

# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
für das bebaute Grundstück**

**in 12526 Berlin-Bohnsdorf**

**Perlpilzstraße 347**



**WST: 07.10.2022    Verkehrswert: 354.000,00 €    GA vom 04.11.2022**

ERSTATTET VOM

**DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ**

---

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied des Verbandes der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg (VVS)  
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

---

DAHMESTRASSE 25 \* 12527 BERLIN \* TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18  
Internet: [www.immobilienbewertung.de](http://www.immobilienbewertung.de) / e-mail: [stenkewitz@immobilienbewertung.de](mailto:stenkewitz@immobilienbewertung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

|   | Seite |
|---|-------|
| 1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....                                  | 3     |
| 2. Rechtliche Gegebenheiten.....  | 4     |
| 2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....                    | 4     |
| 2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts.....                      | 5     |
| 2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten.....                             | 7     |
| 3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....   | 8     |
| 3.1 Lagebeschreibung und Verkehr.....                                   | 8     |
| 3.2 Beschaffenheit des Grundstückes.....                                | 12    |
| 3.3 Bebauung.....   | 14    |
| 4. Wertermittlung .....   | 15    |
| 4.1 Grundsätze und Verfahren.....                                       | 15    |
| 4.2 Bodenwert .....   | 16    |
| 4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....               | 18    |
| 4.4 Verkehrswert ( Marktwert).....                                      | 20    |
| 5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift ..... | 22    |

### **Anlagen**

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| * Bilddokumentation .....            | Anlage 1 |
| * Ausschnitt aus der Flurkarte ..... | Anlage 2 |

Das Gutachten umfasst 32 Seiten einschließlich 2 Anlagen.

## **1. Allgemeine Angaben zum Auftrag**

- Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick  
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick
- Bewertungsobjekt: mit einem alten Wochenendhaus bebautes Grundstück in  
12526 Berlin-Bohnsdorf, Perlpilzstraße 347
- Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache  
Geschäftsnummer: **70 K 12/22**  
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des  
Grundstücksanteils zu erstellen.  
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten  
Fragen erfolgt unter Punkt 5.
- Wertermittlungstichtag: 07. Oktober 2022
- Qualitätstichtag: 07. Oktober 2022
- Ortsbesichtigung: 07. Oktober 2022
- Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)
- Herr XXXX, Antragsgegner
  - Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als öffentlich bestellter  
Sachverständiger.
- Unterlagen: Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur  
Erstellung des Gutachtens:
- Beschluss des AG Köpenick vom 07.06.2022
  - Grundbuchauszug vom 07.06.2022

## Rücksprachen

und Recherchen: Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Treptow-Köpenick:

- Stadtplanungsamt
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle
- Umweltamt

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde (Internetabfrage)

## **2. Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben**

#### **Katasterbezeichnung**

|            |           |   |                        |
|------------|-----------|---|------------------------|
| Gemarkung: | Bohnsdorf |   |                        |
| Flur:      | 2         |   |                        |
| Flurstück: | 71/10     | Gebäude- und Freifläche<br>Perlpilzstraße 347 | mit 737 m <sup>2</sup> |

#### **Grundbuchbezeichnung**

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick  
Grundbuch von Treptow  
Blatt – 21878N

**Erste Abteilung:** Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 2: 1. Frau XXXX  
2. Herr XXXX  
3. Herr XXXX  
- in Erbengemeinschaft –

**Zweite Abteilung:** Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 06.05.2022.

## **2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts**

Planungsrecht: Das Stadtentwicklungsamt vom Bezirk Treptow-Köpenick, FA Stadtplanung, nahm am 22.06.2022 schriftlich wie folgt Stellung:

*„Der Flächennutzungsplan Berlin weist dem Gebiet, in dem sich das o.g. Grundstück befindet, eine Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) zu.*

*Das Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt.*

*Demnach werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.*

*Nach den Vorschriften des § 34 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

*Das entscheidungsrelevante Umfeld ist geprägt durch eine siedlungstypische Bebauung mit ein- und anderthalbgeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise.*

*Anderweitige Satzungen des besonderen Städtebaurechts, wie städtebauliche Sanierungs- oder Erhaltungssatzungen liegen für dieses Gebiet nicht vor. Denkmalschutzfachliche Belange sind für das Grundstück nicht von Belang.*

*Da sich das Grundstück in der Planungszone Siedlungsbeschränkung (gem. LEP FS) des Flughafens Schönefeld befindet, sind die festgelegten Mindestwerte in der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung–2. FlugLSV) § 3 Schallschutzanforderungen“ bei geplanten Bauvorhaben einzuhalten.*

*Schriftliche Auskünfte dieser Art genießen keine Rechtsverbindlichkeit.*

*Für eine rechtsverbindliche Aussage ist ein Antrag auf Vorbescheid oder ein Antrag auf Baugenehmigung beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht einzureichen.“*

#### Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes betrachtet der Unterzeichner das Flurstück 71/10 als Bauland.

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Zum Bewertungsobjekt sind im Baulastenverzeichnis lt. Bescheid vom 15.06.2022 des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes lt. Angaben keine belastenden Eintragungen vorgenommen worden.

Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin<sup>1</sup> nicht als Denkmal verzeichnet.

### **2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten**

Das Grundstück wird laut Angaben der Beteiligten sporadisch eigengenutzt, überwiegend jedoch ungenutzt.

Vertragliche Belastungen sind nicht zu beachten.

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

### **3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

#### **3.1 Lagebeschreibung und Verkehr**

Bundesland: Berlin mit 3.677.472 Einwohnern (Stand 31.12.2021) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km<sup>2</sup> die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union . Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je km<sup>2</sup> die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin ( 4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

Bezirk: **Treptow-Köpenick** ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin und hatte 281.357 Einwohner (Stand 31.12.2021). Der Bezirk entstand nach der Verwaltungsreform 2001 durch die Zusammenlegung der zuvor eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick.

Das im Südosten gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte der zwölf Berliner Bezirke und weist eine verhältnismäßig günstige Sozialstruktur auf. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in der Gegend.

Internationale Bedeutung hat der Standort durch sein Innovations- und Technologiezentrum in Adlershof.



Die Straßenbahnlinie 61 der BVG endet am westlichen Ortsrand an der Station Rahnsdorf/Waldschänke und fährt von hier über Friedrichshagen und Köpenick in die Wissenschaftsstadt Adlershof.

Die Buslinie 161 der BVG verbindet die beiden S-Bahnhöfe als auch die Endhaltestelle der Linie 61 mit dem Ortsteil.

Auf der Müggelspree verkehrt die Fährlinie F23, die seit 2014 solarstrombetrieben im Auftrag der BVG von der Weißen Flotte Stralsund durchgeführt wird. Außerdem pendelt mit der F24 eine von drei per Ruder angetriebenen Fähren in Deutschland an Wochenenden und Feiertagen zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen.

Grundstückslage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Bohnsdorf in einem offen bebauten Wohngebiet der späten 1920er Jahre zwischen der Bundesautobahn A 117 im Osten und der Landesgrenze zu Brandenburg im Süden und Westen, ca. 800 m Luftlinie östlich des historischen Ortskerns von Bohnsdorf (Kirche).

Die umliegende Bebauung wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser, Wochenendhäuser und kleine Gewerbeobjekte gebildet.

Im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021<sup>2</sup> ist der Standort als einfache Wohnlage ausgewiesen.

Eingrenzungen:

Nordosten - offene Wohnbebauung  
Nordwesten - Perlpilzstraße  
Südosten - offene Wohnbebauung  
Südwesten - offene Wohnbebauung

---

<sup>2</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 vom 06.05.2021

**Verkehrslage:** Die Perlpilzstraße (Zone Tempo 30 km/h) stellt sich als einspurig auf eine Breite von ca. 5,5 m mit Beton ausgebaute, gering frequentierte Straße als Nebenerschließungsstraße der Siedlung dar. Gehsteige sind angelegt, Beleuchtung, Baumbestand und Entwässerung vorhanden. Die ca. 1,7 km weiter nördlich verlaufende Straße „Am Seegraben“ ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (50 km/h, B 96a).

In ca. 10 min Fußweg befindet sich die Haltestelle einer Buslinie. Am ca. 2,3 km entfernten S-Bahnhof Grünbergallee verkehren mehrere Buslinien sowie S-Bahnlinien, die unter anderem die Berliner City anbinden.

Für den Individualverkehr befinden sich in den angrenzenden Straßen Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

|                                    |     |              |
|------------------------------------|-----|--------------|
| mehrere Bundesstraßen              | ca. | 1,0 – 1,3 km |
| Autobahn A 117                     | ca. | 2,8 km       |
| Autobahn A 113                     | ca. | 3,0 km       |
| Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT) | ca. | 5,7 km       |
| Alexanderplatz                     | ca. | 21,0 km      |
| Berliner Stadtgrenze               | ca. | 0,6 km       |

Insgesamt kann die verkehrstechnische Erschließung als ausreichend gewertet werden.

**Soziale Infrastruktur:** Eine soziale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs ist erst im weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes, d.h. an der Waltersdorfer Straße, im geringen Umfang vorhanden.

Durch die westlich des S-Bahnhofes Grünau errichtete Taut-Passage wurde die örtliche Nahversorgung erheblich verbessert.

Ein Bereich mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration ist ca. 10,0 km entfernt in der Köpenicker Altstadt sowie im benachbarten Ortsteil Adlershof anzutreffen. Größere Ansprüche können in der City-Ost befriedigt werden.

Von Bewertungsobjekt sind fußläufig (10 bis 20 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen zu erreichen. Die soziale Infrastruktur wird insgesamt als mäßig gewertet.

Demographie:<sup>3</sup>:

| Bewertungsgebiet bzw. Bezirk   | Durchschnitt Berlin   |
|--|---|
| <i>Einwohnerdichte EW / ha 2018</i>                                  |   |
| 5 - 30   | 37,0 gesamt<br>111,5 innerstädtisch<br>Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475<br>Zeilenrandbauweise: 154 - 194 |
| <i>Einwohner 2010 / 2018</i>   |   |
| 239.000 / 270.000  | 3.388.000 / 3.748.000   |
| <i>Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030</i>                       |   |
| + 9,2  | 4,70  |
| Status/Dynamik-Index 2017<br>(soziale und wirtschaftliche Situation) |   |
| Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)                            | Dynamik (positiv/stabil/negativ)  |
| hoch   | stabil  |
| Status/Dynamik-Index 2019<br>(soziale und wirtschaftliche Situation) |   |
| Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)                            | Dynamik (positiv/stabil/negativ)  |
| hoch   | stabil  |

Tab. 1

<sup>3</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

### **3.2 Beschaffenheit des Grundstückes**

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des Grundstückes ist regelmäßig, symmetrisch, mit trapezförmiger Gestalt, das Terrain in sich relativ eben. Die Grundstücksfläche ist niveaugleich zur angrenzenden Straße und zu den Nachbargrundstücken gelegen.

Die Frontbreite misst ca. 17 m und die seitliche Tiefe ca. 42 m.

Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze<sup>4</sup> von Berlin wurde für diese Region Geschiebelehm ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009<sup>5</sup> für das Grundstück in Höhe von 15 bis 20 m unterhalb des Geländes angegeben.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Bereich mit gespanntem Grundwasser. Hier liegt das oberste Grundwasserstockwerk unter einer schlecht durchlässigen bzw. undurchlässigen Schicht, wobei das Grundwasser gegen diese Schicht drückt. In sandig-kiesigen Einlagerungen kann dort lokal eng begrenzt, schwebendes Grundwasser mit geringerem Flurabstand auftreten.

---

<sup>4</sup> veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

<sup>5</sup> Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren Immissionen in Form von Fluglärm von der nahen Einflugschneise zum BER feststellbar.

Gemäß Internetrecherche zum Schallschutzprogramm des BBI liegt das Grundstück

- im Tagschutzgebiet (durchschnittl. Schallpegel bis 60 dB)
- im Nachschutzgebiet (durchschnittl. Schallpegel bis 50 dB)
- nicht im Entschädigungsgebiet (Außengebiet)

Demzufolge haben die Eigentümer Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben der Beteiligten mit folgenden Medien versorgt:

- Elektroenergie
- Trinkwasser
- Telekommunikation

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angaben der Beteiligten erst nach Grundstücksanschluss in die bereits vorhandene öffentliche Kanalisation.

Altlasten: Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 28.06.2022 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

Der Unterzeichner unterstellt, dass das Grundstück von wertrelevanten Altlasten frei ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

### **3.3 Bebauung**

Das Grundstück ist im hinteren Abschnitt mit einem wirtschaftlich abgeschriebenen Kleinhaus der 1930er Jahre mit Anbauten und partieller Unterkellerung bebaut.

Dieser Baukörper weist eine Vielzahl von Bauschäden auf, wobei die Beseitigungskosten den Zeitwert bei weitem überschreiten. Im Deckenbereich des hinteren Wohnzimmers ist Hausschwammbefall zu unterstellen. Die Geschoßdecke ist bereits partiell eingebrochen (siehe Fotos in der Anlage).

Auf Grund der planungsrechtlich bei weitem besseren baulichen Auslastbarkeit mit einem modernen Einfamilienhaus werden derartige Grundstücke nach Veräußerung meist zeitnah beräumt und einer höherwertigen Nutzung zugeführt.

Freilegungskosten sind dabei marktüblich nicht zu berücksichtigen, da der Baukörper noch als Baustelleneinrichtung und Abstellraum genutzt werden könnte.

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Grundsätze und Verfahren**

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194<sup>6</sup>; WertR 2006<sup>7</sup>; ImmoWertV<sup>8</sup>).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

---

<sup>6</sup> Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

<sup>7</sup> Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

<sup>8</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Vergleichswert hier als Bodenwert orientieren, wird im vorliegenden Fall der Vergleichswert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichswert.

## **4.2 Bodenwert**

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.



Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Am 13. Mai 2022 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin durch.

In Auswertung dieser Recherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwert von Berlin per 01.01.2022) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich um das Bewertungsobjekt (Zone 1174) ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Richtwert von 480,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei einer ortsüblichen GFZ von 0,3 gekennzeichnet worden.

### **Wertherleitung – Bauland**

Auf Grund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Wohngebiet aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 480,00 €/m<sup>2</sup> abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht der Unterzeichner von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner für das Bauland einen Bodenwert von **480,00 €/m<sup>2</sup>** als zutreffend.

**Perlpilzstraße 347**

Flurstück 71/10 - Bauland

737 m<sup>2</sup> x 480,00 €/m<sup>2</sup> = **353.760,00 €**

**4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

**Marktanpassung**

**vorläufiger Vergleichswert als Bodenwert** **353.760,00 €**

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer am Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Korrektur als nicht erforderlich ein.

Marktanpassung

353.760,00 € x 0 % \_\_\_\_\_ ---- €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 353.760,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- keine = \_\_\_\_\_ 0,00 €  
353.760,00 €

**Vergleichswert, rd.:** **354.000,00 €**

#### **4.4 Verkehrswert ( Marktwert)**

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Er ist gemäß § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen<sup>9</sup>.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

---

<sup>9</sup> BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstückes Perlpilzstraße 347 in 12526 Berlin-Bohnsdorf, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert als Vergleichswert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungstichtag mit rd.:

**354.000,00 €**

(in Worten: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro)

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung geliefert.

## **5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift**

- a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**  
- nein -
- b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**  
- nein -
- c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**  
- nein -
- d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**  
Augenscheinlich hat sich bei der Besichtigung des Objektes ein derartiger Verdacht im Innenbereich ergeben.
- e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**  
Lt. Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.
- f) **Energieausweis?**  
- nein -
- f) **Wer ist WEG-Verwalter?**  
- nein -

Berlin, den 04. November 2022

Dipl.-Ing. (FH)  
**Erwin B. Stenkewitz**  
Sachverständiger

**Ausschnitt aus der Flurkarte**

 Lage des Bewertungsobjektes

