

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einer baulichen Nebenanlage bebauten Grundstücks

**Rudower Straße 54a
in 12524 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Treptow
Blatt : 10537N
Gemarkung : Glienicke

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
10537N /Ifd.Nr. 1	14	133/67	1.538 m ²	Rudower Str. 4a

zum Wertermittlungsstichtag : 04.07.2024
Verkehrswert : **106.000 €**

Dieses Gutachten enthält 24 Seiten und 22 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 4/24

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	5
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
3	WERTERMITTLUNG	8
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	8
3.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	10
4	WERTERMITTLUNG ABLEITUNG I	12
4.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	12
4.1.1	<i>weitere Marktdaten</i>	13
4.2	WERTMETHODISCHE AUFTEILUNG	14
4.2.1	<i>Anpassung Teilfläche A</i>	15
4.3	BAULICHE ANLAGE	16
4.3.1	<i>Baubeschreibung, Flächen</i>	17
4.3.2	<i>Wertermittlung I: Zusammenfassung</i>	18
5	WERTERMITTLUNG ABLEITUNG II	19
6	VERKEHRSWERT	20
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	21
8	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	22
8.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	22
9	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
10	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	24

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 240	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

Beteiligte Parteien Siehe Beschluss 70 K 4/24

- Antragsteller
- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
 - Verfahrensbevollmächtigter
 - Rechtsanwalt Michael Habeck, Steglitzer Damm 96a, 12169 Berlin

- Antragsgegner
- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
 - Verfahrensbevollmächtigter
 - Nachlasspfleger Dan Mirko Yuval, Mehringdamm 40, 10961 Berlin

1.1.3 Ortsbesichtigung

Die Parteien laut Beschluss wurden zum Termin am Freitag den 14.06.2024 um 11.00 Uhr geladen.

Zugegen waren:

- der Sohn der Antragstellerin des Verfahrens nebst Ehefrau
- Rechtsanwalt Michael Habeck (Verfahrensbevollmächtigter der Antragstellerin)

	<p>Der Zugang zum Objekt erfolgte über die rückwärtigen öffentlichen Grünanlagen. Das Grundstück ist eingefriedet und verschlossen (Vorhängeschloss an Pforte).</p> <p>Ein Beteiligter des Verfahrens hatte den Schlüssel zum Vorhängeschloss.</p>
--	--

Das Gebäude in der Rudower Straße 54 (Flurstück 132/68) wird im EG/1.OG von einer Kita genutzt.

- Diese Kita nutzt ohne Genehmigung der Erbengemeinschaft (laut Aussagen der Antragsteller) das zu bewertende Flurstück 133/67 als Spielplatz und Aufenthaltsfläche.
- Zum Besichtigungstermin spielten dementsprechend Kinder auf dem Grundstück.
- Relativ kurzfristig erschien Personal der Kita und verlangten von den anwesenden Personen des Verfahrens, dass diese das Grundstück verlassen.
- Aus Sicht des Kita-Personals hätten die anwesenden Personen kein Recht gehabt, das Grundstück über den rückwärtigen Zugang zu betreten.
- Es gab einige Diskussionen zwischen den Beteiligten, zwischenzeitlich sollte die Polizei gerufen werden.
- Nach einiger Zeit wurden die Kinder vom Spielplatz ins Haus gebracht und das Personal zog sich zurück mit dem Hinweis, entsprechende Rechtsmittel einzulegen.

Der Sachverständige konnte das Grundstück und die vorhandene bauliche Anlage besichtigen.

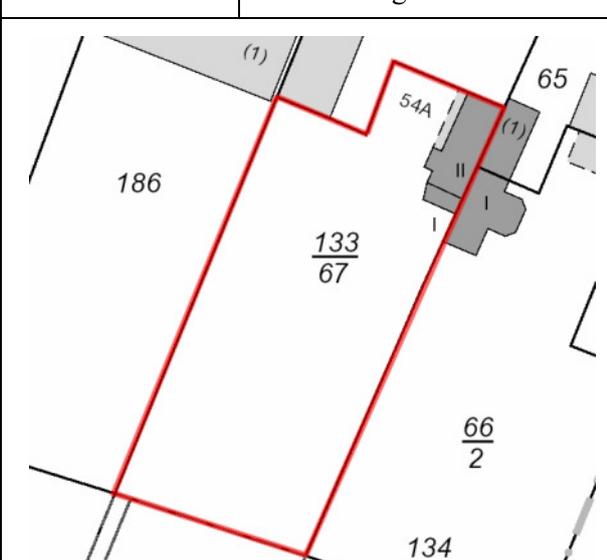
Alle am Verfahren Beteiligte haben sich während der gesamten Besichtigung nur auf dem Flurstück 133/67 aufgehalten und nicht das Nachbargrundstück Flurstück 132/68 betreten.

Der Sachverständige fertigte Fotoaufnahmen an, Kinder sind auf den Fotos nicht zu sehen.

1.1.4 Unterlagen

- Unterlagen und Informationen zum Bewertungsobjekt wurden nicht zugereicht.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Baulast (gemäß Bescheid vom 28.05.2024)
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 133/67 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 133/67 gehen keine Überbauungen aus
 <p>Das Diagramm zeigt einen Grundbuchauszug mit mehreren Flurstücken. Ein rotes Linienpolygon markiert die Grenzen einer bebauten Fläche. Die Flurstücke sind wie folgt beschriftet: 186 (oben links), 133/67 (Mitte links), 54A (Mitte oben), 65 (Mitte rechts), 66/2 (unten rechts) und 134 (unten). Ein Flurstück (1) ist ebenfalls markiert. Die rote Linie verläuft durch die Flurstücke 133/67 und 54A.</p>	
<p>Anmerkung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es handelt sich um eine Grenzbebauung. • Geringfügige gegenseitige Überbauungen mit den baulichen Anlagen, befindlich auf den Flurstücken 66/2 und 65, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. 	

2 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Altglienicke

Altglienicke ist geprägt von Grundstückssiedlungen am Falkenberg und einem Neubaugebiet bei Falkenhöhe in Richtung des Flughafens Berlin Brandenburg. Altglienicke gehört zum ältesten Siedlungsgebiet des Bezirks Treptow-Köpenick.

Infrastruktur

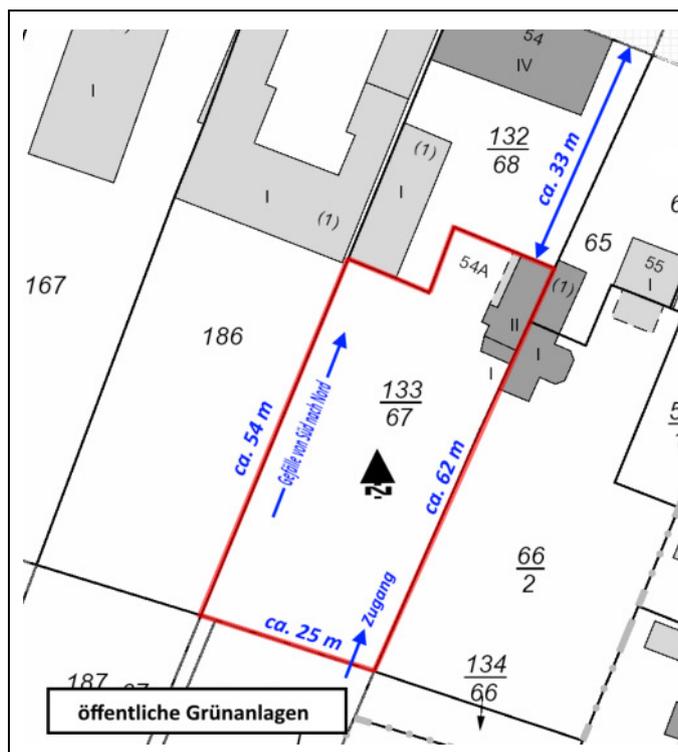
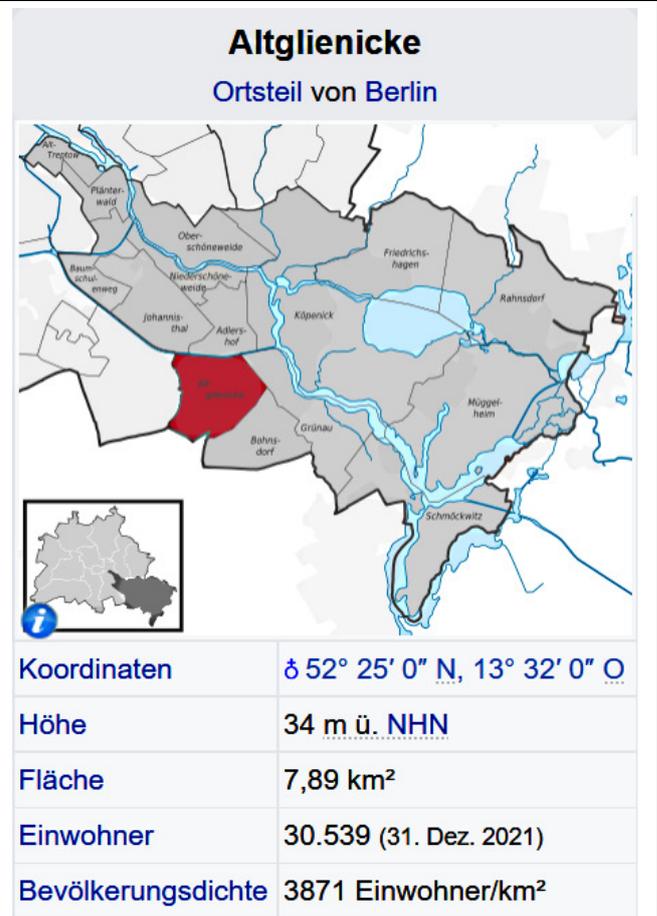
Am Autobahndreieck Treptow gelangt man auf die Im Süden Altglienickes an der Grenze zu Bohnsdorf verläuft die Bahnstrecke Grünauer Kreuz–Schönefeld mit den S-Bahnhöfen Altglienicke und Grünbergallee.. Im Ortsteil verkehren fünf Buslinien der BVG Die Straße Am Seegraben (Bundesstraße 96a) bildet die Ortsteilgrenze zu Bohnsdorf. An ihr befindet sich die Anschlussstelle *Treptow*, an der die A 117 zum Waltersdorfer Dreieck beginnt.

Bildung

- Anne-Frank-Gymnasium ca. 2.800 m entfernt
- Grundschule „Schule am Berg“ ca. 350 m
- Kita angrenzend (Rudower Str. 54)

Mikrolage

- S-Bahn Stadion "Adlershof" ca. 2,3 km entfernt
- Bushaltestelle in der Köpenicker Str. (ca. 250 m)
- Nachbarschaft: öffentliche Grünanlage, Stadion Alglienicke



Grundstück

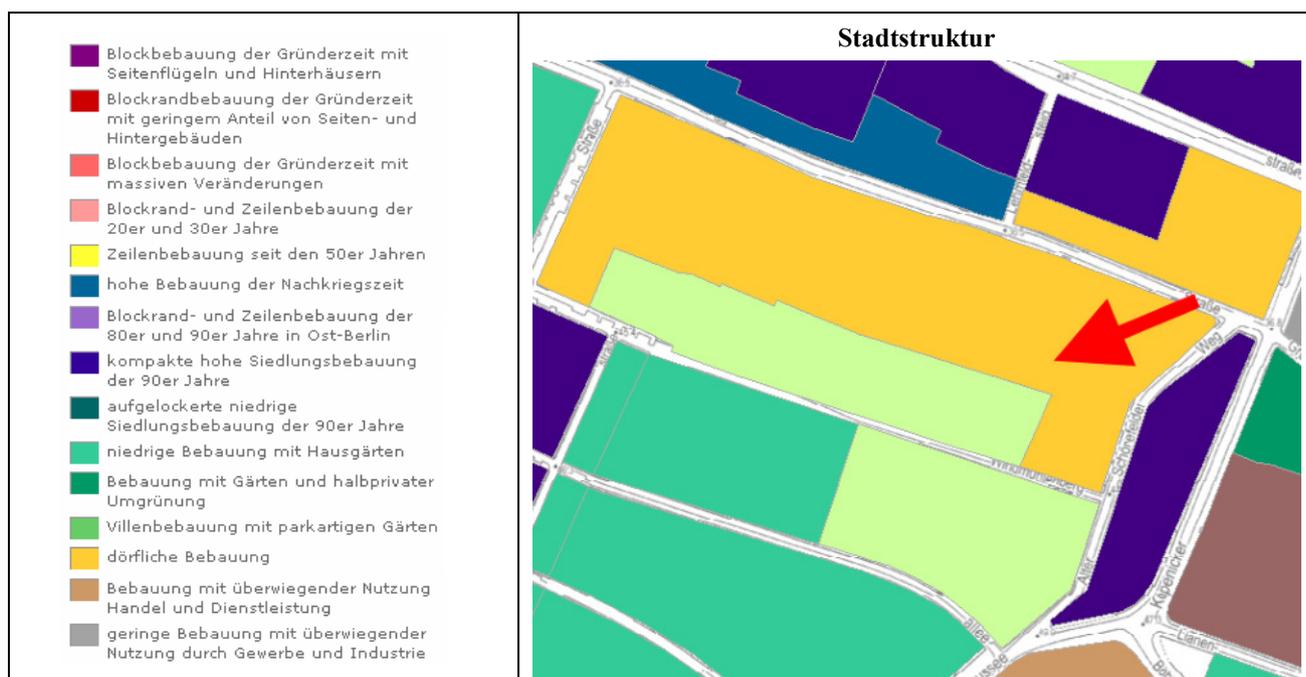
- Größe 1.538 m²
- **gefangene Lage, gelegen in 2. Reihe ca. 33 m von Rudower Straße zurückgesetzt**
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Tiefe zwischen ca. 54 m und 62
- Hanglage

Erschließungsanlagen

- **Keine mediale Erschließung**
- Sämtliche Medien liegen in der Rudower Straße, es bestehen jedoch keine dinglich gesicherten Leitungsrechte, um die Leitungen zum Flurstück 133/67 zu führen

Rudower Straße

- zweispurige Straße, (Asphalt), beidseitige Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten
- modernisierte Erschließungsanlagen



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt <ul style="list-style-type: none"> Teile der Kinderspielanlagen bestehen aus Autoreifen. Für die Entsorgung ist der Verursacher (dieser ist bekannt) verantwortlich.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-21 a Ausgewiesen als WA (allgemeines Wohngebiet)
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen in einem W3 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,8)
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> § 30 BauGB (wenn die Erschließung gesichert ist) <ul style="list-style-type: none"> Einschätzung des Sachverständigen
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> Unvermietet <ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück wird ohne Zustimmung der Eigentümer als Spiel-/Freifläche für eine Kita genutzt

3 Wertermittlung

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. 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 normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung 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 genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

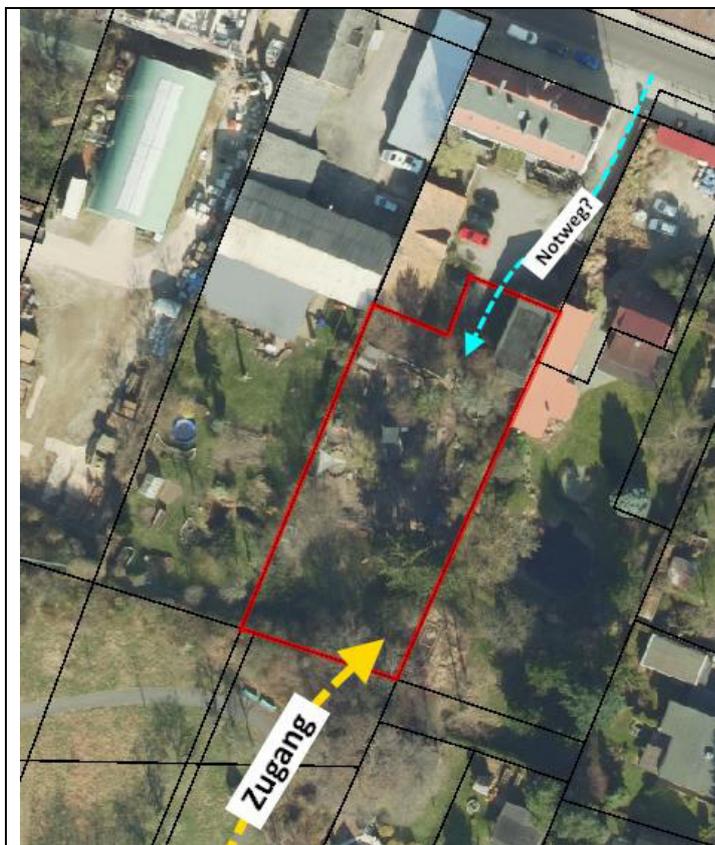
3.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

Die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes ist aus folgenden Gründen stark eingeschränkt:

- **Keine dingliche gesicherte Zuwegung zu einer öffentlichen Straße**
- **Keine dinglich gesicherten Leitungsrechte**



Notwegerecht

- Ob ein Notwegerecht über das Flurstück 132/68 besteht ist strittig und wäre Gegenstand eines streitigen Verfahrens

§ 918 BGB

„(2) Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Weg abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden. Der Veräußerung eines Teils steht die Veräußerung eines von mehreren demselben Eigentümer gehörenden Grundstücken gleich.“

- Gemäß § 918 BGB bestünde ein Notwegerecht, aber da eine fußläufige Anbindung über die rückwärtigen Grünanlagen besteht, kann der Eigentümer des Flurstückes 132/68 die Zulassung des Notweges über sein Grundstück verweigern

Selbst wenn ein Notweg über das Flurstück 132/68 rechtlich durchsetzbar wäre, fehlt immer noch die dingliche Sicherung einer medialen Erschließung.

Der BGH hat sich in einer Entscheidung zu der Fallgestaltung geäußert, in welcher dinglich abgesicherte Leitungsrechte nicht bestehen. In diesem Fall hilft demjenigen, der auf solche Leitungsrechte angewiesen ist, unter Umständen das gesetzliche Notleitungsrecht. Dieses ergibt sich

- vorrangig aus dem jeweiligen Landesnachbargesetz,
- im Übrigen aus § 917 BGB (Notwegerecht), soweit entsprechende landesrechtliche Regelungen fehlen.

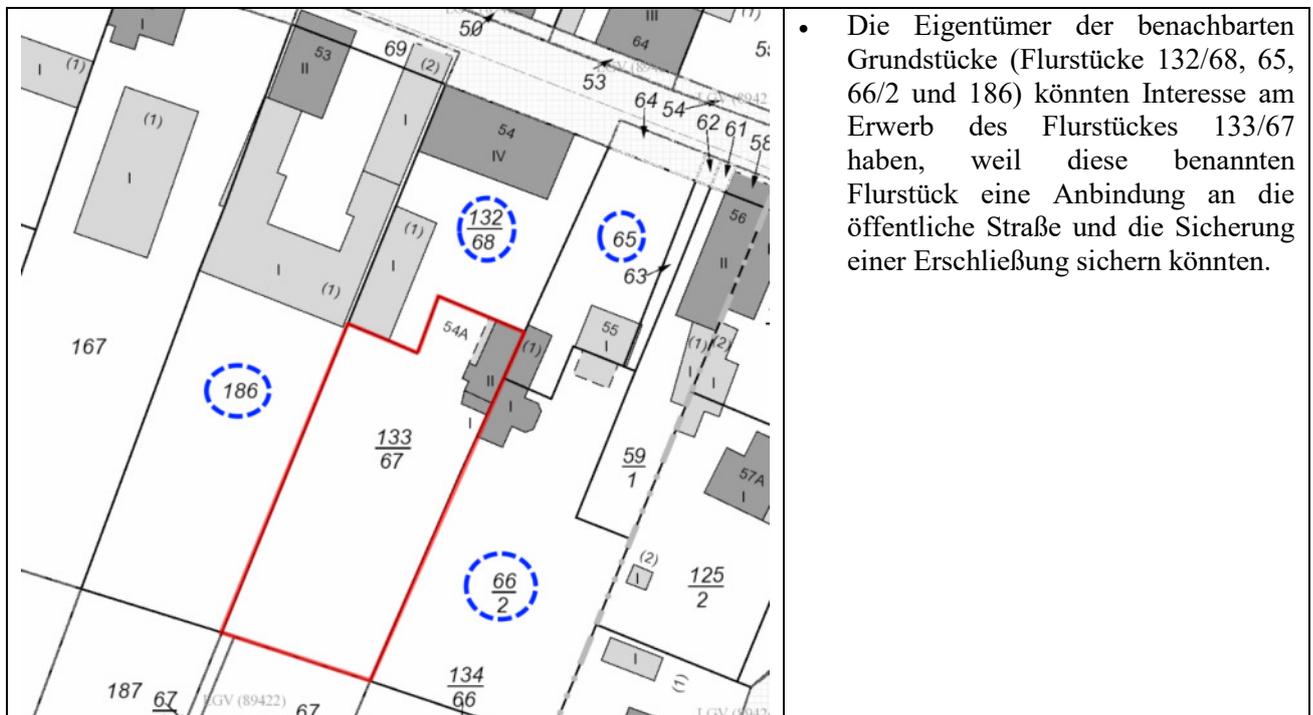
Resümè

- **Die Durchsetzbarkeit eines Notwegrechtes und der erforderlichen Notleitungsrechte ist strittig und mit einer jahrelangen Rechtsauseinandersetzung verbunden.**

Aus Gutachtersicht orientiert sich der Wert des zu bewertenden Grundstücks am Wert einer Arrondierungsfläche.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwinkel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwinkels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]



- Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke (Flurstücke 132/68, 65, 66/2 und 186) könnten Interesse am Erwerb des Flurstückes 133/67 haben, weil diese benannten Flurstück eine Anbindung an die öffentliche Straße und die Sicherung einer Erschließung sichern könnten.

Nachfolgend erfolgt die Bewertung des Grundstückes wie folgt:

- I) Bewertung des bebauten Grundstückes mit Unterstellung, dass die Erschließung (Zugang/Leitungen) gesichert ist.
- II) Ansatz einer Bruchteilswertes des Wertes aus I) für die fehlende Erschließung

4 Wertermittlung Ableitung I

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen



Das Grundstück liegt zwischen 2 Richtwertzonen ist aber der Richtwertzone 1108 zuordbar

Bodenrichtwert: 540 €/m²

- Wohngebiet
- Stichtag 01.01.2024
- gebietstypische GFZ 0,46

4.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

Es gilt nun zu überprüfen, ob der ausgewiesene Bodenrichtwert auch der aktuellen Marktlage entspricht. Dazu wird auf den aktuellen Ad hoc Marktbericht des Gutachterausschusses Bezug genommen.

Quelle: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse>

Ad hoc Marktreport Ausgabe Juli 2024

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Februar – April 2024

Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin) erstellt.

Zum Ausgabezeitpunkt Juli 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Februar bis April 2024 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2024 bezogen.

Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende April 2024 in Höhe von **96 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2024 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert	Minimum %	Maximum %
Pankow	16	95	88 102	71	114
Neukölln	5	109	98 121	94	118
Marzahn-Hellersdorf	25	94	88 100	69	120
Lichtenberg	3	95	70 120	89	106
Reinickendorf	11	90	81 99	74	112

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert	Minimum %	Maximum %
0,3	12	92	84 101	71	114
0,4	47	96	92 100	69	120
0,6	3	92	36 148	78	118

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert	Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	9	102	93 112	77	114
Mittlere Lage	48	95	91 99	69	122
Gute Lage	6	89	77 101	76	107

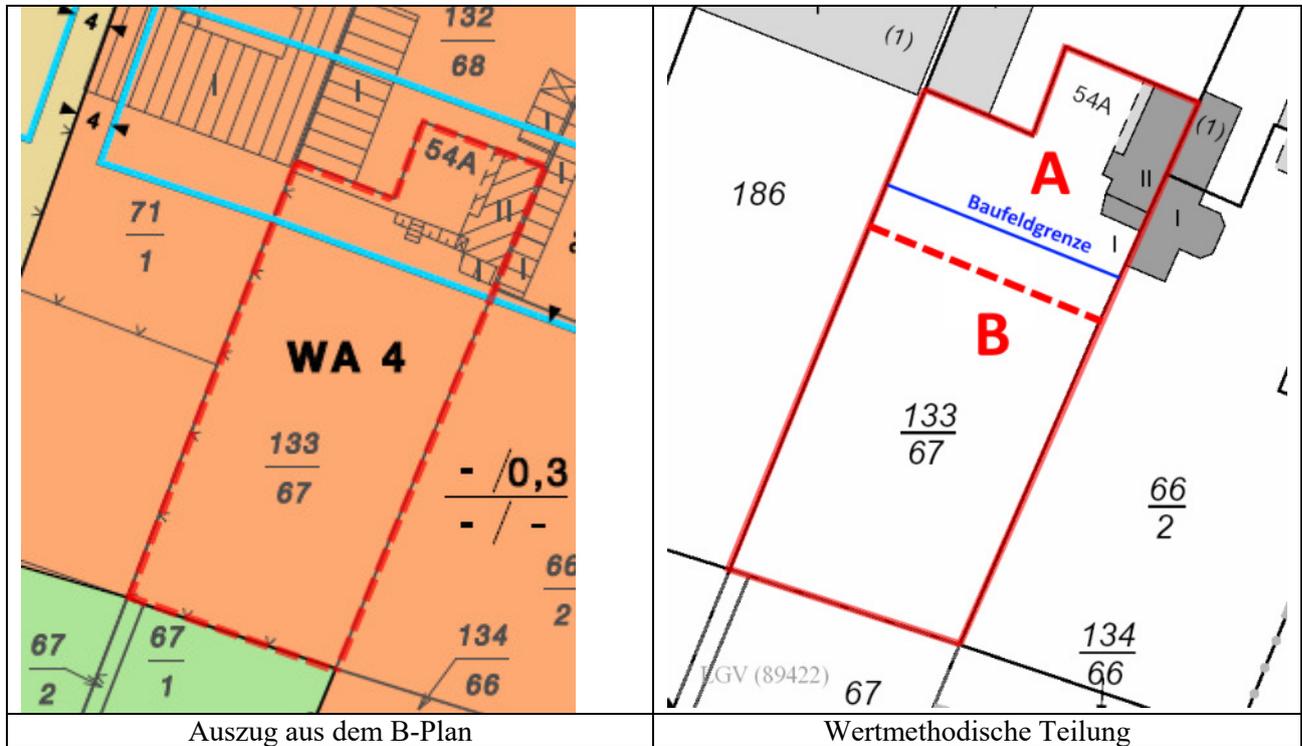
Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden im GFZ-Bereich 0,60 derzeit die unbebauten Grundstücke zu **92 %** des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2024) gehandelt.

Der Gutachter berücksichtigt die aktuelle Marktlage mit einem Abschlag von 5 %.

- Bodenrichtwert: 540 €/m²
- Anpassung Marktlage 0,95 (Korrekturfaktor)
- Angepasster Bodenrichtwert **513 €/m²**

4.2 Wertmethodische Aufteilung



Der Sachverständige nimmt folgende fiktive wertmethodische Teilung vor:

Teilfläche A	<ul style="list-style-type: none"> • Bauland-/Baulandnebenfläche • Größe Ca. 500 m² • Innerhalb dieser Teilfläche liegt das Baufeld laut B-Plan • Auf dieser Teilfläche befindet sich die vorhandene bauliche Anlage • Vorhandene BGF ca. 134 m² • Realisierte GFZ ca. 0,27
Teilfläche B	<ul style="list-style-type: none"> • Gartenland/Freifläche • Bewertet mit einem Bruchteilswert der Fläche A von 20 % der Teilfläche A • Größe ca. 1.038 m²

4.2.1 Anpassung Teilfläche A

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 513,00 €/m² <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bezüglich Konjunktur angepasster Richtwert 	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m² 	
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	463,00 €/m ²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Richtwert mit Stand 01.01.2024, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt 	
	die Lage	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen -20 % ◦ gelegen in 2 Reihe (längere Leitungswege) 	
	die Art der baulichen Nutzung	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 	
	das Maß der baulichen Nutzung	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Geringes Maß der vorhanden baulichen Nutzung (GFZ ca. 0,27) im Vergleich mit der Richtwertdefinition (0,60) -30 % ◦ Gedämpfter Abschlag 	
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	-5 %
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Unzweckmäßige Grundstücksgeometrie der Teilfläche A (abgewinkelt Bau Feld) 	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 55,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	208,35 €/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m² 	
5.	Bodenwert für baureifes Land (§ 30BauGB)	258,35 €/m²

Ansatz für die Teilfläche B

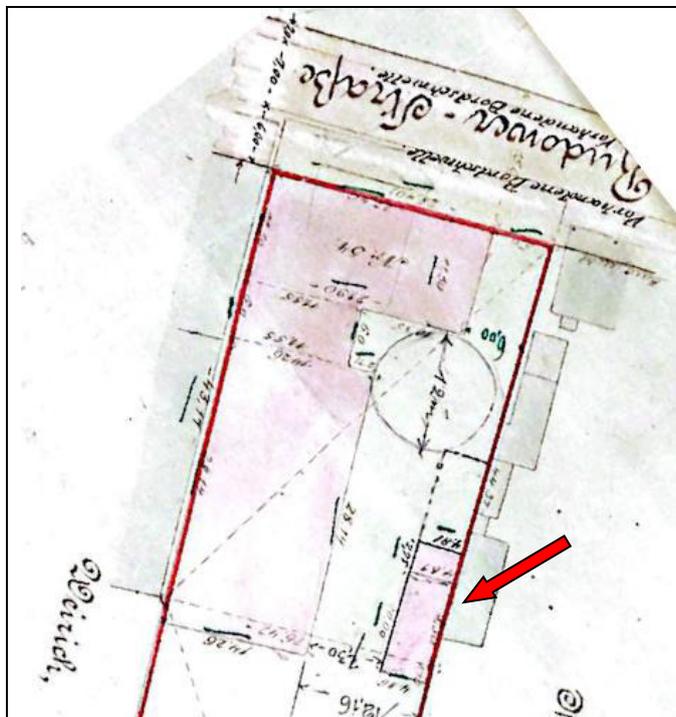
- Bruchteilswert von 20 % der Teilfläche A
- = 51,67 €/m²
 - In diesem Ansatz sind auch die vorhandenen Anpflanzungen z.B. Bäume enthalten

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
A	Bauland-/Baulandnebenfläche	500	258,35	129.175,00
B	Gartenland-/Freifläche	1.038	51,67	53.633,46
	Gesamt	1.538		182.808,46

4.3 Bauliche Anlage

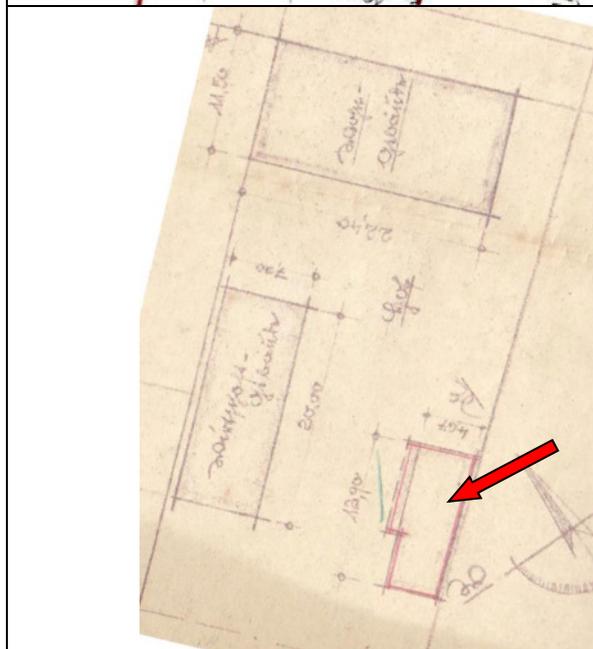
Auf dem Grundstück befindet sich eine bauliche Anlage

Historie gemäß Recherche in der Bauakte



Bereits im Lageplan von 1905 befand sich an dieser Stelle ein Stallgebäude.

- Dieses Stallgebäude hatte im Erdgeschoss bereits die ungefähren Außenmaße des heutigen Gebäudes



Ca. 1948/1949: Umbau des Stallgebäudes (siehe hierzu Anlagen 14 und 15)

- Bauliche Erweiterung im Obergeschoss

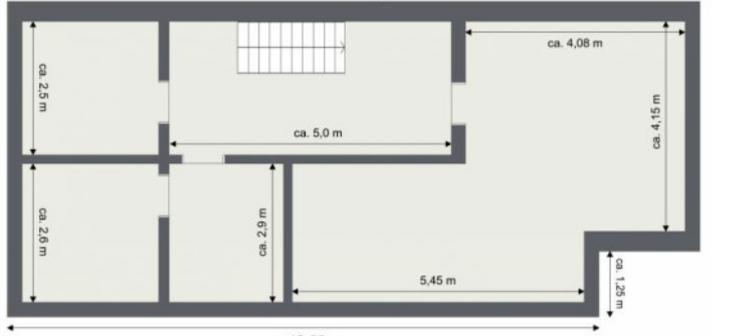
Nach 1990

- Begonnene Entkernung des Objektes
- Einbau einer Massivtreppe vom EG zum OG
- Trockenbauarbeiten im OG
- Veränderungen von Fensteröffnungen
 - Die begonnenen Entkernungsarbeiten können nicht genau datiert werden, sie haben ein augenscheinliches Alter von 10 bis 20 Jahren

4.3.1 Baubeschreibung, Flächen

Anmerkung: Die bauliche Anlage konnte im Erdgeschoss und Obergeschoss von Innen besichtigt und aufgemessen werden. Die gemachten Maßangaben haben eine Genauigkeit von ca. +/-5 %.

Der Dachboden war nicht zugänglich und konnte nur durch Löcher in der OG-Decke besichtigt werden

<p style="text-align: center;">Erdgeschoss</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau • Bebaute Fläche: ca. 12,9 m x 4,67 m • = ca. 60,24 m² • Bruttogrundfläche im OG • Ca. 73,74 m² <p>BGF (EG/OG): ca. 134 m²</p> <p>Innenhöhe EG: 2,80 Innenhöhe OG: 2,45</p>
<p style="text-align: center;">Obergeschoss</p> 	<p>Vorhandene Nutzfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 100 m² • Bodenplatte • Mauerwerksbau+Putz • Nicht unterkellert • Massivdecke EG/OG • Holzbalkendecke über OG • Pultdach mit Pappeindeckung
	<ul style="list-style-type: none"> • Keinerlei verwertbare Ausbausubstanz vorhanden.

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGFI zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichsfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichskostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Sustanzwert).

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:

gilt für:

- ehemals landwirtschaftlich genutzte Ställe, städtische Nebengebäude, Lager/Werkstätten
- Baujahr 1920-1980
- Untersuchungen aus Berlin tlw. Brandenburg
- ohne wesentliche Sanierungen/Instandsetzungen

Vergleichsfaktorwert je m² Bruttogrundfläche

- Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

A	B	C	D
Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös	Massive Bauweise Einfacher Nutzungswert	Massive Bauweise mittlerer Nutzungswert	Massive Bauweise guter Nutzungswert
0 bis 100 €/m ²	50 bis 150 €/m ²	150 bis 250 €/m ²	200 bis 400 €/m ²

Der Sachverständige ordnet das Gebäude der Kategorie C zu.

- Wertmethodischer Ansatz: 200 €/m² (mittlerer Ansatz)

	Bruttogrundfläche in (EG/OG) m²	Ansatz in € je m²	Wert in €
Gebäude	134	200	26.800,00

4.3.2 Wertermittlung I: Zusammenfassung

Bodenwert nach § 194 BauGB	182.808,46 €
Restwert der baulichen Anlage	26.800,00 €
Sonstiges (Einfriedungen, Treppe); pauschaler Ansatz	2.500,00 €
Wert Variante 1	212.108,46 €

5 Wertermittlung Ableitung II

Ausgehend vom Wert laut Wertermittlung I ermittelt der Gutachter den Bruchteilswert (Wertermittlung II)

- Dieser Bruchteilswert berücksichtigt die erschwerte Marktgängigkeit, aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung des Zugangs/Zufahrt und der fehlenden medialen Erschließung.
- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat keine Bruchteilswerte für vergleichbare Objekte ausgewiesen.

Generell sind vergleichbare Objekte selten, weil sie selten gehandelt werden, dementsprechend besteht nur eine eingeschränkte Datenlage.

Der Sachverständige geht ist seiner Praxis von folgenden Bruchteilswerten aus (bezogen auf den vorläufigen Gesamtwert):

Variante A <ul style="list-style-type: none"> • Notweg und Notleitungsrechte sind gesichert • Die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit ist gesichert, der Berechtigte zahlt eine Notwegerechte/Notleitungsrechtrente 	80 bis 90 %
Variante B <ul style="list-style-type: none"> • Notweg und Notleitungsrechte sind strittig • Die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit ist nicht gesichert. • Es gibt mehrere angrenzende Nachbarn, die Interesse am Erwerb haben könnten. 	50 bis < 80 %
Variante C <ul style="list-style-type: none"> • Notweg und Notleitungsrechte sind strittig • Die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit ist nicht gesichert. • Es gibt nur einen angrenzenden Nachbarn, der Interesse am Erwerb haben könnte 	30 bis < 50 %
Variante D <ul style="list-style-type: none"> • Notweg und Notleitungsrechte sind nicht durchsetzbar • Die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit ist nicht gesichert. • Es gibt keinen angrenzenden Nachbarn, der Interesse am Erwerb haben könnte 	10 bis < 30 %

Der Sachverständige hält einen Ansatz von 50 % (Variante B untere Grenze) für marktgerecht.

A	B	C	D
Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös	Massive Bauweise Einfacher Nutzungswert	Massive Bauweise mittlerer Nutzungswert	Massive Bauweise guter Nutzungswert
0 bis 100 €/m ²	50 bis 150 €/m ²	150 bis 250 €/m ²	200 bis 400 €/m ²

Vorläufiger Verkehrswert Variante I	212.108,46 €
Bruchteilswert	0,5
Verkehrswert nach § 194 BauGB	106.054,23 €
gerundet	106.000 €

6 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einer baulichen Nebenanlage bebauten Grundstücks

**Rudower Straße 54a
in 12524 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2024

geschätzt mit

106.000 €

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Mieter und Pächter; Höhe des Miet- /Pachtzinses (Dauer)

- Dem Sachverständigen wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht.
- Das Grundstück wird derzeit von der Kita, befindlich im Haus „Rudower Straße 54) als Spiel-/ und Freifläche genutzt. Mietverträge sollen jedoch nicht bestehen.

b) Gewerbebetrieb

- Es wird kein Gewerbebetrieb vom zu bewertenden Grundstück aus geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

d) Hausschwamm

- Wurde nicht festgestellt

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- nicht bekannt

f) Sonstiges

- Ein Energiepass liegt nicht vor
- Keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG
- Kein Verwalter

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwert (BRW): Stand 01.01.2024
Anlage	4	Luftbild, Stand 2024
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6-8	Auszug aus dem Bebauungsplan B-Planes XV-21 a
Anlage	8	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	10-12	Leitungspläne der Versorger
Anlage	13	Baulastauskunft
Anlage	14-15	Unterlagen aus der Bauarchivakte
Anlage	16-17	Ungefähre Grundrisse der Geschosse
Anlage	18-22	Fotoansichten

8.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

9 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

10 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 04.07.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**