

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 9/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einem Rohbau (2 Geschosse) bebauten Grundstücks

**Rudower Straße 37
in 12524 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
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einem Rohbau (2 Geschosse) bebauten Grundstücks

**Rudower Straße 37
in 12524 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Treptow
Blatt : 1200N
Gemarkung : Glienicke

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
1200N /lfd.Nr. 1	15	159	1.071 m ²	Rudower Str. 37

zum Wertermittlungsstichtag : 14.08.2024
Verkehrswert : **1.191.000 €**

Dieses Gutachten enthält 25 Seiten und 35 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 9/24

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	5
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	6
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
2.2	BAULEITPLANUNG	9
2.2.1	<i>Geplante Bebauung</i>	9
3	WERTERMITTLUNG	10
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	10
4	WERTERMITTLUNG	12
4.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	12
4.1.1	<i>weitere Marktdaten</i>	12
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
4.2.1	<i>Anpassung Flurstück 159</i>	15
5	BAULICHE ANLAGE	16
5.1	BAUBESCHREIBUNG, FLÄCHEN	16
5.2	WERTERMITTLUNG DER VORHANDENEN ROHBAUSUBSTANZ	17
5.3	BESTIMMUNG DER NHK	18
5.4	SW-BERECHNUNG WERTMETHODISCHE ANSÄTZE:	19
6	RESIDUALWERTBESTIMMUNG	20
6.1.1	<i>Baukosten</i>	20
7	VERKEHRSWERT	21
8	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	22
9	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	23
9.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	23
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	24
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	25

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.1.2 Ansprechpartner

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

Beteiligte Parteien Siehe Beschluss 70 K 9/24

Gläubiger

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

Verfahrensbevollmächtigter:

- Keiner

Schuldner

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

Verfahrensbevollmächtigter:

- keiner

1.1.3 Ortsbesichtigung

Die Parteien laut Beschluss wurden zum Termin am Donnerstag den 08.08.2024 um 18.00 Uhr geladen.

Teilnehmer der Besichtigung:

- Gläubiger und Schuldner erschienen nicht zum Besichtigungstermin und reichten im Vorfeld keine Informationen und Unterlagen zum Objekt zu.
- Die Besichtigung wurde durch den Gutachter ohne Beteiligte durchgeführt.

In seinen Anschreiben an die Parteien machte der Sachverständige folgenden Hinweis:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ „Soweit äußerlich ersichtlich, handelt es sich um einen Rohbau, das Grundstück und die baulichen Anlagen stehen offen (keine Einfriedung, keine Zutrittsverbotsschilder). Sofern Niemand zum Besichtigungstermin erscheint und im Vorfeld keine Einwände gegen das Betreten eingereicht werden, betrachtet der Gutachter den Zutritt zum Objekt als genehmigt.“ |
|--|

Da seitens der Parteien keine Einwände gemacht wurden, hat der Sachverständige die Genehmigung zum Betreten des Grundstückes und der baulichen Anlage unterstellt.

Folgendes wurde besichtigt

Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> • Der hintere Teil des Grundstückes ist stark verwildert und zugewachsen und konnte nur teilweise besichtigt werden. • Auf dem Grundstück befinden sich sehr viel Bauschutt und Baumaterialien. • Zum Teil gibt es stark geschädigte Bäume, die jederzeit umfallen können.
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Das Kellergeschoss wurde nicht besichtigt. • Das Kellergeschoss konnte nur durch das Treppenauge vom EG aus besichtigt werden. • Es gibt keine Treppe zum Keller. • Im Keller steht Wasser (Regenwasser, Wasserstand ca. 1m) • Kellerlichtschächte gemäß Zeichnung sind vorhanden, so dass der Gutachter unterstellt, dass der Keller gemäß Zeichnung errichtet wurde.
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Das Erdgeschoss wurde besichtigt. • Aufgrund des herumliegenden Unrates (Bauschutt, Baumaterialien, altes Werkzeug) war das Aufmaß nur eingeschränkt möglich. • Die erfassten Maße stimmen mit den Angaben laut Zeichnung überein.
1.Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Das 1.Obergeschoss wurde besichtigt. • Eine Treppe zum 1.OG existiert nicht, ein Zugang ist über eine Behelfskonstruktion (gestapelte Paletten) von Außen möglich. • Aufgrund des herumliegenden Unrates (Bauschutt, Baumaterialien altes Werkzeug) und der herabhängenden losen Schalung von der Decke war das Aufmaß nur sehr eingeschränkt möglich. • Die erfassten Maße stimmen mit den Angaben laut Zeichnung überein
Decke 1.OG	<ul style="list-style-type: none"> • Konnte nicht von oben besichtigt werden (kein Zugang möglich)
<ul style="list-style-type: none"> • Der Sachverständige hat die Gebäudeteile in dem Maße besichtigt, wie er es im Interesse seiner eigenen Sicherheit für vertretbar hielt. 	

1.1.4 Unterlagen

- Unterlagen und Informationen zum Bewertungsobjekt wurden nicht zugereicht.
- Der Sachverständige nahm Einsicht beim Bau- und Wohnungsaufsichtamt Treptow-Köpenick
- Die vollständige Akte zum Objekt ist einsehbar bei:
 - Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
 - Stadtentwicklungsamt | Bau- und Wohnungsaufsicht
 - Technischer Hochbau - Sonderbau | BWA-HB22
 - Rudower Chaussee 4 und 6 | 12489 Berlin
 - Tel. 030 90297 2234 | Fax: 030 90297 2626

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 3: Eigentumsübertragungsvormerkung (bleibt unberücksichtigt) • Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Baulast (gemäß Bescheid vom 02.07.2024)
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 159 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 159 gehen keine Überbauungen aus
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <p>Anmerkung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf den Flurstücken 458, 459 und 157 befinden sich eingeschossige bauliche Nebenanlagen. Hierbei handelt es sich um Grenzbebauungen. • Geringfügige Überbauungen des Flurstückes 159, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. </div> </div>	

2 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Altglienicke

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

Infrastruktur

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

Bildung

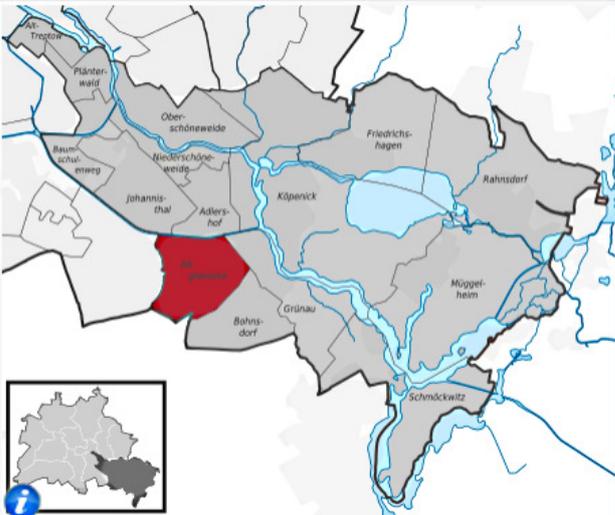
- Anne-Frank-Gymnasium ca. 3.200 m entfernt
- Grundschule „Schule am Berg“ ca. 800 m
- Kita (Rudower Str. 54) ca. 400 m

Mikrolage

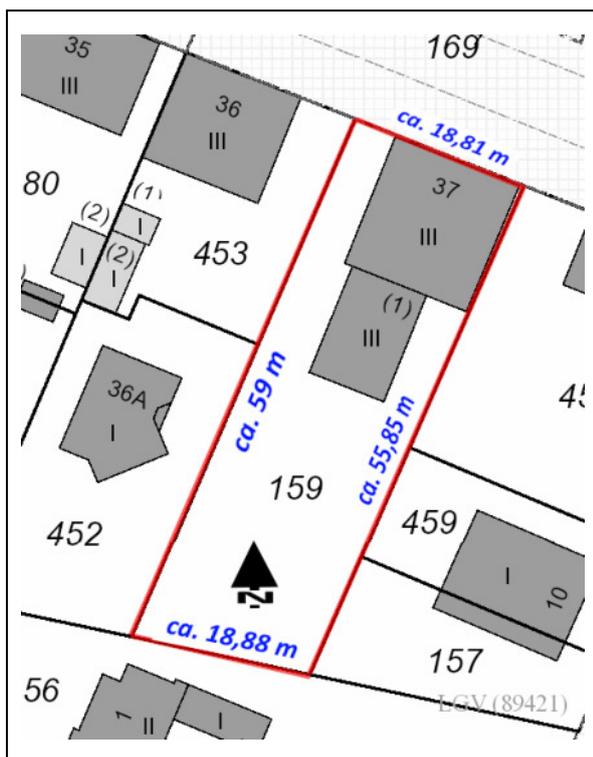
- S-Bahn Stadion "Adlershof" ca. 2,3 km entfernt
- Bushaltestelle in der Rudower Str. ca. 10 m)
- Nachbarschaft: Mehrfamilienhäuser, Evangelischer Friedhof Altglienicke

Altglienicke

Ortsteil von Berlin



Koordinaten	♁ 52° 25' 0" N, 13° 32' 0" O
Höhe	34 m ü. NHN
Fläche	7,89 km ²
Einwohner	30.539 (31. Dez. 2021)
Bevölkerungsdichte	3871 Einwohner/km ²



Grundstück

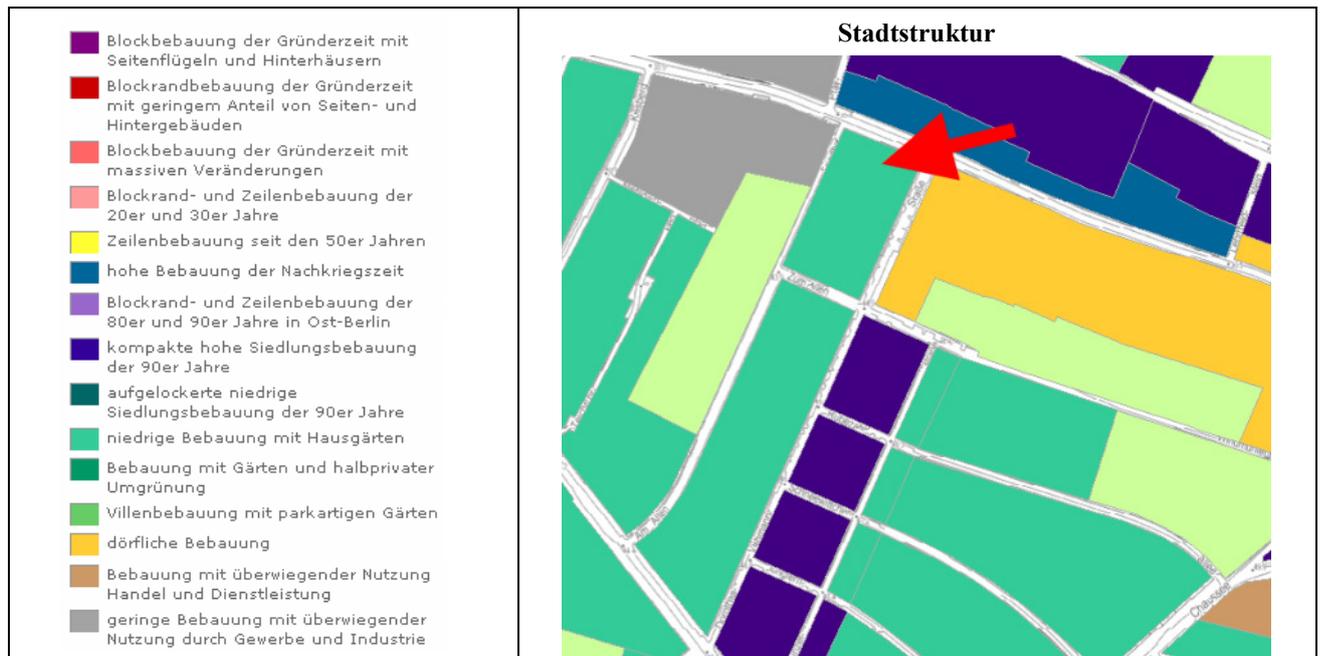
- Größe 1.071 m²
- Regelmäßiger, handtuchförmiger Zuschnitt
- Tiefe zwischen ca. 55,85 m und ca. 59 m
- ebene Lage, leicht welliges Geländeprofil

Erschließungsanlagen

- Sämtliche Medien: Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom und Erdgas liegen in der Rudower Straße
- Hausanschlüsse bestehen aktuell nicht (wurden im Rahmen des Abrisses der Altbebauung zurückgebaut)

Rudower Straße

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



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan XV-19 • Ausgewiesen als WA (allgemeines Wohngebiet)
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen in einem W3 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,8)
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> • § 30 BauGB <ul style="list-style-type: none"> ◦ Einschätzung des Sachverständigen
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.2 Bauleitplanung

	<p>Gelegen im Gebiet WA 4</p> <p>Straßenseitiges Baufeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GRZ 0,3 • Zahl der Vollgeschosse II-III • Geschlossene Bauweise <p>Hinteres Baufeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GRZ 0,3 • Zahl der Vollgeschosse III • offene Bauweise
<p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-19; beschlossen am 29.04.2004 	

2.2.1 Geplante Bebauung

- Wohnhaus mit 22 Apartments
- Untergeschoss mit 22 Abstellräumen, Hausanschlussraum, Waschmaschinenraum
- Baugenehmigung Nr. 2020/1758 vom 01.06.2021

Geplante bebaute Fläche (Baukörper)	• 310,75 m ²
Balkone	• 11,70 m ²
Gesamt (vorläufig)	• 322,45 m ²
Nebenflächen (Abstellgebäude, Fahrradabstellflächen, Zufahrten etc.)	• 109,34 m ²
Gesamt	• 431,79 m ²
GRZ ohne Nebenflächen (322,45 m ² / 1.071 m ²)	GRZ = 0,30
GRZ mit Nebenflächen (431,79 m ² / 1.071 m ²)	GRZ = 0,40
Geschossfläche (310,75 x 3)	• 932,25 m ²
GFZ (932,25 m ² / 1.071 m ²)	GFZ = 0,87

Wohn- und Nutzflächen

Geschoss	Nutzfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Verkehrsfläche in m ²
Untergeschoss	46,26	0	27,45
Erdgeschoss (7 App)	0	209,86	47,29
1.Obergeschoss (7 App)	0	226,35	42,50
2.Obergeschoss/Galerie (8 App)	0	288,21	44,74
Gesamt	46,26	724,42	161,98

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.

- Die Bewertung der Immobilie erfolgt nach dem Sachwertverfahren, zur Stützung kommt das Residualwertverfahren zur Anwendung.

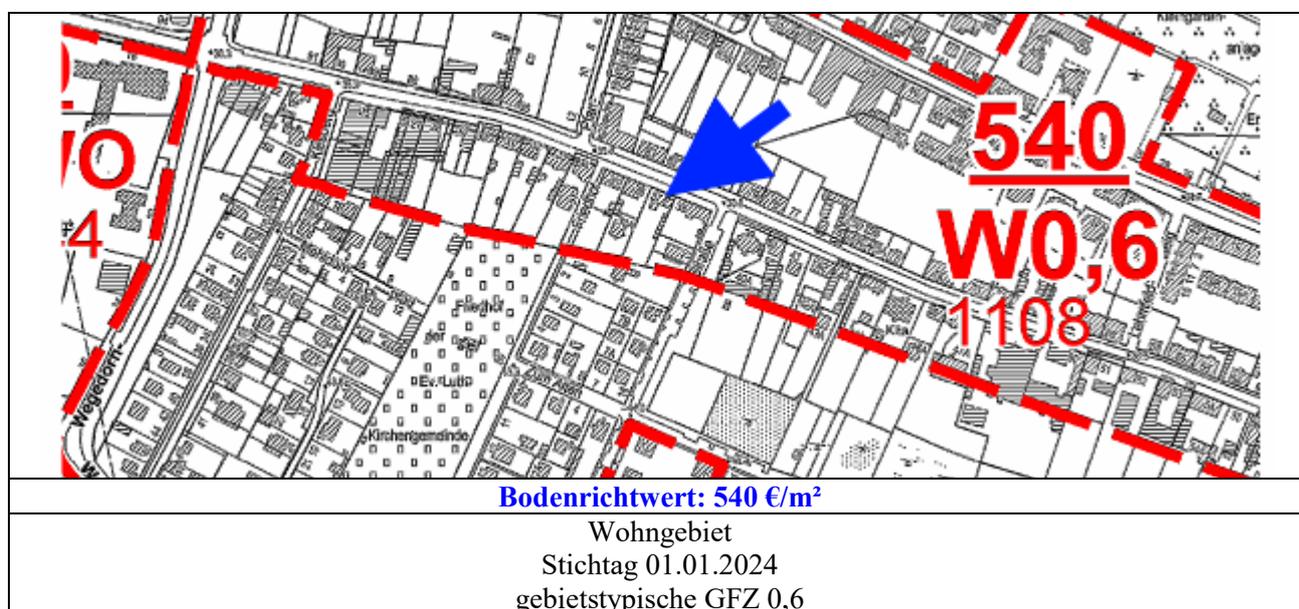
4 Wertermittlung

Allgemeines

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

4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o 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



4.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

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

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

Ad hoc Marktreport Ausgabe August 2024

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

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

Zum Ausgabezeitpunkt August 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten März bis Mai 2024 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2024 bezogen.

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

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

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
Pankow	22	96	90	101	71	114
Spandau	3	97	33	162	70	122
Neukölln	7	109	100	118	94	118
Marzahn-Hellersdorf	23	96	90	103	69	120
Reinickendorf	12	89	80	98	74	112

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
0,3	19	93	87	99	70	114
0,4	46	97	93	101	69	120
0,6	3	92	36	148	78	118

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
Einfache Lage	11	99	88	110	70	114
Mittlere Lage	54	96	92	100	69	122
Gute Lage	5	91	78	105	78	107

Resümee

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

- **Obige Auswertung bezieht sich zwar auf Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, man kann aber davon ausgehen, dass auch im Geschosswohnungsbau eine ähnliche Tendenz besteht.**

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- o Auf dem Flurstück 159 ist eine Bebauung mit einer WGFZ von gerundet 0,87 geplant. **Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 0,60 so dass sich eine GFZ-Umrechnung als notwendig erweist.**

Abweichend von der WertR Anlage 23 weist der Gutachterausschuss der Stadt Berlin folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbaugebiet in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3756
0,9	0,4716	3,1	1,4076
1,0	0,5246	3,2	1,4387
1,1	0,5767	3,3	1,4688
1,2	0,6277	3,4	1,4978
1,3	0,6777	3,5	1,5259
1,4	0,7268	3,6	1,5530
1,5	0,7748	3,7	1,5791
1,6	0,8218	3,8	1,6041
1,7	0,8679	3,9	1,6282
1,8	0,9129	4,0	1,6513
1,9	0,9570	4,1	1,6734
2,0	1,0000	4,2	1,6945
2,1	1,0420	4,3	1,7146
2,2	1,0831	4,4	1,7336
2,3	1,1231	4,5	1,7517
2,4	1,1622	4,6	1,7688
2,5	1,2003	4,7	1,7849
2,6	1,2373	4,8	1,8000
2,7	1,2734	4,9	1,8141
2,8	1,3084	5,0	1,8272
2,9	1,3425		

theoretische GFZ-Umrechnung für das Grundstück (Die GFZ-Faktoren werden extrapoliert):

Bodenrichtwert in €/m ² :	513	GFZ – Umrechnungsfaktoren	
GFZ des Richtwertes:	0,60	GFZ – Faktor:	0,3106
WGFZ des Grundstücks:	0,87	GFZ – Faktor:	0,4554

Angepasster Bodenwert in €/m² über die GFZ

$$\text{Bodenwert} = \frac{513 \times 0,4554}{0,3106} = 752,16$$

$$\text{Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung:} = 239,16 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachter wird diese GFZ-Umrechnung bei seiner Wertermittlung gedämpft berücksichtigen.

- Die Umrechnungskoeffizienten, herausgegeben vom Gutachterausschuss, sind aus dem Jahr 2004 und können nur noch angepasst auf den aktuellen Markt angewandt werden.

4.2.1 Anpassung Flurstück 159

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 513,00 €/m² <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bezüglich Konjunktur angepasster Richtwert 	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m² 	
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	463,00 €/m ²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Richtwert mit Stand 01.01.2024, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt 0 % 	
	die Lage	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 % 	
	die Art der baulichen Nutzung	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Baurecht nach § 30 BauGB / Wohnbebauung 0 % 	
	das Maß der baulichen Nutzung	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ höheres Maß der geplanten und genehmigten baulichen Nutzung (GFZ ca. 0,87) im Vergleich mit der Richtwertdefinition (0,60) 50 % ◦ Gedämpfter Aufschlag 	
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Keine Anpassung 0 % 	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	50,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	694,50 €/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m² 	
5.	Bodenwert für baureifes Land	744,50 €/m²

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
159	Bauland-/Baulandnebenfläche	1.071	744,50	797.359,50
Geplante Wohnfläche in m ²				724,42
Bodenwertanteil je m ² Wohnfläche				1.100,69

5 Bauliche Anlage

Auf dem Grundstück befindet sich eine bauliche Anlage im Rohbauzustand (UG, EG und 1.OG)

Historie gemäß Recherche in der Bauakte:

- Baugenehmigung Nr. 2020/1758 vom 01.06.2021
- Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren
- Baubeginn (Erdarbeiten) ca. 2022 (geschätzte Annahme des Gutachters)
- Errichtung vom UG, EG und 1.OG (Rohbau)
- Baustopp ca. Ende 2023/Anfang 2024 (geschätzte Annahme des Gutachters)

5.1 Baubeschreibung, Flächen

Anmerkung: Die bauliche Anlage konnte im Erdgeschoss und Obergeschoss von Innen besichtigt und teilweise aufgemessen werden. Das UG konnte nicht besichtigt werden:

Erdgeschoss	1.Obergeschoss
Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Außenwände: Kalksandstein oder Stahlbeton (Annahme) + Dämmung • Innenwände: Kalksandstein oder Stahlbeton (Annahme) • Kellerlichtschächte wurden errichtet
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Außenwände: Kalksandstein 17,5 cm und 24/25 cm (siehe Zeichnung) • Das geplante Wärmedämmverbundsystem wurde noch nicht angebracht.
Decken	<ul style="list-style-type: none"> • Decke über UG, Decke über EG, Decke über 1.OG <ul style="list-style-type: none"> ◦ Stahlbetondecken (gegossen)
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> • Noch nicht errichtet
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> • Die tragenden Wände aus Kalksandstein wurden errichtet (Stärke entsprechend den statischen Erfordernissen). • Nichttragende Wände (Trockenbau) wurden noch nicht errichtet.
Fußböden	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Estrich, keine Abdichtung
Fenster/Türen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fenster- und Türöffnungen wurden entsprechend den Zeichnungen (siehe Anlagen) errichtet
Innenausbau	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht vorhanden

Die Bruttogrundfläche wird mit dem geplanten Wärmedämmverbundsystem dargestellt. Der Abschlag für das fehlende WDVS erfolgt innerhalb der Wertermittlung durch Reduzierung der Normalherstellungskosten (NHK).

	Maßangaben laut Zeichnung)	Bruttogrundfläche (mit WDVS) in m ²
Untergeschoss	• 12,465 m x 8,33 m	103,83 m²
Erdgeschoss (vorn)	• 14,805 m x ((14,36 + 13,955)/2)	209,60 m ²
Erdgeschoss (hinten)	• 11,80 m x 8,57 m	101,13 m ²
Erdgeschoss (gesamt)		310,73 m²
1.Obergeschoss		310,73 m²

Der Sachverständige teilt fiktiv den Rohbau in 2 Gebäudeteile

	Vorderer Gebäudeteil	Hinterer Gebäudeteil
Beschreibung	Rohbau 2 Vollgeschosse Nicht unterkellert	Rohbau 2 Vollgeschosse voll unterkellert
BGF in m ²	419,20 m ²	306,09 m ²
BGF gesamt (aktuell vorhanden)	725,29 m² (+ Balkone im 1.OG)	

5.2 Wertermittlung der vorhandenen Rohbausubstanz

Nachfolgend kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

- Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Die ca. % Werte der einzelnen Gewerke bei einem MFH betragen:

Rohbau	Aufteilung in %
1 Erdarbeiten / Grundleitungen	3,00%
2 Maurerarbeiten	11,85%
3 Betonarbeiten	11,85%
4 Abdichtungsarbeiten	0,50%
Summe Rohbau	27,20%
erweiterter Rohbau	
5 Gerüstarbeiten	0,65%
6 Zimmererarbeiten	7,00%
7 Dachdeckerarbeiten	6,00%
8 Dachklempnerarbeiten	1,50%
Summe erweiterter Rohbau	15,15%
Ausbau	
9 Innenputz	1,50%
10 Außenputz	4,00%
11 Fliesenleger	3,00%
12 Kunstarbeiten / Kamin	1,50%
13 Fenster / Außentüren	9,00%
14 Schlosserarbeiten	1,50%
15 Elektroarbeiten	4,00%
16 Heizung / Sanitär ohne Objekte	10,00%
17 Kernbohrer für Lüftungsanlage	
18 Sanitär Material Objekte	8,00%
19 Trockenbau + Innentüren	3,00%
20 Estrich	2,50%
21 Fußbodenarbeiten	3,00%
22 Malerarbeiten	2,50%
Summe Ausbau	53,50%
Gesamtsumme beträgt:	95,85%

- Sonstiges: 4,15 %
- Achtung: Die Angaben können je nach Grundriss und Ausstattung abweichen

5.3 Bestimmung der NHK

NHK 2010: Wertmethodischer Ansatz basierend auf den NHK 2010

Vorderer Gebäudeteil

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		0	0	17	
Dach	15		0	0	0	
Fenster und Außentüren	11		0	0	0	
Innenwände und Türen	11		0	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		0	0	11	
Fußböden	5		0	0	0	
Sanitär	9		0	0	0	
Heizung	9		0	0	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		0	0	0	0
Gesamt	100		0	0	28	0

hinterer Gebäudeteil

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		0	0	18,5	
Dach	15		0	0	0	
Fenster und Außentüren	11		0	0	0	
Innenwände und Türen	11		0	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		0	0	9,5	
Fußböden	5		0	0	0	
Sanitär	9		0	0	0	
Heizung	9		0	0	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		0	0	0	0
Gesamt	100		0	0	28	0

	Vorderer Gebäudeteil	Hinterer Gebäudeteil
Ausstattung	Unterstellt wird <ul style="list-style-type: none"> • 2 Vollgeschosse • Nicht unterkellert • Flachdach • Gebäudestandard 4 	Unterstellt wird <ul style="list-style-type: none"> • 2 Vollgeschosse • voll unterkellert • Flachdach • Gebäudestandard 4
NHK in €/m²	1.100	1.000
Fertigstellungsgrad	28%	28%
Anteilige NHK	308	280

5.4 SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:

Baunebenkosten (BNK)	• keine, sind in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	• keine
Gesamtnutzungsdauer	• 80 Jahre (der Risikoabschlag für Bauschäden erfolgt gesondert)

Anmerkung

- In der Sachwert-Richtlinie sind die vorbereitenden Arbeiten wie z.B. Erdarbeiten, Betonarbeiten, Gerüstarbeiten etc. nicht gesondert ausgewiesen. Diese Kostenposition werden in der Kategorie Außenwände erfasst.
- Die Treppen befinden sich im hinteren Gebäudeteil und werden dort als nicht errichtet erfasst.

		vorn	hinten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		419,20	306,09
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	308,00	280,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 05/2024 (gilt für Deutschland	=		182,70
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	235.890,55	156.583,40
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			8.000,00
o Balkonplatten, Kellerlichtschächte			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		400.473,95
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		400.473,95
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		80 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	0,00 %		0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		400.473,95
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>	0 %		0,00
•			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
•			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
•			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			400.473,95
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		0,00
vorläufiger Sachwert ohne Wert des Grund und Bodens in €			400.473,95
Korrekturfaktor			
• Risikoabschlag für:			
o Vorhandene Baumängel/Bauschäden aufgrund des Witterungseinflusses (Frost, Feuchtigkeit)	0,75		300.355,46
o Beseitigung von Müll und Unrat im Gebäude und auf dem Grundstück			
o Risiko bezüglich des nicht besichtigten Untergeschoss			
o Sonstiges			
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		797.359,50
Sachwert inkl. Wert des Grund und Bodens in €			1.097.714,96

Gerundet: 1.097.700 €

6 Residualwertbestimmung

Nachfolgend erfolgt zur Plausibilisierung eine Investorenrechnung.

Ausgehend von einem fertiggestellten Objekt, werden alle notwendigen Kosten zur Fertigstellung abgezogen und es ergibt sich ein Restwert (Residium).

Die Kostenpositionen werden auf die zukünftige Wohnfläche abgestellt.

6.1.1 Baukosten

Position	Kosten je m ² /Wfl.	
NHK 2010 (Mehrfamilienhäuser)	1.850	€/m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Kategorie > 20 Wohnungen, Standardstufe 4 • Ansatz 1.420 €/m² x 1,30 (da sehr kleinteilig) <ul style="list-style-type: none"> ◦ bessere Ausstattung, Aufzug • gerundeter Ansatz 		
aktueller Baupreisindex 05/2024	182,70	
stichtagsbezogene NFK je m ² Wohnfläche	3.379,95	€/m ²
Korrekturfaktor	1,20	
<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung Abstellräume, Aufwertung der Wohnungen (Pantryküchen) • Gestaltung Außenanlagen, Fahrradabstellräume und anderes 		
angepasste NHK (Neubau) in €/m ²	4.055,94	= 100%
Wohnfläche in m ²	724,42	
Kosten gesamt	2.938.204,05	
abzüglich Restwert der wieder verwendbaren Bausubstanz in %		
<ul style="list-style-type: none"> • Siehe Sachwertberechnung inkl. Risikoabschlag 	-300.355,46	
Gesamtkosten zur Fertigstellung	2.637.848,59	€/m²

Zukünftige Wohnfläche (22 Apartments) in m ²	724,42	<ul style="list-style-type: none"> • 1 und 2-Raumappartements • Mittlere Größe 32,93 m²
Aktuelle Marktmiete	20	<ul style="list-style-type: none"> • Pro Monat • Netto-kalt
<ul style="list-style-type: none"> • Spanne laut Mietspiegel 7,62 €/m² bis 16,66 €/m² • Gilt für Rudower Straße in Altglienicke • Gebäudealter: 2016 - 2022 • Gebäudeart: Neubau • Wohnfläche: unter 60 m² • Tatsächliche Marktmiete für die Apartments in €/m² 		
Monatlicher Mietertrag	14.488,40	• Netto-kalt
Jährlicher Mietertrag	173.860,8	• In € netto-kalt
Ertragsfaktor	26,5	•
<ul style="list-style-type: none"> • Vielfaches der Jahresnettomiete • Siehe hierzu auch Grundstücksmarktbericht 2023/24 Seite 44 		
Zukünftiger Ertragswert = Verkehrswert	4.607.311,2	= 6.360 € je m ² Wohnfläche
Abzüglich Fertigstellungskosten	-2.637.848,59	
Vorläufiger Residualwert	1.969.462,61	
Korrekturfaktor	0,70	<ul style="list-style-type: none"> • Wagnis und Gewinn • Vermarktungskosten • Zwischenfinanzierungskosten
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 		
Residualwert	1.378.623,83	•

7 Verkehrswert

Der Sachwert weicht vom Residualwert ab. Der Residualwert ist ein sehr überschlägiges Verfahren. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,67 Anteil Sachwert und 0,33 Anteil Residualwert, dem Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Sachwert	2/3	1.097.700,00 €
o Residualwert	1/3	1.378.600,00 €
	<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>	<i>1.191.333,33 €</i>
o Gerundet		1.191.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einem Rohbau (2 Geschosse) bebauten Grundstücks

**Rudower Straße 37
in 12524 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 14. August 2024

geschätzt mit

1.191.000 €

Anmerkungen

- Es handelt sich um einen Rohbau, der ungeschützt der Witterung ausgesetzt ist.
- Bis zu einem Zwangsversteigerungstermin vergeht noch ein gewisser Zeitraum, so dass die Schädigung der vorhandenen Bausubstanz durch die Witterung (Frost und Feuchtigkeit) zunimmt.

8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

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

- o Dem Sachverständigen wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht.
- o Der Sachverständige geht vom unvermieteten Zustand aus.

b) Gewerbebetrieb

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

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

d) Hausschwamm

- o Wurde nicht festgestellt

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o nicht bekannt

f) Sonstiges

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

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwert (BRW): Stand 01.01.2024
Anlage	4	Luftbild, Stand 2024
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6-8	Auszug aus dem Bebauungsplan B-Planes XV-19
Anlage	9	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	10-12	Leitungspläne der Versorger
Anlage	13	Baulastauskunft
Anlage	14-26	Unterlagen aus der Bauarchivakte
Anlage	27-30	Baugenehmigung Nr. 2020/1758 vom 01.06.2021
Anlage	31-35	Fotoansichten

9.1 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

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

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFIV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

11 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 14.08.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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