



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Grundstück



in

13127 Berlin

Einsiedelring 11



Aktenzeichen: 38 K 4/22

Aktenzeichen: **38 K 4/22**

GUTACHTEN

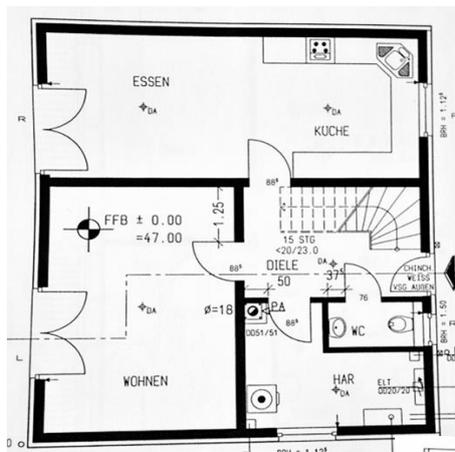
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück

13127 Berlin, Einsiedelring 11

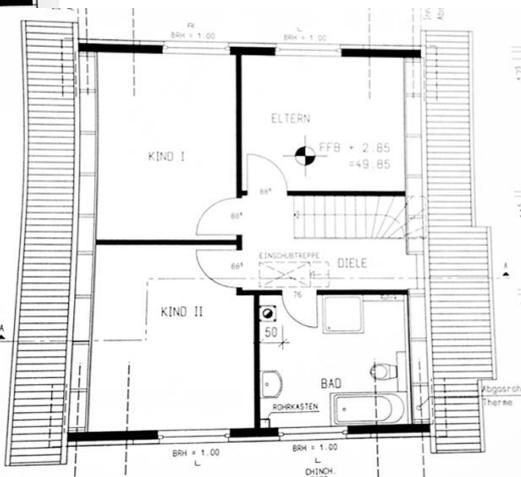
Gemarkung	lfd. Nr.	Flur	Flurstück(e)	Größe
Pankow	1	133	642	453 m ²

Grundbuch:	Amtsgericht Mitte GB von Pankow
Blatt:	31898N
Nutzung:	mit EFH bebautes Grundstück
Auftraggeber:	Amtsgericht Pankow/Weißensee Parkstraße 71 13086 Berlin
Zweck des Gutachtens:	ist die Verkehrswertfestlegung für das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere des Gebäudes und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks beeinflusst, als Grundlage für die Wertfestsetzung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Verfasser des Gutachtens:	Dipl.-Ing. Gerald Jacobs Sachverständige Mitarbeit bei der Datenerhebung sowie Literatur- u. Datenauswertung durch Mitarbeiter des Büros
Wertermittlungstichtag:	23.05.2023 (= Qualitätsstichtag)
Ortstermin:	23.05.2023

KURZBESCHREIBUNG



Abweichungen der Raumaufteilung / Grundrissgestaltung sind nicht auszuschließen!



Aktenzeichen: 38 K 4/22

Grundbuch von: Amtsgericht Mitte GB von Pankow
Blatt: 31898N

Objekt: mit EFH bebautes Grundstück
Anschrift: 13127 Berlin, Einsiedelring 11

Grundstück: Flur: 133 Größe: 453 m²
Flurstück: 642

Gebäude: Einfamilienhaus

Baujahr: 2007

Massivbauweise, EG, ausgebauter DG, nicht unterkellert

Wohnfläche ca.: ca. 110 m²

Aufteilung: EG Wohnzimmer, Küche, HWR/HAR, Gäste-WC und Diele
DG 3 Zimmer Bad und Diele

Zustand: Das Wohnhaus weist insgesamt einen dem Baulter und der Bauweise entsprechend normalen, im Wesentlichen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand mit vergleichsweise geringen bis mittleren Abnutzungen bzw. Schäden/Instandhaltungsrückständen auf.

Nebengebäude: Carport mit Schuppen

Mietverhältnisse: Mietverträge sind keine bekannt geworden..

Verkehrswert: 510.000 €

Stichtag: 23.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Bewertungsgegenstand	4
2. Grundsätze der Wertermittlung	4
3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	5
4. Beschreibung des Sachwertmodells	7
5. Merkmale des Grund und Bodens	9
6. Bodenwertermittlung	13
7. Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen	15
8. Sachwertermittlung	19
9. Verkehrswertermittlung	22
Anlagen:	
- Literaturliste	
- Ermittlung der Bruttogrund- und Wohnfläche	
- Übersichtskarten	
- Lageplan	
- Zeichnungen	
- Fotodokumentation	

1. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Bewertungsobjekt:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bj. 2007) bebautes Grundstück im Pankower Ortsteil Französisch Buchholz.
Vermietung:	Mietverträge liegen lt. Eigentümerangabe keine vor.
Anmerkung:	Die Angaben in diesem Gutachten basieren auf Informationen der Ver- fahrensbeteiligten, behördlichen Auskünften der Aktenlage sowie der Augenscheinnahe zum Ortstermin. Eine differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funk- tionsprüfung, Vorplanung und Kostenschätzung wurden im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt.

2. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsgrundstücks wird nach den Vorschriften des § 194 BauGB

*„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.“*

Die Definition des Verkehrswerts/Marktwerts und seine Ableitung aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird so vorgegangen, als würde die Zwangsversteigerung nicht ins Haus stehen, d.h. dass die ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse des Grundstückseigentümers entsprechend der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB auch nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist ein stichtagsbezogener Wert. Er bestimmt sich nach § 194 BauGB einerseits nach den „rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks“, d. h. der Gesamtheit der Grundstücksmerkmale (dem Zustand des Grundstücks) und andererseits nach den zum vorgegebenen Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt. Unter den allgemeinen "Wertverhältnissen" eines Grundstücks sind alle Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art (wie die Lage des Grundstücks, aber auch Baulust, Knappheit von Baugelände, Abnahme der Kaufkraft usw.) zu begreifen, die den realen Wert eines Grundstücks bestimmen (§ 3 ImmoWertV).

Grundstückswerte sind unter dem Einfluss der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im freien Spiel zwischen Angebot und Nachfrage i. d. R. auch Werteeinflüssen ausgesetzt, die nicht unmittelbar auf die objektiv vorhandenen Merkmale des Grundstücks zurückführbar sind. Dass der Verkehrswert über längere Zeit auch bei gleich bleibenden Zustandsmerkmalen konstant bleibt, ist die Ausnahme. In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang von „Zeiten

schwankender Preis- und Wertverhältnisse“ und auch von „konjunkturellen Weiterentwicklungen“ gesprochen.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist daher ein stichtagsbezogener Wert, wobei der maßgebliche Zeitpunkt in § 2 Abs. 4 ImmoWertV als „Wertermittlungsstichtag“ bezeichnet wird.

Nach den Vorschriften des § 10 ImmoWertV gilt der Grundsatz der Modellkonformität.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die im § 6 Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (§ 8)

Die Gliederung erfolgt nach folgenden Verfahrensschritten.

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

3. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 zu begründen.

Im Kern können alle Verfahren als Vergleichswertverfahren angesehen werden.

Während nämlich bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens die Verkehrswertermittlung im Wege des direkten Preisvergleichs gesucht wird, sind das Ertrags- und Sachwertverfahren darauf ausgerichtet, deduktiv über den Vergleich der Ertragsverhältnisse bzw. der Herstellungskosten zum Verkehrswert zu gelangen. Bei allen Verfahren geht es im Prinzip auch darum, objektspezifisch und authentisch die Markt- und Wettbewerbssituation (des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) zu simulieren.

Der Verkehrswert von **Ein- und Zweifamilienhäusern** wird maßgeblich von dem im Gebäude verkörperten Sachwert und weniger vom Ertragswert bestimmt, was letztlich auch für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ausschlaggebend ist.

Daher eignet sich das Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind.

Diese Objekte werden von den Hauseigentümern gewöhnlich ganz oder zum überwiegenden Teil selbst bewohnt, wobei es auf die persönliche „eigene“ Nutzung des Grundstücks allerdings nicht entscheidend ankommt.

In der Rechtsprechung ist die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Wege des Sachwertverfahrens anerkannt worden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Bodenwert ist gemäß § 40 ImmoWertV vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert jedoch insbesondere in folgenden Fällen beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung zu berücksichtigen,
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen,
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

In Fällen der aufgeschobenen Freilegung ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

4. BESCHREIBUNG DES SACHWERTMODELLS

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV muss der vorläufige Sachwert nach dem Sachwertmodell ermittelt werden, das der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors angewendet hat.

Bei konsequenter Beachtung des Grundsatzes der Modell- und Referenzkonformität müssen bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV grundsätzlich auch die besonderen Eigenschaften des Grund und Bodens sowie des Gebäudes der zu bewertenden Liegenschaft als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zunächst insoweit unberücksichtigt bleiben, wie diese Merkmale außerhalb der Bandbreite dessen liegen, was Bezugsgrundlage der Sachwertfaktoren ist.

Das kann im Ergebnis bedeuten, dass der vorläufige Sachwert zunächst nur unter Berücksichtigung einer marktüblichen Teilfläche des Grund und Bodens (vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert) sowie unter Ausschluss besonderer baulicher Gegebenheiten (vorläufiger Gebäudewert) ermittelt wird. Der vorläufige Sachwert ergibt sich dann auf der Grundlage eines vorläufigen (mit dem Sachwert kompatiblen) Bodenwerts und eines vorläufigen Gebäudesachwerts.

Die in § 8 Abs. 3 ImmoWertV namentlich aufgeführten „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“, nämlich eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, geben vor diesem Hintergrund nur einen Teil dessen an, was im Rahmen der Sachwertermittlung bei konsequenter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen ist.

Ausgangspunkt der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts ist somit zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern ein (fiktives) Grundstück mit den Grundstückseigenschaften des im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses definierten Referenzgrundstücks.

Verfahrensmäßig bedeutet dies gegebenenfalls, dass die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens sowie des Gebäudes zunächst noch nicht vollständig in den vorläufigen Sachwert eingehen. Die davon abweichenden tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens sowie des Gebäudes werden nachträglich als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, d. h. in marktkonformer Höhe.

Für die Sachwertermittlung wird im vorliegenden Bewertungsfall zur Wahrung der Modellkonformität das Sachwertmodell der Geschäftsstelle des Berliner Gutachterausschusses zugrunde gelegt, auf dem die Ableitung der Sachwertfaktoren 2022 zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269) basiert.

Hierfür gelten die folgenden Modellansätze:

Für die jeweiligen Gebäudetypen wurden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt
(gem. Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, BAnz AT 18.10.2012 B1)

Standardstufe 4 Außenwände - mit Wärmedämmung nach ca. 2005

Dach - mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung nach ca. 2005

Fenster - mit Dreifachverglasung, aufwendigen Rahmen, Rollläden

Außentüren - hochwertige Türanlage, besonderer Einbruchschutz

Innenwände - Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen

Innentüren - Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren u.ä.

Decken mit Verkleidungen, Holzpaneelen

Treppen - gewendelte Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung

*Fußböden - Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige
Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion*

*Bäder - 1-2 Bäder, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen
jeweils in gehobener Qualität*

*Heizung - Fußbodenheizung, Solarkollektoren, Warmwassererzeugung, zusätzlicher
Kaminanschluss*

Sonstige technische Ausstattung:

zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen,

dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Der Ableitung von Sachwertfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Es wurden nur ursprüngliche Baujahre angesetzt.
- Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht.
- Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
- Es sind ausschließlich bezugsfreie Objekte in der Auswertung berücksichtigt.
- Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz in die Ableitung ein.

Regionalfaktor = 1,0.

Preisindex - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010

Gesamtnutzungsdauer - 80 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

- bei Baujahren bis 1948 - in Abhängigkeit vom baulichen Zustand

Gut - 55 Jahre / Normal - 40 Jahre / Schlecht - 25 Jahre

- bei Baujahren ab 1949 - in Abhängigkeit vom baulichen Zustand gestaffelt nach Baualter
bei einem Baualter von 13 bis 17 Jahren und normalem Bauzustand: 60 Jahre

Bodenwert - Bodenrichtwert zum 01.01.2022

Kategorien stadträumlicher Wohnlagen - einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage

baulicher Zustand - gemäß Zustandsnoten gut, normal, schlecht

Aus der mathematisch-statistischen Analyse zur Ableitung von Sachwertfaktoren ergaben sich

4 Altbezirksgruppen:

- Altbezirke Charlottenburg, Lichtenberg, Steglitz

- Altbezirke Treptow, Neukölln, Spandau, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof,
Marzahn, Hohenschönhausen, Wilmersdorf

- Altbezirk Weißensee

- Altbezirke Reinickendorf, Hellersdorf, Köpenick

5. Merkmale des Grund und Bodens

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 Abs. 2 ImmoWertV)

Allgemeines:	Für die vorgelegten Dokumente sowie für die erteilten Auskünfte wurde zum Bewertungsstichtag volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.
Abteilung II:	Die Abt. II (Lasten und Beschränkungen) enthält lt. vorliegender Kopie des entsprechenden Grundbuchblattes zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine für die Bewertung relevanten Eintragungen.
Abteilung III:	Ggf. vorhandene Eintragungen in Abt. III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben in diesem Gutachten außer Acht.

Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

Mietverträge (Laufzeit, Optionen, Miethöhen, bes. Vereinbarungen)

Mietverträge liegen lt. Eigentümerangabe keine vor.
Das Grundstück wird von der Miteigentümerin bewohnt.

Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

baureifes Land (§ 3 Abs. 4)

Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Bau- und Planungsrecht:
zum Stichtag 23.05.2023

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Berlin, jedoch nicht in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht.
Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.
Planungsrechtlich ist das Grundstück somit nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.
Da sich die nähere Umgebung des Grundstücks keinem der Baugebiete gem. §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) eindeutig zuordnen lässt, regelt ausschließlich § 34 Abs.1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben.
Gemäß § 34 BauGB ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Im seit dem 26.06.1994 bestätigten Flächennutzungsplan von Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), ist das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als gemischte Baufläche (M2) dargestellt.

	<p>Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich eine behördeninterne, bildhafte Zielvorstellung einer langfristigen (Flächen-) Entwicklung des Gemeindegebietes. Entsprechend lassen sich aus dem Flächennutzungsplan keine Angaben für die Bebaubarkeit eines Grundstücks (verbindlich) ableiten.</p> <p>Das Gebiet um den Einsiedelring wird von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.</p> <p><i>Diese Informationen wurden beim zuständigen Planungsamt als Auskunft eingeholt. Diese Auskunft ist nicht rechtsverbindlich und entfaltet somit keine Bindungswirkung.</i></p> <p><i>Verbindliche Aussagen zu Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks sind nur in einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erlangen.</i></p>
Art der Straße:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt an der <i>Straße Einsiedelring</i>.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine im Ring verlaufende Privatstraße, die hauptsächlich dem Anliegerverkehr dient.</p> <p>Die Straße ist gepflastert, Gehwege sind keine angelegt.</p> <p>Straßenbeleuchtung ist installiert.</p> <p>Parkmöglichkeiten sind in dieser Straße keine vorhanden. In der Siedlung besteht insgesamt Parkverbot.</p>
Ver-/Entsorgungsleitungen:	<p>Strom, Gas, Telefon, öffentlicher Abwasserkanal</p>
Beitragsrechtlicher Zustand	<p>Lt. Auskunft des Straßen- und Grünflächenamtes vom 14.04.2023 wird das an der Privatstraße <i>Einsiedelring</i> gelegene Siedlungsgebiet gemäß Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage <i>Pasewalker Straße</i> erschlossen.</p> <p>Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a EBG können Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage <i>Pasewalker Straße</i> nicht mehr erhoben werden.</p> <p>Gemäß obiger Auskunft werden Erschließungsbeiträge weder geschuldet noch gestundet.</p> <p>Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.</p> <p>Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.</p> <p>Die Vorschriften zu Gehwegüberfahrten gemäß §9 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) werden von der Bescheinigung des Straßen- und Grünflächenamtes nicht berührt.</p>

	<p>Die Privatstraße <i>Einsiedelring</i> fällt nicht unter die Bestimmungen der §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG).</p> <p>Verantwortlich für den Bau und den Unterhalt von Privatstraßen sind in der Regel die privaten Eigentümer bzw. Anlieger.</p> <p><i>Die vorstehenden Aussagen beziehen sich auf die derzeitige Sach- und Rechtslage. Zukünftige Änderungen sind deshalb nicht auszuschließen.</i></p> <p><i>Rechtsansprüche können aus dieser Auskunft nicht hergeleitet werden.</i></p>
Bodenbeschaffenheit	
Oberfläche:	überwiegend eben
Aufwuchs:	Grünfläche mit diversen Ziersträuchern und -pflanzen und vereinzelt Bäumen
Baugrund:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Auf Grund der vorhandenen und umgebenden Bebauung wird eine ortsübliche Baugrundqualität und Bebaubarkeit angenommen. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.
Altlasten:	Lt. Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirkes Pankow vom 14.04.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin registriert. D.h. es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Auskunft nach der gegenwärtigen Erkenntnis- und Aktenlage im Umwelt- und Naturschutzamt Pankow handelt.
Grundstückszustand	
Grundstückszuschnitt:	nahezu quadratisch zugeschnittenes Grundstück Straßenfront: ca. 21 m mittlere Tiefe: ca. 22 m
Lagemerkmale	
Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.	
Einwohnerzahl:	Bezirk Pankow 413.168 (31. Dez. 2021) Bevölkerungsdichte: 4.009 Einwohner/km ² Ortsteil Französisch Buchholz 21.467 (31. Dez. 2021) Bevölkerungsdichte: 1.784 Einwohner/km ²
Bezirksstatistik:	Der Leerstand im Bezirk liegt bei 1,8 % (in Berlin 1,7 %). Die Kaufkraft je Haushalt wird mit ca. 3.324 €/Mon. angegeben (Berlin 3.308 €).

Ort/Ortslage:

Die Arbeitslosenquote liegt hier bei 7,3 % (Berlin 8,9 %).

Das Wanderungssaldo beträgt + 5.081

Quelle: IVD Berlin-Brandenburg e.V. - Bezirksreport Pankow 2022/2023 (Stichtag 1.10.2022)

Das Grundstück liegt in Französisch-Buchholz, einem der insgesamt 13 Ortsteile des Bezirkes Pankow.

Dieser Bezirk ist mit über 400.000 Einwohnern einer der einwohnerreichsten Bezirke der Stadt.

Fast ein Fünftel der Fläche nehmen jedoch die beiden am dünnsten besiedelten Ortsteile Blankenfelde und die Stadtrandsiedlung Malchow ein.

Für die Zukunft rechnet man in Pankow mit der stärksten Bevölkerungszunahme innerhalb Berlins – bis 2030 von mehr als 16 %.

Das Bewertungsgrundstück selbst liegt im Ortsteil Französisch Buchholz, in einem westlich der Pasewalker Straße gelegenen Siedlungsgebiet, das von freistehenden 1-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist.

Handelseinrichtungen, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind im Umkreis von bis zu 2 km Entfernung vorhanden (z.B. LIDL ca. 350 m, REWE ca. 850 m - beide an der Pasewalker Straße).

Das nächste größere Einkaufszentrum des Bezirkes befindet sich im Ortsteil Pankow an der Breiten Straße, in ca. 3 km Entfernung.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 zählt der Einsiedelring zu den mittleren Wohnlagen Berlins.

Immissionsbelastungen:

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der Pasewalker Straße, an die das Bewertungsgrundstück unmittelbar grenzt besteht eine hohe Immissionsbelastung infolge des dort verlaufenden Straßen- und Schienenverkehrs (Straßenbahnen).

Der Einsiedelring zählt daher auch lt. Berliner Mietspiegel zu den hoch lärmbelasteten Straßen Berlins.

Verkehrslage:

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- * zur nächsten Bus- und Straßenbahnhaltestelle ca. 250 m (Pasewalker-/Marienstraße)
- * zum S-Bahnhof ca. 1,3 km (S-Bhf. Blankenburg)

Weitere Entfernungen:

- * zum Stadtzentrum (Ost) ca. 9 km (Alexanderplatz)
- * zur Bundesstraße B 109/
Autobahn A 114 ca. 1,2 km (Prenzlauer Promenade)

6. Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:

nach Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Da weder in der unmittelbaren Nachbarschaft noch in vergleichbarer Lage des Wertermittlungsobjektes Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl vorhanden sind oder nicht genau Vergleichbares durch Zu- und Abschläge angepasst werden kann, d.h. die Unterschiede in Größe, Zuschnitt, Bebauung, Lage usw. der Vergleichsgrundstücke untereinander und zum Bewertungsgrundstück zu groß sind, als dass sie durch Zu- und Abschläge noch treffend ausgeglichen werden können, wird im vorliegenden Fall zur Ermittlung des Bodenwertes nach § 26 Abs. 2 der ImmoWertV ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

In dieser auf Basis der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss aufgestellten Übersicht durchschnittlicher gebietstypischer Lagewerte für normal zugeschnittene Baugrundstücke (Richtwertgrundstücke) wird für die Richtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, ein Bodenrichtwert von **560 €/m²** ausgewiesen (Stand 1.1.2023).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen mit einer gebietstypischen Geschossflächenzahl (GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche) von 0,4.

Bodenpreisentwicklung

Der o.g. Bodenrichtwert (Stand 1.1.2023) basiert auf der Auswertung von Kauffällen des Jahres 2022.

Gemäß dem von der Geschäftsstelle des Berliner Gutachterausschusses zuletzt erstellten Ad hoc Marktbericht Ausgabe Juni 2023 werden für die Analyse der Bodenwertentwicklung Verkaufsfälle aus den Monaten Januar bis März 2023 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2023 (= 100%) bezogen.

Ausreißer wurden mit Hilfe statistischer Methoden aus dem vorhandenen Datenmaterial eliminiert.

Hierzu wurden aus den Verhältniszahlen Kaufpreis KP / Bodenrichtwert BRW die Mittelwerte und die 95%-Konfidenzintervalle (Vertrauensbereich) abgeleitet.

Der Konfidenzbereich ist ein Genauigkeitsmaß für den Bereich, der bei einer statistischen Sicherheit von 95% den wahren Mittelwert enthält.

Diese Analyse stellt ausschließlich eine Momentaufnahme des betrachteten Zeitraumes dar. Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende März 2023 in Höhe von 97 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2023.

Die für den Bezirk Pankow ermittelten Bodenpreise haben diesem Bericht zufolge je nach Wohnlage und typischer Geschossflächenzahl im Vergleich zu den zum o.g. Stichtag ausgewiesenen Richtwerten eine Entwicklung von rd. - 33% bis rd. + 31 % genommen.

Der Mittelwert der Bodenwertentwicklung für den gesamten Bezirk Pankow wird mit -7 % angegeben.

In mittleren Wohnlagen des Bezirkes Pankow war ein Rückgang im Mittel um rd. 10% (- 33 % bis rd. + 9%) zu verzeichnen, in Gebieten mit einer typischen GFZ 0,4 betrug der Rückgang im Mittel 1 % (- 31 % bis rd. + 31 %).

Angesichts dieser Entwicklung halte ich unter Berücksichtigung der Auswertungsergebnisse der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Anpassung//Reduzierung des herangezogenen Bodenrichtwertes um rund 5% für angemessen.

Hieraus ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von rd. **530 €/m²**.

Ausgangswert für die Rechnung:

Auf Grund des herangezogenen Richtwertes sowie unter Berücksichtigung der individuellen Wertmerkmale des Bewertungsobjektes und der allgemeinen Grundstücksmarktlage wird der der gegebenen Erschließung entsprechende Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag wie folgt ermittelt:

Die für die vorhandene Bebauung und Nutzung des Grundstücks notwendige Erschließung durch Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die dafür gleichfalls notwendige Versorgungs- und Entsorgungerschließung sind gesichert.

Bei dem Grundstück handelt es sich deshalb grundsätzlich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit denen der in den Vergleich für die Ermittlung des Bodenrichtwertes einbezogenen Grundstücke des Bodenrichtwertgebietes u.a. in Bezug auf Nutzungsart, Erschließung sowie die Lage und Entfernung zu den infrastrukturellen Einrichtungen hinreichend überein.

1. Zur Einhaltung der Modellkonformität, wird zunächst der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Bodenwertentwicklung zugrunde gelegt.

Ausgangswert: 560 €/m² (Stand 1.1.2022)

Ermittlung des Bodenwertes (modellkonform)

	m²	€/m²		
Bauland	453	560	=	253.680 €

Bodenwert gerundet: 254.000 €

2. Berücksichtigung der Bodenwertentwicklung zum Bewertungsstichtag

Ausgangswert: 530 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes (stichtagbezogen)

	m²	€/m²		
Bauland	453	530	=	240.090 €

Bodenwert gerundet: 240.000 €

Die als 'besonderes objektspezifisches Merkmal' zu berücksichtigende Wertdifferenz aufgrund der konjunkturellen Bodenwertentwicklung seit dem 1.1.2022 beträgt somit rund: -14.000 €

7. Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Zustand der baulichen Anlagen - Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen - wurde - soweit zugänglich - durch Inaugenscheinnahme zum Ortstermin festgestellt.

Das Vorliegen der Baugenehmigung und die Übereinstimmung baulicher Anlagen mit der Baugenehmigung wurden nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und technische Legalität der zu bewertenden baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung erforderlich ist, d.h. beschränkt auf die wesentlichen, langlebigen und wertbestimmenden Bauteile.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die auf den Gesamtwert bezogen nicht wertrelevant sind.

Die nachfolgende Baubeschreibung dient nur der Verkehrswertermittlung und stellt insofern keine detaillierte Raum- bzw. Baubeschreibung und auch keine Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Sie schließt somit das Vorhandensein weiterer, hier nicht aufgeführter Baumängel und -schäden nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich eines Schädlings- oder Hausschwammbefalls, Schall- und Wärmeschutz- bzw. Funktionsprüfungen technischer Anlagen u.ä. sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgenommen worden.

Gebäudebezeichnung:	Einfamilienhaus
Baujahr (lt. Bauakte):	2007
Sanierung/Modernisierung:	-
Alter:	16 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre <i>Die Gesamtnutzungsdauer steht für die Zeitspanne von der Fertigstellung einer baulichen Anlage bis zum Verlust ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit.</i>
Restnutzungsdauer (RND):	60 Jahre <i>(gemäß Sachwertmodell)</i>
Anzahl der Geschosse:	EG und ausgebautes DG
Nutzung:	Wohnen (1 WE)
Beschreibung der Aufbauten	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 2007 giebelständig zur Straße Einsiedelring errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus. Der Hauseingang befindet sich an der Nordfassade. Die Terrasse wurde an der Südseite des Gebäudes angelegt.
Gegebene Bebauung:	* Nutzungsstruktur/Raumaufteilung <u>Erdgeschoss</u> Wohnzimmer, Küche, HWR/HAR, Gäste-WC und Diele <u>Dachgeschoss</u> 3 Zimmer Bad und Diele Eine Vermessung des Gebäudes/der Räume im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist <u>nicht</u> erfolgt. Die Wohn-/Nutzfläche wurde nur mit einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus der Bruttogrundfläche abgeleitet.

	Diese Fläche ist ausschließlich als Grundlage dieses Gutachtens zu verwenden. Die Wohn-/Nutzfläche beläuft sich auf ca. 110 m ² .
Bauausführung:	Massivbau (lt. Bauunterlagen 17,5 cm Hochlochziegel)
Außenansichten:	Wärmedämmverbundsystem
Fundamente:	lt. Baubeschreibung - Stahlbetonfundamentplatte
Dach:	Krüppelwalmdach, Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre
Hauseingangstür:	Kunststofftür
Fenster:	überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster und -fenstertüren teilw. mit Rollläden
Innere Ausstattungsdetails	
Fußböden:	Laminat, in Teilbereichen gefliest Sanitärräume mit Fliesenbelag
Decken:	EG - Stahlbeton, DG - Gipskarton an Holzbalkendecke
Wände:	überwiegend verputzt und tapeziert Sanitärräume gefliest
Innentüren:	beschichtete Holzwerkstofftüren (Buche Dekor)
Elektrische Ausstattung:	Normalausstattung
Sanitärausstattung:	DG - Wannenbad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken EG - Gäste-WC
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung - mit zentraler Warmwasserversorgung Fußbodenheizung, Kamin
Treppen:	Holztreppe ins DG Einschubtreppe zum (nicht ausgebauten) Spitzboden
Beschreibung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Revisionschächte und Rohrleitungen- Erschließung Elektro- Erschließung Gas- Erschließung Telefon- Erschließung Trinkwasser- Erschließung Abwasser
Befestigungen:	befestigte Zuwegung/Zufahrt zu Hauseingang und PKW-Stellplatz

Einfriedungen:	überwiegend Heckenbepflanzung
besondere Bauteile	überdachte Terrasse
Ausstattungsstandard:	Nach der IVD-Ausstattungsstandarddefinition ist die Mehrzahl der Ausstattungsmerkmale des Einfamilienhauses der Kategorie mittlere Ausstattung zuzuordnen.
energetischer Zustand	Ein aktueller Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der Bauakte war ein Energiebedarfsausweis nach § 13 Energieeinsparverordnung zu entnehmen - erstellt am 27.02.2007. Hiernach beträgt der Jahresprimärenergiebedarf - 103,26 kWh/(m ² ·a)
Bau- und Unterhaltungszustand (Modernisierungen, Baumängel- und Bauschäden)	Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Brandschutz) eingehalten worden sind. Das Grundstück samt Bebauung präsentierte sich zum Besichtigungszeitpunkt in einem instandgehaltenen und gepflegten Zustand. Es waren lediglich die folgenden Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände augenfällig: - teilw. fehlende bzw. lose Sockelleisten - vereinzelt lockere Fliesen - teilw. "schleifende" Türen - in einem Zimmer eine Feuchtigkeitsmarke in der Dachschräge - leichte Schimmelbildung in einer Wohnzimmerecke (an der Terrassenseite) - in einem Zimmer eine vertikale Rissbildung Die Ursachen dieser Schäden wurden im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Das Wohnhaus weist insgesamt einen dem Baualter und der Bauweise entsprechend normalen, im Wesentlichen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand mit vergleichsweise geringen bis mittleren Abnutzungen bzw. Schäden/Instandhaltungsrückständen auf. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Wertminderung aufgrund der festgestellten Instandhaltungsrückstände auf rd. 20.000 € geschätzt. Bei dieser Wertminderung handelt es sich <u>nicht</u> um eine Investitionsrechnung bzw. Kalkulation der Schadensbeseitigungskosten. Hierzu wäre eine über den Rahmen der Verkehrswertermittlung hinausgehende weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Diese Wertminderung stellt nur eine überschlägige Schätzung im Ergebnis der Ortsbesichtigung dar.

Anhalt für die Bemessung der Wertminderung bildet nur das Marktgeschehen.

Hierin nicht berücksichtigt sind etwaige Risiken bzw. Mehraufwendungen aufgrund nicht auszuschließender, unvorhersehbarer Maßnahmen, wie z.B. - im Falle der Feststellung der Ursachen der Schimmel- und Rissbildung und deren Beseitigung etc..

Nebengebäude:

Carport mit Schuppen

Anmerkung

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Aussagen zu nicht sichtbaren/nicht offenen Bauteilen basieren auf Angaben, die den vorliegenden Bauunterlagen entnommen wurden.

Es wurden auch keine zerstörenden Prüfungen von Bauwerksteilen oder Baustoffen zur genauen Beschaffenheitsfeststellung von Einzelheiten vorgenommen, insofern werden auch keine Aussagen zu verdeckten Instandhaltungsrückständen bzw. Schäden getroffen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen nur auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Ebenfalls nicht untersucht wurden:

- * die möglichen Ursachen für die oben aufgeführten Instandhaltungsrückstände bzw. Schäden
- * die baulichen Anlagen hinsichtlich
 - > Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz
 - > Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen)
 - > schadstoffbelasteter Baustoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.),
- * der Boden nach
 - > evtl. Verunreinigungen (Altlasten).

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Das Vorhandensein hier nicht besonders aufgeführter Mängel, Schäden bzw. Belastungen kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden.

Der Sachverständige übernimmt demgemäß dafür keine Haftung.

Die im Gutachten angesetzte Wertminderung ist demzufolge auch nicht als Grundlage bzw.

Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Offensichtliche Fehler oder Mängel in Baukonstruktionen und unterbliebene Instandsetzungsmaßnahmen werden allerdings bei der Wertermittlung berücksichtigt.

8. SACHWERTERMITTLUNG

(§ 35 ImmowertV)

Ermittlung des Sachwertes baulicher Anlagen (Gebäudesachwert)

(gem. § 36 ImmoWertV)

Hauptgebäude

Gebäudetyp: Einfamilienhaus
Gebäudetyp Nr. 1.01 (gem. NHK 2010)
modellkonforme Standardstufe: 4

*** Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche (BGF):** 1.005 €

(gem. Anlage 6 - Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010)

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Diese Kostenkennwerte sind nach wissenschaftlichen Standards aus abgerechneten Buamaßnahmen modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

*** Regionalfaktor** (§ 36 ImmowertV) 1,00

Der Regionalfaktor ist nach § 36 Absatz 3 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

angepasste Herstellungskosten je m² Bruttogrundfläche (BGF) = 1.005 €

*** Bruttogrundfläche** 155 m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes Bauteil 1

155 m² BGF x 1.005 €/m² BGF = 155.775 €

*** Herstellungskosten 2010** (inkl. Baunebenkosten) = **155.775 €**

*** Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag** (Basis €) 123,33
(umbasierter Index des Statistischen Bundesamtes)
(Basisjahr 2015 = 100,0)

*** Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag**
(einschließlich Baunebenkosten) = **192.117 €**

Übertrag Herstellungskosten am WeSt.: **192.117 €**

* **Alterswertminderung** (§ 38 ImmoWertV 2021)

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	60 Jahre		
25% des Herstellungswertes	192.117 €	-	48.029 €

* **Alterswertgeminderte Herstellungskosten** am Wertermittlungsstichtag

Hauptgebäude = **144.088 €**

Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen

Hauptgebäude	144.088 €
Nebengebäude	0 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, insgesamt: 144.088 €

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

* **bauliche Außenanlagen und sonstige Außenanlagen** ca. 4% + 5.800 €

(Aufschlüsselung siehe Anlage Baubeschreibung)

Die Herstellungskosten der Außenanlagen wurden auf Grund von örtlichen Feststellungen bzw. Erfahrungswerten ermittelt.

Bodenwert + 254.000 €

Vorläufiger SACHWERT des Grundstücks insgesamt = 403.888 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

(§ 7 ImmowertV)

Im Sachwertverfahren erfolgt bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Berlin hat in Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, zum überwiegenden Teil nicht dem rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwert entspricht. Zum Zwecke der Anpassung der vorläufig ermittelten Sachwerte an die Marktlage wurden vom Gutachterausschuss anhand aller ausgewerteten, in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Verkäufe auf dem Grundstücksmarkt des Zeitraumes 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2022 mithilfe statistischer Analysen Sachwertanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) abgeleitet.

Für den Altbezirk Pankow, in dem das Bewertungsobjekt liegt, wurden für verschiedene Grundstückssachwerte zwischen 100.000 € und 2.100.000 € Sachwertfaktoren veröffentlicht, z.B.

Sachwert:	250.000 €	400.000 €	600.000 €
Sachwertfaktor:	1,39	1,34	1,28

Marktanpassung

vorläufiger Sachwert 403.888 €
interpolierter Sachwertfaktor 1,34

Korrekturen für:

Baujahresgruppe	1991-2009	0
Gebäudeart	freistehendes EFH	0
Bauzustand	normal	0
Gebäudekonstruktion	Massivhaus	0
stadträuml. Wohnlage	mittel	0
Stadtlage	Ostteil	0

spezifischer Sachwertfaktor 1,34

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 541.210 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 ImmoWertV)

*** Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden - 20.000 €**

Die Wertminderung stellt nur eine überschlägige Schätzung im Ergebnis der Ortsbesichtigung dar, sie ist jedoch nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten.

(rd. 180 €/m² Wfl.)

Baumängel und Bauschäden sind nur insoweit zu berücksichtigen "soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht".

*** Wertrelevante besondere Bauteile + 4.000 €**

überdachte Terrasse Zeitwert, pauschal = 4.000 €
0 €

Σ 4.000 €

*** Wertrelevante bauliche Anlagen + 2.000 €**

Carport mit Schuppen

geschätzter Zeitwert = 2.000 €

*** Berücksichtigung der Bodenwertentwicklung - 14.000 €**

(vom 1.1.2023 bis zum Wertermittlungstichtag)

SACHWERT des Grundstücks: 513.210 €

gerundet 510.000 €

9. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert (= Marktwert) ist die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Preises für das zu bewertende Grundstück. Er wird aus dem entsprechenden Verfahren - Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwertverfahren - abgeleitet und eigenständig begründet.

Der Sachwert des Grundstücks wurde mit rund 510.000 € ermittelt.
Das entspricht rd.: 4.640 € je m² Wohnfläche.

Objekte der vorliegenden Art werden auf dem Immobilienmarkt in der Regel nicht unter Ertragsgesichtspunkten erworben und genutzt.

Die Bewertung erfolgte daher entsprechend den Gepflogenheiten für die Bewertung von Einfamilienhausgrundstücken gem. § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 35 - 39 ImmoWertV ermittelten Sachwertes.

Nach Information des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Immobilienpreisservice 2022/2023 zum Stichtag 1. Oktober 2022) bewegten sich die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre ab 2001 (ohne Erstbezug) mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² in einfachen bis mittleren Wohnlagen des Bezirkes Pankow zwischen 400.000 € und 620.000 € und in mittleren bis guten Lagen zwischen 460.000 € und 700.000 €.

Lt. Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 25.05.2023 konnten in Bezug auf die Parameter des Bewertungsobjektes zwölf Vergleichsobjekte ermittelt werden.

Es handelt sich hierbei um freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre 1992 bis 2011, Bauzustand normal, mit einer Wohnfläche von 59 m² bis 211 m² (im Mittel 130 m²), die alle im Jahr 2022 in den Pankower Ortsteilen Blankenburg, Heinersdorf, Französisch Buchholz und Niederschönhausen veräußert worden waren.

Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 320.000 € bis 950.000 €, bezogen auf den m² Wohnfläche zwischen 2.535 € und 7.143 €.

Der höchste Kaufpreis mit 950.000 € wurde für ein über 750 m² großes Grundstück, bebaut mit einem 1998 errichteten EFH (mit einer Wohnfläche von über 210 m²) erzielt. Der Preis pro m² Wohnfläche lag bei rd. 4.500 €. Der Bodenrichtwert betrug dort 560 €/m².

Zwei Grundstücke waren in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 800 €/m² Bauland zu Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche von rd. 4.780 € (bei rd. 160 m² Wfl.) und 7.140 € (bei rd. 120 m² Wfl.) veräußert worden.

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag ermittelt der Sachverständige den **Verkehrswert (Marktwert)** für das unbelastete Grundstück

13127 Berlin, Einsiedelring 11

gem. § 6 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage des nach §§ 35 ImmoWertV 2021 ermittelten Sachwertes abschließend mit rd.

510.000 €

in Worten: fünfhundertzehntausend EURO

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 23.05.23 besichtigt, das Gutachten ist unter meiner Leitung und Verantwortung, nach gegebenen Auskünften und den eingesehenen Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Rücksicht auf persönliche oder materielle Verhältnisse erstellt worden.

Berlin, den 12.06.2023

.....
Dipl.-Ing. G. Jacobs

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

LITERATUR und RECHTSGRUNDLAGEN

Prof. W.KLEIBER / Dr. R.FISCHER / Dr. K.SCHRÖTER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Köln Bundesanzeiger
(Kleiber digital - fortlaufend aktualisiert)

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495)
zuletzt geändert am 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 322)

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.
I S. 3786) - geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsver-
ordnung ImmoWertV) Vom 14. Juli 2021
veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn
am 19. Juli 2021
"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990
(BGBl. I 1990, 2178),
zuletzt geändert durch Art. 79 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, 2614)

ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE

nach Vorgaben der DIN 277 von 2005

Gemäß der zur Verfügung stehenden Unterlagen (Flurkarte, Grundrisse, etc.) bzw. nach eigenen Messungen/Schätzungen zur Ortsbegehung ergeben sich überschlägig, mit einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit, folgende Maße der baulichen Nutzung:

Einfamilienhaus

Geschoss / Ebene	Breite in m	Länge in m	Fläche in m ²	Fläche gesamt in m ²
Erdgeschoss	8,33	9,33	77,72	77,72
Dachgeschoss	8,33	9,33	77,72	77,72

Bruttogrundfläche rd.: 155 m²

ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER WOHN-/ NUTZFLÄCHEN

Die nachfolgenden Flächenangaben wurden auf der Basis der Bruttogrundfläche mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit nur überschlägig ermittelt.

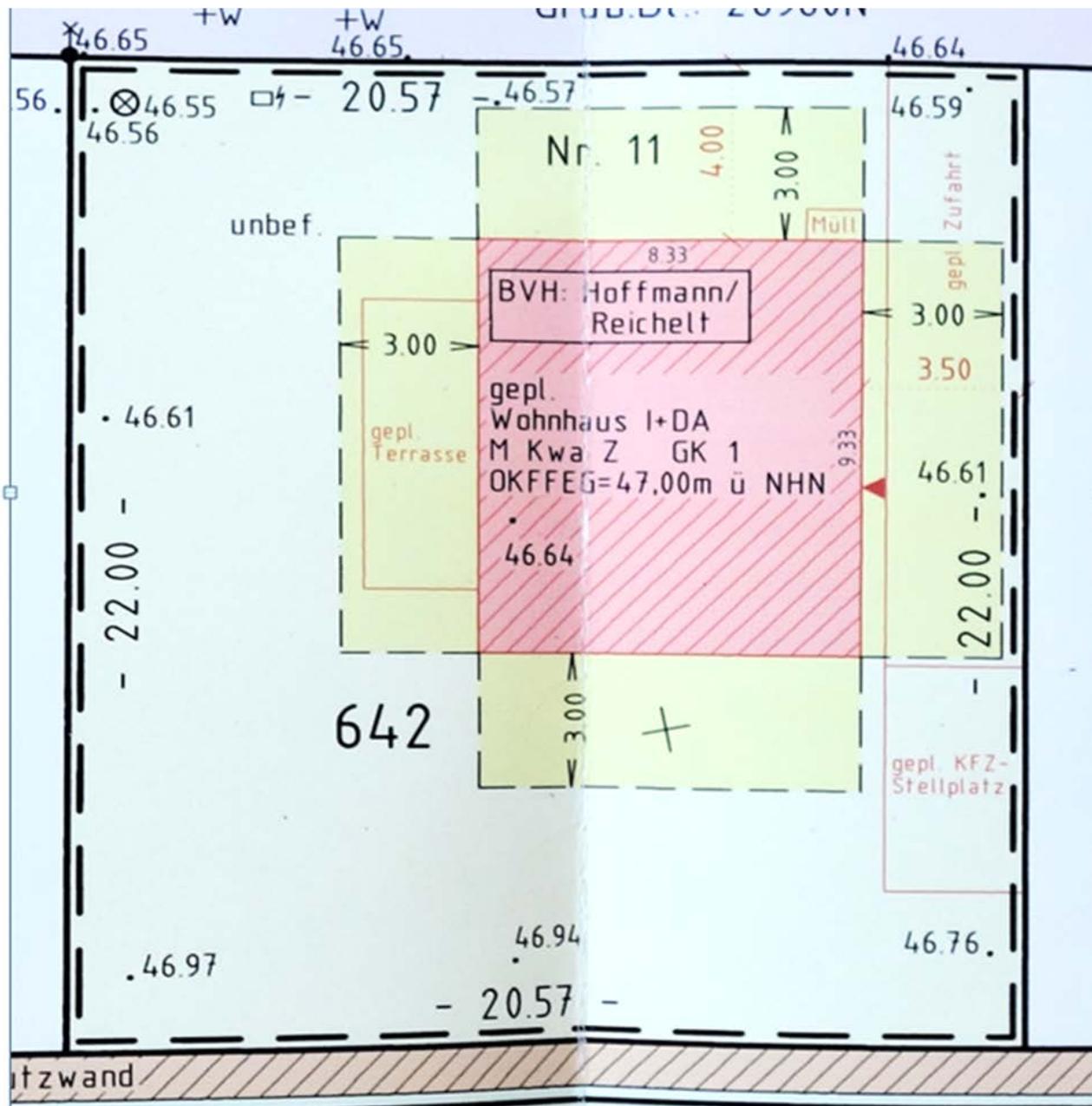
Erdgeschoss

Bruttogeschossfläche	78 m ²
Nutzflächenfaktor	0,78
Wohn-/Nutzfläche ca.:	61 m²

Dachgeschoss

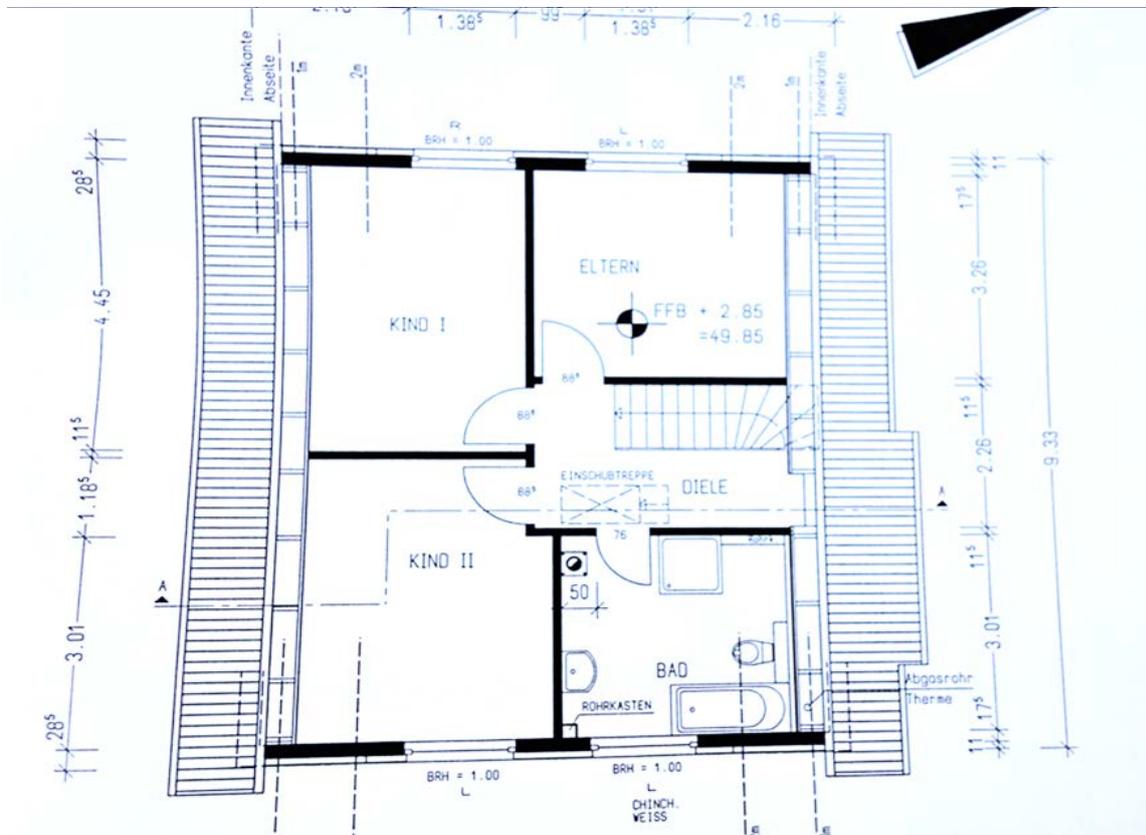
Bruttogeschossfläche	78 m ²
Nutzflächenfaktor	0,63
Nutzfläche ca.:	49 m²

- Wohnfläche rund: 110 m²



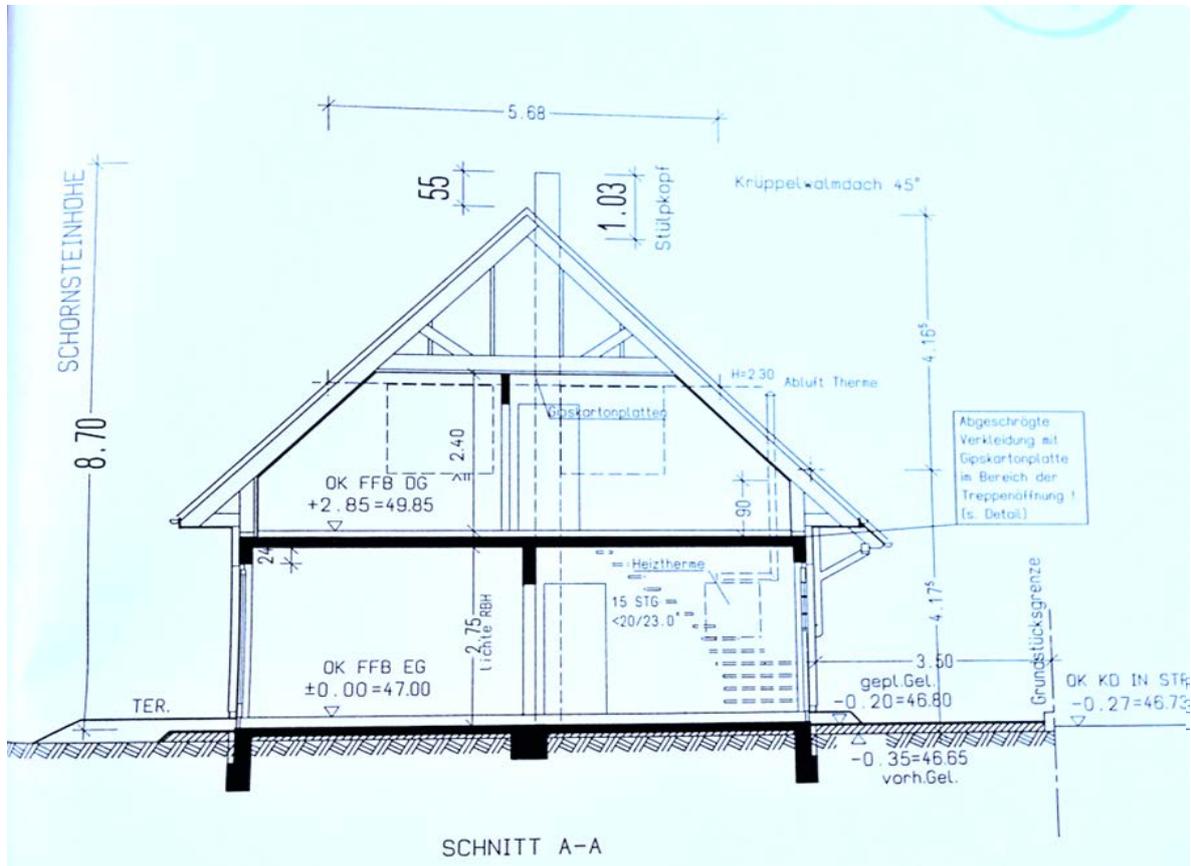
Lageplan

ohne Maßstab



Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Zeichnungen sind ohne Maßstab. Diese weichen von den tatsächlichen Ausführungen in Maß und Aufteilung ab!

Dachgeschoss



Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Zeichnungen sind ohne Maßstab. Diese weichen von den tatsächlichen Ausführungen in Maß und Aufteilung ab!

Schnitt



Abb. 1 Blick in die Pasewalker Straße
rechts Zufahrt zum
Einsiedelring

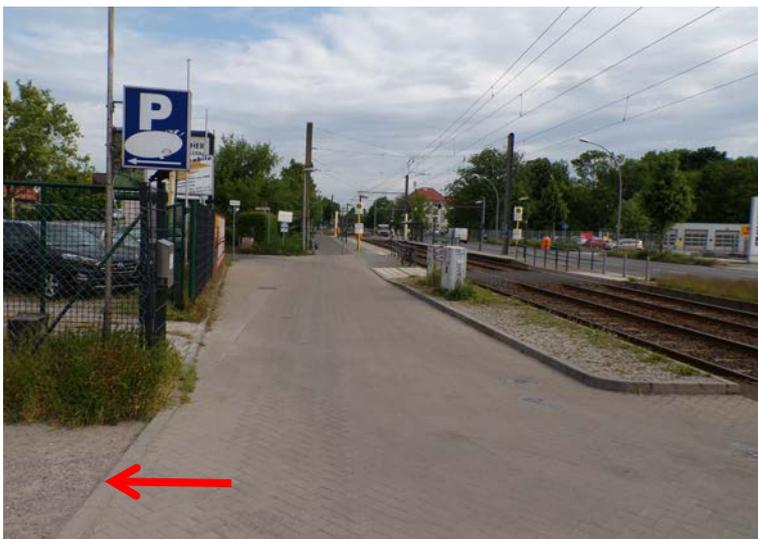


Abb. 2 Pasewalker Straße
entgegengesetzte
Blickrichtung



Abb. 3 Blick in den Einsiedelring



Abb. 4 Lage des Grundstücks im
Einsiedelring



Abb. 5 Einsiedelring 11



Abb. 6 Straßenansicht des
Bewertungsgrundstücks



Abb.
7 Zufahrt/Zuwegung



Abb.
8 Blick auf die Terrasse



Abb.
9 Grundstücksansicht mit
Terrasse



Abb.
10 Ansicht des Ostgiebels



Abb.
11 östlicher
Grundstücksbereich (direkt
an die Pasewalker Straße
grenzend)



Abb.
12 östlicher
Grundstücksbereich (direkt
an die Pasewalker Straße
grenzend)



Abb.
13 Terrassenansicht



Abb.
14 Riss in einem DG-Zimmer