



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus** sowie einem **Carport/Garage** bebauten Grundstück, rd. 196m² Wohn- und Nutzfläche, 960m² Grundstücksfläche, unvermietet



Waltersdorfer Chaussee 141, 12355 Berlin-Rudow

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 6/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
510.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
29.01.2025



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung / Aufgabenstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	3
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Flächenangaben	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Planungsrechtliche Situation	6
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.11 Baulasten	7
2.12 Erschließung	7
2.13 Bodenbelastungen	7
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vorgehen bei der Bewertung	8
3.1 Sachwertermittlung	8
3.2 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.3 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung / Aufgabenstellung

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus sowie einem Carport / Garage bebauten Grundstücks in der Waltersdorfer Chaussee 141, 12355 Berlin-Rudow, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 16.01.2025 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Antragsteller, ein Vertreter desselben sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurde das Bewertungsobjekt vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt. Am 29.01.2025 ab 12.00h fand eine weitere Besichtigung im Beisein des Antragstellers sowie der Unterzeichnerin statt. Hierbei bestand ein Zugang zu den Außenanlagen. Das Wohnhaus wurde von allen Seiten und die Garage zusätzlich im Innenbereich besichtigt. Ein Zugang zu den Innenräumen des Wohnhauses bestand erneut nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 05.11.2024)

Amtsgericht Neukölln
Grundbuch von Rudow, Blatt 16209

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:
Grundstück: Gebäude- und Freifläche Waltersdorfer Chaussee 141
Flur: 435
Flurstück: 20
Größe: 960 m²

...

Erste Abteilung:

Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Neukölln, Ortsteil Rudow. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Neukölln in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von +0,2% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,0% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12355 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 4.205,00 €/mtl. über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum Januar 2025 mit 15,3% indes deutlich oberhalb des Berliner Mittels von 10,2%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen muss.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Neukölln mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist von niedriggeschossigen Wohngebäuden, in der Regel freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Diese wurden in unterschiedlichsten Volumina und Baustilen erstellt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Waltersdorfer Chaussee befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie eine Schule. Ferner sind im weiteren Umfeld Geschosswohnungsbauten vorzufinden. Dementsprechend inhomogen stellt sich das weitere Umfeld dar.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen, ist lagebedingt gesichert. Diese sind jedoch häufig nicht fußläufig zu erreichen.

Öffentliche Erholungsflächen befinden sich in Form des Röhthepfuhls unmittelbar nordwestlich des Bewertungsobjekts. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen der Nordpark sowie ein größeres Spielplatzgelände. Der großflächige Landschaftspark Rudow-Altglienicke ist nach ca. 450m zu erreichen. Zudem sind die umgebenden privaten Freiflächen in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Waltersdorfer Chaussee	ca. 150 m
U-Bahnhof	Rudow	ca. 1,5 km
S-Bahnhof	Schönefeld	ca. 2,0 km

Der Flughafen BER ist nach ebenfalls ca. 2 km zu erreichen.

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum sind nur sehr begrenzt vorhanden, da die Waltersdorfer Chaussee selbst über keine Parkplatzflächen im Straßenraum verfügt. Vielmehr befinden sich solche lediglich in den umgebenden Nebenstraßen sowie auf den Privatgrundstücken.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Waltersdorfer Chaussee als übergeordnete Erschließungsstraße ist stark erhöht. Im Übrigen waren bei beiden Besichtigungen keine weiteren Emissionen, auch nicht durch den Flughafen BER, wahrnehmbar. Wie es sich bei geänderten Windverhältnissen darstellt, ist nicht bekannt.

Ergänzend sei erwähnt, dass die Waltersdorfer Chaussee durch ihre Fahrbahnbreite sowie das dortige Verkehrsaufkommen eine deutliche, städtebauliche Zäsur zu dem jenseits derselben befindlichen Siedlungsgebiet darstellt.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten und allseitig eingefriedet.

Die Topografie der Fläche ist weitgehend eben. Aufgrund der aufstehenden sowie den umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf der Fläche befindet sich ein freistehendes Einfamilienwohnhaus.

Soweit den Archivunterlagen des Bauamtes entnommen werden konnte, handelte es sich ursprünglich um einen zweigeschossigen Baukörper zuzüglich eines Dachgeschosses und einer Unterkellerung, circa aus dem Jahr 1935.

Mit Gebrauchsabnahme in 1961 wurde auf dem ursprünglichen Kellergeschoss eine neue Erdgeschossesebene mit einem schwach geneigten Dach erstellt. Das ehemalige Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind, möglicherweise aufgrund von Kriegsschäden, abgetragen worden.

Schließlich sind ein umfangreicher Umbau, eine Erweiterung sowie die Errichtung eines neuen Dachstuhls vorgenommen worden. Die Mitteilung an die Behörde zur Aufnahme der Nutzung jener Maßnahme ist in 2013 erfolgt.

Gemäß einer Baubeschreibung vom 26.10.2012 zum Umbau und Erweiterung des Wohnhauses handelt es sich um einen Massivbau mit Holzkonstruktionen im Bereich der Decke über dem Erd- und Obergeschoss sowie einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl.

Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht versehen. Das Dach ist mit einer Pfanneneindeckung ausgestattet.

Gemäß Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung erfolgt die Wärmeversorgung über eine Gaszentralheizungsanlage. Zudem verfüge die Anlage über eine Fußbodenheizung.

Im Übrigen kann über den Zuschnitt der Räumlichkeiten, die Ausstattung sowie dem Zustand derselben keine Angabe gemacht werden, da keine Innenbesichtigung erfolgt ist.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück ein Carport sowie eine Garage.

Die Außenanlagen sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

Das Grundstück ist allseitig eingefriedet. Straßenseitig befindet sich eine aufwendig gestaltete Zaunanlage sowie ein größeres Zufahrtstor.

Das Wohnhaus vermittelt von außen ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Die obere Metallabdeckung des Carports weist einige mechanische Schädigungen auf. Die Garagenwände erscheinen provisorisch erstellt. Randanschlüsse wurden teils mit Bauschaum oder Klebeband geschlossen.

Die Pflasterungen der Außenanlagen haben sich teils abgesenkt und bedürften partiell einer Neuverlegung.

Zudem weisen die Außenanlagen einen leichten Pflegerückstand auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Ursprungsgebäude	ca. 1935
Baugenehmigung von 1934	
Erstellung eines Erdgeschosses auf dem ursprünglichen Bestandskeller	1961
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	
Umbau und Erweiterung	2013
Jahr der Mitteilung der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung an die Bauaufsicht	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch des fis-broker vom 05.02.2025	960 m²
Wohn-/Nutzfläche	
Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss	rd. 141 m²
<i>gemäß Angabe aus der Anzeige zur Genehmigungsfreistellung vom 26.10.2012</i>	
Nutzfläche Kellergeschoss	<u>rd. 55 m²</u>
<i>gemäß rechnerischer Ermittlung der Unterzeichnerin aus den Planunterlagen zur Anzeige zur Genehmigungsfreistellung vom 26.10.2012</i>	
Wohn-/Nutzfläche gesamt	rd. 196 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Brutto-/Grundfläche	
gemäß rechnerischer Ermittlung der Unterzeichnerin aus den Planunterlagen der Anzeige zur Genehmigungsfreistellung vom 26.10.2012	rd. 271 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	

Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	unvermietet
Mieteinnahmen, p.m.	
mithin <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	keine
Beheizung	
gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung	Gaszentral
Energiepass	
gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung jedoch nicht vorliegend	ist vorhanden

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannten Wohn- und Nutzflächen wurden einer in der Archivakte des Bauamtes befindlichen Berechnung aus der Anzeige zur Genehmigungsfreistellung vom 26.10.2012 entnommen. Die Nutzfläche im Kellergeschoss wurde von der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Grundriss des vorgenannten Bauantrages ermittelt. Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese der Berechnung zugrunde gelegt. Im Übrigen ist ein grafischer Abriss erfolgt. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Innenbesichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Die Brutto-/Grundfläche wurde von der Unterzeichnerin ebenfalls auf Grundlage der Planunterlagen aus der Anzeige zur Genehmigungsfreistellung vom 26.10.2012 ermittelt.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass die Brutto-/Grundfläche erheblich über der Wohn- und Nutzfläche liegt. Ursächlich hierfür ist, dass sich die Bruttogrundfläche aus den Außenmaßen des Gebäudes ergibt und somit auch die Konstruktionsflächen wie Wände und Schächte, aber auch die Fläche der Innentreppe sowie die Bereiche unterhalb von Dachschrägen voll erfasst, die in den Wohn-/Nutzflächenangaben nicht oder nur anteilig enthalten sind.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet, sondern wird von der Antragsgegnerin genutzt.

Bei der Besichtigung wurde deren sowie der Nachname des Antragstellers am Briefkasten vorgefunden. Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert oder gebunden.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem fis-broker vom 05.03.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Vielmehr liegt dieses im Geltungsbereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958. Dieser sieht als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe II/2 vor. Dies bedeutet, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig sind. Hierbei stellt, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie eine Erhaltungs- oder eine Sanierungssatzung bestehen nicht.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 05.03.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf die zu bewertenden baulichen Anlagen haben könnte.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 05.12.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind hinsichtlich des Bewertungsobjekts „keine baubehördlichen Beschränkungen sowie offene Vorgänge oder Forderungen“ anhängig. Besonders hingewiesen sei darauf, dass in der Archivakte des Bauamtes lediglich ein Doppelcarport und keine Garage aktenkundig geworden ist. Dieser ist in dem als Anlage beiliegenden Lageplan dargestellt. Ferner weist die Garage eine deutlich höhere Gebäudetiefe als der in den Planunterlagen vorgefundene Carport auf.

In §61 (1) der Bauordnung Berlin heißt es, dass „Garagen, überdachte Stellplätze und überdachte Abstellplätze für Fahrräder, jeweils sowie deren Abstellräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Meter und einer Brutto-Grundfläche bis zu 50 Quadratmeter“ verkehrsfrei sind. Ob die Garage beziehungsweise der Carport unter jenen Passus fallen, bedarf einer gesonderten Prüfung, die der Unterzeichnerin nicht zusteht.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 05.12.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 18.11.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten. Ferner ist gemäß schriftlicher Mitteilung des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt vom 02.12.2024 (s. ebenfalls Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) keine Straßenlandabtretung erforderlich.

2.13 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontamination vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 20.11.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist.

Bei der Bewertung wird insofern eine Belastungsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Üblicher Weise werden Einfamilienhäuser zur Eigennutzung erworben. Der Ertragswert führt insofern nicht zum Verkehrswert, zumal sich das Bewertungsobjekt in einem vertragsfreien Zustand befindet.

Der **Sachwert** ist das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen regelmäßig am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands und der Ausstattung von Einfamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben.

Während z.B. im Bereich von Reihenhaussiedlungen mit gleichartigen Grundstücken und Bebauungen eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens sinnvoll ist, unterscheiden sich die Kaufpreise freistehender, individuell gestalteter und gelegener Einfamilienwohnhäuser erheblich, ohne dass die Ursache dessen aus den Kaufpreisinformationen abzuleiten wäre. Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 19.09.2024, das den Zeitpunkt des 01.01.2024 abbildet. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindex, einzuhalten. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.1 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2023 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei 660,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes			
Grundstücksfläche, wie erwähnt		960,00	m ²
Bodenrichtwert per 01.01.2023		660,00	€/m ²
Bodenwert somit	960,00 m ² x	660,00 €/m ²	= 633.600,00 €
vorläufiger Bodenwert gesamt rund:			633.600,00 €

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert.

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Dabei findet der Typ 1.01, freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Keller-, Erd-, und unausgebautem Dachgeschoss Berücksichtigung.

Die Garage beziehungsweise der Carport gehen vorgabegemäß separat in die Berechnung ein. Hierzu wird im Folgenden gesondert ausgeführt.

Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung

Gemäß dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK vorzunehmen, wobei gemäß Angabe des Gutachterausschusses hierbei auf einen Index von 179,0 abzustellen ist.

Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen. Dabei wird zunächst mangels Innenbesichtigung auf einen mittleren baulichen Zustand abgestellt. Besonders hingewiesen sei darauf, dass das Ursprungsgebäude aus ca. 1935 offensichtlich lediglich im Bereich des Kellergeschosses belassen wurde. Das Erd- und Dachgeschoss wurden komplett neu erstellt. Im Wesentlichen ist jene bauliche Änderung im Jahr 2013 erfolgt. Das Gebäude weist insofern nicht die Charakteristik von 1935 auf, da der Umfang der baulichen Erneuerungen erheblich ist. In Anlehnung an die Brutto-/Grundfläche der betreffenden Geschossebenen wird insofern ein mittleres Baulter wie folgt ermittelt:

Berechnung des mittleren Baulters			
Brutto-/Grundfläche Erd- und Dachgeschoss	194	m ² entspr.	71,59%
Brutto-/Grundfläche Kellergeschoss	77	m ² entspr.	28,41%
mittleres Baujahr insofern	2013	x	72%
	1935	x	28%
			1441,04
			549,80
mittleres Baujahr insofern			1990,84
entspricht einem Baulter bei einem Bewertungsstichtag in	2025		34,16 Jahre
mittleres Baulter, gerundet			34 Jahre

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt regelmäßig kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.

Sachwertanpassungsfaktor

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird.

Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 6, in der unter anderem der Bezirk Neukölln einschließlich des Ortsteils Rudow erfasst ist.

Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als freistehendes Einzelhaus, einem unterstellten normalen Zustand, einer Ausführung in Massivbauweise sowie dessen „einfacher Wohnlage“ im „Westteil“ Berlins.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stand per 01.01.2024 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Jener Trend ist jedoch bereits im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen.

Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt.

Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits haben die Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten zu einer starken finanziellen Mehrbelastung privater Haushalte geführt. Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert, was die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern einschränkt und den Preisdruck erhöht.

Aber auch das Zinsniveau ist bereits seit 2022 stark gestiegen. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich. Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser insofern deutlich nachgegeben. Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ haben sich die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern je m² wertrelevante Geschossfläche gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% p.a. vermindert.

Da die Sachwertermittlung, wie bereits erwähnt, auf einem Zeitpunkt per 01.01.2024 basiert und der Stichtag ca. 13 Monate nach diesem liegt, wird nachfolgend ein entsprechender, pauschaler Abschlag von 7,5% zur Anpassung des Ergebnisses des Sachwertes an den Bewertungsstichtag des 29.01.2025 vorgenommen.

Carport / Garage

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses sind Nebenanlagen, unter die auch Carports und Garagen fallen, als gesonderter, pauschaler Wert zu ermitteln.

Der hier angesetzte Betrag berücksichtigt die Bauweise und den Zustand derselben. Ferner ist in die Wahl des Wertes der Umstand eingeflossen, dass die Garage einer baurechtlichen Überprüfung bedarf, ob für diese eine Baugenehmigung einzuholen beziehungsweise ob diese genehmigungsfähig ist.

Emissionsbelastung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Bewertungsgrundstück im direkten Einflussbereich der stark befahrenen Waltersdorfer Chaussee. Der Umstand ist mit einer nicht unerheblichen

Emissionsbelastung verbunden, die in Form eines gesonderten Abschlags Eingang in die Sachwertermittlung findet.

Nicht erfolgter Zugang zu den Innenräumen

Die Innenräume des zu bewertenden Wohnhauses konnten nicht besichtigt werden. Insofern liegen über deren Zuschnitt, Ausstattung und Zustand keine Informationen vor.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt hierauf mit einem Abschlag reagiert, der die damit verbundenen Unwägbarkeiten abbildet. Dieser geht entsprechend in die nachfolgende Berechnung ein.

Berechnung des Sachwertes

Die Berechnung des Sachwertes ergibt sich somit wie folgt:

Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter			
Allgemeines:			
Anpassung an den Stichtag der SW-Ermittlung (2010=100) entspr. Baupreisindex des stat. Bundesamtes		179,00	%
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor		1,00	
Wohnhaus:			
Brutto-/Grundfläche Wohnhaus		271	m ²
NHK 2010, freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.01 mit EG, ausgeb. DG, KG		1.005,00	€/m ²
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.		80	Jahre
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss		40	Jahre
Alterswertminderung, linear		50,0	%
Berechnung des Bauwertes			
Wohnhaus			
Anpassung an Bewertungsstichtag:			
1.005,00 €/m ² x	179,00 %	=	1.798,95 €/m ²
Anpassung an Bundesland Berlin:			
1.798,95 €/m ² x	1,00	=	1.798,95 €/m ²
Brutto-/Grundfläche x Herstellungskosten			
271,00 m ² x	1.798,95 €/m ²	=	487.515,45 €
Alterswertminderung wie o.g.	50,0 %		-243.757,73 €
Bauwert Wohnhaus			<u>243.757,73 €</u>
Sachwert gesamt			
Bauwert Wohnhaus			243.757,73 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert			<u>633.600,00 €</u>
vorläufiger Sachwert			877.357,73 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert gesamt	-21,6 %		<u>-189.509,27 €</u>
zzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.	-7,5 %		-51.588,63 €
zzgl. Carport / Garage, psch.			<u>3.000,00 €</u>
gesamt			639.259,82 €
Abschlag wg. emissionsträchtiger Lage, psch.	-10,0 %		-63.925,98 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung, psch.	-10,0 %		<u>-63.925,98 €</u>
gesamt			511.407,86 €
Sachwert, gerundet			510.000,00 €

3.2 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Das zu bewertende, regelmäßig geschnittene Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus sowie einem Carport beziehungsweise einer Garage bebaut.

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Zudem sind keine Neubautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die den Umstand zeitnah kompensieren könnten.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude wurde in 2013 offensichtlich umfassend umgebaut. Der Umstand ist mit einer Erhöhung der Restnutzungsdauer in die Sachwertberechnung eingeflossen.

Wertmindernd ist indes die weniger nachgefragte, „einfache“ Lage des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Hinzu kommt die unmittelbare Angrenzung des Grundstücks an die stark befahrene Waltersdorfer Chaussee, was eine erhebliche Emissionsbelastung nach sich zieht.

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin im Bereich der Innenräume des Wohnhauses nicht begangen werden. Insofern liegen keine Kenntnisse zu einem möglicherweise von den beiliegenden Plänen abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand desselben vor.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Sachwertes auf einen

Verkehrswert von rd. 510.000,00€

geschätzt.

3.3 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen wird zudem kein Wohngeld erhoben.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen auf dem Grundstück befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es existiert ein Energiepass für das Bewertungsobjekt.

Berlin, den 10. März 2025

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. U. Schäfer