leicht unterdurchschnittlich	=	0,9
	ungünstig	=	0,8
	schlecht	=	0,6
	GFZ-Unterschreitung	=	0,5

Tabelle

Wertmerkmal / Faktorenkomplex	Wichtung	Lagewertfaktor	Wertanteil
innere Verkehrslage	25 %	0,8	20,0 %
Wohnlage	25 %	0,9	22,5 %
Zuschnitt, Größe	15 %	1,0	15,0 %
Art u. Maß d. baulichen Nutzung	15 %	0,5	7,5 %
Erschließung	15 %	1,0	15,0 %
Baugrundverhältnisse	5 %	1,0	5,0 %
Wertung	100 %		85,0 %

Wichtung

Die vorgenommene Wichtung der Lagemerkmale orientiert sich vorrangig an deren allgemeinen Wirkungsgrad und der technischen Einflußmöglichkeiten auf die örtlichen Bedingungen und Gegebenheiten.

Anpassung über GFZ

Eine Anpassung der tatsächlichen GFZ von 0,2 ist wegen Unterschreitung der zulässigen GFZ von 0,4 vorzunehmen; hier über die Anpassung des Merkmals der Immobilie "Art und Maß der baulichen Nutzung". Da die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss Berlin für Wohnbauland erst bei GFZ 0,8 beginnen, kann keine Anwendung im Bewertungsfall erfolgen.

Bodenwert

- 1 Grundstücksfläche gesamt
726 m² Gebäude – und Freifläche
davon
 - A Nicht bebaubare Flächen gemäß Lageplan
Vorgartenfläche ca. 100 m² x ca. 50 € / m²
ca. 5.000 €
 - B Wegerechtsfläche
3,00 m breit x 29 ,00 m lang = 87 m² x 50 € / m²
Ca. 5.000 €
 - C Bauland
726 ,/. 100 :/. 87 = 539 m²
Anpassung Bodenrichtwert
570,00 € / m² x gerundet 0,85 = 484,50
gerundet ca. 485 € / m²
ca. 539 m² x 485,-- € / m² = 261.400,-- €
- 2 Bodenwert gesamt, überschlägig geschätzt
ca. 261.000 € + 10.000 € = 271 .000 €

Der Bodenwert wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 271.000 € bemessen, erschließungsbeitragsfrei nach Bau- GB und KAG.

Der Bodenwert beträgt damit durchschnittlich 373 € / m² Grundstücksfläche von 726 m²; der ermittelte Wert liegt korrekt sowohl in der Bodenrichtwertspanne des Gesamtbezirkes als auch der mittleren Wohnlagen in Reinickendorf.

4.2. Wohn- und Nutzfläche - BGF – Kubatur

Hinweis

Es wird nochmals auf die evtl. eingeschränkte Möglichkeit der Erhebung der tatsächlichen Daten zum Bewertungsobjekt hingewiesen, da wegen der Pandemie eine eigene zielgerichtete Akteneinsicht nicht möglich war.

- 1 Flächenberechnungen basieren auf der Auswertung der Grundrisse, ohne Wintergarten
Wohnflächenberechnung des Architekten liegt nicht vor, die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den Grundrissen, die Geschoss- und Bruttogrundfläche überschlägig ermittelt.
- 2 Grundfläche des Wintergartens wird anhand der eingesehenen Statik geschätzt auf ca. 15 m²
- 3 Kubaturen von Wohnhaus und Anbau Wintergarten wurden anhand der Grundrisse und Schnitte selbst überschlägig geschätzt.

Grundfläche

EFH	10,51 x 11,52	=	121,08 m ²
davon Kellergarage	6,00 x 3,51	=	21,06 m ²
+Wintergarten	3,00 x 5,00	=	15,00 m ²
gesamt		=	136,08 m ²

Bruttogrundfläche

Haus mit Wintergarten
 $(10,51 \times 11,52) \times 3 + 15 = 363 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 = 378$
 BGF gerundet ca. 378 m²

Wohnfläche

4 Zimmer ca. 70 m² + Nebenräume ca. 38 m²
 = 108 m² + 12 m² Wintergarten = 120 m²

Nutzfläche

ca. 80 m² im Kellergeschoss incl. Kellergarage
 zzgl. Dachraum (wird hier nicht berücksichtigt)

WFL / NFL

Geschossfläche

ca. 200 m² KG/EG überschlägig geschätzt
 tatsächliche ca. 121+15= 136 m² geschätzt
 zulässige ca. 290 m²

Kubatur Gebäude

Kellergeschoss	10,51 x 11,52 x 2,40	=	290,60 m ³
Erdgeschoss	10,51 x 11,52 x 2,50	=	342,70 m ³
DG/ Spitzboden	10,51 x 11,52 x 2,70 x 0,33	=	107,90 m ³
Kubatur gesamt		=	701,20 m ³

Raumaufteilung	KG	Kellergarage
		Kellerraum
		Kellerraum
		Heizungsraum
		Bad
	EG	Vorflur und Vorraum mit Treppenanlage
		4 Zimmer
		Windfang
	DG	Wintergarten mit Außensitz
		Diele mit Treppe
		Gäste-WC
		Küche
		Dachraum

4.3 Bauzustand / Reparaturrückstau

Unterhaltungszustand	1	Der bauliche Zustand des Objektes wird entsprechend des Baujahres und der erfolgten Innenbesichtigung mit „befriedigend bis ausreichend“ bewertet.
	2	Der Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der optisch nicht sichtbaren Mängel und Schäden und der auftragsgemäß unterlassenen Bausubstanzuntersuchungen am Gebäude und an den Anlagen sowie zur Ermittlung der Kosten für die Beseitigung dieser Mängel, sind die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbau notwendig (Bauschadensgutachter).
	3	Bausubstanzuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Ermittlungen.

Note	Bau - und Unterhaltungszustand aus technischer Sicht
1	Sehr guter Bau - und Unterhaltungszustand. Reparaturen brauchen zurzeit nicht ausgeführt zu werden- Neubau
2	Guter Bau - und Unterhaltungszustand. Kleinere Reparaturen sind notwendig. Sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungsrückstau.
3	Befriedigender Bau - und Unterhaltungszustand. Mittlere Reparaturen sind erforderlich. Wenig Abnutzung, kein bedeutender Instandhaltungsrückstau
4	Ausreichender Bau - und Unterhaltungszustand. Größere Reparatur - und Sanierungsarbeiten notwendig., wie z.B. Fassade, Fenster, normale Verschleißerscheinungen
5	Mangelhafter Bau - und Unterhaltungszustand. Erhebliche Reparatur - und Sanierungsarbeiten notwendig. Starke Verschleißerscheinungen, hoher Rückstau an Fassade, Dach, Versorgungsanlagen
6	Ungenügender Bau – und Unterhaltungszustand Sofortige Maßnahmen sind notwendig

Instandsetzungsstau

- Vor Ort wurde folgender wertrelevante Reparaturstau erkannt:
- 1 Textile Fußbodenbeläge sind zu ersetzen
Parkett ist aufzuarbeiten
 - 2 Rückbau der Leichtbauwand im EG
 - 3 komplette malermäßige Renovierung incl. Anstriche
Bezogen auf die Wohn- Nutzfläche
 - 4 Behebung des zum BWSt. vorhandenen Sturm-
Schadens am Dach, der durch die Versicherung
gemäß Info mit ca. 6.000 € beziffert wurde und so
übernommen wird

Bauteil	Nutzungsdauer In Jahren	Aufwand in € / m ² WFL für die Zustandsstufen					
		1	2	3	4	5	6
Dach	30	-	21,-	32,-	46,-	54,-	64,-
Sanitär	25	-	20,-	34,-	52,-	61,-	75,-
Heizung	40	-	24,-	33,-	45,-	50,-	59,-
Elektro	30	-	14,-	21,-	31,-	35,-	43,-
Fenster	30	-	17,-	27,-	39,-	45,-	54,-
Türen	40	-	11,-	15,-	20,-	23,-	27,-
Oberböden	20	-	7,-	16,-	28,-	34,-	43,-
Maler	10	-	9,-	18,-	29,-	41,-	54,-
Fassade	40	-	32,-	45,-	60,-	68,-	81,-

Reparaturstau

„besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale/ boG“

Angesetzt werden geschätzte Kosten zur
Erhaltung der Zweckmäßigkeit der Bauteile, die
als überschlägige Schätzung in die Wertermittlung
i. R. der „boG“ nach Marktanpassung einbezogen
werden und unter Berücksichtigung von nicht
erkannten Mängeln, die hier „überschlägig“
geschätzt werden und i.R. der „bog“ zu
berücksichtigen sind.

Oberböden	ca. 43,-€ / m ² x 70 m ²	3.000 €
Rückbau		1.000 €
Maler	ca. 54,-€ / m ² x 120 m ²	7.000 €
Dach		6.000 €
Gesamt		17.000 €
Verdeckte Mängel ca.10% rechn		1.000 €
Gesamt		18.000 €

Reparaturstau geschätzt	gesamt	ca. 18.000 €
-------------------------	--------	--------------

Schwammbefall

informativ

Untersuchungen zu Hausschwammbefall wurden
auftragsgemäß nicht durchgeführt, es wurden
keine Informationen bekannt, die ein
Vorhandensein anzeigen.

Holzschutz im DG

informativ

Bei evtl. Ausbau des Dachgeschosses sollte ein
Holzschutzgutachter herangezogen werden.

Bauschäden /Schadstoffe

informativ

In Auswertung sämtlicher zur Verfügung stehender Daten und Infos , erbracht in eigener Regie oder durch Ämter und Beteiligte, ist dem Ersteher in der Zwangsversteigerung dringend zu empfehlen, die Bausubstanz des OKAL-Fertighauses aus den schadstoffbelasteten 60-iger Jahren durch einen Sachverständigen für Hochbau und Bauschäden zu prüfen; Bausubstanzuntersuchungen sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung .

Eine spezielle Baubeschreibung des Bewertungsobjektes war nicht in der Aktenlage.

Eine wertmäßige Berücksichtigung ist auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bewertung, da eine Quantifizierung ohne Bausubstanzuntersuchung spekulativ wäre.

Ein Energieausweis i.S. der EnVO wurde nicht erstellt.

Energiepass

informativ

Gesamteinschätzung

Die Immobilie ist 1966 mit öffentlichen Mitteln errichtet und nach 1966 weder kernsaniert noch aufwendig modernisiert. Gebäudeausstattung ist überwiegend im Zustand seit Errichtung bzw. vor 1990, das betrifft die komplette Täfelung der Decken, Parkett im Wohnbereich, Optik der Bäder im EG, Fenster und Türen. Die Fenster, die zum Garten ausgerichtet sind, wurden überwiegend durch Thermofenster ersetzt., im KG wurde vor 1990 im ehemaligen Waschraum ein Bad eingebaut, die Ausstattung der beiden anderen Bäder im EG entsprechen dem Baujahr.

Waschmaschine und Trockner befinden sich in der Küche, die wirtschaftlich und optisch überaltert ist.

Die Außenanlagen sind in einem eher ungepflegten Zustand.

Der Wintergartenanbau wird als Schlafplatz genutzt, die Garage konnte nicht besichtigt werden, die Garagenzufahrt sieht seit längerem ungenutzt aus.

Ein Kellerraum ist als Wohnung eingerichtet.

Empfehlung	Prinzipiell ist bei Fertighäusern aus den 60-iger Baujahren zu empfehlen, die Bausubstanz zu untersuchen, den notwendigen Sanierungsaufwand festzustellen und zu kalkulieren und die Schadstoffbelastung zu prüfen, da die 60-er Jahre die Hochzeit der Schadstoff - Euphorie waren hinsichtlich Asbestes, Holzschutzmittel, Fliesenkleber und Mörteln.
-------------------	---

4.4 Wertminderung wegen Alter

Zur Lebensdauer	Die Lebensdauer von OKAL-Fertighäusern liegt zwischen 50 und 60 Jahren. Die zu bewertende Immobilie ist ein Fertighaus in Tafelbauweise aus den 60-er Jahren mit einer kleinen Restnutzungsdauer. Die kleinen Ersatzmaßnahmen hinsichtlich Fenster und die Einbaumaßnahme Bad im KG vor 1990 verlängern die Restnutzungsdauer nicht, da keine umfassende Sanierung / Modernisierung stattfand. Wegen der Teilmodernisierung erscheinen 60 Jahre angemessen.												
Alterswertminderung	<table> <tr> <td>BWst</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td>Baujahr</td> <td>1966</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsdauer</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Lebensdauer ca.</td> <td>54 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Restnutzungsdauer</td> <td>6 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Restwert</td> <td>0,145</td> </tr> </table>	BWst	2020	Baujahr	1966	Nutzungsdauer	60 Jahre	Lebensdauer ca.	54 Jahre	Restnutzungsdauer	6 Jahre	Restwert	0,145
BWst	2020												
Baujahr	1966												
Nutzungsdauer	60 Jahre												
Lebensdauer ca.	54 Jahre												
Restnutzungsdauer	6 Jahre												
Restwert	0,145												
Hinweis	Die allgemeine Markteinschätzung billigt Fertighäusern eine geringere Gesamtnutzungsdauer gegenüber konventionell errichteter Häuser zu, selbst wenn das nicht gerechtfertigt erscheint.												

5. Vorläufiger Sachwert EFH/ Basis NHK 2000

5.1. NHK 2000 / BGF

Zum Neubauwert	Normalherstellungskosten sind keine „Baupreise“ es handelt sich um Mittelwerte, die als Erfahrungswerte aus einer Vielzahl von Vergleichspreisen abgeleitet wurden. Ziel der Ermittlung ist nicht der ehemalige gezahlte Baupreis, sondern der Bauwert des Gebäudes zum Stichtag. Zunächst ist der Normalherstellungswert zu ermitteln, d.h. die Kosten am Bwst. für einen Neubau für vergleichbare Objekte.
Ausstattungsstandard	Der Ermittlung auf Basis NHK 2000 liegen die Standards einfach /mittel/gehoben/stark gehoben zugrunde. In Auswertung der Ortsbegehung erscheint eine überwiegende Einordnung als „mittel“ und teils „gehoben“ angemessen.
Typ	gemäß Tabelle entspricht das Bewertungsobjekt einem EFH, freistehend mit KG/EG /nicht ausgebautem DG = Typ 1.02 Einordnung des Baujahrs von 1966 in die Spanne der Baujahre von 1960 bis 1969

Bruttogrundflächenpreis	mittel: 445 € / m ² BGF bis 470 € / m ² BGF gehoben: 510 € / m ² BGF bis 540 € / m ² BGF Ansatz des arithmetischen Mittelwertes erscheint angemessen wegen Bauweise als Fertighaus ca. 490 € / m ² BGF
Korrekturfaktor	ortsspezifisch nach Bezirk 0,95 bis 1,05 Ansatz. 0,95
Ansätze	Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre Baujahr 1966 Restnutzungsdauer am Bwst. 6 Jahre Bruttogrundfläche geschätzt ca. 378 m ² Baunebenkosten Fertighaus 12 % Standard mittel NHK 2000/BGF 445 €/m ² Korrektur - Faktor 1,00

5.2 Wohnhaus mit Anbau / Baujahr 1966

Gebäudewert

NHK 2000	=	490,00	€/ m ²
Anpassung x 0,95	=	465,50	€/ m ²

Angepasste NHK	=	466,00	€/m ³
----------------	---	--------	------------------

Gebäudewert 2000 (378m ² x 466 €/m ³)	ca.	176.200	€
---	-----	---------	---

Gebäudewert 2000	ca.	176.000	€
------------------	-----	---------	---

Baunebenkosten (BNK) 12 %	ca.	21.000	€
Gebäudewert incl. BNK	ca.	197.000	€

Baupreisindex BRD 05/20 x 152	ca.	299.400	€
-------------------------------	-----	---------	---

Gebäudewert z. BWst.	ca.	299.000	€
----------------------	-----	---------	---

Normatives Lebensalter	=	60	Jahre
Restnutzungsdauer	=	6	Jahre
Restwert	=	0,145	
Gebäudewert zum Bwst.	=	43.000	€
Besondere Bauteile	ca.	2.000	€
Gebäudezeitwert	=	45.500	€

Gebäudezeitwert.	Ca.	45 .000	€
------------------	-----	---------	---

5.3 Zeitwert Außenanlagen

Außenanlagen	Einfriedung, Vorgarten, Versorgungsleitungen		
Gebäudezeitwert zum Bwst.	299.000 €		
Kostenpauschale in %	4	(3 bis 6 % bei aufwendigem Umfang)	
in €	ca. 11.960	€ x 0,145 = 1.700 €	
Zeitwert Außenanlagen	gerundet	ca. 2.000,--	€

5.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte ohne Marktanpassung / ohne boG

Wohnhaus gesamt	ca.	45.000,--	€
Außenanlagen	ca.	2.000,--	€

Bauwert	ca.	47.000,--	€
----------------	-----	-----------	---

Bodenwert	ca. 85%	+	271.000,--	€
------------------	---------	---	------------	---

Vorläufiger Sachwert	ca.	318.000,--	€
-----------------------------	-----	------------	---

6. Plausibilitätskontrollen der ermittelten Werte

6.1. Plausibilität des Bauwertes über die Kubatur

Basis Kubatur 1913 / ZFH Die Fachliteratur setzt für ein EFH/ ZFH unterkellert, für die Baujahre 1955 bis 1995 einen Neubauwert von 20,--bis 22,- M an, Basis 1913. Analoger Neubauwert auf Basis NHK 2000 sind 220 bis 242 €/ m³. Als Ansatz erscheinen ca. 220 € / m³ angemessen; Kubatur gerundet ca. 700 m³

Plausibilitätskontrolle	NHK 2000 / Wohnhaus gesamt über die Kubatur		
Kubatur gesamt (DIN 277 / 1950)=	700		m ³
NHK Preis/m ³ / 1913	=	20 bis 22	M/m ³
analoger Neubauwert 2000	ca.	242	€/m ³

Angepasste NHK	=	242,00	€/m ³
-----------------------	---	--------	------------------

Gebäudewert 2000 (700 m ³ x 242 €/m ³)	ca.	170.000	€
Baupreisindex BRD 05/20	ca.	258.400	€

Gebäudewert 2000	=	258.000	€
-------------------------	---	---------	---

Baunebenkosten (BNK) 14 %	ca.	36.000	€
Gebäudewert incl. BNK	ca.	294.000	€
Restnutzungsdauer	=	6	Jahre
Restwert	=	0,145	
Gebäudewert zum Bwst.	=	42.600	€
Besondere Bauteile	ca.	2.000	€

Gebäudezeitwert	Ca.	45.000	€
------------------------	-----	--------	---

Ergebnis Die Auswertung ergibt eine Null Abweichung der Bauwerte bezogen auf die Basis BGF/m² und Kubatur/m³, so dass hier von einer marktkonformen Anwendung der technischen und wirtschaftlichen Parameter auszugehen ist und der vorläufige Sachwert von 318.000 € plausibel erscheint.

6.2 Plausibilität über den Ertragswert auf Basis Marktmiete

Nachhaltige Mietpreise

Als Basis für den Ertragswert werden nachhaltig erzielbare Mieten für Objekte in vergleichbarer Lage, Größe, Baujahr angesetzt; der aktuelle Mietenspiegel Berlin ist nicht geeignet für Mietpreisbemessungen für Eigenheime.

Als Orientierung dienen Untersuchungen zu Mieten in EFH / ZFH vom Immobilienverband Deutschland e. V. (RDM, VDM) für die Region Berlin – BRB 2019 mit folgenden Ergebnissen, Miete in €/m² WFL:

- | | | |
|---|---|-------|
| 1 | Lage bezogen / einfach bis mittlere Wohnlage von Wohnungen in EFH/ZFH | |
| | untere Wert | 8,50 |
| | oberer Wert | 10,00 |
| | stabile Tendenz | |
| 2 | Baujahr bezogen / 1950 bis 1978 | |
| | untere Wert | 9,25 |
| | oberer Wert | 10,50 |

Mietvertrag informativ

Der Mietvertrag ab 01.11.2017 bezieht sich auf 75 m² WFL
netto kalt 650 €, das sind ca. 8,70 € / m² (in bar)
Der Mietvertrag wurde nach dem Ortstermin per Handy übermittelt, er wird dem Amtsgericht außerhalb des Gutachtens übergeben.

Jahresnettokaltmiete

Ein Neuvermietungspreis von ca. 10,- € / m² WFL erscheint marktüblich. Der Ansatz erfolgt üblicherweise als Pauschalmiete für EFH mit 1.200 € / m² x 12 = 14.400 € / Jahr
incl. Stellplatz /Garten

Bewirtschaftungskosten BWK

- | | | |
|---|----------------|---|
| 1 | Instandhaltung | ca. 1.724 € (8,62 x 200 m ²) |
| | Mietausfall | ca. 288 € (2 % 14.400) |
| | Verwaltung | ca. 279 € |
| | BWK gesamt | ca. 2.291 x Faktor 1,2 €
ca. 2.749 € |

Die BWK beinhalten gemäß ImmoWertV Abschreibungen, Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Abschreibungen sind im Barwertfaktor enthalten.
Da keine Abrechnung der BWK zur Verfügung stand, wird auf Ansätze in der II. BV und auf Erfahrungssätze zurückgegriffen. Der Ansatz der BWK mit gerundet ca. 2.700 €, ca. 19 % ist angemessen, die Garage ist berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

LSZ gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Liegenschaftszinssätze sind die Marktanpassungsfaktoren im Ertragswertverfahren, sie sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Für EFH liegt der LSZ von 1,5 bis 3,0 %, der LSZ ist zu erhöhen, wenn das wirtschaftliche Nutzungsrisiko vergrößert ist, wie im Bewertungsfall durch Risiken der Verwertbarkeit z.B. durch Rechte Dritter bzw. Mieter. Nach Auswertung aller Informationen zum Grundstück erscheint ein LSZ von 3,0 % in Orientierung an den RDM-Sachverständigenausschuss Berlin –BRB als angemessen.

Erklärungen zum Verfahren

Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern spielt das Ertragswertverfahren in der Regel eine eher untergeordnete Rolle, da diese Objektkategorie vordergründig der Eigennutzung dient. Dennoch werden auch Einfamilienhäuser zur Vermietung angeboten, hierbei bevorzugt Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Wohnsiedlungen. Die individuelle Gestaltung von Haus und Garten sowie deren Nutzungsqualität (insbesondere bei aufwendigeren Außenanlagen) sind im Normalfall über eine Vermietung nur selten wirtschaftlich zu unterlegen.

Die Immobilie ist mit einer Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Sanitärbereichen, einem Wintergarten sowie einem voll ausgebauten Keller mit Bad und Garage ausgestattet, der Gartenteil stellt sich überschaubar dar. Hinsichtlich dieser Kriterien würde die Liegenschaft wahrscheinlich auch ein positives Mietinteresse finden.

Sachwertfaktors entsprechen.

Ertragswertermittlung

dient daher der Plausibilität und Transparenz des ermittelten Sachwertes und gleichzeitig der Information des potentiellen Interessenten, da diesem erfahrungsgemäß oftmals nur das Gutachten als Informationsquelle dient.

Ertragswertverfahren

Rohertrag aus Wohnen	=	14.400	€
Bewirtschaftungskosten 19 %	ca.	2.700	€

Reinertrag aus Wohnen	=	11.700	€
-----------------------	---	--------	---

Bodenertrag (Bodenwert x LSZ) 271.000 x 0,03	=	8.130	€
---	---	-------	---

Gebäudeertrag	ca.	3.570	€
---------------	-----	-------	---

Restnutzungsdauer	i. D.	6	J
Liegenschaftszinssatz	=	3,0	%
Barwertfaktor	(Multiplikator) Tabellenkreuzung von Liegenschaftszins/ Restnutzungsdauer	5.417	
Gebäudeertragswert	ca.	19.300	€
Bodenwert	+	271.000	€
Ertragswert	ca.	290.300	€

Ertragswert (gerundet)	=	290.000	€
-------------------------------	---	----------------	----------

Vorläufig Ermittelte Werte	Sachwert	318.000	€
	Ertragswert	290.000	€

6.3 Plausibilität über Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren

- Marktbericht AA Berlin** 1 gemäß aktuellem Marktbericht 2019 / 2020 des Gutachterausschusses Berlin liegen die Kaufpreisspannen für EFH/ZFH in gesamt Berlin bezogen auf die Wohnfläche ermittelt aus 1.309 Kauffällen von 2.107 € / m² WFL bis 5.700 €/m² WFL i.D. 3.803 € / m² WFL
- 1 allg. in Berlin /2 speziell in RD
- 2 speziell in Reinickendorf -2019- gemäß aktuellem Marktbericht 2019 / 2020 des Gutachterausschusses Berlin liegen die Kaufpreisspannen für EFH/ZFH bezogen auf die Wohnfläche, ermittelt aus 221 Kauffällen von 2.409 € / m² WFL bis 5.266 €/m² WFL i.D. 3.783 € / m² WFL

Immobilienmarkt

IVD- Preisservice speziell Reinickendorf

Gemäß IVD- Immobilienpreisservice vom 01.10.2019 werden folgende Kaufpreise speziell für den Bezirk Reinickendorf ermittelt

- 1 Durchschnittliche Kaufpreise für EFH/ZFH im gesamten Bezirk Reinickendorf in einfacher bis mittlere Lage liegen durchschnittlich bei ca. 400.000 € , Tendenz steigend
- 2 Baujahresbezogene durchschnittliche Kaufpreise für EFH/ZFH im Bezirk Reinickendorf der Baujahre 1950 bis 1978 von 330.000 bis 420.000 €
Wohnfläche i.D. ca. 140 m²
Grundstück ca. 700 m²

Resümee

im Bewertungsfall

- Die ermittelten Werte im Sachwert- und Ertragswertverfahren (318.000 /290.000) liegen
- 1 bezogen auf die Wohnfläche von 120 m² bei
Sachwert ca. 2.650 € / m²
Ertragswert ca. 2.400 € / m²
 - 2 bezogen auf die Geschossfläche von 136 m²
Sachwert bei ca. 2.350 € / m²
Ertragswert bei ca. 2.100 € / m²

ohne Marktanpassung

ohne „boG“

Die ermittelten Werte erscheinen angemessen hinsichtlich der tatsächlichen individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes. Sie sind jedoch nicht direkt vergleichbar mit den ermittelten Kaufpreisen des GAA, da für den Teilmarkt „Fertighäuser“ keine separaten Kaufpreise ermittelt wurden.

Mit dem vorläufig bemessenen Sachwert von 318.000€ ergibt sich demnach ein Wohnflächenpreis von ca.2.650 € / m², der innerhalb des Spannenbereiches der vom Gutachterausschuss ermittelten Kaufpreise für EFH in Reinickendorf liegt.
(2.409 bis 5.266€/m²)

Eine Marktanpassung ist noch vorzunehmen, sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Reparaturstau und Verfügbarkeit) zu berücksichtigen.

7. Bemessung des Marktwertes

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahrenswahl

Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren entsprechend der üblichen Nutzung eines Wohnobjektes als Eigenheim auf Basis der Flächen und als Plausibilität auf Basis der Kubatur zum Bewertungsstichtag für die Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt, d.h. der Sachwert wird favorisiert.

Das Ertragswertverfahren wird unterstützend, als Plausibilitätskontrolle, herangezogen und der Ertragswert auf der Basis von Marktmieten zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Zwecks Transparenz wurde der Immobilienmarkt in Berlin allgemein und speziell der Bezirk Reinickendorf auf Kaufpreise für vergleichbare Immobilien untersucht bzw. verglichen und ausgewertet für den Bewertungsfall.

7.2 Verfügbarkeit und Marktanpassung

Verfügbarkeit

Da die Immobilie wegen ihrer eingeschränkten Verfügbarkeit weder ein typisches Eigennutzerobjekt noch ein typisches Renditeobjekt ist, kann eine Vermietung den Eigenheimcharakter unter Umständen mehr oder minder stark beeinflussen bzw. im selben Maß die Zielgruppe zusätzlich einschränken oder erweitern.

Die besondere Individualität der Immobilie lässt sich nur durch Anpassung an den Markt darstellen.

Sachwertanpassungsfaktor

Der ermittelte Sachwert von 318.000 € liegt zwischen 300.000 € und 350.000 €, die in dieser Spanne vom Gutachterausschuss ermittelten Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an den Markt liegen zwischen 1,03 und 0,99.

Die Streuung innerhalb dieser Spanne ermöglicht nur relativ gesicherte Aussagen, in Berücksichtigung der schwierigen Vergleichbarkeit des Bewertungsobjektes mit üblichen Eigenheimen bzw. typischen Renditeobjekten.

Sachwert in €	Faktoren
300.000	1,03
350.000	0,99
318.000 Ansatz ca.	1,00

Der Ansatz des Faktor 1,00 erscheint im Bewertungsfall angemessen, da bereits in den Verfahren über LSZ und RND Anpassungen an den Markt erfolgten.

Vorläufiger marktangepaßter Sachwert gerundet	ca.	318.000 €
---	-----	-----------

7.3 Besondere objektspezifisch Grundstücksmerkmale (boG)

BoG

sind besondere wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

- 1 Zustandsbezogene boG
Bauschäden, Baumängel, Restleistungen, Erweiterung, Umbau, Reparaturstau
Modernisierungsbedarf, Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge
- 2 Ertragsbezogene boG
Mehr- oder Mindermiete, Sondererträge, Leerstand
Wohnungsrecht, Nießbrauch
- 3 Ausnahmsweise kann zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht kommen
Darüber hinaus müssen alle die Merkmale, die von den durchschnittlichen Eigenschaften des Referenzgrundstücks des Gutachterausschuss abweichen, die also nicht in der angegebenen Bandbreite der Bezugsgrundlagen des Sachwertfaktors liegen und dem vorläufigen Sachwert zugrunde gelegt wurden, erfasst werden.
wertbeeinflussende Faktoren

Ansatz boG

bezogen auf den Sachwert

- 1 Reparaturstau mit Rückbau ca. 18.000 €
quantifiziert als Minderung von ca. 6 %
- 2 Für den Zustand der Vermietung gelten Rechte Dritter, die nicht Gegenstand der Bewertung sind. Erfahrungsgemäß werden vermietete Eigenheime unter den üblichen Marktwerten veräußert, hier erscheinen ca. 3 %, Minderung angemessen, das sind ca. 9.000 €.
- 3 bei älteren Fertighäusern liegen i.d.R. eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeiten, Erweiterbarkeit und Flexibilität vor, die hier berücksichtigt werden mit überschlägig ca. 2 % des Sachwertes, das sind ca. 6.000 €
„BoG“ gesamt ca. 33.000 €, ca. 10% Minderung

Ermittelte Werte		Vorläufiger marktangepasster Sachwert		
		ca.	318.000	€
	boG	./.	ca. 33.000	€
	Sachwert		ca. 285.000	€

7.4 Bemessung des Marktwertes, unbelastet

Erklärung zum Marktwert

- 1 Die in der ImmoWert V vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden sind gleichwertig und darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Verkehrswert anzunähern. In diesem Sinn zielen sie alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen ab.
Wird eine Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung angeboten, dann ist nicht hinreichend sichergestellt, wie stark die Nachfrage begrenzt wurde und damit kein "gewöhnlicher Geschäftsverkehr" vorlag. Andererseits kann der tatsächlich realisierte Marktpreis auch den bemessenen Marktwert übersteigen, wenn bei einer sehr begehrten Immobilie ein Kaufinteressent bereit ist, einen Liebhaberpreis zu bezahlen.
- 2 Der Verkehrswert einer Immobilie ist zunächst ein rechnerischer Wert. Der tatsächlich realisierte Verkaufspreis kann sowohl über als auch unter dem Verkehrswert liegen.
- 3 Ein zahlenmäßig identisches Ergebnis der unterschiedlichen Bewertungsverfahren ist aber eher zufällig. Unterschiedliche Ergebnisse in gewissen Toleranzen sind unvermeidbar. Der Verkehrswert kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen, wie im Bewertungsfall, in erhöhtem Maße zu. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Immobilie bemesse ich den Marktwert auf der Grundlage des Sachwertes wie folgt:

Marktwert

ca. 285.000 €



Berlin, den 26. 10. 2020

Dipl.- Ing. H. Alinsky