



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus**,
120,75m² Wohnfläche, bebauten Grundstücks, 400m² Grundstücksfläche, unvermietet



Buckower Weg 19, 12349 Berlin-Buckow

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 8/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
570.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
19.06.2023



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	6
2.5 Flächenangaben	6
2.6 Mietverhältnisse.....	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen.....	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	7
2.11 Baulasten.....	7
2.12 Erschließung.....	7
2.13 Bodenbelastungen.....	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes.....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vorgehen bei der Bewertung.....	9
3.4 Sachwertermittlung.....	9
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
3.6 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 bebauten Grundstücks im Buckower Weg 19, 12349 Berlin-Buckow, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 19.06.2023 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren die Antragsgegnerin, zugleich Miteigentümerin sowie Bewohnerin des Bewertungsobjekts und die Unterzeichnerin.

Hierbei wurden das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude mit Ausnahme eines der Zimmer im Obergeschoss sowie des Spitzbodens und die Außenanlagen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 22.02.2023)

Amtsgericht Neukölln
Grundbuch von Buckow, Blatt 16806

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Buckower Weg 19

Flur: 329

Flurstück: 82

Größe: 400 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 Buckow.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Neukölln in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein leichter Wanderungsgewinn von 0,7% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,0% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12349 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ mit 3.663,00 €/mtl. leicht über dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum Mai 2023 mit 13,3% ebenfalls oberhalb des Berliner Mittels von 8,9%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Neukölln mit 1,9% 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 gemäß einer Internetrecherche aus google Earth Pro vom 22.06.2023 um 2010 in einem Zuge erstellt. Dementsprechend weisen diese einen ähnlichen Baustil sowie ähnliche Volumina auf. Nördlich jenes Baublocks befinden sich Geschosswohnungsbauten, westlich liegt ein Schulgelände sowie südlich und östlich Gewerbegrundstücke.

Das Bewertungsgrundstück ist hierbei über ein durch den Neubaublock verlaufendes, privates Wegenetz erschlossen. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum ist nicht gegeben.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen, ist lagebedingt gesichert, wenngleich jene Einrichtungen in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind. Besonders hingewiesen sei jedoch auf die Einkaufsmöglichkeiten zwischen Christian-Henkel-Straße und Gerlinger Straße in ca. 350m Entfernung.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Neubaumaßnahme zwischen der Gerlinger Straße und dem Buckower Damm, in ca. 450m Entfernung zum Bewertungsobjekt die infrastrukturelle Versorgungslage beeinflusst. Hier erfolgt aktuell eine Errichtung von ca. 900 Wohnungen.

Öffentliche Erholungsflächen befinden sich in Form eines Grünbereichs mit Verbindung zum Mauerstreifen in ca. 400m Entfernung. Die jenseits der nahe gelegenen Berliner Stadtgrenze befindlichen Gebiete sind teils landwirtschaftlich genutzt. Zudem sind die privaten Freiflächen in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Gerlinger Straße	ca. 450 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Die vorerwähnten, blockinternen Erschließungswege weisen keinen Gehwegbereich sowie keine Abstellmöglichkeiten für PKW auf. Mithin ist ein Parken von Fahrzeugen außerhalb der privaten Grundstücke nicht möglich. Vielmehr haben Eigentümer mit mehreren Pkw sowie Besucher Ihre Autos außerhalb des Gebiets, mithin entlang der Christian-Henkel-Straße abzustellen und einen entsprechenden Fußweg in Kauf zu nehmen.

Dem gegenüber ist der Baublock aufgrund dessen sowie infolge des Umstandes, dass jenes Erschließungsnetz als Sackgasse ausgebildet ist und insofern lediglich geringfügigen Anliegerverkehr aufweist, außerordentlich ruhig gelegen.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung auch keine wesentlichen anderweitigen Emissionen erkennbar.

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. 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 unregelmäßig geschnitten und allseitig eingefriedet.

Es befindet sich im Eckbereich der vorerwähnten Anliegerwege und ist von dort aus erschlossen.

Die Topografie des Grundstücks ist weitgehend eben.

Aufgrund der aufstehenden Bebauung ist von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens auszugehen.

Auf der Fläche befindet sich ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einer Fertigstellung in 2010. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Baukörper zuzüglich einem unausgebauten Spitzboden. Das Gebäude verfügt über kein Kellergeschoss.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Dachbereich auszugehen. Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht. Aufgrund des Baujahres der Anlage ist jedoch von einem hinreichenden Wärmeschutz auszugehen.

Die Fenster sind in Kunststoffrahmenbauweise mit Isolierverglasung sowie Außenrollläden erstellt.

Das Dach ist mit einer Pfanneneindeckung versehen.

Das Gebäude gliedert sich in ein Wohnzimmer, Gäste-WC, Diele, Küche und einen Hausanschlussraum im Erdgeschoss sowie in 3 Wohnräume, Bad und Flur im Obergeschoss.

Von der oberen Etage aus besteht ein Zugang über eine Einschubtreppe in den Spitzboden, der jedoch nicht gewährt wurde. Gleiches gilt für eines der dortigen Kinderzimmer.

Innerhalb der Wohnräume wurde ein Laminatboden vorgefunden.

Die Nassräume verfügen über einen Fliesenbelag.

Die Sanitärelemente sind in Weiß gehalten. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten sowie einem kleineren Handwaschbecken und das Bad im Obergeschoss mit einer höhengleichen Dusche, Eckbadewanne sowie einem ebenfalls wandhängenden WC und einem Waschbecken ausgestattet.

Die Wände des Gäste-WCs sind teilverfließt, während das Badezimmer im Obergeschoss im gesamten Wandbereich mit Fliesen ausgestattet ist.

Innerhalb des Badezimmers wurden moderne, überwiegend großformatige, beigefarbene und dunkelbraune Fliesenbeläge verwendet. Im Duschbereich sind diese sehr stark verkalkt. Ob eine Reinigung möglich ist, konnte bei der Besichtigung nicht festgestellt werden. Der Umstand beeinträchtigt den Gesamteindruck des Badezimmers erheblich.

Die Wärmeversorgung des Objekts erfolgt über eine Gasheizung, die im Hausanschlussraum des Erdgeschosses untergebracht ist. Das Gebäude ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Freiflächen sind im Wege-, Fahr- und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen intensiv begrünt. Auf der Terrasse befindet sich eine größere Überdachung, die als Stahlkonstruktion dem Witterungsschutz dient.

Ein auf dem Grundstück aufstehendes Gerätehaus aus Holz sowie ein kleinerer Wintergarten gehen nicht gesondert in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

Ein nachträglich aufgestellter Swimmingpool geht ebenfalls nicht ein, da dieser lediglich auf dem Boden aufgestellt ist und keinen „wesentlichen Bestand“ des Grundstücks im Rechtssinne darstellt.

Anders verhält es sich mit dem straßenseitigen Carport, der als Holzkonstruktion erstellt wurde und einen Witterungsschutz für Fahrzeuge bietet. Auf das als Anlage beiliegende Foto „Ansicht der Eingangsseite“ sei verwiesen.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, mit Ausnahme des Badezimmers im Obergeschoss, in einem gepflegten und gut erhaltenen Zustand.

Wände und Böden weisen keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf. Im Übrigen waren wesentliche Mängel oder Schäden bei der Besichtigung nicht erkennbar. Auch ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Ferner ist der Pflegezustand der Außenanlagen gut.

Die Anlage erscheint ohne außerordentliche Aufwendungen für einen Dritten unmittelbar bezugsfertig.

2.4 Objektdaten

Baujahr	als Jahr der Anzeige der beabsichtigten Nutzung der Eigentümer gegenüber der Behörde	2010
Grundstücksgröße	gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch des fis-broker vom 21.06.2023	400 m²
Wohn-/Nutzfläche	gemäß Berechnung des Dipl.-Ing. B. Koffke vom 20.09.2010	
	Wohnfläche Erdgeschoss	60,81 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss	59,94 m ²
	Gesamt	120,75 m²
	<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Bruttogrundfläche	gemäß rechnerischer Ermittlung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen	162 m²
	<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Vertragszustand	gemäß persönlicher Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung	nicht vermietet / eigengenutzt
	<i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	
Mieteinnahmen, p.m.	mithin	keine
	<i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	
Beheizung	gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung	Gaszentral
Energiepass	gemäß persönlicher Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung	nicht vorhanden

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannten Flächenangaben wurden einer Wohnflächenermittlung des Dipl.-Ing B. Koffke vom 20.09.2010 entnommen, die in der Archivakte des Bauamtes vorgefunden wurde.

Die Angaben korrespondieren mit den vorliegenden, teilvermaßten Planunterlagen. Da die Berechnung jedoch auf Basis so genannter Rohbaumaße erfolgt ist, wurde ein pauschaler, 3%iger Abschlag für Innenputze vorgenommen.

Die Bruttogrundfläche wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage der Außenmaße des Gebäudes hergeleitet.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung zur Gutachtenerstellung und wurde nicht ausgeführt, zumal die vorgenannten Angaben plausibel erscheinen. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass die Bruttogrundfläche 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 erfasst, die in der Wohnflächenangabe nicht enthalten sind.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe der Antragsgegnerin und zudem hälftige Eigentümerin des Bewertungsobjekts ist dieses nicht vermietet.

Vielmehr nutzt diese das Objekt selbst.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage eines vertragsfreien Zustands.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe der Antragsgegnerin vom 22.06.2023 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Förderungen oder Wohnungsbindungen. Das Objekt wurde laut deren Angabe nicht mit öffentlichen Mitteln erstellt.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 22.06.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des am 22.09.2009 festgesetzten Bebauungsplan XIV-157i.

Dieser weist den Baublock des Bewertungsobjekts als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei einer zweigeschossigen Bauweise aus. 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.

Der Wegebereich vor dem Bewertungsgrundstück ist „mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten“.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorerwähnten Bebauungsplan verwiesen, der hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

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

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 22.06.2023 aus der Berliner Denkmalkarte 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 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 15.06.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 16.05.2023 (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 04.05.2023 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück „durch die Straße „Buckower Weg“ erschlossen. Da es sich bei der Straße um eine Privatstraße handelt, können keine Erschließungsbeträge nach dem Erschließungsbeitragsgesetz entstehen.“

Insofern ist auch keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

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 Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 06.06.2023 (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. Dies ist hier umso mehr der Fall, als dass sich das Bewertungsobjekt in einem unvermieteten Zustand befindet. Der Ertragswert führt in diesem Fall regelmäßig zu keiner realistischen Größe.

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 31.05.2023, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 19.05.2023. 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 und ergibt einen vorläufigen Sachwert per Mitte 2022. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.4 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2022 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei 640,00€/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	400,00	m ²
Bodenrichtwert per 01.01.2022	640,00	€/m ²
Bodenwert somit	400,00 m ² x 640,00 €/m ²	= 256.000,00 €

vorläufiger Bodenwert gesamt rund: 256.000,00 €

Sachwert

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

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Hierbei wird bei dem Bewertungsobjekt auf den Typ 1.33, freistehende Einfamilienwohnhäuser, bestehend aus einem Erd- und einem Obergeschoss mit Flachdach oder flach geneigtem Dach Bezug genommen.

Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung

Gemäß dem vom statistischen Landesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK2010 vorzunehmen, die sich vorgabegemäß ausdrücklich auf den Stand von Mai 2022 bezieht. Schließlich ist das Schema für die Sachwertberechnung für jenen Zeitpunkt maßgeblich.

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 von einem „guten“ baulichen Zustand ausgegangen.

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 erfasst ist.

Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als freistehendes Einzelhaus, einem guten Zustand, einer Ausführung als Massivhaus sowie dessen „einfachen Wohnlage“ im „Westteil“ Berlins.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf Auswertungen von Kauffällen bis Ende Juni 2022 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 im vergangenen Jahr jedoch 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, auch wenn im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts derzeit 900 Wohnungen entstehen sollen.

Im Übrigen 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.

Aber auch das Zinsniveau hat sich seit den letzten Monaten stark erhöht. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich, sodass ein deutliches Absinken von Preisen auch im Segment des Bewertungsobjekts zu beobachten ist.

Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser deutlich nachgegeben. Einer internen Auswertung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise je m² wertrelevante Geschossfläche zwischen dem 2. und dem 4. Quartal 2022 um ca. 6,3% (entspr. ca. 12,5% p.a.) gesunken sind. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass sich jener Trend bis zum Bewertungsstichtag fortsetzt.

Mithin wird bei der Bewertung ein pauschaler Abschlag vorgenommen, um die Marktentwicklung des Sachwertes per Mitte 2022 bis zum Stichtag abzubilden.

Aufschlag wegen Carport und Terrassenüberdachung

Wie bereits erwähnt, befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück ein Carport sowie eine größere Terrassenüberdachung, die im Sachwert des Wohnhauses nicht eingeflossen sind.

Vorgabegemäß gehen diese in Form eines gesonderten, pauschalen Aufschlags in die Bewertung ein. Dieser bildet den Zeitwert derselben, nicht jedoch zwangsläufig deren Neuerstellungswert ab.

Fehlen von Stellplätzen und Gehwegen

Wie ebenfalls bereits erwähnt, ist das Bewertungsobjekt über ein privates, internes Wegesystem erschlossen.



Aufgrund der geringen Breite desselben ist kein originärer Gehweg ausgewiesen. Tatsächlich ist ein solcher aufgrund des dortigen, geringen Verkehrsaufkommens, entbehrlich. Hinzu kommt jedoch, dass keine Stellplätze vor den Grundstücken zur Verfügung stehen. Soweit die Anrainer mehr Pkws besitzen, als auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können, sind diese im Bereich der Christian-Henkel-Straße oder sogar weiter entfernt abzustellen. Gleiches gilt insbesondere auch für Besucherfahrzeuge. Der Umstand stellt eine Beeinträchtigung dar, die in Form eines gesonderten Abschlags in die nachfolgende Sachwertermittlung einfließt.

Berechnung des Sachwertes

Die Berechnung des Sachwertes ergibt sich somit wie folgt:

Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter

Allgemeines:

Anpassung an Bewertungsstichtag (2010=100) entspr. Baupreisindex des stat. Landesamtes Berlin	163,40 %
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00

Wohnhaus:

Bruttogrundfläche Wohnhaus	162 m ²
NHK 2010, freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.33 mit EG, OG, Flachdach	1.205,00 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.	80 Jahre
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss	65 Jahre
Alterswertminderung, linear	18,8 %

Berechnung des Bauwertes

Wohnhaus

Anpassung an II/2022				
1.205,00 €/m ² x	163,40 %	=	1.968,97 €/m ²	
Anpassung an Bundesland Berlin:				
1.968,97 €/m ² x	1,00	=	1.968,97 €/m ²	
Bruttogrundfläche x Herstellungskosten				
162,00 m ² x	1.968,97 €/m ²	=		318.973,14 €
Alterswertminderung wie o.g.	18,8 %			-59.807,46 €
Bauwert Wohnhaus				<u>259.165,68 €</u>

Sachwert gesamt

Bauwert Wohnhaus				259.165,68 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert				<u>256.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert				515.165,68 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert gesamt	37,8 %			<u>194.732,63 €</u>
zzgl. konjunkturelle Anpassung, psch. gesamt	-15,0 %			<u>-106.484,75 €</u>
Aufschlag wg. Carport und Terrassenüberdachung, psch.				15.000,00 €
keine Stellplätze im Fahrbahnbereich, kein Gehweg	-7,5 %			<u>-45.256,02 €</u>
				573.157,54 €

Sachwert, gerundet

570.000,00 €

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und wird über ein privates Wegenetz erschlossen.

Die Fläche ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus sowie einem Carport aus dem Jahr 2010 bebaut.

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen.

Auch wenn im Umfeld aktuell offensichtlich 900 Wohnungen entstehen, kann infolge der vergleichsweise geringen Neubautätigkeiten in Berlin nicht von einer Entspannung des Marktes ausgegangen werden.

Das zu bewertende Gebäude befindet sich, mit Ausnahme des Badezimmers, in einem guten und gepflegten Zustand. Gleiches gilt für die Außenanlagen.

Wertmindernd ist indes die weniger zentrale, „einfache“ Lage des Bewertungsobjekts nahe des Berliner Stadtrandes zu berücksichtigen.

Die Investitionsfreudigkeit privater Anleger hat sich insbesondere aufgrund des stark steigenden Zinsniveaus sowie der inflationsbedingten, geringeren Sparquote stark vermindert. Der Umstand hat in der jüngeren Vergangenheit zu sinkenden Immobilienpreisen geführt.

Hinzu kommt der Umstand, dass die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks über ein privates Wegenetz erfolgt und Stellplätze vor dem Grundstück nicht zur Verfügung stehen, was zu einer Beeinträchtigung für Besucher sowie Haushalte mit mehreren Fahrzeugen führt.

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

Verkehrswert von rd. 570.000,00€

geschätzt.

3.6 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) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, da keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen.
- d) Es bestehen keine Wohnpreisbindung.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es ist kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 26. Juni 2023

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

