

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 12/25

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines unbebauten Grundstücks

**gelegen an der Paradiesstraße 201  
in 12526 Berlin**

erstattet von

INGO KUHWARD

---

*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 unbebauten Grundstücks  
gelegen an der Paradiesstraße 201  
in 12526 Berlin

Land : Berlin  
Amtsgericht : Köpenick  
Grundbuch von : Treptow

<b>Blatt 35344N von Treptow, BV. Nr. 1</b>
Gemarkung Glienicke, Flur 3, Flurstück 6568, Größe 1.181 m <sup>2</sup>
<b>Blatt 35344N von Treptow, BV. Nr. 2</b>
Gemarkung Glienicke, Flur 3, Flurstück 6559, Größe 5 m <sup>2</sup> Gemarkung Glienicke, Flur 3, Flurstück 6560, Größe 2.461 m <sup>2</sup> Gemarkung Glienicke, Flur 3, Flurstück 6561, Größe 1.703 m <sup>2</sup> Gemarkung Glienicke, Flur 194, Flurstück 429, Größe 1.405 m <sup>2</sup>

Verkehrswert : **668.000 €** (652.000 € + 16.000 €)

zum Wertermittlungstichtag : 17.07.2025

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 20 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

**Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 12/25**

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  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN</b>	<b>4</b>
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>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
1.3	BAULASTEN	6
<b>2</b>	<b>HISTORIE DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>AUFTEILUNG GEMÄß GRUNDBUCHBESTAND</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>LAGE UND GRUNDSTÜCK</b>	<b>10</b>
4.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG TEILFLÄCHE A	10
4.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	12
4.1.2	<i>Planung</i>	13
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>14</b>
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	14
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE A</b>	<b>16</b>
6.1	BODENRICHTWERT	16
6.2	BESTIMMUNG DES ENTWICKLUNGSZUSTANDES	17
<b>7</b>	<b>WERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE B</b>	<b>20</b>
7.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	20
7.2	WERTERMITTLUNG	20
7.2.1	<i>Wertrelationen</i>	20
7.2.2	<i>Ableitung eines Bodenwertes</i>	21
<b>8</b>	<b>ZUBEHÖR</b>	<b>23</b>
8.1	ERFASSTES ZUBEHÖR	23
<b>9</b>	<b>RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 2</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 4</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 5</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 6</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>GRAFISCHE DARSTELLUNG DES LEITUNGSVERLAUFES</b>	<b>29</b>
<b>14</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>30</b>
14.1.1	<i>Minderungsbeträge</i>	30
<b>15</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b>	<b>31</b>
15.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	31
<b>16</b>	<b>URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ</b>	<b>32</b>
<b>17</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>33</b>
<b>18</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b>	<b>34</b>

# 1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 24.03.2025
- Fristsetzung zur Fertigstellung 20.06.2025

## 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

- Pegasus Vermögensmanagement GmbH
  - vertreten durch den Geschäftsführer Markus Steinbacher
- Christophstraße 39 in 86956 Schongau

### Schuldner

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
- = Eigentümer gemäß GB 35344N 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		<ul style="list-style-type: none"> <li>Folgende Rechte werden auftragsgemäß berücksichtigt               <ul style="list-style-type: none"> <li>Lfd. Nr. 2, 4, 5, 6</li> </ul> </li> </ul>
1	2	Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED]. Gemäß Bewilligung vom 19.09.2006 (UR-Nr. 382/2006, Notar Michael Arndt in Berlin) eingetragen am 04.01.2007. Von Blatt 29391N hierher mit übertragen am 20.07.2020.
2	1	Das Vermittlungsverfahren bezüglich einer Teilfläche des Flurstücks 3158 (nunmehr Flurstücke 6567 und 6568) 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. Von Blatt 29391N hierher mit übertragen am 20.07.2020.
4	2	Nur lastend auf Flurstücke 6560 und 6561 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsanlagenrecht) für die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhrung. Gleichrang mit Abt. II Nr. 10. Gemäß Bewilligungen vom 15.03.2018 und 23.08.2018 (UR-Nr. 33/2018, 108/2018 Notar Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin) eingetragen am 28.08.2018. Von Blatt 29391N hierher übertragen am 20.07.2020.
5	2	Nur lastend auf Flurstücke 6560 und 429 : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trassenrecht für Elektroenergieleitungen) für die Stromnetz Berlin GmbH, Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 9. Gemäß Bewilligungen vom 15.03.2018 und 23.08.2018 (UR-Nr. 34/2018, 108/2018 Notar Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin) eingetragen am 28.08.2018. Von Blatt 29391N hierher übertragen am 20.07.2020.
6	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmetrassenrecht) für die BTR Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreiber- gesellschaft mbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 10.01.2019 (UR-Nr. 8/2019, Notar Michael Bendlin in Berlin) eingetragen am 22.02.2019. Von Blatt 29391N hierher übertragen am 20.07.2020.
7	1,2	Eigentumsübertragungsvormerkung; bedingt; für [REDACTED], Amtsgericht Charlottenburg. Abtretungs- und Verpfändungsbeschränkung. Gemäß Bewilligung vom 30.08.2019 (UR-Nr. A 126/2019, Notarin Barbara Winter in Berlin) eingetragen am 27.09.2019. Von Blatt 29391N hierher übertragen am 20.07.2020.
8	1, 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köpenick, 70 K 12/25). Eingebracht am 25.02.2025.
<b>Überbauungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Flurstücke werde augenscheinlich nicht überbaut und von den Flurstücken gehen keine Überbauungen aus</li> </ul>		

## 1.3 Baulasten

- Siehe Anlagen 9 - 11

Flurstück	Baulast
Flurstück 6568	Keine Baulasten
Flurstück 6559	Keine Baulasten
Flurstück 6560	Baulasteintragung, siehe Baulastblatt 07/18
Flurstück 6561	Keine Baulasten
Flurstück 429	Baulasteintragung, siehe Baulastblatt 07/18

Anmerkungen zur Baulasteintragung Baulastblatt 07/18

- Gehrecht für die Allgemeinheit

<b>1</b>	<b>Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Phuoc van Ho vom 13.02.2017 braun angelegten Flächen 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-38-36-37-1 und 5-6-9-10-5 stehen gemäß § 11 des Erschließungsvertrages vom 06.11.2015 (Urkundenrolle des Notars Dr. J. Heidtmann Nr. 329/2015) jederzeit zum Gehen (Gehrecht) zugunsten der Allgemeinheit zur Verfügung.</b>
----------	--

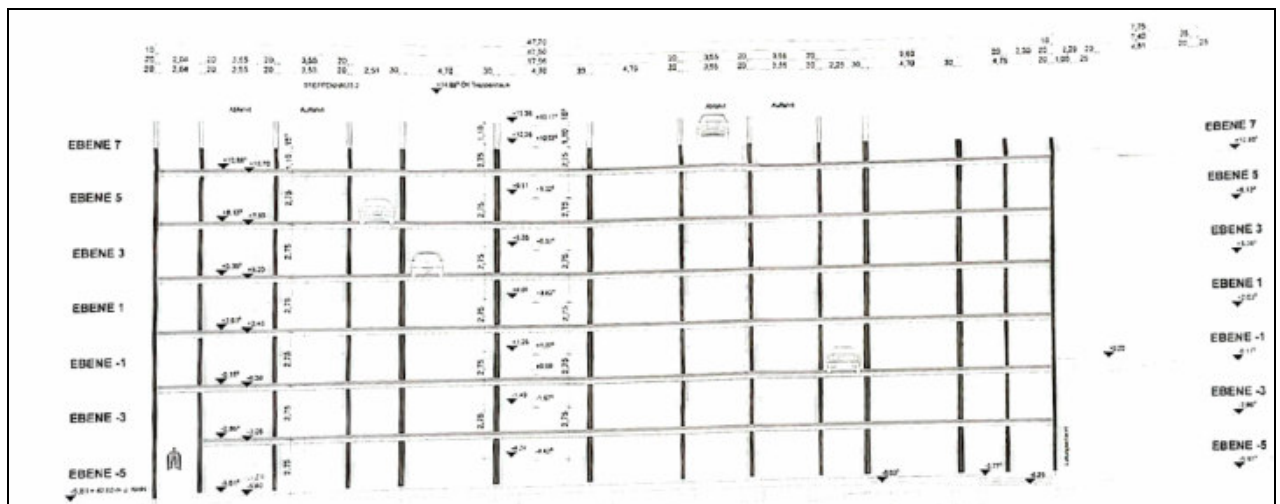
Die Baulast von 2018 diente zur bauordnungsrechtlichen Legitimierung für ein geplantes Parkhaus. Das Parkhaus wurde nicht errichtet, die Baugenehmigung ist abgelaufen. Die Baulast hat aktuell keine Wertrelevanz.



## 2 Historie des Grundstückes

Der Gutachter hat Einsicht in die Bauarchivakte genommen.

- Nachfolgende Ausführungen basieren auf der Akteneinsicht sowie Vermutungen des Sachverständigen.
  - Baugenehmigung zur Errichtung eines Parkhauses „Welcome Center Altglienicke“ vom 04. Juli 2017 (AZ 2016/428)
  - Geplant und genehmigt war ein Parkhaus mit 7 Ebenen (2 unterirdisch + 5 oberirdisch) und 553 Stellplätzen



Auszug aus der Baugenehmigung

Grundstück: **Berlin - Paradiesstraße 201**  
 Vorhaben: **Neubau Parkhaus Welcome Center Altglienicke für 553 Pkw-Stellplätze (davon 17 behindertengerechte Stellplätze)**

**Baugenehmigung Nr. 2016 / 428 gemäß § 65 BauO Bln**

Antragsdatum: 29.02.2016      Eingang: 02.03.2016      zuletzt vervollständigt: 11.04.2017

Anlagen: Bauvorlagen gemäß Anlage zum Bauantrag mit Ergänzungen vom 26.04.2016, 11.05.2016, 16.06.2016 und 11.04.2017  
 Prüfbericht zum Brandschutznachweis vom 30.08.2011  
 Vordruck Baubeginnanzeige  
 Vordruck Bauleiterbestellung  
 Vordruck Anzeige Nutzungsaufnahme

Forderungen/Hinweise anderer Behörden und Dienststellen:  
 Anlage 1 - 4 Bl. Ausnahmegenehmigung FB Naturschutz  
 2 Bl. Hinweise Fachbereich Tiefbau  
 1 Bl. Hinweise Fachbereich Vermessung

Aufgrund des oben genannten Baugenehmigungsverfahrens i. V. m. § 71 Abs. 1 BauO Bln wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Genehmigung zur Ausführung des oben bezeichneten Vorhabens erteilt.

01.06.2020

- Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung AZ 2026/428

07.12.2022

- Nachtrag: Reduzierung des Vorhabens um 14 PKW-Stellplätze auf 539 PKW-Stellplätze und Andere Änderungen

### Anmerkungen

- Der Nachtrag wurde nicht bearbeitet.

Auszug aus dem Bescheid 190-2022-2677-Staft AL

Die Bearbeitung Ihres Antrages auf Nachtrag ist nicht sinnvoll, da die Bauausführung selbst bei einer positiven Entscheidung des Nachtrags offenbar nicht innerhalb der Geltungsdauer der erteilten Baugenehmigung in der Fassung der 1. Verlängerung Nr. 2020/851 vom 26.08.2020 erfolgen kann. Es ist absehbar, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens nicht bis zum 11.07.2023 erfolgen wird. Mit Bezug auf die v. g. Verlängerung erlischt die Baugenehmigung gemäß § 73 Abs.1

Nr. 2 BauO Bln endgültig, wenn das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung nicht fertiggestellt worden ist. Dies wäre am 12.07.2023 der Fall. Weitere Arbeiten an dem Vorhaben bedürften dann einer erneuten bauaufsichtlichen Genehmigung, die rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu beantragen ist.

Vor diesem Hintergrund wird die Antragsrücknahme zum Nachtrag empfohlen. Sollten Sie Ihren Antrag dennoch aufrechterhalten wollen, ist Folgendes zu berücksichtigen:

- **Der Nachtragsantrag wurde zurückgezogen**

Ca. 2021/2022 wurde mit vorbereitenden Grabungsarbeiten auf dem Grundstück begonnen.

### Resümé

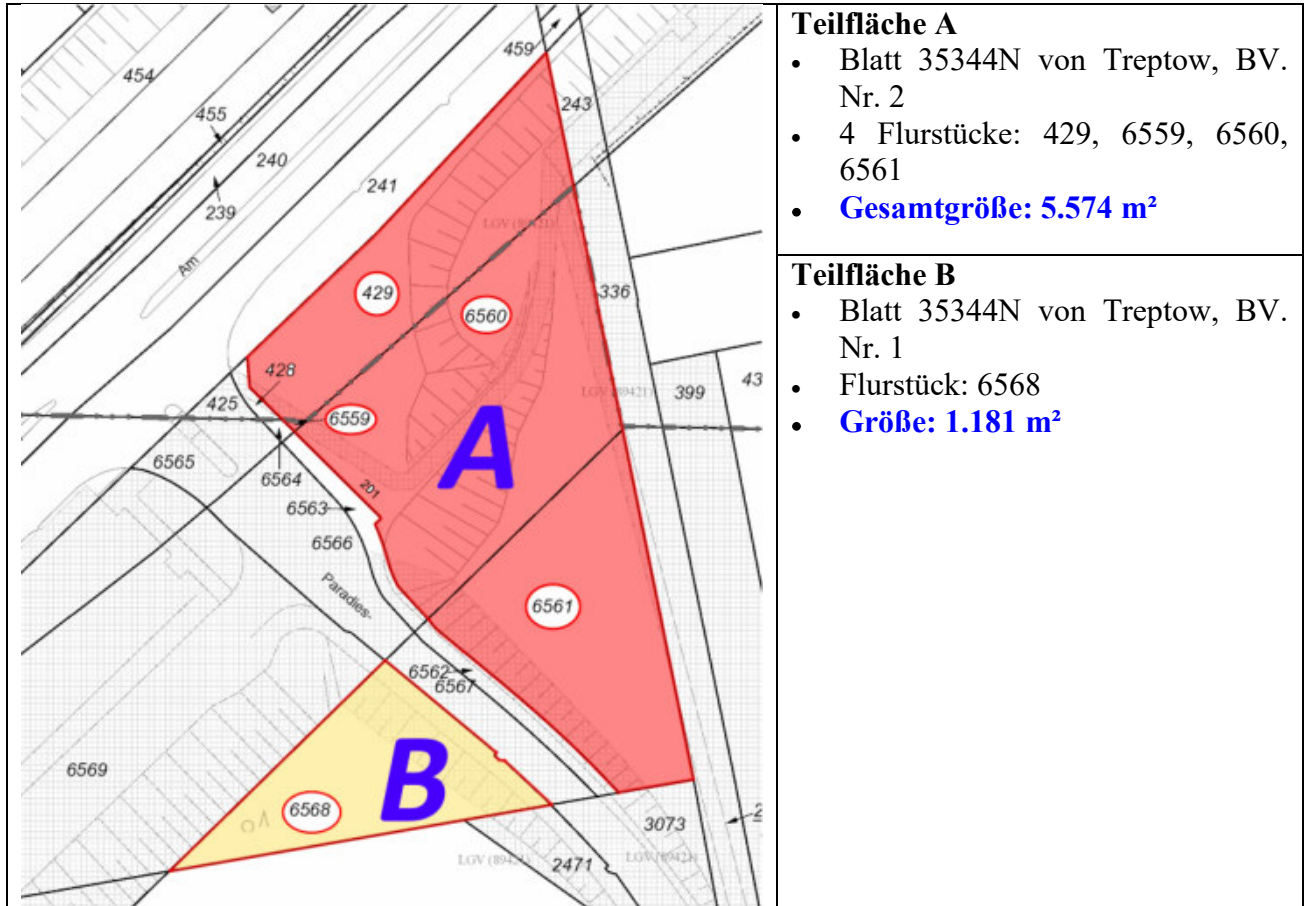
**Die Baugenehmigung ist abgelaufen, das Projekt hätte bis zum 12.07.2023 fertiggestellt werden müssen.**

- Eine nachträgliche Verlängerung der Baugenehmigung ist nicht möglich.
- Ob bei einem erneuten Bauantrag eine Baugenehmigung erteilt werden kann, ist mehr als fraglich und muss eher verneint werden (§ 35 BauGB Außenbereich).



### 3 Aufteilung gemäß Grundbuchbestand

Der Sachverständige nimmt 2 Bewertungen vor (wertmethodische Teilung):



## 4 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.

### Infrastruktur

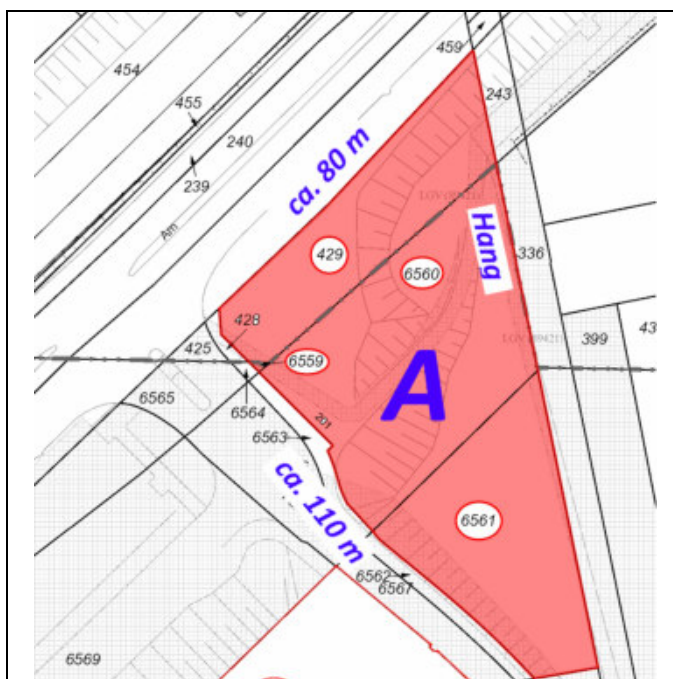
- Am Autobahndreieck Treptow gelangt man auf die Bundesautobahn 117, die Anschluss an den Berliner Ring bietet. **Dieses Autobahndreieck ist ca. 350 m entfernt.**
- An das Netz der S-Bahn ist Bohnsdorf über die am Rand des Ortsteils gelegenen S-Bahnhöfe Grünau, Altglienicke und Grünbergallee angeschlossen.
- 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

Bohnsdorf Ortsteil von Berlin	
	
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

### 4.1 Grundstücksbeschreibung Teilfläche A



4 Flurstücke: **Größe 5.574 m²**

- Eckgrundstück (Paradiesstraße/Ecke Am Seegraben)
- unregelmäßiger Zuschnitt
- stark Hanglage in Richtung West-Ost
- Straßenfrontbreite Am Seegraben: ca. 80 m
- Straßenfrontbreite Paradiesstraße: ca. 110 m

#### **Erschließungsanlagen**

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

**Paradiesstraße**

- Paradiesstraße: 2spurige Asphaltstraße
- beidseitiger Fußweg
- erneuerte Straßenbeleuchtung
- keine Parkmöglichkeiten entlang der Straße

Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 erneuert.

**Am Seegraben**

- 4spurige Asphaltstraße
- Ein-Richtungsverkehr (Je Richtung 2 Spuren)
- Fußwege vorhanden
- erneuerte Straßenbeleuchtung
- keine Parkmöglichkeiten entlang der Straße
  - = **Bundesstraße B96a**

Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 erneuert.

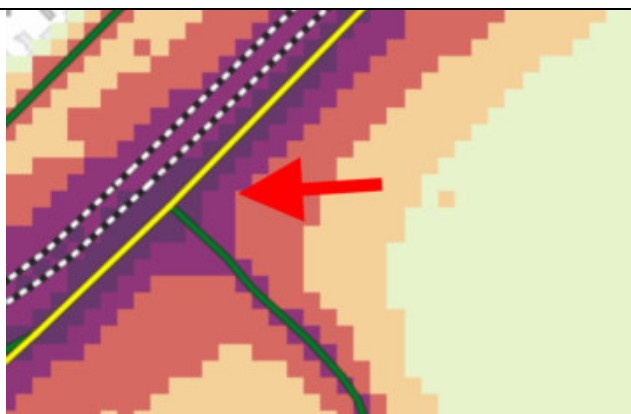
**Stützwand/Spundwand**

- Aktuell besteht eine Stützwand/Spundwand zur Abstützung der Hanglage

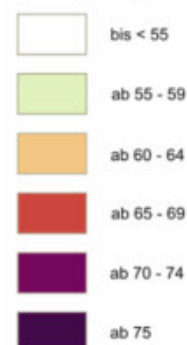
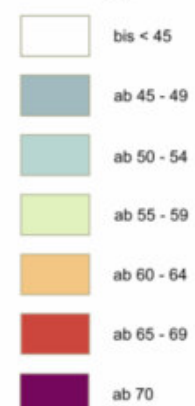
Soweit äußerlich ersichtlich, gibt es bereits Beschädigungen an der Verschalung.

- Metalltragwerk mit Holzverschalung
- Holzgeländer/Brüstung zur Sicherung des oberen Bereiches

**Das Grundstück ist mittels mobilen Bauzaun eingefriedet**



Gesamtlärmindex L<sub>DEN</sub> (Tag-Abend-Nacht)  
 ◦ ab 70 bis 74 dB(A)

**L<sub>DEN</sub> in dB(A)****L<sub>N</sub> in dB(A)**

### 4.1.1 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Grundstück sind derzeit keine offenen Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V bekannt.</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Hinweise auf Altlasten bekannt (siehe Anlage)</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine aktive Bodenordnung</li> </ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Nicht im Geltungsbereich</b> eines Bebauungsplanes gelegen</li> </ul>
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen in einem Gewerbegebiet</li> </ul>
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> innerhalb einer Erhaltungsverordnung</li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Besonderheiten</li> </ul>
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> <li>Nähere Hinweise unter: <a href="https://www.berlin.de/umweltatlas/">https://www.berlin.de/umweltatlas/</a></li> </ul> </li> </ul>
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.</li> </ul>
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.</li> </ul>



### 4.1.2 Planung

Der Gutachter hat beim Stadtentwicklungsamt Berlin eine planungsrechtliche Auskunft beantragt:

Siehe Anlagen 13 und 14

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

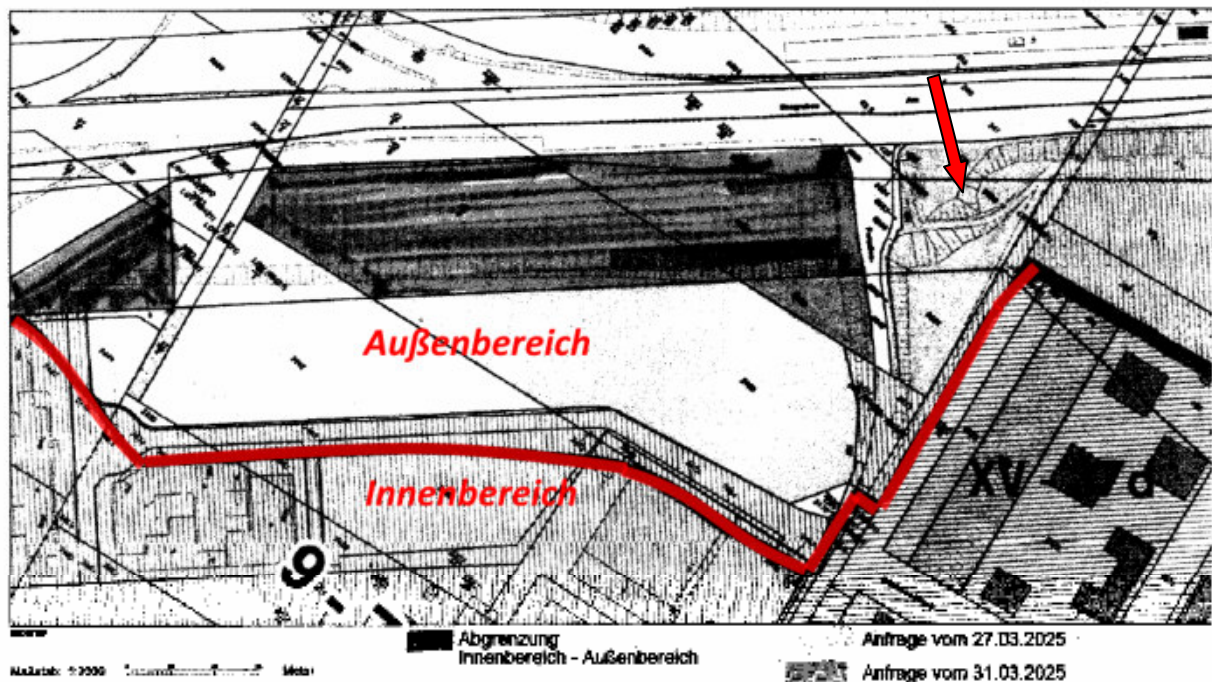


Abb. Abgrenzung Innen- und Außenbereich

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, welches direkt an der Grenze zum Innenbereich gelegen ist
- Eine Bebauungsmöglichkeit besteht nur in Ausnahmefällen nach § 35 BauGB.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 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.

## 6 Wertermittlung Teilfläche A

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

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

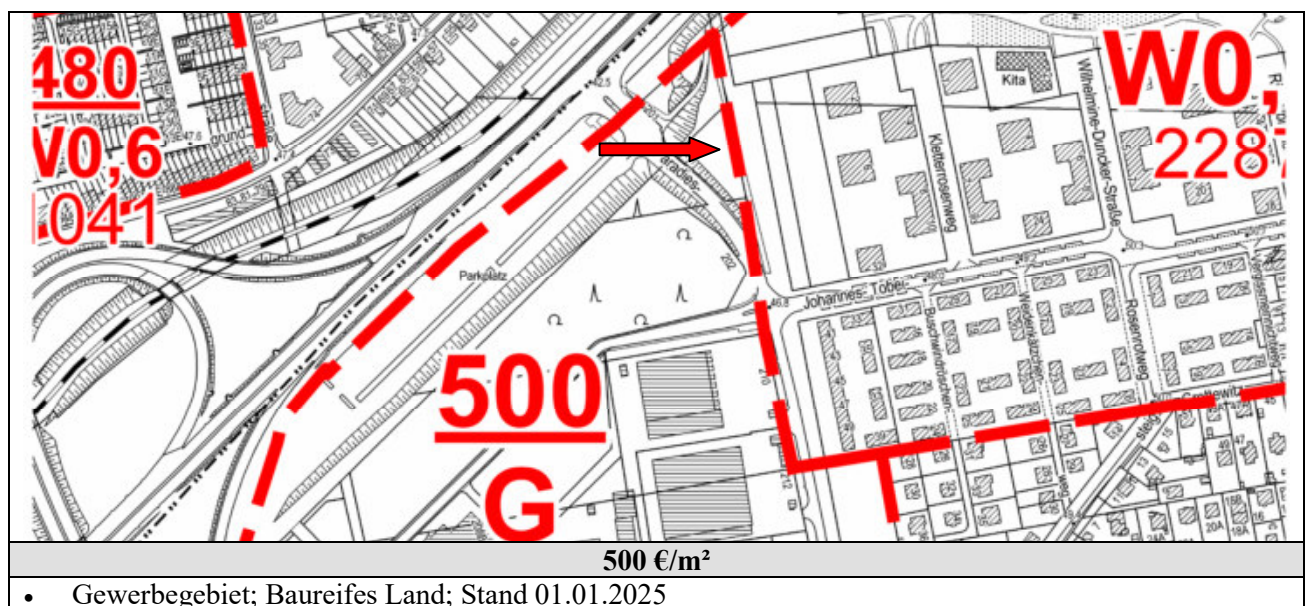
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

### 6.1 Bodenrichtwert

- 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*



**Achtung:**

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

## 6.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

### Bestimmung des Entwicklungszustandes

Der Entwicklungszustand richtet sich insbesondere nach den planungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, § 34 BauGB). Zu erwartende Änderungen der planungsrechtlichen Vorgaben können sich auf den gegebenen planungsrechtlichen Entwicklungszustand am Qualitätsstichtag in der Regel nur auswirken, wenn sich die Erwartung auf konkrete Anhaltspunkte (z. B. ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde) gründet. Hierbei ist die Wartezeit zu berücksichtigen.

### Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen

### § 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen - ImmoWertV

**(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

**(2) Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

**(3) Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

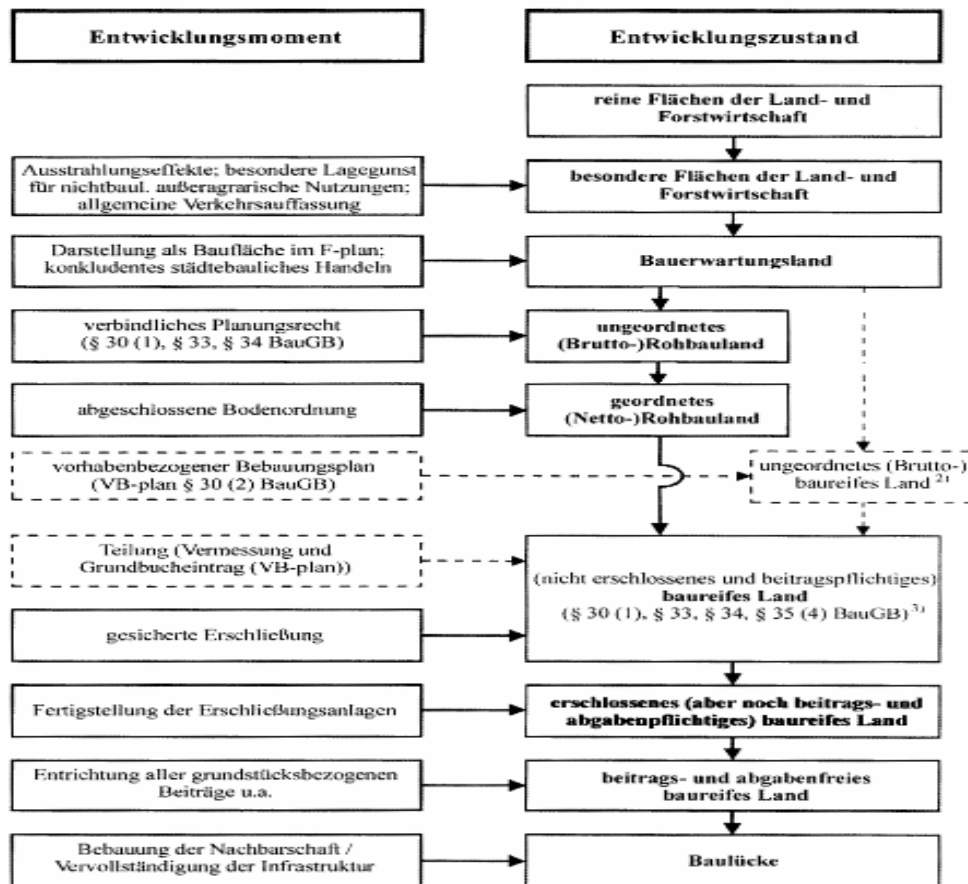
**(4) Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

**(5) Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Der Entwicklungszustand richtet sich insbesondere nach den planungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, § 34 BauGB). Zu erwartende Änderungen der planungsrechtlichen Vorgaben können sich auf den gegebenen planungsrechtlichen Entwicklungszustand am Wertermittlungsstichtag in der Regel nur auswirken, wenn sich die Erwartung auf konkrete Anhaltspunkte (z. B. ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde) gründet. Hierbei ist die Wartezeit zu berücksichtigen.

## Entwicklungsstufen des werdenden Baulands in Abhängigkeit von den Entwicklungsmomenten

Sprengnetter, Lehrbuch (Sprengnetter); 23. Ergänzung



### Definition "Bauerwartungsland"

- **Bauerwartungsland (BE):** Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegenstehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

Aus Gutachtersicht stellt sich die Fläche GE-8 als

### Bauerwartungsland dar.

#### Begründung

- Darstellung der Fläche im F-Plan als GE-Fläche
- Fläche, die sich nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.
- **Ein Baurecht lässt sich nur mittels B-Plan (§ 30 BauGB) schaffen bzw. in Ausnahme nach § 35 BauGB**
- Ein B-Planverfahren (z.B. Aufstellungsbeschluss) gibt es nicht.

Aus der Fachliteratur sind folgende Wertrelationen bekannt:

<b>b/a-pflichtiges baureifes Land: = 100 %</b>	
<b>Rohbauland:</b>	= ca. 45 – 90 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land
• <b>geordnetes Rohbauland:</b>	= ca. 80 – 90 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land
• <b>ungeordnetes Rohbauland:</b>	= ca. 45 – 65 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land
<b>Bauerwartungsland:</b>	= ca. 20 – 55 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land
• <b>FNP-Darstellung</b>	
•• <b>als Baulandfläche fehlt:</b>	= 20 – 40 %
•• <b>als Baulandfläche vorhanden:</b>	= 30 – 45 %
• <b>B-plan im Verfahren:</b>	= 40 – 55 %
} des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land	
<b>besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft:</b>	= 9 – 11 % <sup>1)</sup> des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land bzw. 2,0 – 4,0 fachen des Werts von reinem Agrarland <sup>1)2)</sup> bzw. 20 – 35 % des Werts von Bauerwartungsland <sup>1)</sup>
<b>reines Agrarland:</b>	= 1 – 4 % des Werts von b/a-pflichtigem baureifem Land

### Berechnung I

Ableitung Anteil für Bauerwartungsland		Wert in €/m <sup>2</sup>
• abgeleiteter Bodenwert für baureifes Land (Gewerbebauland, voll erschlossen, Innenbereich, siehe Bodenrichtwert)		500,00
• Korrekturfaktor		0,90
◦ Unzweckmäßige Grundstücksgeometrie, tlw. Hanglage		
• Angepasster Bodenwert		450
• abzüglich Erschließungskostenanteil		-60
• Bodenwert für erschließungsbeitragspflichtigen baureifem Land		<b>390</b>
• Wertrelation Bauerwartungsland in % (Spanne 30 bis 45 %, Ansatz der unteren Grenze)		30%
◦ <b>Wert für Bauerwartungsland</b>		<b>117,00</b>

Flurstück	Teilfläche	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Wert in €	Bemerkungen
4 Flurstücke	A	<b>5.574</b>	117	652.158,00	<b>Gerundet 652.000 €</b>