

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Mohriner Allee 150, 12347 Berlin



Wohn-/ Nutzfläche ca.: 172 m²

Verkehrswert: 746.000 €

Flurstück: 158/2

Grundstücksgröße: 611 m²

- **WERTERMITTLUNGS- OBJEKT:** mit freistehenden Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt und nicht vermietet
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Neukölln, 12043 Berlin, Karl-Marx-Str. 77/79
- **AKTENZEICHEN:** 70 K 3/23
- **WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG:** 4. April 2023
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 05. Mai 2023

Ausfertigung Nr. 1 von 2

Das Gutachten umfasst 27 einseitig beschriebene Seiten und 9 Seiten Anlagen (insgesamt 36 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Zusammenstellung wesentlicher Daten..... | 3 |
| 2 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 3 | Grundstückzustand..... | 6 |
| 3.1 | Rechtliche Gegebenheiten..... | 6 |
| 3.1.1 | Liegenschaftskataster und Grundbuch..... | 6 |
| 3.1.2 | Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen..... | 7 |
| 3.1.3 | Rechte und Belastungen..... | 8 |
| 3.1.4 | Beitragsrechtlicher Zustand..... | 8 |
| 3.2 | Beschreibung der Lagemerkmale..... | 9 |
| 3.2.1 | Lage und Verkehr..... | 9 |
| 3.2.2 | Information zur demografischen Situation..... | 10 |
| 3.2.3 | Weitere Grundstücksmerkmale..... | 10 |
| 3.3 | Bauliche und sonstige Anlagen..... | 11 |
| 3.3.1 | Übersicht der baulichen Anlagen..... | 11 |
| 3.3.2 | Beschreibung der baulichen Anlagen..... | 12 |
| 3.3.3 | Zustand der baulichen Anlage..... | 13 |
| 3.3.4 | Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen | 13 |
| 3.3.5 | Bemessung BGF und der Wohn-/ Nutzfläche..... | 14 |
| 3.3.6 | Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer..... | 15 |
| 4 | Wertermittlung..... | 16 |
| 4.1 | Bodenwertermittlung..... | 17 |
| 4.2 | Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen | 19 |
| 4.2.1 | Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten | 19 |
| 4.2.2 | Normalherstellungskosten (NHK 2010)..... | 19 |
| 4.2.3 | Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung..... | 21 |
| 4.3 | Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen..... | 22 |
| 4.4 | Vorläufiger Sachwert des Grundstücks..... | 22 |
| 4.5 | Marktangepasster vorläufiger Sachwert..... | 23 |
| 4.6 | Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung..... | 23 |
| 4.7 | Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale..... | 24 |
| 4.8 | Plausibilitätskontrolle..... | 25 |
| 5 | Verkehrswert..... | 25 |
| 6 | Bewertung des Rechts im Grundbuch Abt. II..... | 26 |
| 7 | Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts..... | 27 |
| 8 | Abschließende Erklärung..... | 27 |



1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: Mohriner Allee 150, 12347 Berlin-Britz

| | |
|--------------------------|---|
| Aktenzeichen | 70 K 3/23 |
| Baujahr, Objektart | ca. 2008, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert |
| Lage | Bezirk Neukölln, OT Britz, ca. 1.500 m westlich des Buckower Damms bzw. östlich des Mariendorfer Damms (B 96) |
| Grundstücksgröße | 611 m ² |
| Wohnfläche ca. | 172 m ² (über Nutzflächenfaktoren NFF ermittelt) |
| Heizungsart | Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung |
| Zustand | Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem neuwertigen, durchschnittlichen Zustand |
| Vertragszustand / Ertrag | zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, Eigennutzung |
| Wertermittlungsstichtag | 4. April 2023 |

Verkehrswert: 746.000 €



straßenseitige Ansicht des Einfamilienhauses



seitliche straßenseitige Ansicht aus Richtung Südost



Gartenansicht aus Richtung Norden



Mohriner Allee in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Osten



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 01. März 2023 des Amtsgericht Neukölln, 12043 Berlin, Karl-Marx-Str. 77/79 wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus in der Mohriner Allee 150, 12347 Berlin-Britz, Flurstück 158/2.

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 4. April 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 4. April 2023, dabei wurde das Einfamilienwohnhaus in all seinen Räumen, sowie die Außenanlagen besichtigt.

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

2 ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

3 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. der Bek. vom 20.5.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.5.2016 I 1217



Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 28.03.2023 eingeladen.

Anwesend:

- Schuldner
- der Sachverständige

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 01. März 2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 5471 vom 02.02.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der Gebäudebauakte des Bauarchivs vom 4. April 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft von Frau Kurschat vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 18.04.2023 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herrn Strugale vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 21.04.2023 bezüglich baubehördliche Beschränkungen
- schriftliche Auskunft von Frau Schaffrath vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 11.04.2023 bezüglich Altlastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Frau Rehberg vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 04.04.2023 bezüglich Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, ein Auszug aus dem ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) wurde zusätzlich recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.02.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen erfolgten.

| | | | |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| Grundbuchaufschrift | Amtsgericht | Grundbuch von | Blatt |
| | Neukölln | Britz | 5471 |

Bestandsverzeichnis

| Lfd. Nr. | Flur Gemarkung | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe (m ²) |
|----------|----------------|-----------|--|-------------------------|
| 4 | 220 | 158/2 | Gebäude-und Freifläche Mohriner Allee 150 | 611 |

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

| Lfd. Nr. | Eigentümer | Grundlage der Eintragung |
|----------|------------------------------|---------------------------|
| 6 | kein Bezug in dieser Ausgabe | eingetragen am 18.09.2007 |

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

| Lfd. Nr. | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke | Lasten und Beschränkungen |
|----------|--------------------------------------|--|
| 1 | 4 | Eigentümer ist verpflichtet, den Drahtzaun, soweit er an die Trennstücke, Kartenblatt 22 Parzelle 471/10 und 511/10 grenzt, ordnungsmäßig zu erhalten. Für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berlin-Britz Band 45 Blatt Nr. 1320 eingetragen am 7. Juli 1921 |
| 2-4 | 4 | gelöscht |
| 5 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. |

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.



3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁴

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan wird nicht vorbereitet oder durchgeführt.

Neben den Instrumenten des BauGB (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabensbezogener Bebauungsplan) können auch andere Vorschriften zu einer verbindlichen Bauleitplanung führen, so wie im vorliegenden Fall.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Baunutzungsplan (BNP, Juni 1960) gelten in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 58) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter. Das Grundstück Mohriner Allee 150 liegt nach dem Baunutzungsplan im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2. Diese Festlegung erlaubt 2 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 2/10 des Baugrundstücks, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entspricht. In Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bau 58 § 8 (1) beträgt die zulässige Bebauungstiefe 20 m.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Land Berlin oder der Bezirk Neukölln haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht⁵

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

⁴ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

⁵ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>



3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

Lfd. Nr. 1: Der sich aus der Grunddienstbarkeit ggf. ergebene Werteeinfluss wird am Ende dieses Gutachtens dargestellt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 05. Mai 2023 aus der Berliner Denkmalliste steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Das Einfamilienwohnhaus ist nicht vermietet und wird durch den Eigentümer eigengenutzt.

3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Neukölln, Straßen- und Grünflächenamt:

Die Mohriner Allee ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Somit konnte noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entstehen. Wann die Mohriner Allee erstmalig endgültig hergestellt wird, ist noch nicht bekannt.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage kann erst nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Mohriner Allee festgestellt werden, ob Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften



der §§ 127 ff. des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung zu entrichten sind.

Eine Schätzung eventuell in der Zukunft anfallender Kosten ist nicht möglich, da Zeitpunkt und Höhe des Aufwandes nicht kalkulierbar sind.

3.2 Beschreibung der 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 (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Mohriner Allee im Bezirk Neukölln des Ortsteils Britz, ca. 1.500 m westlich des Buckower Damms bzw. östlich des Mariendorfer Damms (B 96). Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der nördlichen Seite der Mohriner Allee. Die Mohriner Allee verläuft vom Britzer Damm, Buckower Damm und Alt-Britz bis Britzer Straße und Hochkönigweg.

Britz gehört zwar zum Bezirk Neukölln, hat sich aber als ehemals ländlicher Vorort teilweise den Charme früherer Zeiten bewahren können. Der Ortsteil Britz grenzt im Norden an den namensgebenden Ortsteil Neukölln, im Osten an Treptow, im Süden an die Neuköllner Ortsteile Rudow und Buckow und im Westen an Tempelhof.

Der Mohriner Allee ist eine Verbindungsstraße zwischen dem OT Mariendorf und den östlichen Gebieten des OT Britz, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als mittel bis hoch (lt. Berliner Mietspiegel) zu bewerten (Durchgangsverkehr). Das Gebiet ist durch eine überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend ein- und zweigeschossige, freistehende Ein- und Mehrfamilien-Wohnhäuser aus der Vor- und Nachkriegszeit, teils durch Neubauten nach 1990 in offener Bauweise bestimmt. Die umgebenden, privaten Grundstücke sind in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2021⁶ als „einfach“, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „einfache Wohnlage“ eingestuft. Die einfache Wohnlage beschreibt u. a. für die dezentralen Gebiete eine überwiegend offene Bebauung, eine eher einfache Gebäudestruktur, ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehr und wenige Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit den Nahversorgungseinrichtungen an der Mohriner Allee.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. Landschaftspark Britzer Gärten) sind vom Wertermittlungsobjekt direkt gegenüber der Mohriner Allee zu erreichen. Ein beliebtes Ausflugsziel in der Anlage ist u.a. ein fast 10 Hektar großer See.

KFZ-Parkmöglichkeiten sind für die Anwohner im Bereich des Wertermittlungsobjektes am Rande der bebauten Straßenseiten nicht vorhanden, genutzt werden dazu u.a. die Grundstückszufahrten.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

| | | |
|-----------------|----------------|-------------|
| Bus (M 44, 181) | Mohriner Allee | ca. 200 m |
| U-Bahn (U 6) | Alt-Mariendorf | ca. 1.800 m |

⁶ Berliner Mietspiegel 2021 vom 06. Mai 2021 (ABl. Nr. 18 / 06.05.2021)



3.2.2 Information zur demografischen Situation⁷

Die Bevölkerung Neuköllns verzeichnete im letzten Jahrzehnt ein Wachstum von 2,7 % und bildete somit das Schlusslicht unter den Berliner Bezirken. Im Jahr 2021 lebten im rechnerischen Durchschnitt 1,9 Personen in einem Haushalt. Trotz der erheblichen Anteile an Einfamilienhausgebieten betrug die rechnerische Wohnfläche pro Einwohner:in 35,6 m² und stellte somit nach Lichtenberg den zweitniedrigsten Wert im städtischen Vergleich dar (Durchschnitt: 38,7 m).

Das niedrigste Einkommen Berlins wurde mit einem mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.150 EUR in Neukölln und Tempelhof-Schöneberg registriert. Die Arbeitslosenquote war mit 13,1 % (Oktober 2022) berlinweit erneut die höchste. Während im Norden flächendeckend hohe Quoten zu verorten waren, zeichnete sich der Süden überwiegend durch niedrige Arbeitslosenquoten aus. Nach einem leichten Rückgang der Angebotsmiete stieg diese 2022 erneut an (10,55 EUR/m²).

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:* • zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus
Ertragsverhältnisse: • Eigennutzung, nicht vermietet

Grundstückszuschnitt⁸ und Oberfläche

Das 611 m² große Wertermittlungsgrundstück⁹ (Flurstück 158/2) ist rechteckig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 13,5 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:* • Landesstraße, Asphaltdecke, lageüblich
Geh- /Radwege: • zweiseitig vorhanden, lageüblich
KFZ-Stellplatzflächen: • Pkw-Parken im Straßenland nicht möglich
• Wertermittlungsgrundstück: offene, befestigte Pkw-Stellplätze
Beleuchtung: • im Straßenraum zweiseitig vorhanden
Unterhaltungszustand: • insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gebiet
• Mohriner Allee noch nicht endgültig hergestellt (siehe Punkt 3.1.4)
Zuwegung: • Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Mohriner Allee

Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Der Mohriner Allee ist eine Landesstraße und wird im Wesentlichen von Anliegern und als Verbindungsstraße frequentiert. Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden oder weitere Immissionsbelastungen fest-

⁷ Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2022

⁸ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

⁹ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



stellbar.

Die Lärmintensität gemäß strategischer Lärmkarte¹⁰ ist als z.T. hoch anzusehen:

| | | |
|----------------------------------|-----------------|------------------|
| Lärmindex Bereich Straße: | Tag-Abend-Nacht | > 65 - 70 dB (A) |
| Lärmindex Bereich Gebäudeseiten: | Tag-Abend-Nacht | > 60 - 65 dB (A) |

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster Berlin. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Bauakten (Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt – Bauaktenarchiv) und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Wertermittlungsgrundstück mit den Außenanlagen und das Einfamilienwohnhaus in der Mohriner Allee 150.

Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus, zweigeschossig, nicht ausbaubares Walmdach, unterkellert. Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (aus der Bauakte):

- Baujahr (vorliegenden Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv) 2008

¹⁰ „Umweltatlas Berlin“, Strategische Lärmkarten - Fassadenpegel Gesamtlärm L(DEN), Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, korrigierte Fassung 2017, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Einfamilienwohnhaus ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte/Ortstermin):

- Aufteilung:* • 1 Wohnung (EG/OG)
- Keller:* • Heizung, Nebenflächen, 3 ausgebaute Räume, Gäste-Bad
- Erdgeschoss:* • Wohnzimmer, Wohnküche, Diele
- Obergeschoss:* • 4 Zimmer, 2 Badezimmer, Diele
- Dachgeschoss:* • -
- Geschosshöhen lt. Bauzeichnungen:* • ca. 2,85 m (EG/OG)
- Belichtung:* • die Räume sind gut belichtet

Die Aufteilung des Gebäudes (Stand ca. 2008) kann in der Anlage 4 den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabgerechte Kopien der in den Bauakten des Bezirksamtes Neukölln vorgefundenen Pläne.

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

- Tragwerkskonstruktion:* • Mauerwerksbauweise
- Fundamente:* • Streifenfundamente
- Kellerwände:* • KSV + 4 cm Wärmedämmung
- Außenwände:* • Mauerwerk (Protonziegel, 36,5 cm Stärke)
- Decken:* • Geschossdecken über KG/EG/OG als Stahlbetondecken
- Innenwände:* • Mauerwerk, Protonziegel unterschiedliche Stärken
- Dachform/Konstruktion:* • Walmdach
• Eindeckung mit Falz-Dachziegeln
- Entwässerung:* • Außenentwässerung
• Dachrinnen und Fallrohre, Rinnen verzinkt
- Schornstein:* • 2-zügig

Ausbau

- Sockel:* • verputzt
- Fassade:* • Putzfassade
- Innenwände:* • überwiegend verputzt bzw. tapeziert/gestrichen
• Wandfliesen in Sanitärräumen (deckenhoch)
- Fußbodenbelag:* • EG/OG: Fliesenböden
• Küche und Bäder Fliesenböden
- Deckenbekleidungen:* • überwiegend verputzt bzw. tapeziert/gestrichen
- Fenster: Fenster/ -sicherung:* • Kunststofffenster, Wärmeschutzverglasung (2-fach)
• elektrische Außenjalousien im EG
- Innentüren:* • mittelschwere Vollspantüren, weiße strukturierte Oberfläche
• Glaselemente
• Zargen wie Türblätter
- Eingangsbereich:* • Alueingangstür, einflügelig



- Geschosstreppen:**
- Betonfertigtreppe
 - Fliesenbelag, Metallgeländer
- Sanitäre Installation:**
- KG ein Badezimmer, OG zwei Badezimmer
- Sanitärobjekte:**
- KG: Waschbecken, WC, Dusche
 - OG: Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne
 - Objekte und Ausstattung im zeitgemäßen Design
- Terrasse/Balkon:**
- 2 Terrassen, davon eine mit Überdachung

Gebäudetechnik

- Wasserinstallationen:**
- zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:**
- Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation:**
- moderne zeitgemäße Ausstattung
- Heizungsart:**
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Hersteller: Mitsubishi Electric
 - Kamineinbau im Wohnzimmer
- Beheizung:**
- Fußbodenheizung KG - OG
- Warmwasser:**
- zentrale Anlage

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

- Besondere Bauteile und Einrichtungen:**
- Außenkellertreppe, 5.000 l Regenwasserbehälter
- Sonstiges:** wesentliche Sonderausstattungen (z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.)
- keine zusätzlich vorhanden

Zusammenfassend handelt es sich um einen zeitgemäßen gehobenen Ausstattungsstandard¹¹ und Unterhaltungszustand, der überwiegend dem Baujahr zugeordnet werden kann.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Neubauanlage eines Einfamilienhauses

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist vermutlich nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer bzw. seitens der Verfahrensbeteiligten auf Anforderung nicht beigebracht werden. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen

- keine wesentlichen erkennbar

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

¹¹ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben



- Plattierungen:** • überwiegend Granitpflaster
- Einfriedung:** • straßenseitig Metallzaun und Toranlage
• linksseitig neuwertiger Doppelstabmattenzaun
- Gartenanlage:** • Ziergarten und Rasenfläche
• insgesamt übliche gepflegte Gartengestaltung
- Sonstige Anlagen:** • einfaches Nebengebäude
- Einstufung Außenanlage:** • durchschnittlicher Zustand

3.3.5 Bemessung BGF und der Wohn-/ Nutzfläche

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung mit entscheidend. Hierzu ist es notwendig, die Bruttogrundfläche (BGF) und die Wohn- bzw. Nutzfläche zu ermitteln. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen (Einsicht in die Bauakte des Bauarchivs beim Bezirksamt Neukölln von Berlin) entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wurde. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche beschreibt den Baukörper und bildet ein Maß für die Größe des Gebäudes. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Sie wird ermittelt nach der DIN 277¹² und ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen auf Fußbodenhöhe, einschließlich äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge und Hohlräume. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Aufgrund der in der Ermittlung der Flächen enthaltenen Unwägbarkeiten (Bauzeichnung - tatsächliche Bauausführung) werden die Rechenergebnisse gerundet und nur als Näherungswerte verstanden und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt (Grundlage Bauakte):

Tabelle 1: Ermittlung Bruttogrundfläche

| Geschoss Lage | Geschoss Zahl | Länge (in m) | Breite (in m) | Grundfläche (in m ²) | Brutto-Grundfläche (in m ²) |
|----------------|---------------|--------------|---------------|----------------------------------|---|
| KG/EG/OG | 3 | 15,80 | 7,38 | 116,60 | 349,81 |
| BGF rd. | | | | | 350 |

Ermittlung der Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Bauakte, Umrechnung über Nutzflächenfaktoren NFF nach Vogels¹³) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

¹² In Anlehnung nach DIN 277, Ausgabe DIN 277-1: 2005-02

¹³ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. 1996, S. 21



Tabelle 2: Wohnflächen

| Geschoss | Geschossfläche | NFF | Wohnfläche in m ² |
|------------------|-----------------|------|------------------------------|
| Erdgeschoss | 116,60 | 0,76 | 88,62 |
| Obergeschoss | 116,60 | 0,76 | 88,62 |
| abzüglich | 3% Putzabschlag | | 5,32 |
| Summe rd. | | | 172 |

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Kellerräume gelten nicht als Wohnraum und werden daher in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

3.3.6 Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GDN)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Im vorliegenden Fall wird ein Gebäudestandard von 4,00 gemäß dem Modell des Gutachterausschusses Berlin zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Lebensdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise wird mit rd. 80¹⁴ Jahren eingeschätzt.

(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus in Massiv-Bauweise, einem Baujahr 2008 in einem „normalen“¹⁵ baulichen Zustand.

„Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).“

Gesamtnutzungsdauer (gem. Modell der Sachwertfaktoren): • 80 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): • 15 Jahre

Modernisierungen (Zeit / Umfang): • Modell der Sachwertfaktoren GAA Berlin

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): • Modell der Sachwertfaktoren GAA Berlin

baulicher Zustand (Modell GAA Berlin) • normal

Restnutzungsdauer (gem. Modell der Sachwertfaktoren): • 60 Jahre

¹⁴ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021 Seite 5602 ff.

¹⁵ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>



Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sachverständig bestimmt.

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹⁶ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt) am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Hinsichtlich der vorliegenden Gebäudesituation, der Flächen und Ausstattung sowie der Rechtsverhältnisse würde ein Objektvergleich erhebliche Anpassungen erfordern. Der Erwerb mit der Absicht einer Vermietung und dem Zweck der Gewinnerzielung aus Mietnahmen ist in der Lage a.g. unzureichender Renditeaussichten unüblich. Die marktübliche Einschätzung der Gebäudesubstanz (Baukostenbezug) begründen die Anwendung des Sachwertverfahrens, wenn die bei gehandelten Ein- und Zweifamilienhäusern übliche Eigennutzung problemlos möglich und für den Erwerb bestimmend ist.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachterttext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

¹⁶ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2021 mit 580 €/m² bei einer GFZ^{Lage} = 0,4 ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- Baureifes Land, Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Hinweis: „Entsprechend dem Modell der Sachwertfaktoren 2021 (GAA Berlin) ist für den Bodenwert der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert anzusetzen. Eine GFZ-Anpassung ist nicht vorzunehmen.“

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 3: Werteinflüsse

Werteinflüsse

- Preisentwicklung

Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2021 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2021 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 1. Januar 2021 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 30. Juni 2021. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01.



| | |
|--|--|
| | Juli 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt am Ende des Gutachtens. |
| • Art u. Maß der baulichen Nutzung | Bauland, offene Bauweise, überwiegend Ein- und Zweifamilienreihen Häuser - keine Anpassung erforderlich |
| • zu erwartende Erschließungsbeiträge | Der Mohriner Allee ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Somit konnte noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entstehen. Wann die Mohriner Allee erstmalig endgültig hergestellt wird, ist noch nicht bekannt. (→ Pkt. 3.1.5) - keine Anpassung erforderlich |
| • Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt | lageüblich - keine Anpassung erforderlich |
| • bauliche Einschränkungen durch die Nachbarbebauung | lageüblich - keine Anpassung erforderlich |
| • Nachbarschaft, örtliche Lage | Korrektur wegen Lage an der Mohriner Allee, folgende Nachteile können in Betracht kommen: <ul style="list-style-type: none"> • stärkere Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr • laut Mietspiegel hohe Lärmbelastung Im vorliegenden Fall halte ich einen Abschlag von rund 10 Prozent für angemessen. |
| • Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten) | keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen |

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 4: Bodenwertermittlung

| Anpassungen | Richtwertgrundstück | Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig? | Anpassungsfaktor |
|---|----------------------------|--|----------------------------|
| Bodenrichtwert (BRW): | 580 €/m² | ... | x... |
| Art u. Maß der baulichen Nutzung | BNP | nein | 1,00 |
| Erschließungsbeiträge: | ebf | nein | 1,00 |
| Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt | lageüblich | nein | 1,00 |
| bauliche Einschränkungen | keine | nein | 1,00 |
| Nachbarschaft, örtliche Lage | Unterschiede vorhanden | ja | 0,90 |
| Sonstiges (Rechte/Lasten) | keine Unterschiede | nein | 1,00 |
| objektspezifisch angepasster Bodenwert | | = rund | 522 €/m² |
| Bodenwert Flurstück 158/2 | 611 m ² x | 522 €/m ² | = 318.942 € |
| Bodenwert (ebf) | | = rund | 318.900 € |



4.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

4.2.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. 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.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten NHK 2010¹⁷ verwendet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit sie nicht in Wertansätzen enthalten sind und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Modell der Sachwertfaktoren 2021 des GAA Berlin entspricht.

Abbildung 1: Normalherstellungskosten (NHK 2010)

| Keller-, Erd-, Obergeschoss |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|---|------------------------------|-----|-----|-----|-------|---|-------------------------------------|-----|-----|-------|-------|--|--|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | |
| Standardstufe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ³ | 1.11 | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | 1.12 | 570 | 635 | 730 | 880 | 1 100 | 1.13 | 665 | 740 | 850 | 1 025 | 1 285 | | | | | |
| Doppel- und Reiheneinheitshäuser | 2.11 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1 180 | 2.12 | 535 | 595 | 685 | 825 | 1 035 | 2.13 | 625 | 695 | 800 | 965 | 1 205 | | | | | |
| Reihenmittelhäuser | 3.11 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1 105 | 3.12 | 505 | 560 | 640 | 775 | 965 | 3.13 | 585 | 650 | 750 | 905 | 1 130 | | | | | |

¹⁷ Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Kostenstand 2010 in: ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)



Ermittlung des Ausstattungsstandards

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die ImmoWertV (Anlage 4) eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1:** • nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung z. B. Standard der 1950er Jahre
- Stufe 2:** • teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung z. B. Standard der 1970er Jahre
- Stufe 3:** • zeitgemäße und mittlere Ausstattung z. B. Standard der 2000er Jahre
- Stufe 4:** • zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
- Stufe 5:** • zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV und der Sachwertfaktoren 2021 des GAA Berlin:

Tabelle 5: Gebäudestandard

| Typ 1.13 Standardmerkmal | Standardstufe | | | | |
|--|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | | | | 1 | |
| Dach | | | | 1 | |
| Fenster und Außentüren | | | | 1 | |
| Innenwände und -türen | | | | 1 | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | | 1 | |
| Fußböden | | | | 1 | |
| Sanitäreinrichtungen | | | | 1 | |
| Heizung | | | | 1 | |
| Sonstige technische Ausstattung | | | | 1 | |
| Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²): | 665 € | 740 € | 850 € | 1.025 € | 1.285 € |

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

| Standardmerkmal | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert | Anteil an der Standardstufe |
|--------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------|
| Außenwände | 23% | 236 € /m² | 0,92 |
| Dach | 15% | 154 € /m² | 0,60 |
| Fenster und Außentüren | 11% | 113 € /m² | 0,44 |
| Innenwände und -türen | 11% | 113 € /m² | 0,44 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11% | 113 € /m² | 0,44 |
| Fußböden | 5% | 51 € /m² | 0,20 |
| Sanitäreinrichtungen | 9% | 92 € /m² | 0,36 |



| | | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| Heizung | 9% | 92 € /m ² | 0,36 |
| Sonstige technische Ausstattung | 6% | 62 € /m ² | 0,24 |
| Ergebnisse (gewogene Summen) | 100% | 1.025 € /m² | 4,00 |

4.2.3 Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung

Korrektur wegen der Baupreientwicklung - Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt mittels dem Baupreisindex gemäß Modell der Sachwertfaktoren 2021¹⁸. Laut Auskunft des statistischen Landesamtes Berlin (Internetabfrage) beträgt der zutreffende Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100) für den Neubau von Wohngebäuden 131,7 was zu einem Faktor von 1,470 führt.

| Änderung Wertverhältnisse | Baupreisindex | |
|---------------------------|---------------|-----------------|
| Feststellungszeitpunkt | Ø 2010 | 2. Quartal 2021 |
| Indexwert (2015 = 100) | 89,6 | 131,7 |
| Änderung in %: | | 46,99 |

Korrektur wegen Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Tabelle 6: Korrekturen des Kostenkennwertes

| Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes | | |
|---|--|------------------------------------|
| Nutzungsgruppe | freistehende Einfamilienhäuser | |
| Gebäudetyp | Typ 1.13 (Keller-, Erd-, Obergeschoss, flach geneigtes Dach) | |
| gewogener Gebäudestandard | 4,00 | |
| gewogener Kostenkennwert: | | = 1.025 €/m² BGF |
| Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus) | (GAA Berlin keine Korrektur) | x 1,00 |
| Korrektur wegen Baupreisindex | | x 1,470 |
| Korrektur wegen Regionalfaktor | (GAA Berlin keine Korrektur) | x 1,00 |
| korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungsstichtag rd. | | = 1.507 €/m² BGF |

Besondere Bauteile und c-Flächen (i.S. der DIN 277)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Nachfolgende Bauteile / c-Flächen sind ggf. zu berücksichtigen:

- Außenkellertreppe, 5.000 l Regenwasserbehälter, durchschnittlicher Art, geringer Um-

¹⁸ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021 Seite 5602 ff.



fang und Zeitwert entsprechend nicht als vom Markt werterheblich anzusehen (im Sachwertfaktor berücksichtigt¹⁹)

- Wertansatz: 0 €

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 60 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,75 für das Einfamilienwohnhaus.

4.3 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Die Außenanlagen haben den ortsüblichen Umfang. Entsprechend der Berliner Auswertepaxis wurde für die Außenanlage kein Wertansatz vorgenommen. Die sonstigen Anlagen werden ggf. mit dem Zeitwert pauschal berücksichtigt²⁰. Dabei wird auf eine derartige Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verwiesen, der in der Regel nur pauschale Beträge (wenn überhaupt) ansetzt.

4.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich grundsätzlich durch Bildung der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- dem ermittelten Bodenwert (marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks berechnet sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Tabelle 7: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

| Gebäudebezeichnung | Einfamilien- wohnhaus |
|--|--------------------------|
| • Bruttogrundfläche (BGF) in m ² | 349,81 |
| • korrigierter Kostenkennwert €/m ² BGF | 1.507 € |
| • besonders zu veranschlagende Bauteile: | 0 € |
| • Zu-/ Abschläge: | 0 € |
| Herstellungskosten (zum WE-Stichtag) | 527.167 € |
| Alterswertminderung | |

¹⁹ GAA Berlin, Frau Prokott: kein gesonderter Ansatz für besondere Bauteile durchschnittlicher Bauart

²⁰ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin



| | |
|---|------------------|
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) in a | 80 |
| • Restnutzungsdauer (RND) in a | 60 |
| • Alterswertminderungsfaktor | 0,75 |
| • Betrag | 131.792 € |
| Zeitwert | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 395.375 € |
| • besonders zu veranschlagende Bauteile | 0 € |
| vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen | 395.375 € |

| | |
|---|----------------------|
| vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen insgesamt | 395.375 € |
| • vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (0 % v. vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen) | + 0 € |
| • weitere bauliche Anlagen: ggf. Berücksichtigung unter boG | + 0 € |
| • vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen | = 395.375 € |
| • Bodenwert | + 318.900 € |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | = 714.275 € |
| | rd. 714.280 € |

4.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Die Anpassung eines ermittelten, vorläufigen Sachwertes für ein bebautes Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der objektspezifischen Marktanpassungsfaktoren²¹ (Sachwertfaktor). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu dem berechneten, vorläufigen Sachwert eines bebauten Grundstücks wieder.

Nachfolgend wird ein Sachwertfaktor in Ansatz gebracht, der den (vorläufigen) substanzorientierten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021 Seite 5602 ff vor (Tabelle 5). Damit errechnet sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,226, der zum Zeitpunkt der Auswertung als marktgerecht eingeschätzt wird.

Die vorgenommene Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor resultiert hierbei aus der Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, der einfachen stadträumlichen Wohnlage, einem „normalen“ baulichen Zustand, der Gebäudeart freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, der Gebäudekonstruktion Massivhaus, Lage im Westteil und der Baujahrsgruppe 1991 - 2009.

| | |
|--|------------------|
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | 714.280 € |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor rd. | 1,226 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. | 875.710 € |

4.6 Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2021 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2021 recherchiert. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung²² ab dem 01. Juli 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die

²¹ Verhältnis Kaufpreis/vorläufiger Sachwert

²² GAA Berlin: Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022



Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2022 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen. Diese Analyse zeigt:

Der Berliner Immobilienmarkt erlebte 2022 zwei unterschiedliche Jahreshälften bei den Entwicklungen der Kaufpreise. Während in der ersten Jahreshälfte die Preise noch scheinbar unbeeindruckt von den negativen Rahmenbedingungen weiter stiegen, entwickelten sich die Preise ab Jahresmitte 2022 in nahezu allen Teilmärkten rückläufig. Zwar weisen die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahresvergleich leicht steigende Tendenzen auf, in den quartalsweisen Betrachtungen wird die Zweiteilung der Kaufpreisentwicklungen und der Preisrückgang ab der zweiten Jahreshälfte allerdings mehr als deutlich.

- Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit -10 % nur verhältnismäßig leicht gegenüber dem Vorjahr gesunken (2021: +14 %)
- Der Umsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern blieb im Jahresverlauf 2022 zwar weitgehend stabil, im Verhältnis zum Vorjahr ist allerdings ein Rückgang erkennbar. Insgesamt ist ein Anstieg des Kaufpreisniveaus im Verhältnis zum Vorjahr zu beobachten, jedoch zeichnet sich auch hier ein Rückgang der Kaufpreise ab dem 3. Quartal 2022 ab.

Die Entwicklungsperspektiven in der Lage des Wertermittlungsobjektes werden als weiterhin positiv angesehen. Die Berücksichtigung der Marktentwicklung auf nachgebendes Kaufpreisniveau gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung der hier verwendeten Sachwertfaktoren durch den Berliner Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 30. Juni 2021) erfolgt durch einen geschätzten Abschlag in Höhe von -10 %.

4.7 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei der Sachwertermittlung und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

Berücksichtigung Baumängeln und Bauschäden

Die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung ggf. zu berücksichtigenden Baumängel und Bauschäden liegen im vorliegenden Wertermittlungsfall nicht vor.

Berücksichtigung im Sachwertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren:

Tabelle 8: Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

| | | |
|--|-------|-------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 828.730 € |
| Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung | -10 % | + -82.873 € |
| Zwischensumme | | 745.857 € |
| Berücksichtigung Erschließungsbeitrag | - | 0 € |
| Berücksichtigung baulicher Nebenanlagen | + | 0 € |
| Berücksichtigung Baumängel und Bauschäden | - | 0 € |



| | |
|-----------------|------------------------|
| Sachwert | rd. = 745.900 € |
|-----------------|------------------------|

4.8 Plausibilitätskontrolle

Nachfolgend wird der konjunkturrell angepasste Sachwert auf Grundlage der Daten des Berliner Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Sachwert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche²³ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu freistehenden Einfamilienhäusern, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

Tabelle 9: Vergleichswert

| | | |
|--|---|------------------------|
| Angaben lt. Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses: Auswertungszeitraum 01/2021 bis 4. April 2023, freistehende Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, einfache Wohnlage, Baujahre 1990-2010 in den OT Britz, Rudow und Buckow | | |
| Grundstücksfläche | Ø | 547 m ² |
| Geschossfläche | Ø | 133 m ² |
| Kaufpreis/m ² Geschossfläche | Ø | 7.700 €/m ² |

| | | | |
|------------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------|
| Wertermittlungsobjekt | | | |
| Grundstücksfläche | | | 611 m ² |
| Geschossfläche ²⁴ | | | 233 m ² |
| Sachwert | 745.857 € / | 233 m ² | = 3.198 €/m ² GF |

Sachwert des Grundstücks rd.: 3.198 €/m² GF

Der auf die Geschossfläche zurückgerechnete Sachwert liegt ca. 58 % unter dem durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m² Geschossfläche der ausgewerteten Vergleichspreise. Dies erscheint insofern plausibel, als dass das Wertermittlungsobjekt insbesondere durch die wesentliche, fast doppelt so hohe Geschossfläche in seinem Sachwert auch erheblich niedriger proportional ausfällt.

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses im Wesentlichen den ermittelten Sachwert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Sachwertes dient.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Dabei ist die Marktanpassung nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes durchzuführen. Objektspezifische Eigenschaften können dabei nicht berücksichtigt sein, da sie in

²³ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert

²⁴ Der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 82/100 (GAA Berlin)



der Marktanpassung nicht abgebildet werden (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche (Modell-) Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt.

Das mit einem zweigeschossigen **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück **Mohriner Allee 150, 12347 Berlin** wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches):

| | |
|--|-----------------------------------|
| Verkehrswert = | Sachwert |
| <i>Grundbuch von</i> | Britz, Blatt 5471, BV: Nr. 4 |
| <i>Gemarkung</i> | Britz |
| <i>Flurstück</i> | 158/2 // Größe 611 m ² |
| <i>am Wertermittlungstichtag</i> | 4. April 2023 |
| <i>auf einen Verkehrswert (Marktwert) von</i> | 746.000 € |

geschätzt.

6 Bewertung des Rechts im Grundbuch Abt. II

Auftragsgemäß wird nachfolgend die Eintragung aus der Abteilung II Nr. 1 des Grundbuches bewertet:

Abteilung II Nr. 1

Lfd. Nr. 1 zu Grundstück der lfd. Nr. 4:

Eigentümer ist verpflichtet, den Drahtzaun, soweit er an die Trennstücke, Kartenblatt 22 Parzelle 471/10 und 511/10 grenzt, ordnungsmäßig zu erhalten...

Ergebnis:

Die vorstehende Belastung, eingetragen am 07. Juli 1921, legt dem Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks auf, den Drahtzaun zu den Parzellen 471/10 und 511/10 ordnungsgemäß zu erhalten. Zum Wertermittlungstichtag sind o.g. Parzellen (Flurstücke) nicht mehr existent, zum Ortstermin wurde die vorstehende Belastung dem heutigen angrenzenden Flurstück 259 zugeordnet. Nach Auskunft zum Ortstermin wurde anstelle eines alten (Draht)Zaunes über die gesamte Länge zum Flurstück 259 ein neuer Doppelstabmattenzaun errichtet. Insofern wurde die Verpflichtung auch im eigenen Interesse mehr als erfüllt.

Eine signifikante Wertminderung durch die Belastung ist für das Wertermittlungsobjekt nicht erkennbar, ein Marktteilnehmer würde aufgrund dieser Situation **keine Wertrelevanz** ableiten.



7 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

- zu a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach schriftlicher Auskunft nicht.
- zu b) kein Wohnungs- oder Teileigentum
- zu c) Einfamilienwohnhaus wird eigengenutzt / nicht vermietet
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG wurde nicht bekannt gemacht
- zu e) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- zu f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden
- zu g) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
nach schriftlicher Auskunft keine baubehördliche Beschränkungen

8 Abschließende Erklärung

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte von Behörden wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Daten wurden nicht überprüft und nur auf die Marktüblichkeit, soweit sie in der Wertermittlung relevant sind, kontrolliert.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 4. April 2023 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Wertungen allein für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Berlin, 05. Mai 2023

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Anlagen zum Gutachten

Geschäftszeichen: 70 K 3/23

Mohriner Allee 150, 12347 Berlin

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---|
| Anlage 1: Lage im Bezirk..... | 2 |
| Anlage 2: Lage im Ortsteil..... | 3 |
| Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster..... | 4 |
| Anlage 4: Grundrisse..... | 5 |
| Anlage 5: Fotodokumentation..... | 7 |

Dieses Anlage umfasst 9 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage im Bezirk

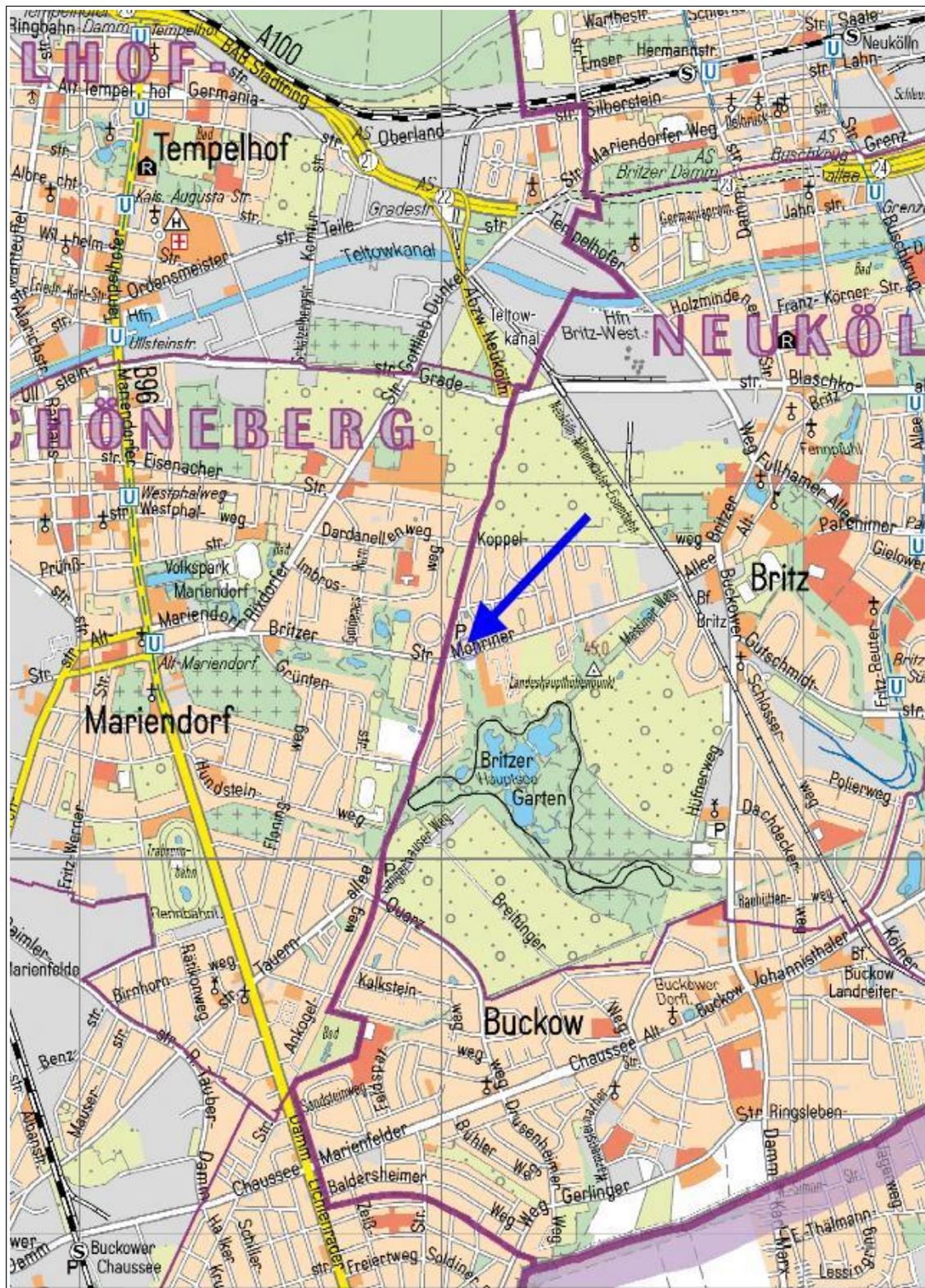


Abbildung 1: Lage im Bezirk Neukölln

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil



Abbildung 2: Lage im Ortsteil Britz

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundrisse

Qu.: Bauakte - Grundrisse mit Stand 2008, ohne Maßstab

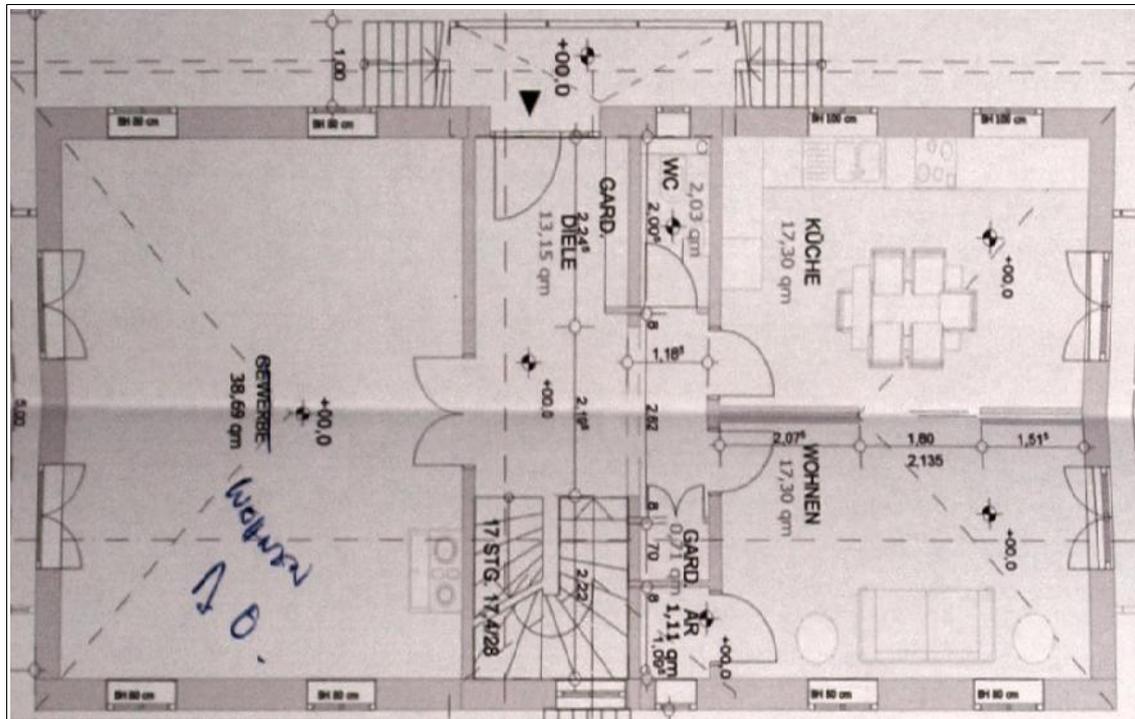


Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss (Wand zwischen Küche und Wohnen wurde entfernt)

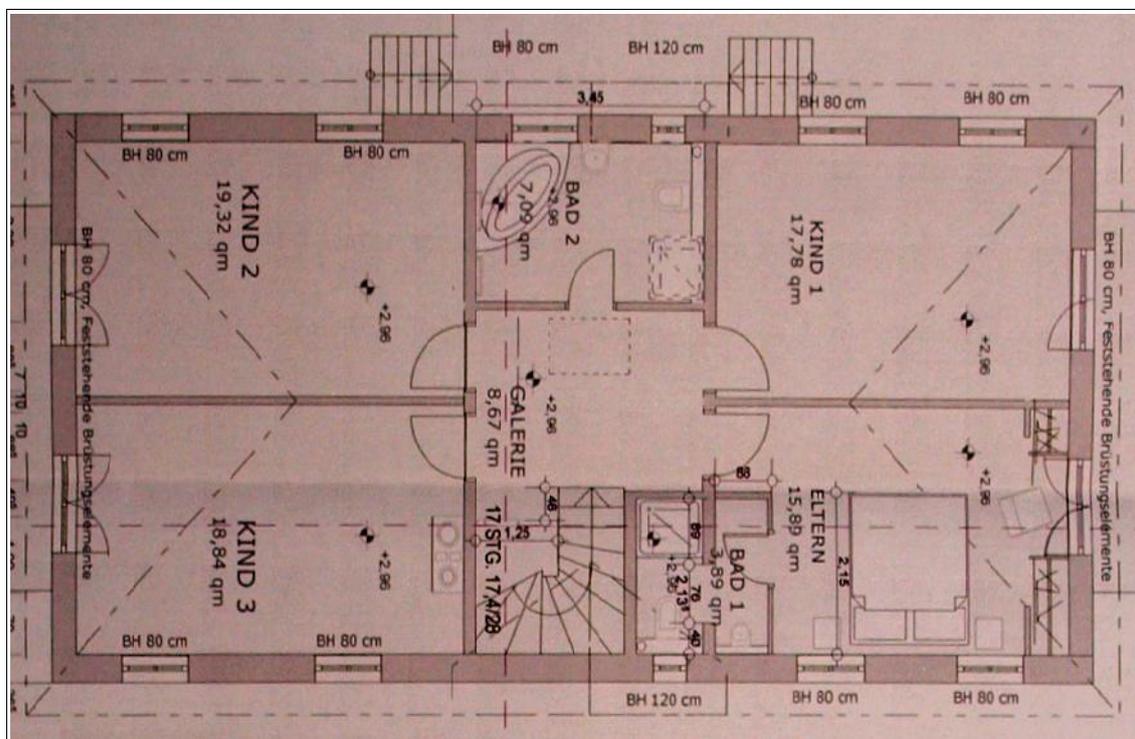


Abbildung 5: Grundriss Obergeschoss

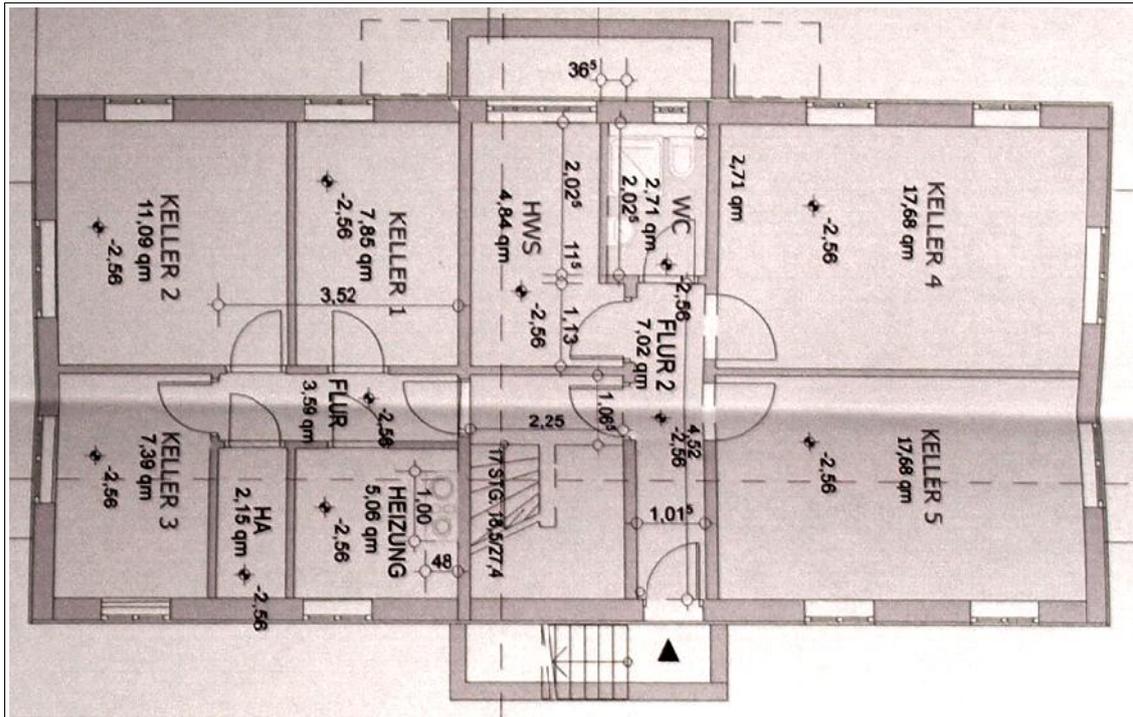


Abbildung 6: Grundriss Kellergeschoss

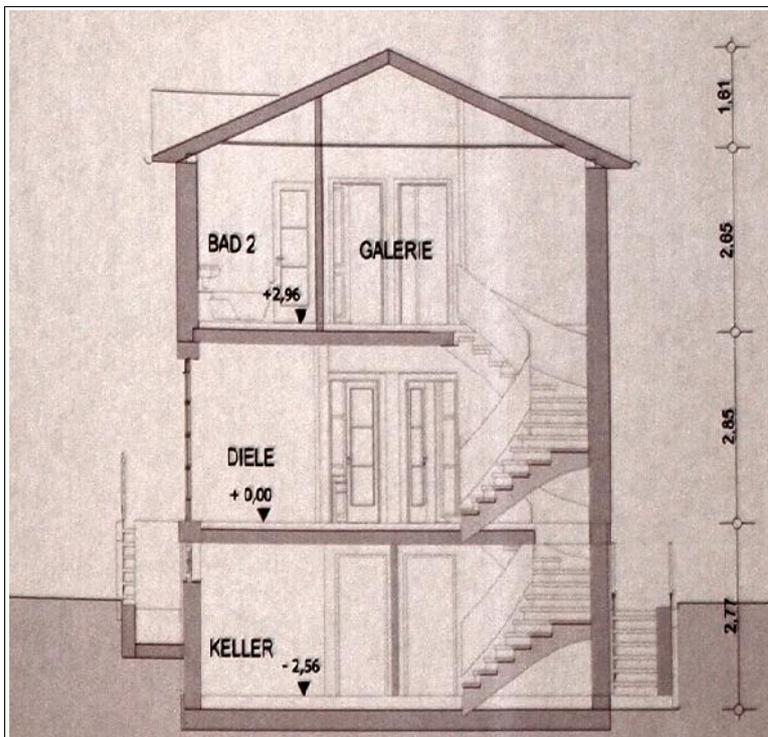


Abbildung 7: Schnittdarstellung A - A

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 8: straßenseitige Ansicht des Einfamilienhauses



Abbildung 9: seitliche straßenseitige Ansicht aus Richtung Südost



Abbildung 10: straßenseitige Ansicht mit Hauszugang



Abbildung 11: Gartenansicht in Richtung Norden



Abbildung 12: Gartenansicht aus Richtung Norden



Abbildung 13: Mohriner Allee in Höhe des Wertermittlungsobjektes