



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Grundstück



in

13125 Berlin, Straße 69 Nr. 24



Aktenzeichen: 38 K 21/22 (1)



13125 Berlin, Straße 69 Nr. 24



Erdgeschoss

Lageplanskizze

Lageplanskizze

Grundrisse - Abweichungen möglich!



Aktenzeichen: **38 K 21/22 (1)**

GUTACHTEN

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

13125 Berlin, Straße 69 Nr. 24

Gemarkung	lfd. Nr.	Flur	Flurstück(e)	Größe
Weißensee	1	352	161	1.298 m ²

Grundbuch:	Amtsgericht Mitte GB von Weißensee
Blatt:	16373N
Nutzung:	(bewohntes) Grundstück mit Abrissgebäuden
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:	16.08.2023 (= Qualitätsstichtag)
Ortstermin:	16.08.2023

KURZBESCHREIBUNG



Aktenzeichen: 38 K 21/22 (1)

Grundbuch von: Amtsgericht Mitte GB von Weißensee

Blatt: 16373N

Objekt: (bewohntes) Grundstück mit Abrissgebäuden

Anschrift: 13125 Berlin, Straße 69 Nr. 24

Grundstück: Flur: 352

Größe: 1.298 m²

Flurstück: 161

Bodenwert: 727.000 €

Die Straße 69 ist im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) aufgrund der unzureichenden technischen Ausgestaltung von Teileinrichtungen nicht endgültig hergestellt.

Nach einer erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße wird somit der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag zu zahlen sein. Ein Ausbauezeitpunkt ist derzeit nicht bekannt. Das Grundstück ist sehr stark verwildert. Überdies befinden sich darauf im Übermaß Ablagerungen von Unrat und Müll.

Gebäude:

An dem (bewohnten) Gebäude sowie sämtlichen Nebenbaulichkeiten wurde über Jahrzehnte keine Instandhaltung betrieben, so dass sich sämtliche Gebäude in einem baulich schlechten bis desolaten Zustand befinden.

Da eine wirtschaftliche bzw. zeitgemäße Nutzung der vorhandenen Gebäude sich in diesem Fall auch nicht durch geeignete und wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen herbeiführen lässt, wird von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Abriss, Beräumung von Bauschutt, Unrat/Müll und Wildwuchs usw. wurde pauschal auf rd. 10% des Bodenwertes geschätzt.

Mietverhältnisse: Mietverhältnisse existieren keine. Das Grundstück wird von einer Miteigentümerin bewohnt.

Verkehrswert: 657.000 €

Stichtag: 16.08.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Bewertungsgegenstand	4
2. Grundsätze der Wertermittlung	4
3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	5
4. Merkmale des Grund und Bodens	7
5. Bodenwertermittlung	12
6. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
7. Verkehrswertermittlung	17
Anlagen:	
- Literaturliste	
- Ermittlung der Bruttogrund- und Wohnfläche	
- Übersichtskarten	
- Fotodokumentation	

1. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein über 1.200 m² großes Grundstück, etwa mittig bebaut mit einem 1-geschossigen Wohnhaus (1 WE) und diversen Nebenbaulichkeiten (Garage, Schuppen). Im Bauarchiv lagen zu diesem Grundstück keinerlei Bauunterlagen, Zeichnungen etc. vor.

Das Baujahr und Bauhistorie des bewohnten Gebäudes ist unbekannt, es handelt sich dabei um einen Altbau errichtet in den 1970er Jahren oder früher.

Lt. Eigentümerangabe wird es noch über Kachelöfen bzw. elektrischen Heizlüfter beheizt.

Eine Innenbesichtigung der Wohnräume war dem Sachverständigen verwehrt worden.

Das Wohnhaus sowie sämtliche Nebenbaulichkeiten befinden sich aufgrund der über Jahrzehnte unterlassenen Instandhaltung in einem baulich schlechten bis desolaten Zustand.

Überdies ist das Grundstück über alle Maßen verwildert und vermüllt. Es lagert hier offenbar über Jahrzehnte angehäufter Unrat, Schrott und Müll.

Allein auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme der Gebäude lässt sich einschätzen, dass diese sich in einem Zustand befinden, der eine (wirtschaftlich) Nutzung (durch Dritte) nicht mehr zulassen.

In Anbetracht des baulich schlechten Zustandes der vorhandenen Bebauung geht der Sachverständige von deren Abriss und der kompletten Beräumung des Grundstücks aus.

Vermietung:

Mietverträge liegen lt. Eigentümerangabe keine vor.

Anmerkung:

Die Angaben in diesem Gutachten basieren auf Informationen der Verfahrensbeteiligten, behördlichen Auskünften, der Aktenlage sowie der Augenscheinnahme zum Ortstermin.

Eine differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfung, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Werteinflüssen 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 Wert des Grundstücks wird im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Bodenwert abzüglich Wertminderung wegen Abriss/Freilegung und Beräumung des Grundstücks) abgeleitet.

Der Bodenwert ist gemäß § 40 ImmoWertV vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren 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. 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.
Baulasten:	Baulasten sind für das Bewertungsgrundstück lt. Baulastenauskunft des Bezirksamtes Pankow vom 18.07.2023 keine eingetragen.

Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Bau- und Planungsrecht: zum Stichtag 16.08.2023	<p>Das Grundstück liegt lt. Auskunft des Stadtentwicklungsamtes des Bezirkes Pankow vom 14.07.2023 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Berlin, jedoch nicht in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht.</p> <p>Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.</p> <p>Planungsrechtlich ist das Grundstück somit nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Die nähere Umgebung des Grundstücks ist faktisch einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.</p> <p>Die Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art baulichen Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO zu prüfen.</p> <p>Ansonsten ist ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen.</p> <p>Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im unbeplanten Innenbereich ist hinsichtlich der Beurteilung des Maßes der Nutzung der aus der Umgebung gesetzte Rahmen bezüglich der Gebäudehöhe, der Geschoszahl und der Grundfläche zu bestimmen.</p>
--	--

Diese Maßkriterien sind vorrangig zugrunde zu legen, wenn beurteilt werden soll, wie sich die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung darstellt und ob es sich demzufolge einfügt.

Nicht abzustellen ist in diesem Zusammenhang auf abstrakte Größen wie Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), weil es sich dabei um für die Beurteilung im Rahmen des § 34 BauGB ungeeignete Bezugsgrößen in der Örtlichkeit nur schwer ablesbar sind und regelmäßig nach Maßgabe handelt, die der Bestimmungen der BauNVO errechnet werden müssen.

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 Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.

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.

Diese Informationen wurden beim zuständigen Planungsamt als Auskunft eingeholt. Diese Auskunft ist nicht rechtsverbindlich und entfaltet somit keine Bindungswirkung.

Verbindliche Aussagen zu Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks sind nur in einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erlangen.

Im Falle eines Bauantragsverfahrens ist angesichts der unzureichenden technischen Ausgestaltung von Teileinrichtungen der Straße die gesicherte Erschließung von den Bauherren nachzuweisen.

Die Erschließung eines an einer öffentlichen Erschließungsstraße geplanten Bauvorhabens gilt nur dann als gesichert, wenn auch die technischen Mindestanforderungen für die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfüllt sind.

Das bedeutet, dass die Erreichbarkeit des Grundstücks für die Ver- und die Entsorgungsfahrzeuge, die Feuerwehr und BSR sichergestellt sein muss.

Baugebiet:

Wohnbaufläche

Reine Wohngebiete (WR), § 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

	<p>2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>(4) Zu den nach Abs. 2 sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p>
Art der Straße:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt an der <i>Straße 69</i>, einer öffentlichen Erschließungsstraße, die vorwiegend dem Anliegerverkehr dient und somit vergleichsweise schwach befahren ist.</p> <p>Die Fahrbahn ist asphaltiert.</p> <p>Gehwege sind keine angelegt. Nur abschnittsweise - hauptsächlich im Bereich neu bebauter Grundstücke sind schmale Gehwegflächen vorhanden. Straßenbeleuchtung ist in größeren Abständen installiert.</p>
Ver-/Entsorgungsleitungen:	<p>Strom, Wasser</p> <p>Ein öffentlicher Abwasserkanal liegt in der Straße an, der Hauptanschluss ist vorhanden, angeschlossen ist das Grundstück jedoch bislang nicht. Die Entsorgung erfolgt noch immer über zwei Abwassersammelgruben.</p>
Beitragsrechtlicher Zustand	<p>Lt. Auskunft des Straßen- und Grünflächenamtes vom 26.07.2023 wird das Bewertungsgrundstück von der öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlage <i>Straße 69</i> erschlossen.</p> <p>Diese Erschließungsanlage ist im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) aufgrund der unzureichenden technischen Ausgestaltung von Teileinrichtungen nicht endgültig hergestellt.</p> <p>Nach einer erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit dem EBG zu zahlen.</p> <p>Die Höhe des möglichen Erschließungsbeitrages lässt sich gegenwärtig noch nicht beziffern.</p> <p>Ebenso ist ein Termin für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage derzeit noch nicht bekannt.</p> <p>Planerische Absichten zu Straßenlandabtretungen bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.</p> <p>Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.</p> <p>Die Behörde weist ausdrücklich darauf hin, dass Im Falle eines Bauantragsverfahrens angesichts der unzureichenden technischen Ausgestaltung von Teileinrichtungen der Straße die gesicherte Erschließung von den Bauherren nachzuweisen ist.</p> <p>Eine gesicherte Erschließung liegt u.a. dann vor, wenn das geplante Vorhaben an einer öffentliche Erschließungsstraße errichtet werden soll und</p>

die technischen Mindestanforderungen für die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfüllt sind.

Das bedeutet, dass die Erreichbarkeit des Grundstücks für die Ver- und die Entsorgungsfahrzeuge, die Feuerwehr und BSR sowie die Erschließung durch die erforderlichen Medien sichergestellt sind.

Die vorstehenden Aussagen beziehen sich auf die derzeitige Sach- und Rechtslage. Zukünftige Änderungen sind deshalb nicht auszuschließen. Rechtsansprüche können aus dieser Auskunft nicht hergeleitet werden.

Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:

überwiegend eben

Aufwuchs:

komplett verwilderter, z.T. sehr dichter Bewuchs

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 27.07.2023 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.

Seitens der Behörde wird darauf verwiesen, dass bei antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz (BlnBodSchG) unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

Es wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Auskunft nach der gegenwärtigen Erkenntnis- und Aktenlage im Umwelt und Naturschutzamt Pankow handelt.

Grundstückszustand

Grundstückszuschnitt:

rechteckig zugeschnittenes Grundstück

Straßenfront: ca. 20 m

mittlere Tiefe: ca. 65 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 420.768 (31. Dez. 2022)

Bevölkerungsdichte: 4.082 Einwohner/km²

Ortsteil Karow 20.152 (31. Dez. 2022)

Bevölkerungsdichte: 3.030 Einwohner/km²

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 €).
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)

Ort/Ortslage:

Das Grundstück befindet sich in Karow, einem der insgesamt 13 Ortsteile des Bezirkes Pankow, der mit über 400.000 Einwohnern einer der einwohnerreichsten Bezirke der Stadt ist.
Karow ist gekennzeichnet durch eine überwiegend lockere Bebauung, ein Großteil der Fläche ist durch Einfamilienhausgebiete sowie in Karow-Nord durch Geschosswohnungsbau geprägt.
Entlang der Straße Alt-Karow verläuft die Dorflage des Ortsteils. In seinen Randbereichen gibt es weiterhin größere Grün- und Freiflächen.
Im Rahmen des Wohnbaukonzeptes Pankow wurden im Ortsteil Karow drei Potenzialflächen für den mittel- und langfristigen Wohnungsbau ermittelt.

Bei dem Wohngebiet, in dem das Grundstück liegt, handelt es sich um ein ruhiges Siedlungsgebiet am Rande der Stadt, nur ca. 850 m Luftlinie von der Landesgrenze Berlin-Brandenburg entfernt, an das sich nach Nordosten ein größeres unbebautes Areal anschließt.

Die unmittelbare und nähere Umgebung südöstlich der Straße ist von freistehenden Einfamilienhäusern dominiert, häufig in 1. und 2. Reihe zur Straße errichtet.

Lt. Berliner Mietspiegel 2023 zählt die Straße 69 zu den mittleren Wohnlagen Berlins.

Die der Versorgung dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Handel / Gewerbe / Dienstleistung und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind hier hauptsächlich an der Straße Alt-Karow/Blankenburger Chaussee in einer Entfernung von etwa 600 m bis ca. 2 km in begrenztem Umfang vorhanden.

Immissionsbelastungen:

Wertbeeinflussende Immissionsbelastungen waren nicht festzustellen.

Verkehrslage:

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- * zur nächsten Bushaltestelle ca. 550 m (Blankenburger Chaussee)
- * zum S-Bahnhof ca. 1,5 km (S-Bhf. Karow)

Weitere Entfernungen:

- * zum Stadtzentrum (Ost) ca. 12 km (Alexanderplatz)
- * zur Bundesstraße B 2 ca. 6 km (über Blankenbg. Pflasterweg)

5. 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 **590 €/m²** ausgewiesen (Stand 1.1.2023).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen mit einer gebietstypischen Geschossflächenzahl (GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche) von 0,3.

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 für Bauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6) Ausgabe September 2023) werden für die Analyse der Bodenwertentwicklung Verkaufsfälle aus den Monaten April bis Juni 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 Juni 2023 in Höhe von 95 % 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. - 38% bis rd. + 25 % genommen.

Der Mittelwert der Bodenwertentwicklung für den gesamten Bezirk Pankow wird mit +1 % angegeben.

In mittleren Wohnlagen war im Durchschnitt keine Veränderung festzustellen, in Gebieten mit einer typischen GFZ 0,3 betrug der Rückgang im Mittel 4 % (-38 % bis +24 %).

Angesichts dieser Entwicklung halte ich unter Berücksichtigung der Auswertungsergebnisse der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Anpassung des Bodenrichtwertes für angemessen.

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 (Wasser, Strom, Abwasserentsorgung) sind gesichert.

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 sowie die Lage und Entfernung zu den infrastrukturellen Einrichtungen hinreichend überein.

Insofern kann der o.g. Bodenrichtwert als Ausgangswert für die Ermittlung des spezifischen Bodenwertes des Grundstücks herangezogen werden.

Ausgangswert: 590 €/m²
Der für Wertermittlung herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauland mit einer gebietstypischen GFZ von 0,3.

Eine Abweichung besteht indes hinsichtlich der Qualität der Erschließungsanlage (unzureichende technische Ausgestaltung von Teileinrichtungen der Straße).

Berücksichtigung der Qualität der Erschließungsanlage/Erschließungssituation

Lt. Auskunft des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirkes Pankow gilt die Erschließungsanlage Straße 69 aufgrund der unzureichenden technischen Ausgestaltung von Teileinrichtungen im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz nicht als erstmalig endgültig hergestellte Erschließungsanlage, woraus sich eine Erschließungsbeitragspflicht nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit dem EBG zu ableitet.

Weder die Höhe des noch zu erwartenden Erschließungsbeitrages noch der Ausbauezeitpunkt für den Ausbau, d.h. die "erstmalige" Herstellung der Straße sind derzeit bekannt.

Angesichts diese Sachverhalts halte ich ausgehend vom Bodenrichtwert einen Abschlag von 5% für angemessen.

$$590 \text{ €/m}^2 - 30 \text{ €/m}^2 = 560 \text{ €/m}^2$$

Hieraus ergibt sich ein spezifischer Bodenwert von rd. 560 €/m².

Ermittlung des Bodenwertes

<i>m²</i>	<i>€/m²</i>		
1.298	560	=	726.880 €
			Bodenwert gerundet: 727.000 €

6. Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale

Das Bewertungsobjekt wird als Liquidationsobjekt, das im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 zur alsbaldigen Freilegung ansteht, eingestuft.

Diese Einschätzung beruht auf der Tatsache, dass die bauliche Anlage auf dem Grundstück aufgrund der über Jahrzehnte unterlassenen Instandhaltung einen baulich schlechten bis desolaten Zustand aufweist.

Eine Sanierung/Modernisierung des Wohnhauses lässt sich in diesem Fall auch nicht durch geeignete und vor allem wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen herbeiführen. Aus diesem Grunde geht der Sachverständige hier von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks, d.h. dem Abriss sämtlicher aufstehender Bauten aus.

In einem solchen Fall bestimmt sich der Marktwert des Grundstücks nach dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich einer sich an den Kosten der Freilegung orientierenden Wertminderung.

Die im Rahmen der Marktwertermittlung als Wertminderung zu berücksichtigenden Freilegungskosten sind nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Freilegungskosten gleichzusetzen.

Ausgehend von den üblichen Freilegungskosten und den üblichen Verwertungserlösen der freizulegenden Bausubstanz sind diese nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie im "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" berücksichtigt werden.

Angesichts der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt, die von einer allgemeinen Kaufzurückhaltung und Unsicherheit aufgrund steigender Bau- und Finanzierungskosten und Auflagen geprägt ist, schlagen sich die Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stärker wertmindernd nieder, als in Zeiten einer hohen Nachfrage bei geringerem Angebot.

Bis in die 1980er Jahre wurden an Gebäude häufig Asbest und andere gesundheitsgefährdende Materialien verbaut, die auch in diesem Bewertungsfall, ebenso wie ein Befall mit Hauschwamm nicht ausgeschlossen werden können, was ein nicht unerhebliches Kostenrisiko birgt.

Neben den Aufwendungen für den Abriss der baulichen Anlage fallen überdies auch die Aufwendungen für die umfangreiche Beräumung des Grundstücks nicht nur vom Bauschutt, sondern auch von der umfangreichen Anhäufung von Unrat/Müll unbekannter Art und Zusammensetzung sowie die Befreiung vom übermäßigen Wildwuchs an.

Angesichts des Zustandes von Gebäude und Grundstück und der damit verbundenen finanziellen Risiken wird die Wertminderung in diesem Fall pauschal auf rd 10% des Bodenwertes geschätzt.

Hieraus ergibt sich eine Wertminderung von rund 70.000 €.

Bei dieser Wertminderung handelt es sich nicht um kalkulierte Abriss-/Freilegungskosten. Hierzu wäre im vorliegenden Bewertungsfall eine über den Rahmen der Verkehrswertermittlung hinausgehende weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig, die den Rahmen der Verkehrswertermittlung übersteigt.

Diese Wertminderung stellt nur eine überschlägige Schätzung im Ergebnis der Ortsbe-
sichtigung dar.

Der Bodenwert wurde gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV - ohne Berücksichtigung der bauli-
chen Anlage mit rd. 727.000 € ermittelt.

Bodenwert:	727.000 €
Wertminderung:	- 70.000 € (<i>wg. Freilegung und Beräumung</i>)
	<hr/>
	= 657.000 €

**Hieraus ermittelt sich unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Grund-
stücks ein Bodenwert von rd. 657.000 €.**

7. 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 Bodenwert wurde mit rund 657.000 € ermittelt.

Dieser Wert kann ohne Zu- oder Abschläge als Verkehrswert übernommen werden.

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

13125 Berlin, Straße 69 Nr. 24

gem. § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach § 40 ImmoWertV ermittelten Bodenwertes abschließend mit rd.

657.000 €

in Worten: sechshundertsiebenundfünfzigtausend EURO

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 16.08.23 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 13.09.2023

.....
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)"



Abb. 1 Blick in die Straße 69
Bewertungsgrundstück
links



Abb. 2 Straße 69
entgegengesetzte
Blickrichtung



Abb. 3 Grundstückszufahrt



Abb. 4 Zufahrt zur Garage (ohne
Zaunsetzung zum
Nachbarn)



Abb. 5 Grundstückszugang

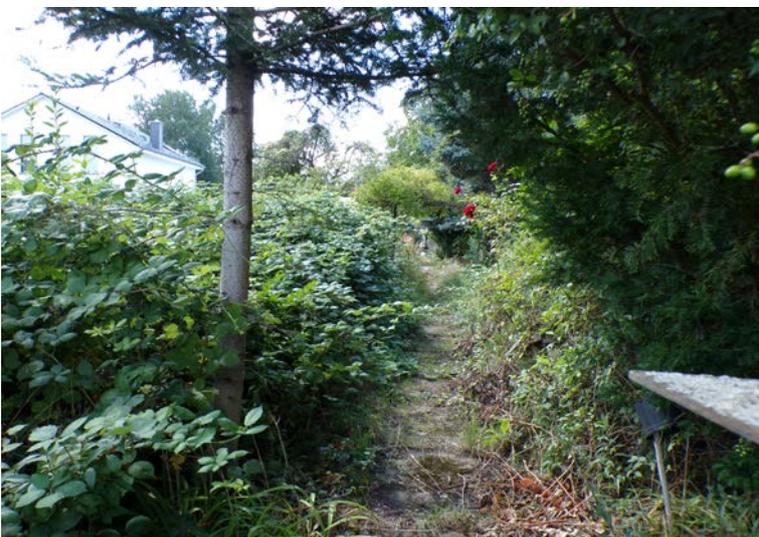


Abb. 6 Zuwegung von der Straße
zum Haus



Abb. 7 Garage mit Schuppenanbauten



Abb. 8 Blick über das Grundstück zum Wohnhaus

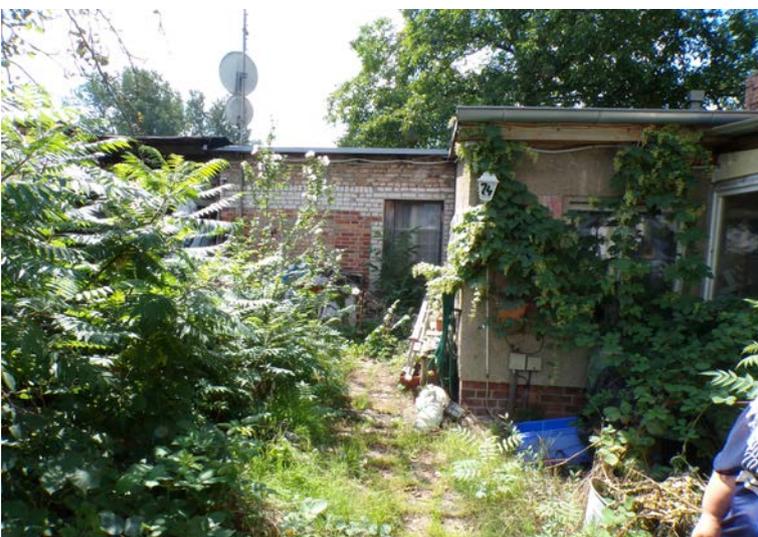


Abb. 9 Wohnhaus



Abb. 10 Seitenansicht des
Wohnhauses



Abb. 11 Seitenansicht des
Wohnhauses - links
Nebengebäude



Abb. 12 Hauseingang



Abb.
13 Nebengebäude



Abb.
14 Durchgang zum
rückwärtigen
Grundstücksteil



Abb.
15 umfangreiche Vermüllung
hauptsächlich im Umfeld
der Baulichkeiten



Abb. 16 umfangreiche Vermüllung hauptsächlich im Umfeld der Baulichkeiten