



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des **halben Anteils** des mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus**, rd. **157m² Wohn-/Nutzfläche**, und einer **Garage bebauten Grundstücks**, **595m² Grundstücksfläche**, als unvermietet bewertet



Seeadlerweg 102, 12355 Berlin-Rudow

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 15/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT des halben Anteils am Bewertungsobjekt:**
240.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
12.06.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung / Aufgabenstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	3
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Flächenangaben	5
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Planungsrechtliche Situation	6
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	7
2.11 Baulasten	7
2.12 Erschließung	7
2.13 Bodenbelastungen	7
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vorgehen bei der Bewertung	9
3.4 Sachwertermittlung	9
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung / Aufgabenstellung

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des halben Anteils an dem mit einem Einfamilienwohnhaus sowie einer Garage bebauten Grundstücks im Seeadlerweg 102, 12355 Berlin-Rudow, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 12.06.2024 ab 11.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren eine Vertreterin des Amtsgerichts Neukölln sowie die Unterzeichnerin. Hierbei wurde das Bewertungsobjekt vom Seeadlerweg sowie von der angrenzenden Grünfläche aus besichtigt. Ein Zugang zum Grundstück beziehungsweise zu den Baulichkeiten wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 22.03.2024)

Amtsgericht Neukölln
Grundbuch von Rudow, Blatt 19237

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Seeadlerweg 102

Flur: 438

Flurstück: 166

Größe: 595 m²

...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Neukölln, Ortsteil Rudow.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Neukölln in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von 0,2% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,0% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12355 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 4.205,00 €/mtl. über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum Mai 2024 mit 14,5% erheblich oberhalb des Berliner Mittels von 9,4%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Neukölln mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Gebiet um das Bewertungsgrundstück ist von einer offenen Bauweise, bestehend aus Einzelbeziehungsweise Zweifamilienhäusern geprägt. Dieses ist Teil eines Neubaugebietes, das sich östlich und westlich des Seeadlerweges entlang erstreckt.

Hier wurden eine Vielzahl freistehender Gebäude errichtet. Gemäß Abruf aus google earth pro vom 19.06.2024 sind diese fast ausnahmslos nach 2010 erstellt worden.

In diesem Zusammenhang wurde auch das innere Straßennetz errichtet, das die jeweiligen Grundstücke miteinander verbindet und das sich im Privateigentum der Anrainer befindet. Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Waßmannsdorfer Chaussee.

Nächstgelegene Grünfläche ist ein ebenfalls im Eigentum der Anrainer befindlicher Freibereich mit einer kleineren Wasserfläche, der unmittelbar an das Bewertungsgrundstück anschließt. Ferner befindet sich eine Grünfläche mit Baumbestand entlang des ehemaligen Grenzstreifens, der ca. 200m vom Bewertungsobjekt entfernt liegt. Direkt östlich angrenzend an das Neubaugebiet befindet sich eine Kleingartenanlage. Im Übrigen sind die umgebenden, privaten Grünflächen intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wenngleich diese in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bushaltestelle	Waßmannsdorfer Chaussee	ca. 450 m
U-Bahnhof	Rudow	ca. 2.000 m
S-Bahnhof	nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts	

Parkmöglichkeiten sind im Straßenraum des Seeadlerweges kaum vorhanden. Während die Anwohner ihre Stellplätze in der Regel auf den Privatgrundstücken untergebracht haben, stehen für Besucher Parkplätze an der Waßmannsdorfer Chaussee in ca. 500m zur Verfügung.

Das Verkehrsaufkommen im Seeadlerweg als Privatstraße sowie als Sackgasse ist außerordentlich gering.

Im Übrigen waren beim Ortstermin auch keine weiteren Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal die Baulichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zum Seeadlerweg. Es handelt sich hierbei um eine Privatstraße, wobei hier lediglich das Grundstück des Seeadlerweges 102, nicht jedoch ein Miteigentumsanteil an jener Erschließungsstraße zu bewerten ist! Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Erschließung“ wird verwiesen.

Die Topografie des Grundstücks ist, soweit dieses von außen erkennbar war, weitgehend eben.

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

Auf der Fläche befindet sich ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einer Fertigstellung in 2013 (Jahr der „Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung“).

Es handelt sich gemäß den der Archivakte des Bauamtes entnommenen Planunterlagen um einen zweigeschossigen Baukörper ohne Kellergeschoss.

Baujahrsbedingt wird von einem Massivbau ausgegangen. Laut einer Baubeschreibung zum Bauantrag wurde eine der Decken als Holzkonstruktion erstellt.

Ferner ist an das Wohnhaus eine größere Garage, offensichtlich mit einem zusätzlichen Nebenraum oder zusätzlicher Abstellfläche, erstellt worden.

Ein im Gartenbereich befindliches Abstellgebäude geht nicht gesondert in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Im Übrigen sind weitere Angaben zu den Baulichkeiten nicht möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich waren.

Die Außenanlagen sind im Wege- und Fahrbereich sowie der rückwärtigen Terrasse befestigt. Die unbefestigten Bereiche sind begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Das Grundstück ist allseitig eingefriedet.

Der Pflegezustand der Außenanlagen ist gut. Über den Zustand des Wohnhauses und der Garage kann mangels Besichtigung keine Angabe gemacht werden.

2.4 Objektdaten

Baujahr des Wohnhauses <i>gemäß Anzeige an die Behörde als Jahr der Aufnahme der Nutzung</i>	2013
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch des fis-broker vom 19.06.2024	595 m²
Wohn-/Nutzfläche gemäß Berechnung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 30.08.2012 <i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	rd. 157 m²
Brutto-/Grundfläche gemäß Berechnung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 30.08.2012 <i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	rd. 200 m²
Vertragszustand als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	nicht vermietet / eigengenutzt
Mieteinnahmen, p.m. als Annahme, mithin <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	keine
Beheizung <i>sh. hierzu auch Punkt "Objektbeschreibung"</i>	nicht bekannt
Energiepass	Vorhandensein nicht bekannt

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Brutto-/Grundfläche sowie die Wohn-/Nutzfläche wurden auf Grundlage der in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 30.08.2012 ermittelt.

Da die dort gemachten Flächenangaben der Innenräume offensichtlich auf Rohbaumaßen beruhen, wurde ein pauschaler 3%iger Abschlag für Innenputze vorgenommen.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung zur Gutachtenerstellung und wurde nicht ausgeführt, zumal die Räumlichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Auf die hiermit

verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass die Brutto-/Grundfläche erheblich über der Wohn- und Nutzfläche liegt. Ursächlich hierfür ist, dass sich die Bruttogrundfläche aus den Außenmaßen des Gebäudes ergibt und somit auch die Konstruktionsflächen wie Wände und Schächte erfasst, die in der Wohn- und Nutzfläche nicht enthalten sind.

2.6 Mietverhältnisse

Wie bereits erwähnt, ist hier ein lediglich ein hälftiger Anteil an der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts zu bewerten. Die weitere Hälfte steht im Eigentum einer weiteren Person, wobei beide Eigentümer den gleichen Nachnamen tragen.

Die Adresse des Eigentümers des Bewertungsobjekts wurde vom Amtsgericht mit jener des Bewertungsobjekts benannt.

Ferner wurde dessen Nachname am Klingelschild des Objekts vorgefunden.

Bei der Bewertung wird insofern eine Eigennutzung unterstellt, zudem der Nachname des Mit-eigentümers, wie bereits erwähnt, mit jenem des Schuldners identisch ist.

Eine gesicherte Aussage zum Vermietungsstand lässt sich hieraus jedoch nicht verbindlich ableiten. Vom Schuldner sind trotz schriftlicher Nachfrage hierzu keine diesbezüglichen Angaben erfolgt. Zudem wurde dieser nicht bei der Besichtigung angetroffen.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass Förderungen oder Wohnungsbindungen bestehen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem fis-broker vom 19.06.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des am 25.06.2013 festgesetzten Bebauungsplans XIV-274aa.

Dieser sieht für das zu bewertende Flurstück 166 ein allgemeines Wohngebiet mit einer Bau-stufe II/0,25, einer 2-geschossigen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,5 vor.

Hierbei stellt, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche dar.

Im Übrigen sind lediglich Einzelhäuser zulässig.

Die nicht zu bewertende Verkehrsfläche des Seeadlerweges ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

„Die privaten Verkehrsflächen“ des Seeadlerweges sind gemäß Angabe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“ Hierzu wird gesondert auf den Punkt „Erschließung“ verwiesen.

Ferner macht der Bebauungsplan Vorgaben zur Bepflanzung der Freiflächen im Bereich der Gemeinschafts- und der privaten Freiflächen.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorerwähnten Bebauungsplan sowie dessen textliche Festsetzungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

Im Übrigen befindet sich der Bebauungsplan XIV-274aa-1 mit Aufstellungsbeschluss vom 10.02.2015 im Verfahren. Bis dato sind jedoch keine Bürgerbeteiligungen, öffentlichen Auslegungen oder eine Festsetzung erfolgt.

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

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 19.06.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf die zu bewertenden baulichen Anlagen haben könnte.

2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 27.05.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts „keine baubehördlichen Beschränkungen wie offene Vorgänge oder Forderungen...“.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 08.05.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 23.04.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Vielmehr wird das Bewertungsobjekt über „die Straßen Seeadlerweg, Fischadlerweg und Eulenweg erschlossen. Da es sich bei den Straßen um Privatstraßen handelt, können keine Erschließungsbeiträge nach dem Erschließungsbeitragsgesetz entstehen...“.

Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass sich der Seeadlerweg im Privateigentum der Anrainer befindet. Im Grundbuch des Bewertungsobjekts ist dieser im Bestandsverzeichnis als 1/73tel Miteigentumsanteil am Seeadlerweg geführt. Allerdings ist jener Miteigentumsanteil auftragsgemäß nicht zu bewerten.

Vielmehr wird hier lediglich der Verkehrswert der Baufläche des Seeadlerweges 102 ermittelt. Es handelt sich hiernach um ein nicht erschlossenes Grundstück, zu dessen Erreichen die Nutzung des Seeadlerweges erforderlich ist, der jedoch im Eigentum Dritter steht. Analoges gilt für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Bewertungsobjekts, die im Bereich des Seeadlerweges verlaufen.

Inwieweit hier ein so genanntes „Notwegerecht“ besteht, bedarf einer juristischen, gegebenenfalls sogar prozessualen Klärung, die der Unterzeichnerin nicht zusteht. Regelmäßig ist bei einer Inanspruchnahme eines derartigen Rechts von dem Erfordernis einer Zahlung einer so genannten „Notwegerechte“ auszugehen.

Die Erschließung und Versorgung des zu bewertenden Flurstücks 166 ist somit unklar.

Auch das Flurstück 172, bestehend aus der an das Bewertungsobjekt angrenzenden Grünfläche (s. Flurkarte), steht im Eigentum der Anrainer. Der 1/73tel Anteil, der zugunsten des Schuldners im Grundbuch eingetragen ist, ist ebenfalls ausdrücklich nicht zu bewerten.

Theoretisch darf auch dieses von einem Erwerber des Bewertungsobjekts nicht betreten werden.

2.13 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 07.05.2024 (s. vorgenanntes Schreiben sowie Auszüge aus dem Altlastenkataster in der Anlage zu diesem Gutachten) besagt, dass das Bewertungsgrundstück im Bodenbelastungskataster geführt ist.

Ursächlich hierfür ist der Verdacht „von Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube in der Verdachtsfläche ist nicht bekannt. Im Zuge von orientierenden Untersuchungen wurde der Altlastenverdacht nicht bestätigt und die Teilfläche 255c wurde vom Altlastenverdacht befreit. Lokale Bodenverunreinigungen bzw. Auffüllungen sind jedoch nicht völlig auszuschließen...“.

Den beiliegenden Auszügen aus dem Altlastenkataster ist zu entnehmen, dass die relevanten Vornutzungen bereits vor Baubeginn bekannt gewesen sein dürften und behördlicherseits nicht zu Versagungen der Neubebauungen geführt haben. Regelmäßig wird in derartigen Fällen eine Baumaßnahme mit einem Bodenaustausch beauftragt. Ob dies im Fall des Bewertungsobjekts erfolgt ist, ist nicht bekannt.

In Unkenntnis über die Art und den Umfang beziehungsweise einem tatsächlichen Vorhandensein einer Verunreinigung geht der Umstand nicht gesondert in die nachfolgende Berechnung ein. Vielmehr wird ein fiktiv unbelastetes Grundstück unterstellt.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Üblicher Weise werden Einfamilienhäuser zur Eigennutzung erworben. Dies ist hier umso mehr der Fall, als dass sich das Bewertungsobjekt offensichtlich in einem unvermieteten Zustand befindet. Der Ertragswert führt in diesem Fall regelmäßig zu keiner realistischen Größe.

Der **Sachwert** ist das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen regelmäßig am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands und der Ausstattung von Einfamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben. Während z.B. im Bereich von Reihenhaussiedlungen mit gleichartigen Grundstücken und Bebauungen eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens sinnvoll ist, unterscheiden sich die Kaufpreise freistehender, individuell gestalteter und gelegener Einfamilienwohnhäuser erheblich, ohne dass die Ursache dessen aus den Kaufpreisinformationen abzuleiten wäre. Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 31.05.2023, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 19.05.2023.

Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindex, einzuhalten und ergibt einen vorläufigen Sachwert per Mitte 2022. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.4 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2022 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei 660,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes			
Grundstücksfläche, wie erwähnt		595,00	m ²
Bodenrichtwert per 01.01.2022		660,00	€/m ²
Bodenwert somit	595,00 m ² x	660,00 €/m ² =	392.700,00 €
vorläufiger Bodenwert gesamt rund:			392.700,00 €

Sachwert

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

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

Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung

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

Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt regelmäßig kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.

Sachwertanpassungsfaktor

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird.

Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 6, in der unter anderem der Bezirk Neukölln erfasst ist.

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

Konjunkturelle Anpassung

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stand per 30.06.2022 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Jener Trend ist im Jahr 2022 jedoch zum Erliegen gekommen.

Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits haben die Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten zu einer starken finanziellen Mehrbelastung privater Haushalte geführt.

Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert, was die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern einschränkt. Aber auch das Zinsniveau hat sich seit 2022 stark erhöht. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich. Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser insofern deutlich nachgegeben.

Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024“ haben sich die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser je m² wertrelevante Geschossfläche gegenüber dem Vorjahr um rd. 13% p.a. vermindert. Im Jahr zuvor hat es sich analog verhalten.

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

**Aufschlag wegen Garage**

Wie bereits erwähnt, befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Garage, die im Sachwert des Wohnhauses nicht eingeflossen ist.

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

Abschlag wegen unklarer Erschließungssituation

Unter dem Punkt „Erschließung“ wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Erschließung und Versorgung des Bewertungsobjekts über den Seeadlerweg erfolgt. Dieser steht im Eigentum Dritter. Der im Grundbuch des Bewertungsobjekts eingetragene Miteigentumsanteil hieran ist ausdrücklich nicht zu bewerten.

Mithin ist das zu bewertende Flurstück 166 nicht erschlossen und versorgt.

Ein Erwerber hat sich insofern mit den Eigentümern des Seeadlerweges über eine Inanspruchnahme des Seeadlerweges zum Erreichen seiner Fläche sowie zur Nutzung der dortigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verständigen.

Ob dieser ein rechtlich gesichertes Notwegerecht in Anspruch nehmen kann, bedarf einer gesonderten, juristischen Prüfung. Dies ist ausdrücklich nicht automatisch der Fall. Falls ein Notwegerecht genutzt wird, hat ein Eigentümer des Bewertungsobjekts regelmäßig eine Notwegerechte zu leisten, die sich am Bodenwert der beanspruchten Fläche bemisst.

Der Umstand ist mithin mit erheblichen Unwägbarkeiten für einen Erwerber verbunden, die in Form eines gesonderten Abschlags in die folgende Sachwertermittlung einfließen.

Fehlende Kenntnisse zum Bewertungsobjekt

Bei der Besichtigung am 12.06.2024 ist kein Zutritt zum Bewertungsobjekt gewährt worden. Zwar konnten die Außenanlagen vom Straßenraum aus besichtigt werden. Allerdings wurde ein Zugang zu den Baulichkeiten nicht ermöglicht.

Mithin liegen keine Kenntnisse zum Zustand derselben vor.

Ferner hat der Eigentümer keine Angaben zu etwaigen Mietverhältnissen gemacht. Zwar ist dessen Nachname, der mit jenem des Miteigentümers identisch ist, am Klingelschild des Grundstücks aufgeführt. Eine gesicherte Aussage zum Vermietungsstand lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Insofern erfolgt ein gesonderter Abschlag aufgrund der mit den vorgenannten Punkten verbundenen Unwägbarkeiten, der die Reaktion des Marktes hierauf abbildet.

Bewertung des hälftigen Objektanteils

Auftragsgemäß ist ausdrücklich der hälftige Anteil am Bewertungsobjekt zu bewerten, sodass der bis dahin ermittelte, angepasste Sachwert entsprechend um 50% vermindert wird.

Zusätzlich hierzu wird ein Marktanpassungsabschlag vorgenommen.

Dieser wird erforderlich, da unterstellt wird, dass sich jener halbe Anteil an einem Einfamilienwohnhaus nur außerordentlich schwer veräußern lässt.

Ursächlich hierfür ist, dass sich ein Erwerber mit einem Miteigentümer über die Nutzung des Objekts verständigen muss. Eine Eigennutzung ohne Verhandlungen über die Inanspruchnahme des verbleibenden Anteils dürfte ausgeschlossen sein.

Auch jener Umstand ist mit ganz erheblichen Risiken für einen Erwerber verbunden, die ebenfalls mit einem Abschlag in die nachfolgende Berechnung einfließen.

Berechnung des Sachwertes

Die Berechnung des Sachwertes ergibt sich somit wie folgt:

**Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter****Allgemeines:**

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

Wohnhaus:

Bruttogrundfläche Wohnhaus	200 m ²
NHK 2010, freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.33 mit EG, OG, Flachdach	1.205,00 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.	80 Jahre
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss	65 Jahre
Alterswertminderung, linear	18,8 %

Berechnung des Bauwertes**Wohnhaus**

Anpassung an II/2022				
1.205,00 €/m ² x	163,40 %	=	1.968,97 €/m ²	
Anpassung an Bundesland Berlin:				
1.968,97 €/m ²	x	1,00	=	1.968,97 €/m ²
Bruttogrundfläche x Herstellungskosten				
200,00 m ² x	1.968,97 €/m ²	=		393.794,00 €
Alterswertminderung wie o.g.	18,75 %			<u>-73.836,38 €</u>
Bauwert Wohnhaus				319.957,63 €

Sachwert gesamt

Bauwert Wohnhaus				319.957,63 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert				<u>392.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert				712.657,63 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert gesamt	31,42 %			<u>223.917,03 €</u>
abzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.	-25,00 %			<u>-234.143,66 €</u>
				702.430,99 €
zzgl. Garage, psch.				<u>10.000,00 €</u>
gesamt				712.430,99 €
Abschlag wg. unklarer Erschließungssituation, wie erwähnt	-10,00 %			<u>-71.243,10 €</u>
Abschlag wg. fehlhd. Kenntnis zum Objekt- / Vermietungszustand	-10,00 %			<u>-71.243,10 €</u>
				569.944,79 €
hiervon als hälftiger Anteil	50,00 %			284.972,40 €
Marktanpassungsabschlag, wie erwähnt gesamt	-15,00 %			<u>-42.745,86 €</u>
				242.226,54 €

Sachwert, gerundet**240.000,00 €****3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes**

Das Bewertungsgrundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten, jedoch wirtschaftlich gut nutzbar. Topografische Besonderheiten waren bei der Begehung nicht erkennbar. Die Fläche ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus sowie einer Garage aus dem Jahr 2013 bebaut.

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Aufgrund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit in Berlin kann zudem nicht von einer Entspannung des Marktes ausgegangen werden.

Grundstücke wie das Bewertungsobjekt stehen bei einer großen Nachfrage nur in geringer Anzahl zum Verkauf zur Verfügung, sodass von einer entsprechenden Marktgängigkeit auszugehen ist.

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

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

Hinzu kommt, dass die Erschließung und Versorgung des zu bewertenden Grundstücks nicht geklärt ist.

Der Eigentümer hat keine Begehung der Räumlichkeiten ermöglicht, sodass über den Zustand und die Ausstattung derselben keine Angabe gemacht werden kann. Gleiches gilt für den Vermietungsstand.

Schließlich ist hier lediglich ein hälftiger Anteil am Gesamtobjekt zu bewerten, was die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts ganz erheblich einschränkt.

Dieses wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Sachwertes auf einen

Verkehrswert des hälftigen Anteils am Gesamtobjekt von rd. 240.000,00€

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Es ist kein Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass kein Wohngeld erhoben wird.
- c) Es ist nicht bekannt, ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen.
- d) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht.
- e) Es ist nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es ist nicht bekannt, ob sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 21. Juni 2024

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

Dipl.-Ing. U. Schäfer

