Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 9/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines als Parkplatz-/Lagerfläche
genutzten Grundstücks

gelegen an der Paradiesstraße
in 12526 Berlin

erstattet von

INGO KUHWALD

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

Mitglied im
Oberen Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines als Parkplatz-/Lagerfläche
genutzten Grundstücks

gelegen an der Paradiesstraße
in 12526 Berlin

Land	:	Berlin
Amtsgericht	:	Köpenick
Grundbuch von	:	Treptow

Blatt 35345N von Treptow, BV. Nr. 1
Gemarkung Glienicke, Flur 3, Flurstück 6569, Größe 4.693 m²

Verkehrswert	:	**540.000 €**
zum Wertermittlungsstichtag	:	11.07.2025

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 17 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 9/25

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
Oberen Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN 4

1.1.1 Zweck des Gutachtens 4
1.1.2 Ansprechpartner 4
1.1.3 Ortsbesichtigung 4
1.1.4 Unterlagen 4
1.2 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN 5
1.3 HISTORIE DES GRUNDSTÜCKES 6

2 LAGE UND GRUNDSTÜCK 7

2.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 7
2.1.1 weitere Zustandsmerkmale 9
2.1.2 Planung 10

3 WERTERMITTLUNG 11

3.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 11

4 WERTERMITTLUNG 1 – PARK AND RIDE PARKPLATZ 13

4.1 DARSTELLUNG DER PARKPLATZFLÄCHE 14
4.2 BERECHNUNG 14
4.2.1 fiktive methodische Aufteilung auf die Verfahren 15

5 VERFAHREN 2 - BODENWERTERMITTLUNG 17

5.1 BODENRICHTWERT 17
5.2 FLURSTÜCKE 6569 - WERTMETHODISCHE AUFTEILUNG 18
5.3 WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE A 18
5.4 WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE B 19
5.4.1 Wertrelationen 19
5.4.2 Ableitung eines Bodenwertes 20
5.5 ZUSAMMENFASSUNG VERFAHREN 2 20

6 ZUSAMMENFASSUNG DER VERFAHREN 1 UND 2 21

7 ZUBEHÖR 22

7.1 ERFASSTES ZUBEHÖR 22
7.2 NICHT ERFASSTES ZUBEHÖR 23

8 RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 1 24

9 RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 2 25

10 RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 3 26

11 RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 5 27

12 VERKEHRSWERT 29

12.1.1 Minderungsbeträge 29

13 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 30

13.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 30

14 URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ 31

15 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 32

16 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 33

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 31.03.2025
- Fristsetzung zur Fertigstellung 31.07.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270; Fax.: 030 / 77209145

Gläubiger

Schuldner
- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
- = Eigentümer gemäß GB 35345N von Treptow, Abt. I, lfd. Nr. 1

1.1.3 Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung am 09.05.2025 wurden alle Parteien geladen. Es erschienen kein Schuldnervertreter und kein Gläubigervertreter zur Ortsbesichtigung.

- Das Grundstück wurde besichtigt.

1.1.4 Unterlagen

- Der Gläubiger hatte keine Unterlagen zum Objekt.
- Mit dem Schuldner (Gesellschafter des Schuldners laut Beschluss) erfolgte am 15.05.2025 eine Konsultation.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	• Folgende Rechte werden auftragsgemäß berücksichtigt

1	1	Das Vermittlungsverfahren ist eröffnet. Gemäß § 92 Abs. 5 SachenRBerG für das Land Berlin. Auf Grund Ersuchens vom 12.10.2006 des Notars Heinz H. Arnold in Berlin eingetragen am 13.10.2006 in Blatt 25030N. Von dort hierher mit übertragen am 17.07.2020. Siegel
2	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für die [redacted], Berlin - HRB 105095, Amtsgericht Charlottenburg. Gemäß Bewilligung vom 19.09.2006 (UR-Nr. 382/2006, Notar Michael Arndt in Berlin) eingetragen am 04.01.2007. Unter Berichtigung der Berechtigten von Blatt 25030N mit übertragen am 17.07.2020. Siegel
3	1	Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 2.621 qm (rot umrandet, A-B-C-D-A) für die [redacted] - HRB 105095, Amtsgericht Charlottenburg. Gemäß Bewilligung vom 26.08.2011 (UR-Nr. 222/2011, Notar Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin) eingetragen am 02.09.2011. Unter Berichtigung der Berechtigten von Blatt 25030N mit übertragen am 17.07.2020. Siegel
5	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmetrassenrecht) für die BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 10.01.2019 (UR-Nr. 7/2019, Notar Michael Bendlin in Berlin) eingetragen am 22.02.2019 in Blatt 25030N. Von dort hierher übertragen am 17.07.2020.

Baulasten	• Keine Baulasteintragung gemäß Bescheid o siehe Anlagen

Überbauungen

- Das Flurstück wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück geht keine Überbauung aus

1.3 Historie des Grundstückes

Es handelt sich aktuell um einen kostenlos nutzbaren Park and Ride Parkplatz gegenüber dem S-Bahn Bahnhof Altglienicke.

Wie dem Luftbild 1993 zu entnehmen ist, existiert dieser Parkplatz in seiner bestehenden Form schon seit „DDR-Zeit“. Der Gutachter datiert den Parkplatz auf ein Entstehungsjahr 80er Jahre (basierend auf Luftbildaufnahmen und den vorhandenen Betonplatten).

- aktuell: kostenlose Nutzung des Parkplatzes (keine Beschrankung, keine Kassensysteme)

2021	2022

- Das Flurstück wird sei ca. 2021/2022 als Lagerfläche genutzt.
- Gelagert werden verzinkte Stahlstützen und verzinkte Stahlträger.
- Das Flurstück ist mit einem mobilen Bauzaun eingefriedet.

2 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Bohnsdorf

Geschichte

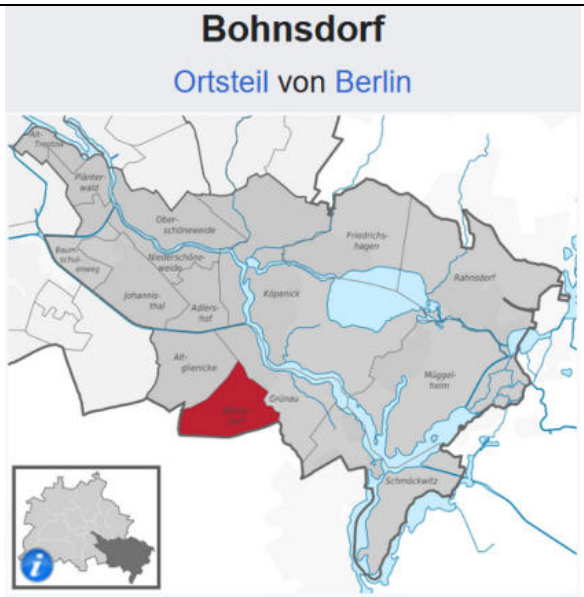
Bohnsdorf ist ein Berliner Ortsteil im Südwesten des Bezirks Treptow-Köpenick. Es grenzt im Norden an Altglienicke, im Osten an Grünau und im Süden an die Gemeinde Schönefeld. Das Gelände ist mit Ausnahme der im Norden gelegenen 59,6 Meter hohen Falkenberge relativ flach. Im Osten Bohnsdorfs fließt der Plumpengraben, wodurch das angrenzende Gebiet lange Zeit völlig versumpft war und erst nach umfangreicher Trockenlegung besiedelt werden konnte.
In der Bebauung dominieren die für eine Stadtrandsiedlung typischen Einfamilienhäuser und Reihenhaussiedlungen.

Infastruktur

- Am Autobahndreieck Treptow gelangt man auf die Bundesautobahn 117, die Anschluss an den Berliner Ring bietet. **Dieses Autobahndreieck ist ca. 150 m entfernt.**
- An das Netz der S-Bahn ist Bohnsdorf über die am Rand des Ortsteils gelegenen S-Bahnhöfe Grünau, Altglienicke und Grünbergallee angeschlossen.
- Im Busverkehr wird Bohnsdorf durch die Buslinien 163, 263 und 363 der BVG bedient.
- Bushaltestelle (in der Buntzelstraße) ca. 600 m entfernt
- S-Bahn Altglienicke ca. 250 m entfernt

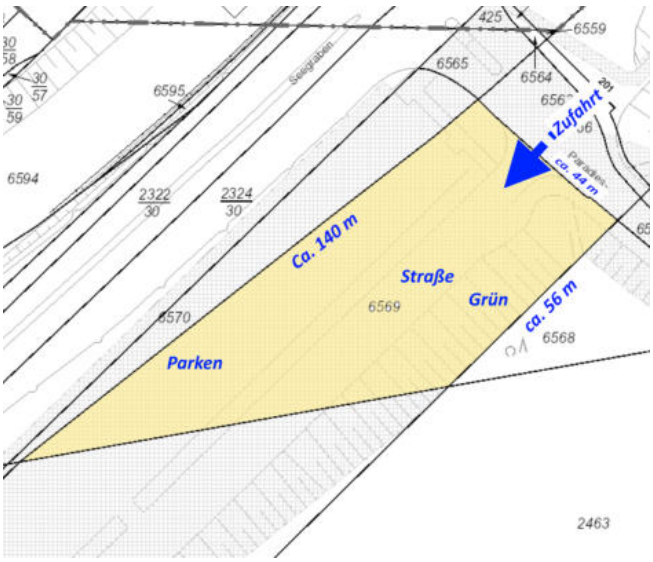
Nachbarschaft

- Südöstlich: Gewerbegebiet
- Nordwestlich: B96a, Bahntrasse



Koordinaten	♁ 52° 24′ 0″ N, 13° 34′ 0″ O
Höhe	≈ 34 m ü. NHN
Fläche	6,52 km²
Einwohner	13.685 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte	2099 Einwohner/km²

2.1 Grundstücksbeschreibung



Flurstück 6569: **Größe 4.693 m²**

- parallelogrammförmiger Zuschnitt
- keilförmiger Zuschnitt
- ebene Lage
- im Bereich des bewaldeten Grünstreifens leicht hängig
- Straßenfrontbreite ca. 44 m
- Tiefe 140 m/56 m
- direkt an der Paradiesstraße gelegen
- Zufahrt von der Paradiesstraße
- Von der B 96a (Am Seegraben) besteht keine Zufahrt.

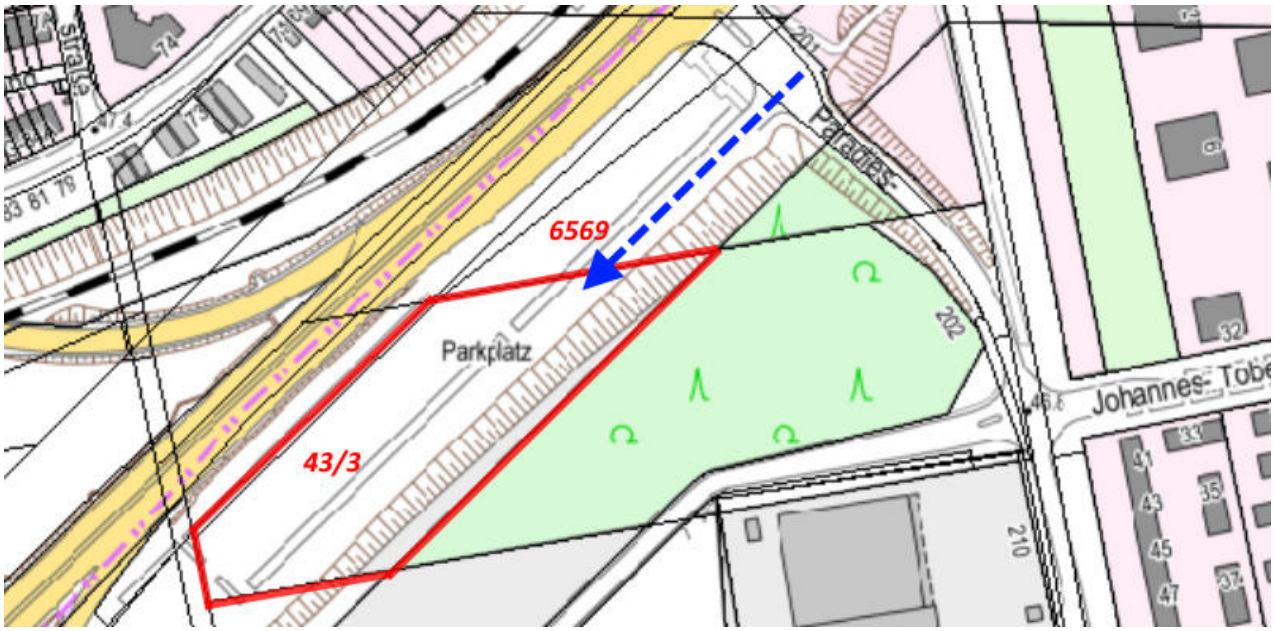
Erschließungsanlagen

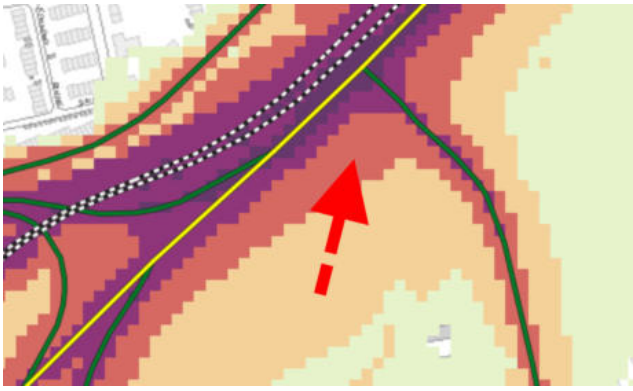
- Stromleitungen und Regenwasserleitung vorhanden
- **Leitungspläne, siehe Anlagen**

Paradiesstraße	
	• Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Paradiesstraße • Paradiesstraße: 2spurige Asphaltstraße • einseitiger Fußweg • erneuerte Straßenbeleuchtung • keine Parkmöglichkeiten entlang der Straße Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 erneuert.

Achtung:

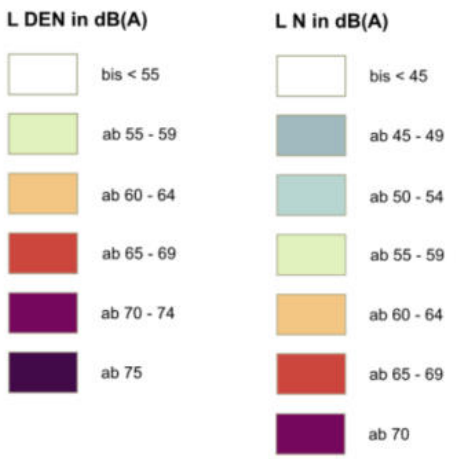
- Die Straße auf dem Flurstück 6569 dient aktuell als Zufahrt für das dahinterliegende Flurstück 43/3
- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich nicht gesichert.**





Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht)

- ab 65 bis 69 dB(A)



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine offenen Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V bekannt.
Denkmalschutz	• kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	• keine Hinweise auf Altlasten bekannt (siehe Anlage)
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	• **Nicht im Geltungsbereich** eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	• Gelegen in einem Gewerbegebiet
Erhaltungsgebiet	• Das Grundstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	• Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	• Keine Besonderheiten
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. o Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich **nicht** in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.1.2 Planung

Der Gutachter hat beim Stadtentwicklungsamt Berlin eine planungsrechtliche Auskunft beantragt:

Siehe Anlagen 10 und 11

Auszug aus der Planungsauskunft (die Lage des Grundstückes wurde mit dem roten Pfeil markiert)

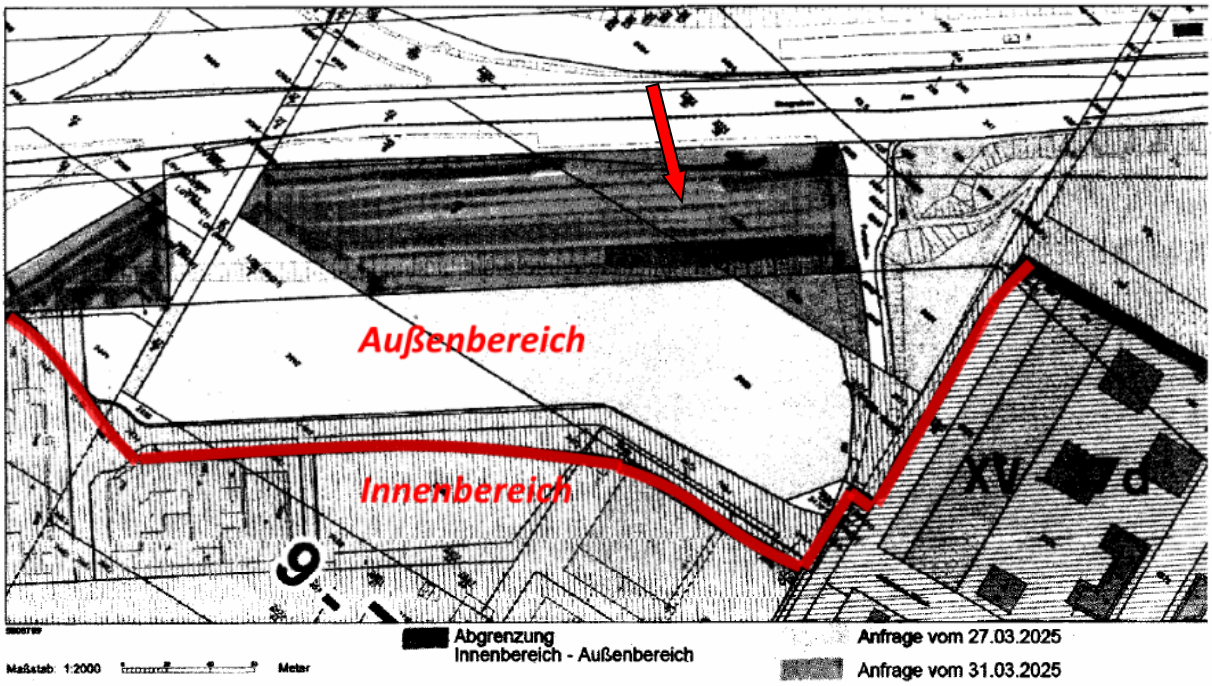


Abb. Abgrenzung Innen- und Außenbereich

Der für die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB erforderliche Bebauungszusammenhang endet an der nördlichen Gebäudekante der Gewerbebauten in der Paradiesstraße 206-210 und an der westlichen Grenze des Bebauungsplans XV-37d. Der Bebauungszusammenhang ist für die angefragten Flurstücke nicht gegeben. § 34 BauGB scheidet somit als Beurteilungsgrundlage aus.

Der angefragte Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich zu klassifizieren (§ 35 BauGB), in dem ein grundsätzliches Bauverbot besteht, wenn nicht ausdrücklich im Gesetzestext etwas Anderes bestimmt ist.

Resümè

- **Es handelt sich um ein Außenbereichsgrundstück. Der Abstand zur Grenze des Innenbereichs beträgt ca. 80 bis 100 m**
- Eine Bebauungsmöglichkeit besteht nur in Ausnahmefällen nach § 35 BauGB.
- Die vorhandene Nutzung (Parkplatz) wurde schon vor 1990 angelegt und genießt Bestandschutz.

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.

4 Wertermittlung 1 – Park and Ride Parkplatz

Das Grundstück ist Bestandteil eines Park and Ride Parkplatzes. Die übrigen Grundstücke sind Bestandteil anderer Zwangsversteigerungsverfahren.

- In diesem Verfahren ermittelt der Gutachter einen Gesamtwert für den Parkplatz und nimmt im Anschluss eine Aufsplittung auf die Verfahren vor.

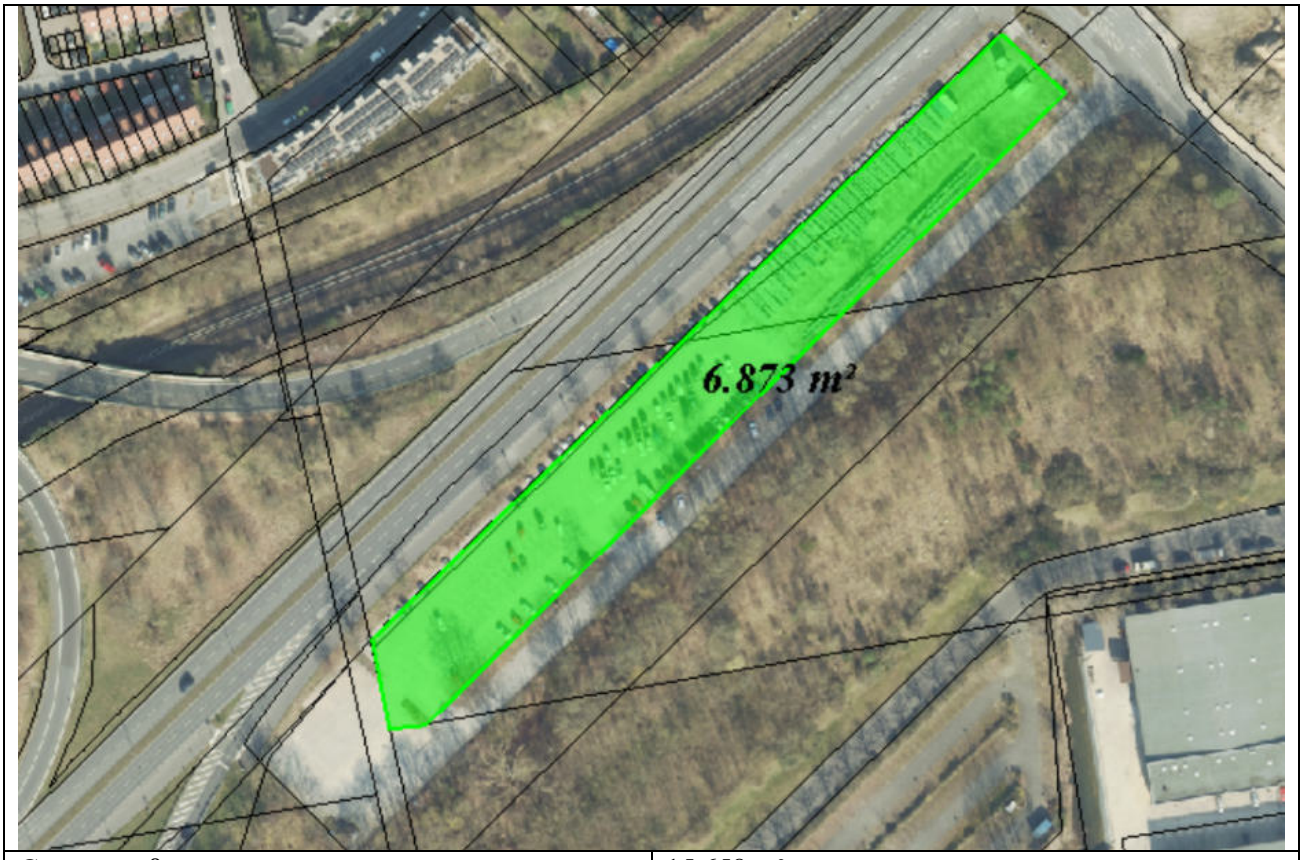
Verfahren	Flurstücke	Größe in m²
70 K 8/25	43/7	253
	43/3	9.549
70 K 9/25	6569	4.693
70 K 10/25	6570	1.163
Gesamt		**15.658**

- Die Flurstücke bilden eine bauliche und wirtschaftliche Einheit.
- **Es wird zwingend empfohlen, die Verfahren zusammenzulegen.**

4.1 Darstellung der Parkplatzfläche

Quelle: https://fbinter.stadt-berlin.de/

- Genauigkeit der Flächenangabe ca. +/-5%)



Gesamtgröße	15.658 m²
davon befestigte Parkplatzfläche	6.873 m² (Genauigkeit ca. +/-5%) o Aus Luftbild gemessen
Bodenbefestigung	Unterbau+ Betonplatten • Alter > 35 Jahre (vor 1990)
Regenentwässerung	vorhanden
Stromleitung	vorhanden
Beleuchtung	Teilweise vorhanden

Die Parkplatzfläche eignet sich für einen kostenpflichtigen Park and Ride Parkplatz:

4.2 Berechnung

Vereinfachte Ertragswertberechnung mittels Ertragsfaktoren

Aktuelle Nutzung: kostenloser Parkplatz

- 4 Parkreihen
- Methodischer Flächenansatz: 25 m² je Stellplatz
- Gerundet 275 Stellplätze

- Methodische Stellglieder, basierend auf fiktiven Annahmen des Gutachters

Fläche Gesamt	15.658 m²	• Der Sachverständige nimmt 275 Stellplätze an. o = ca. 25 m² je Stellplatz inkl. Zu- und Abfahrtsflächen
Davon reine Parkplatzfläche ca.	6.873	
Anzahl Stellplätze	275	
Anzahl der Tage	365	•
Tatsächliche Auslastung der Tage in %	70	•
Tatsächliche Betriebstage	255,5	•
Mittlere kostenpflichtige Verweildauer je Stellplatz	3,50	• Je Stellplatz im Mittel 5,5 Stunden pro Tag o Davon die ersten 2 h kostenlos
Parkpreis je h	1,5	• Parkpreis je Stunde
Umsatz im Jahr	368.878,13	• 275 SP x 255,50 Tage x 3,5 h x 1,5 €/h
Umsatzpacht in %	22	• Entnommen der Fachliteratur
Umsatzpacht in €/Jahr	**81.153,19**	•
Ertragsfaktor	25	• basierend auf Marktdaten
Verkehrswert der Parkplatzfläche	**2.028.829,75**	• inkl. Bodenbefestigung und Unterbau
Resultierender Wert je m²	**129,57**	• bezogen auf 15.658 m²
Investitionskosten	-250.000	• Kassensystem, Schrankenanlage, weitere Beleuchtung
Residualer Wert	1.778.829,75	•
		• **gerundet: 1.779.000 €**

4.2.1 fiktive methodische Aufteilung auf die Verfahren

Wertrelevant bei dieser Betrachtungsweise ist die befestigte Parkplatzfläche, da mit dieser Fläche die angenommenen Erträge erwirtschaftet werden. Die vorhandene Zufahrt ist im Ertragsansatz für die Parkplatzfläche berücksichtigt

Vorläufige Aufteilung

- Vorläufiger Ansatz: 6.873 m² Parkplatzfläche = 100%

Verfahren	Flurstücke	Größe in m²	Davon Parkplatzfläche	% Anteil
70 K 8/25	43/7	253	253	3,68
	43/3	9.549	3.780	55,00
70 K 9/25	6569	4.693	1.840	26,77
70 K 10/25	6570	1.163	1.000	14,55
Gesamt		**15.658**	**6.873**	**100**

Angepasste Aufteilung

- unter Berücksichtigung der des Wertanteils der Nebenflächen (Zufahrt und Grünflächen)

Verfahren	Flurstücke	Größe in m²	Davon Parkplatzfläche	% Anteil
70 K 8/25	43/7	253	253	2,50
	43/3	9.549	3.780	58,25
70 K 9/25	6569	4.693	1.840	29,25
70 K 10/25	6570	1.163	1.000	10,00
Gesamt		**15.658**	**6.873**	**100**

Dieser prozentuale Anteil wird nun auf den Gesamtverkehrswert bezogen und auf die Verfahren aufgeteilt:

Gesamtverkehrswert (3 Verfahren) in €				**1.779.000**
Verfahren	**Flurstücke**	**Größe in m²**	**% Anteil**	**Anteil in €**
70 K 8/25	43/7	253	2,50	44.475,00
	43/3	9.549	58,25	1.036.267,50
70 K 9/25	6569	4.693	29,25	520.357,50
70 K 10/25	6570	1.163	10,00	177.900,00
Gesamt		**15.658**		**1.779.000**

Verfahren	Flurstücke	Größe in m²	Verkehrswert gerundet auf voll 1.000 €
70 K 9/25	6569	4.693	**520.000,00**

5 Verfahren 2 - Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

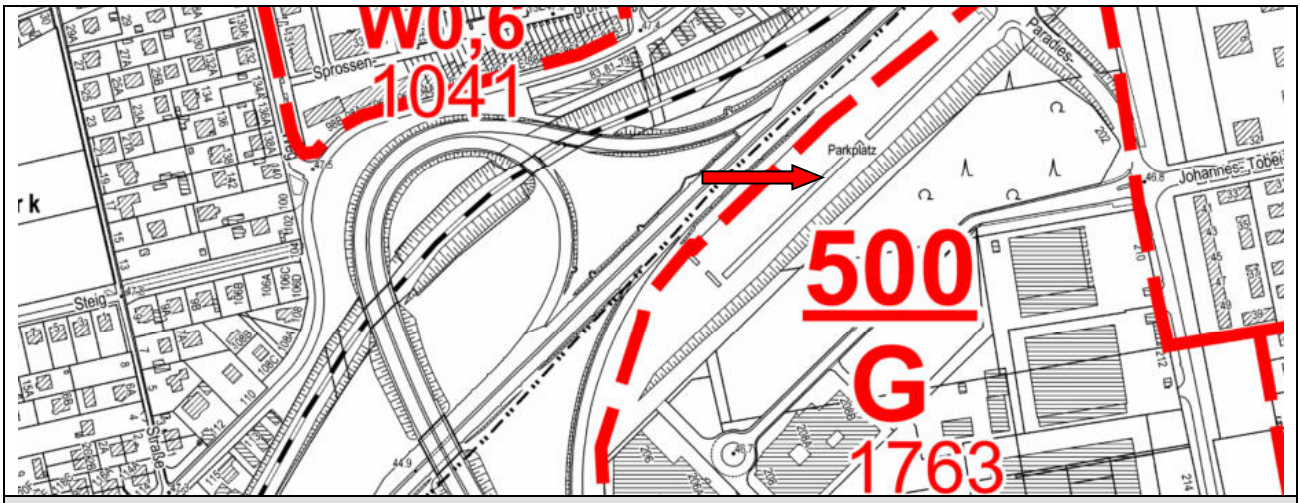
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

5.1 Bodenrichtwert

- 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*



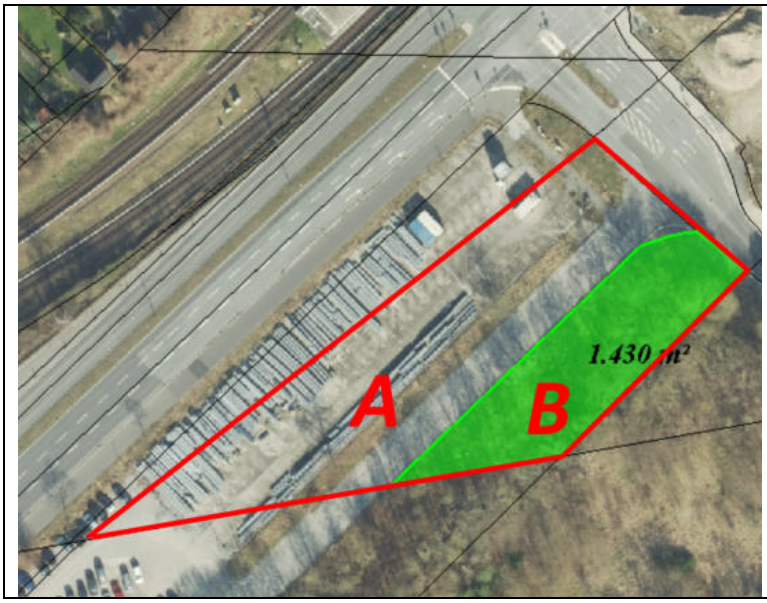
500 €/m²
• Gewerbegebiet; Baureifes Land; Stand 01.01.2025

Achtung:

- Der Bodenrichtwert gilt für Gewerbegrundstücke im Innenbereich **und ist nicht auf die Außenbereichsgrundstücke übertragbar.**

Es handelt sich um private Verkehrsflächen im Außenbereich

5.2 Flurstücke 6569 - wertmethodische Aufteilung



Teilfläche A
- Teil von Flurstück 6569: 3.263 m²
- Private Verkehrsfläche (Parkplatz und Zufahrtstraße)
- überwiegend befestigt

Teilfläche B
- Teil von Flurstück 6569: 1.430 m²
- Grünfläche, bewaldet (Laubbäume, Buschgruppen)
- Leicht hängig, wellig

5.3 Wertermittlung Teilfläche A

Der Wert einer Verkehrsfläche unterteilt sich üblicherweise in:

- **Bodenverkehrswert + Wertanteil der baulichen Anlagen (Befestigung, Unterbau, Belag etc.)**

Folgende Herangehensweise hat sich bewährt:

- Bodenverkehrswert = 20 bis 25 % des Bodenrichtwertes
  = Ansatz 22,50 % des Bodenrichtwertes
  = 112,50 €/m² (22,50 % von 500 €/m)
- Herstellungskosten NHK 2025 = 95 €/m² (inkl. Unterbau, Entwässerung etc.)
- Alterswertgeminderter Ansatz **= 55 €/m²**
- **Gesamt** gerundet **167,50 €/m²** (112,50 €/m² + 55 €/m²)

5.4 Wertermittlung Teilfläche B

In der Wertermittlungspraxis werden solche Flächen **"Bauvoraussetzungsland"** oder auch **"künftige Ausgleichsflächen"** genannt.

Der Erschließungsträger ist an der Inanspruchnahme interessiert, weil er damit den von ihm verursachten Eingriff in Natur und Landschaft im B-Plangebiet ausgleichen kann und deshalb ein hohes Interesse am Erwerb einer solchen Fläche hat.

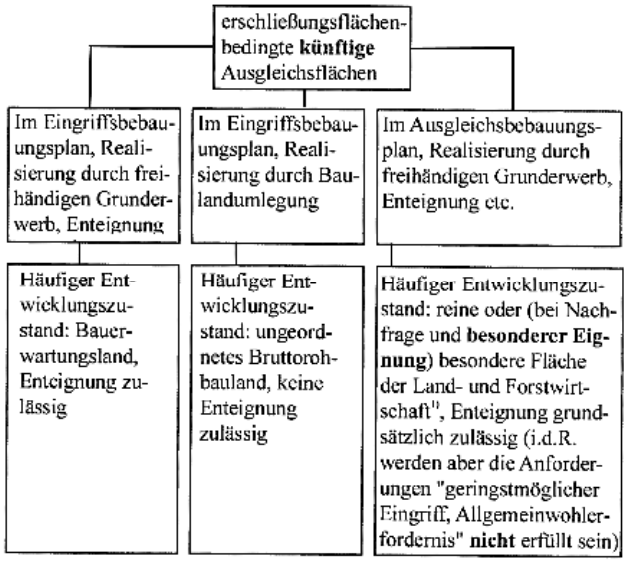
Bezüglich des Werts insbesondere der künftigen Kompensationsgrundstücke bestehen in der Praxis häufig folgende widersprechende Auffassungen:

- **Der Erschließungsträger glaubt, dass das Kompensationsgrundstück (fast) wertlos sei, da es anderweitig nicht nutzbar ist.**
- **Der Eigentümer des Kompensationsgrundstücks weiß hingegen, dass ohne sein Grundstück die Realisierung der B-Plangebietsentwicklung nicht zulässig gewesen wäre.**

Nach Ablauf der erfolgten 10-jährigen Inanspruchnahme handelt es sich um eine "verbrauchte Ausgleichsfläche" deren weitere Nutzungsmöglichkeit als Landschaftsschutzgebiet geregelt ist und somit dem üblichen Grundstücksverkehr entzogen ist. Das Interesse an „verbrauchten“ Ausgleichsflächen, d.h. an Ausgleichsflächen, die bereits einen Eingriff ausgleichen und die aus rechtlichen oder ökologischen Gründen nicht mehr für einen weiteren Ausgleich genutzt werden können, ist eher gering, weil es kaum wirtschaftliche Nachfolgenutzungen gibt.

5.4.1 Wertrelationen

In der Fachliteratur sind folgende Werterelationen bekannt:
(Quelle: Sprengnetter, Lehrbuch, 31. Ergänzung)



Aus Gutachtersicht ist eine wertmäßige Einordnung als

"besondere Flächen der Land- Forstwirtschaft" angemessen.

5.4.2 Ableitung eines Bodenwertes

Wertrelationen bei der Entwicklungsstufe **"besondere Flächen der Land- Forstwirtschaft"**
(Quelle: Sprengnetter, Lehrbuch)

besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:	= **9 – 11 %**[1] des Werts von b/a-pflichtigem baureifen Land bzw.

Ansatz des Gutachters

Ableitung	Wert in €/m²
• Bodenwert für baureifes Land (Gewerbebauland, voll erschlossen) o Richtwert für Gewerbebauland im Innenbereich	500,00
• abzüglich Erschließungskostenanteil	-60
• Bodenwert für erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land	**440,00**
• Wertrelation Bauvoraussetzungsland in % (Mittelwert aus der Spanne 9-11%)	10%
o **vorläufiger Wert für Bauvoraussetzungsland**	**44,00**
• Marktanpassungsfaktor (negativ) = tatsächliche Marktlage o **Aktuell wird diese Fläche nicht benötigt und hat demnach noch keinen Wert als „Bauvoraussetzungsland“**	0,60
Marktangepasster Wert für Bauvoraussetzungsland	**26,40**

5.5 Zusammenfassung Verfahren 2

Flurstück	Teilfläche	Größe in m²	Bodenwert in €/m²	Wert in €	Bemerkungen
6569	A	3.263	160	522.080,00	gedämpfter Wert der Teilfläche A (160 €/m²), da auch Grünstreifen enthalten ist
6569	B	1.430	26,40	37.752,00	
Gesamt		4.693		559.832	
gerundet				**560.000**	

6 Zusammenfassung der Verfahren 1 und 2

GB-Bestand	Flurstücke	Verfahren 1	Verfahren 2	Mittel aus beiden
BV. Nr. 1	6569	520.000	560.000	**540.000**

7 Zubehör

7.1 Erfasstes Zubehör

- Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)

Das Flurstück ist auf 2 Seiten mittels mobilen Bauzaun eingezäunt.

Mobiler Bauzaun

- Verzinkter Vierrohrrahmen mit dem Maß ca. 350 cm x 200 cm mit verschweißter Matte im Rahmen
- Betonfüße
- Zaunfeldverbinder

  - Ca. 140 m umlaufende eingefriedete Seiten
  - geschätzt ca. 40 Zaunfelder
  - ca. 8,50 € Gebrauchtwert je laufenden Meter
  - **gerundet 1.190 €**

Bürocontainer

- keine innere Besichtigung, Ausstattung basierend auf Annahmen
- ca. 14 m² Grundfläche , Isolierte Sandwichpaneele, PVC-Bodenbelag, Kunststofffenster
- **pauschaler Zeitwert: 4.500 €**

7.2 nicht erfasstes Zubehör

Hierbei handelt es sich um verzinkte Stahlstützen und verzinkte Stahlträger, die laut Luftbildaufnahmen seit ca. 2022 dort gelagert werden.

Selbst um den reinen Materialwert zu schätzen, muss man eine Einzelaufnahme der einzelnen Stützen und Träger vornehmen (Aufnahme vom Profil, Länge, Breite und Materialstärke).

- **Hierfür müsste ein gesonderter Gutachter bestellt werden.**
    - Ich habe auch dem Gläubiger diesen Sachverhalt mitgeteilt.

8 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1

1	1	Das Vermittlungsverfahren ist eröffnet. Gemäß § 92 Abs. 5 SachenRBerG für das Land Berlin. Auf Grund Ersuchens vom 12.10.2006 des Notars Heinz H. Arnold in Berlin eingetragen am 13.10.2006 in Blatt 25030N. Von dort hierher mit übertragen am 17.07.2020.

Erläuterungen

- Das notarielle Vermittlungsverfahren nach § 87 ff. Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) ist ein Verfahren zur Bereinigung von Grundstücksnutzungsverhältnissen in den neuen Bundesländern, die aus der Zeit der DDR stammen. Ziel ist es, den Abschluss von Verträgen über Erbbaurechte oder den Kauf von Grundstücken oder Gebäuden zu vermitteln oder die Ablösung von Rechten zu ermöglichen, die durch bauliche Investitionen entstanden sind

- Ziel dieses Vermittlungsverfahrens ist es, eine einvernehmliche Beilegung von Konflikten zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern, um die Bereinigung von Grundstücksverhältnissen zu ermöglichen.

- Das Vermittlungsverfahren nach § 92 Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) dient der Einigung zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern, die auf fremdem Grund und Boden gebaut haben. Ziel ist eine gütliche Einigung über die Nutzung des Grundstücks, oft im Zusammenhang mit der Sachenrechtsbereinigung in den neuen Bundesländern

Das Vermittlungsverfahren wurde seit 2006 nicht weiter betrieben. Es gereicht dem Grundstückseigentümer auch nicht zum Nachteil, es weist lediglich daraufhin, dass mit Grundstücksnachbarn Regelung betreff Verkehrsflächenbereinigungen einvernehmlich getroffen werden sollten/können.

Minderungswert pauschal: 250 €

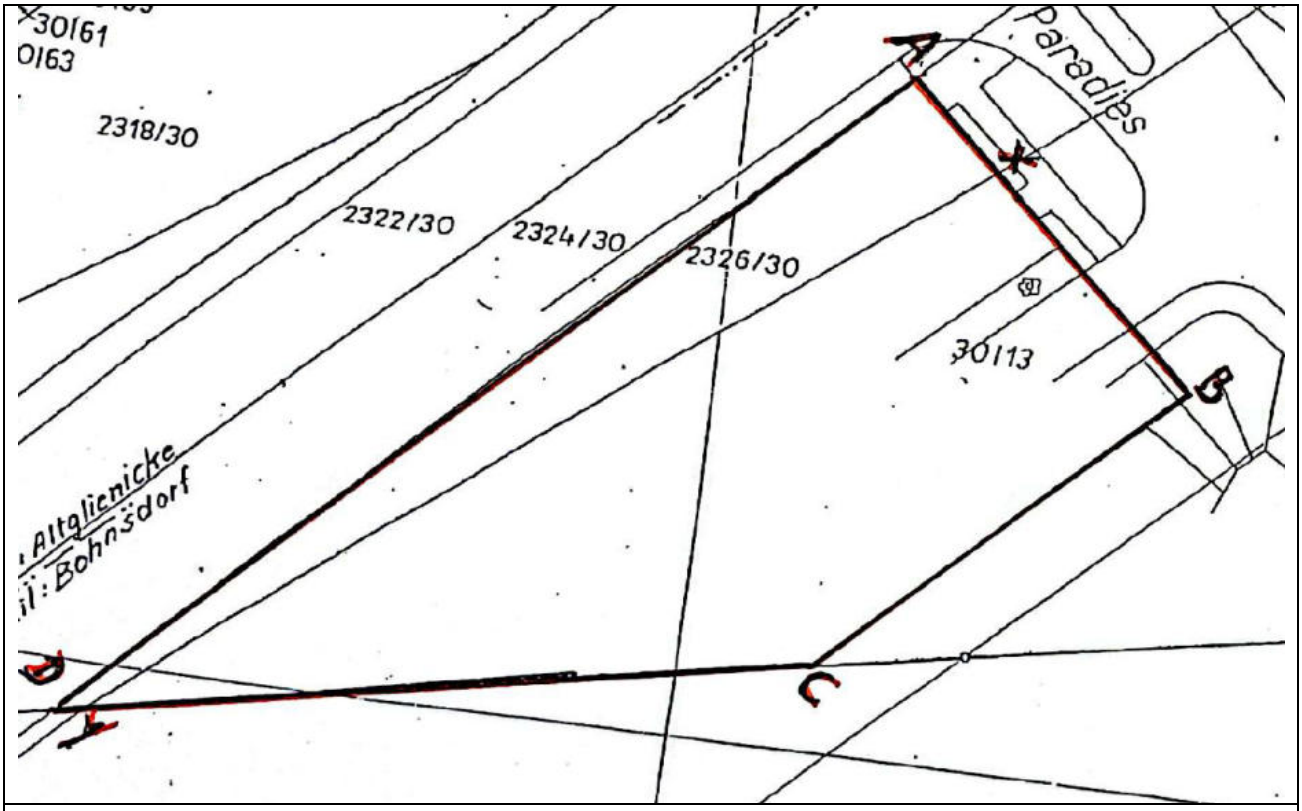
9 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 2

2	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für die [redacted], Berlin - HRB 105095, Amtsgericht Charlottenburg. Gemäß Bewilligung vom 19.09.2006 (UR-Nr. 382/2006, Notar Michael Arndt in Berlin) eingetragen am 04.01.2007. Unter Berichtigung der Berechtigten von Blatt 25030N mit übertragen am 17.07.2020.

Der Sachverständige hat den Kaufvertrag UR-Nr. 382/2006 eingesehen.

Gegenstand des Grundstückskaufvertrages (UR-Nr. 382/2006) ist folgende Teilfläche

Auszug aus dem Vertrag



- Diese Teilfläche entspricht den heutigen Flurstücke 6569 (Verfahren 70 K 9/25) und Flurstück 6570 (Verfahren 70 K 10/25)

Der Eigentumsvormerkungsberechtigte entspricht dem Eigentümer und Verfahrensschuldner.

Die Auflassungsvormerkung kann gelöscht werden.

Minderungswert pauschal: 250 €

10 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 3

3	1	Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 2.621 qm (rot umrandet, A-B-C-D-A) für die [redacted] - HRB 105095, Amtsgericht Charlottenburg. Gemäß Bewilligung vom 26.08.2011 (UR-Nr. 222/2011, Notar Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin) eingetragen am 02.09.2011. Unter Berichtigung der Berechtigten von Blatt 25030N mit übertragen am 17.07.2020.

Der Sachverständige hat den Kaufvertrag UR-Nr. 222/2011 eingesehen.

Gegenstand des Grundstückskaufvertrages (UR-Nr. 222/2011) ist folgende Teilfläche

Diese Teilfläche entspricht folgendem heutigem Grundstücksbestand: **Flurstück 6560** (Bestandteil des Verfahrens 70 K 12/25)

Die Auflassungsvormerkung hat keinen Bezug mehr zum Flurstück 6569 und kann gelöscht werden

Minderungswert pauschal: 250 €

11 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 5

5	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmetrassenrecht) für die BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 10.01.2019 (UR-Nr. 7/2019, Notar Michael Bendlin in Berlin) eingetragen am 22.02.2019 in Blatt 25030N. Von dort hierher übertragen am 17.07.2020.

Der Gutachter hat die UR-Nr. 7/2019 eingesehen

Auszug aus dem Vertrag

1. a)
Die BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin ist berechtigt, auf dem Grundstück eine im Erdreich liegende Fernwärmetrasse (Vorlauf- und Rücklaufleitung) mit Zubehör bis zu ihrer endgültigen Stilllegung unentgeltlich zu haben, zu betreiben, zu warten sowie zu erneuern. Sie ist des Weiteren berechtigt, zur Durchführung aller erforderlichen Errichtungs-, Wartungs- und Erneuerungsarbeiten das Grundstück zu betreten und zu befahren.

Die Lage der Fernwärmetrasse ist in dem anliegenden Lageplan farblich gekennzeichnet.

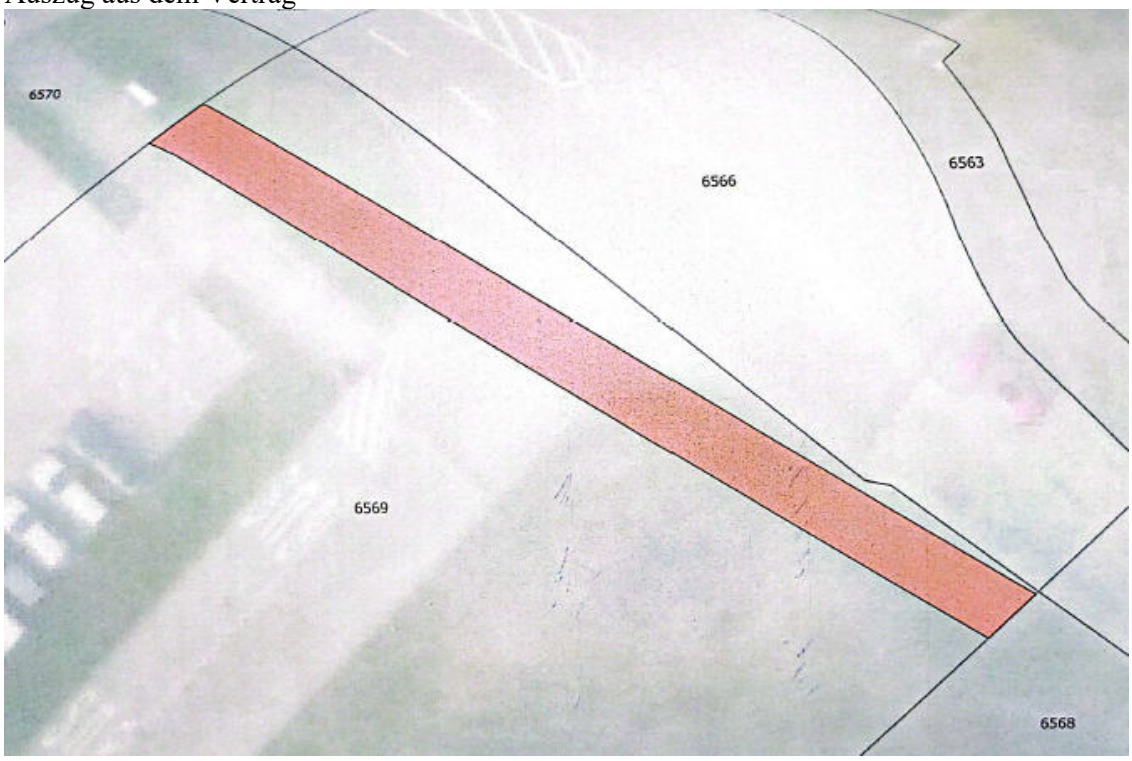
b)
In einem Schutzstreifen von 3 m Breite dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Trasse durch Bäume und tiefwurzelnde Gehölze nicht gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten nicht behindert wer- den. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Trasse/ Leitung gefährden, ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen.

Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben

Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Parkfläche), die Nutzung als Verkaufsfläche sowie das Aufstellen mobiler Kioske ist zulässig. Einer sonstigen Überbauung der Trasse/Leitung kann im Einzelfall durch die BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und B etreibergesellschaft mbH Berlin zugestimmt werden, sofern gesonderte Schutzmaßnahmen (z. B. Einbau eines Schutzrohrs) eine Gefährdung der Trasse verhindern. Werden Arbeiten an der Trasse/ Leitung erforderlich, hat der Eigentümer die Kosten der dafür erforderlichen Beseitigung der Verkehrsfläche/Überbauung und für ihre

Lageplan des Schutzstreifens

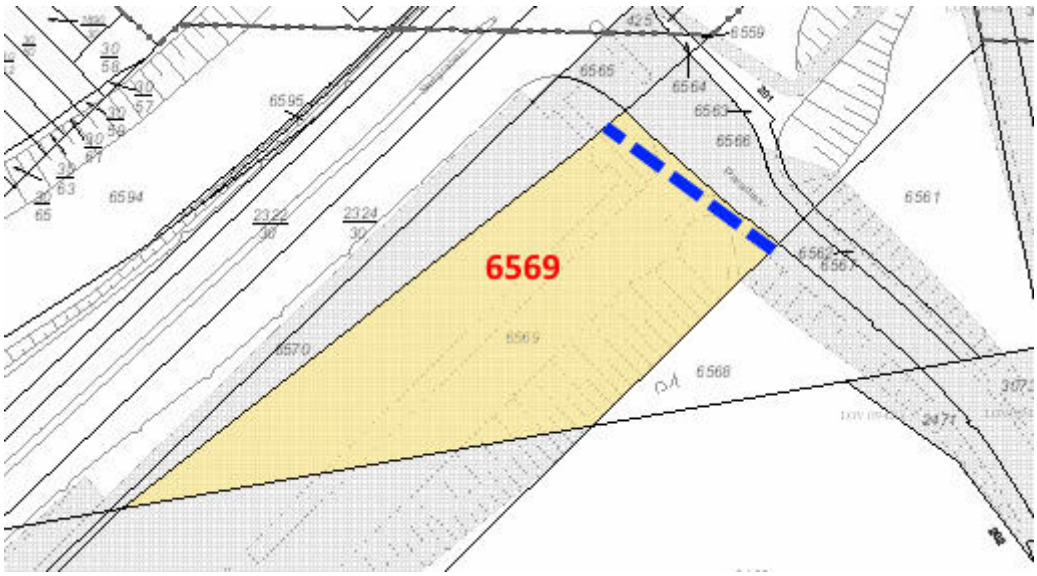
Auszug aus dem Vertrag



Wertung

Der Fernwärmetrasse soll in diesem Schutzstreifen verlegt werden (blau gestrichelt)

- Aktuell existieren noch keine Fernwärmanlagen, die Fläche ist jedoch dauerhaft dafür vorgesehen



Schutzstreifenbreite laut Vertrag 3 m
Schutzstreifenfläche: ca. 45 m x 3 m = ca. 135 m²
Wert unbelastet: ca. 135 m² x 160 €/m² = ca. 21.600 € (Teil der Teilfläche A)
Wertminderung: 15 % = 3.240 €
Minderung auf 3.000 €, da auch ein Teil des Grünstreifens (Teilfläche B, geringer wert) betroffen ist

Minderungswert pauschal: 3.000 €

12 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

eines als Parkplatz-/Lagerfläche
genutzten Grundstücks

**gelegen an der Paradiesstraße
in 12526 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025

geschätzt mit

Blatt 35345N von Treptow, BV. Nr. 1	
Gemarkung Glienicke, Flur 3, Flurstück 6569, Größe 4.693 m²	**540.000**

Anmerkung des Sachverständigen

- Eine Verfahrensverbindung mit den Verfahren GZ 70 K 8/25 und 70 K 10/25 wird **zwingend empfohlen**. Die in den 3 Verfahren erfassten Flurstücke stellen eine bauliche und wirtschaftliche Einheit dar.
- Eine Einbeziehung des Verfahrens 70 K 11/25 ist sinnvoll, aber nicht zwingend.

12.1.1 Minderungsbeträge

o Minderungsbetrag Abt. II lfd.Nr. 1	**-250 €**
o Minderungsbetrag Abt. II lfd.Nr. 2	**-250 €**
o Minderungsbetrag Abt. II lfd.Nr. 3	**-250 €**
o Minderungsbetrag Abt. II lfd.Nr. 5	**-3.000 €**

Erfasstes Zubehör

Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG):

- Mobiler Bauzaun: **1.190 €**
- Bürocontainer: **4.500 €**

Nicht erfasstes Zubehör: verzinkte Stahlstützen und verzinkte Stahlträger

13 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) ökologische Altlasten

- Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden. Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

- Unbebautes Grundstück

c) **Mieter und Pächter**

- unbekannt, wahrscheinlich nicht verpachtet

d) **Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG**

- besteht nicht

e) **Gewerbebetrieb**

- unbebautes Grundstück innerhalb eines Gewerbegebiets laut B-Plan
- eine gewerbliche Nutzung ist möglich

f) **Maschinen und Betriebseinrichtungen**

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Aussagen zum erfassten und nicht erfassten Zubehör wurden getroffen

g) **Energiepass**

- Unbebautes Grundstück (bzw. befestigt mit Betonplatten)

h) **Hausschwamm**

- Unbebautes Grundstück ((bzw. befestigt mit Betonplatten), kein Befall möglich

i) **baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

- Offiziell nicht bekannt

13.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	**2- 6**	Katasterplan, Luftbild, Bodenrichtwertauskunft, Flächennutzungsplan
Anlage	**7**	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	**8**	Auskunft Bodenbelastungskataster
Anlage	**9**	Baulastauskunft
Anlage	**10-11**	Planungsauskunft
Anlage	**12-15**	Leitungspläne
Anlage	**16-17**	Fotoansichten

14 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

15 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 2 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl 2023 Nr.6) geändert worden ist.
BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl 2023 Nr.6) geändert worden ist.
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
WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik 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, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

16 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 11.07.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 11.07.2025 15:00

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 Beweiszeuge 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:

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

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