

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 16/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Einfamilienhaus**
bebauten Grundstücks

**Kaulsdorfer Straße 228 B
in 12555 Berlin**

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.735/23

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines **mit einem Einfamilienhaus**
bebauten Grundstücks

Kaulsdorfer Straße 228 B
in 12555 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Köpenick
Gemarkung : Köpenick

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Bemerkungen
23697N; BV 3	485	233	466 m ²	Kaulsdorfer Straße 228 B
23697N; BV 4	485	342	5 m ²	
23697N; BV 6	485	343	106 m ²	

zum Wertermittlungsstichtag : 04.12.2023

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 22 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4735-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft, Sachverständige

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	GUTACHTEN NACH § 194 BAUGB.....	3
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	3
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	3
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung.....</i>	3
1.1.4	<i>Unterlagen.....</i>	3
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	4
1.2.1	<i>Lage und Grundstück.....</i>	5
1.2.2	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
2	BAUBESCHREIBUNG.....	8
2.1.1	<i>Historie.....</i>	8
2.1.2	<i>Maßangaben, Baubeschreibung</i>	8
3	WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	11
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
3.2	WERTMETHODISCHE ÜBERLEGUNGEN	12
4	BODENWERTERMITTLUNG	13
4.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	13
4.1.1	<i>weitere Marktdaten.....</i>	14
4.1.2	<i>Anpassung Flurstück 233</i>	15
4.2	BODENWERT FLURSTÜCK 343	16
4.3	BODENWERT FLURSTÜCK 342	17
4.3.1	<i>Bodenwertableitung.....</i>	17
5	SACHWERTVERFAHREN.....	18
5.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	18
5.1.2	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode</i>	19
5.1.3	<i>SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:.....</i>	20
5.1.4	<i>Zusammenfassung des Sachwertes</i>	21
5.1.5	<i>Sachwertanpassung</i>	22
5.1.6	<i>Plausibilisierung des Sachwertes</i>	23
6	LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN.....	25
6.1	BODENWERTERMITTLUNG	25
6.2	ERMITTLUNG DER ABRISSEKOSTEN	26
6.2.1	<i>Zusammenfassung Liquidationswert</i>	27
7	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 1.....	28
8	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 2.....	30
9	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 3.....	31
10	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 4.....	33
11	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 5.....	35
12	VERKEHRSWERT.....	36
12.1	<i>MINDERUNG DURCH RECHTE.....</i>	36
13	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	37
13.1	<i>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</i>	37
14	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	38
15	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	39

1 Gutachten nach § 194 BauGB

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegner
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 0	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Vertreten durch Rechtsanwälte Heller Gartenstraße 46 41460 Neuss GZ 152/23ah	4 Parteien Siehe Beschluss 70 K 16/23 2 Parteien vertreten durch RA Walter Breite Straße 65 41460 Neuss

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I, lfd.Nr. 3.1 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (Antragsgegner) • Abt. I, lfd.Nr. 3.2 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (Antragsgegner) • Abt. I, lfd.Nr. 3.3 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (Antragssteller) • Abt. I, lfd.Nr. 3.4 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (Antragsgegner) • Abt. I, lfd.Nr. 3.5 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (Antragsgegner) • In Erbengemeinschaft
------------	--

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 30.10.2023 vorgeschlagen und durchgeführt. Die beteiligten Parteien waren nicht zugegen.
- **Zugegen war die Mieterin mit ihrem Sohn. Dem Gutachter wurde der Zutritt gewährt.**
- Der Sachverständige konnte die Wohnhaus und die Garage besichtigen.
- Das Objekt wurde aufgemessen (Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/- 5%).
- Am 04.12.2023 hat der Sachverständige ohne Beteiligte eine weitere Besichtigung vorgenommen, um die Lage des Flurstückes 343 besser beurteilen zu können.

1.1.4 Unterlagen

- Der Antragssteller (vertreten durch Rechtsanwalt Heller) reichte folgende Unterlagen zu:
 - Mietvertrag von 1962
 - Schreiben der KÖWOG (ehemaliger Verwalter) vom 01.06.2002 mit Benennung der Miete aus dem Jahr 2002
 - Schreiben des Bauamtes betreff eines Neubauvorhabens auf dem Grundstück Kaulsdorfer Straße 228 a
- Die Antragsgegner reichten folgende Unterlagen zu:
 - Leitungsplan
 - Mietvertrag von 1992
 - Angaben zur aktuellen Miete (240,05 € Kalt/Monat + 65,75 € Nebenkosten)
 - Angaben zur Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, lastend auf Flurstück 339)
- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Köpenick und im Zentralarchiv betreff der Rechte in Abt. II
- Der Sachverständige nahm Einsicht im Bauarchiv vom Bezirksamt Köpenick.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben		
Rechte in Abt. II	<p>Folgende Rechte werden berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit • Lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit • Lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Auflassung des Straßenlandes • Lfd. Nr. 4: In Anspruchnahme des Grundstücks auf Grund der Aufbauperordnung • Lfd. Nr. 5: gemeinschaftliches Vorkaufsrecht 	
Baulasten	Flurstück 233	• Keine Baulasteintragung
	Flurstück 342	• Keine Baulasteintragung
	Flurstück 343	• Keine Baulasteintragung
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 343 wird augenscheinlich geringfügig überbaut. 	



- Ein Teil einer baulichen Anlage (wahrscheinlich eine Garage), befindlich auf dem Flurstück 234, überbaut augenscheinlich das Flurstück 343.
- Die überbaute Fläche beträgt ca. $0,5\text{ m}^2$. Genauerer kann nur eine Gebäudeeinmessung erbringen.
- **Das Flurstück 234 soll neu bebaut werden.**

1.2.1 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Köpenick

Köpenick ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin, am Zusammenfluss von Spree und Dahme in wald- und seenreicher Umgebung gelegen.

Der Innovationspark Wuhlheide ist das erste im Mai 1990 in den neuen Bundesländern entstandene Technologie- und Gründerzentrum. Etwa 200 Unternehmen mit insgesamt 1600 Mitarbeitern aus verschiedenen technologischen Bereichen arbeiten hier. Hauptgeschäftsstraße des Ortsteils ist die Bahnhofstraße mit dem Einkaufszentrum Forum Köpenick.

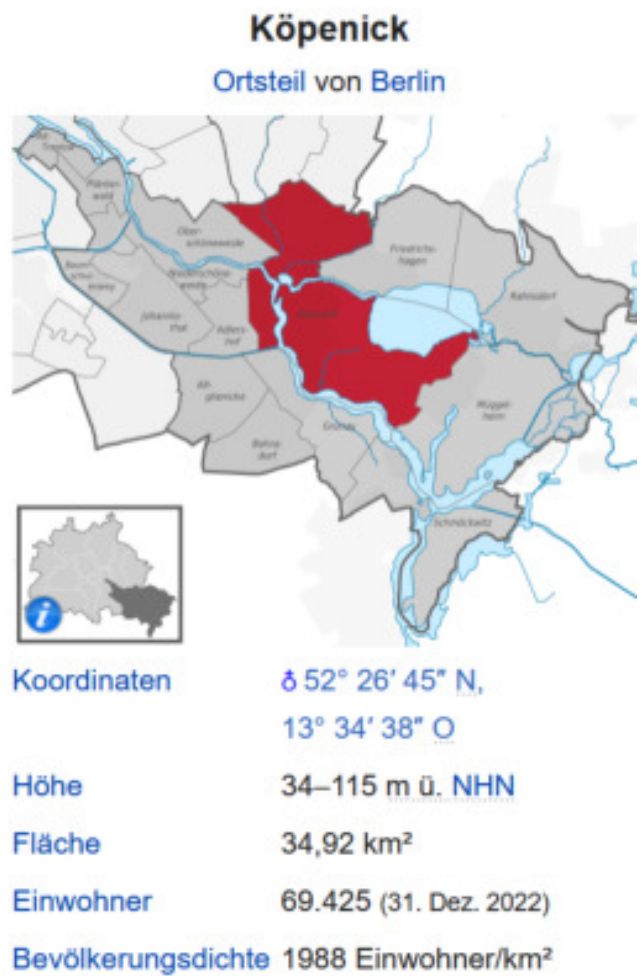
Köpenick besitzt seit 1842 einen Bahnhof an der Strecke Berlin–Frankfurt (Oder) der Niederschlesisch-Märkischen Eisenbahn. Hier verkehrt seit 1928 die S-Bahn mit den Bahnhöfen Wuhlheide und Köpenick (Linie S3). Es ist vorgesehen, bis 2027 den Bahnhof Köpenick zu einem Regionalbahnhof zu erweitern.

Infrastruktur

- Bushaltestelle in der Kaulsdorfer Straße, ca. 100 m entfernt
- S-Bahn Köpenick ca. 1,1 km entfernt
- Forum Köpenick ca. 1,1 km entfernt
- Schulen und Kitas befinden sich im Nahbereich von 1 bis 2 km

Mikrolage

- mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel 2023
- Nachbarschaft: überwiegend Geschosswohnungsbau aus den 50er/60er Jahren



Flurstück 233

- Größe 466 m², gelegen in 3. Reihe, ca. 46 m von der Kaulsdorfer Straße zurückgesetzt
- Trapezförmiger Zuschnitt, Tiefe ca. 20,20 m, Breite Nord: ca. 26 m, Breite Süd ca. 20 m
- Bebautes Grundstück: 1) Wohnhaus; 2) Garage
- Erschlossen über einen Geh- und Fahrweg auf dem Flurstück 339 (dinglich gesichert mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, eingetragen im GB-Blatt Köpenick 23873N)

Flurstück 343

- Größe 106 m², rechteckiger Zuschnitt
- Länge ca. 71 m, Breite ca. 1,5 m
- Teil eines ehemaligen Weges (ehemals 3 m breit)
- Ehemaliger Wirtschaftsweg, dieser wurde mit der Errichtung der Geschosswohnungsbauten in den 50er und 60er Jahren überflüssig, da die Zuwegung über die Grunddienstbarkeit, lastend auf dem Flurstück 339, realisiert wird.

Flurstück 342

- Größe 5 m², Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg)

Leitungsplan (Trinkwasser und Schmutzwasser)**Schmutzwasseranschluss**

- Der Schmutzwasseranschluss (grüne Anschlussleitung) verläuft zu einem Kanal, gelegen auf Flurstück 339). Diese Leitung dürfte durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich gesichert sein.
- Es soll Bestrebungen von Seiten des Leitungsbetreibers geben, diese Anschlussleitung still zu legen.

Trinkwasseranschluss


- Der Trinkwasseranschluss wird über die rote Anschlussleitung realisiert. Diese verläuft über das Flurstück 340 zu einem Trinkwasserkanal befindlich auf Flurstück 339.
- Dinglich gesichert ist der Verlauf über das Flurstück 340 nach Kenntnis des Gutachters nicht (kein Herrschvermerk im GB 23697N)
- Es dürfte ein Notleitungsrecht bestehen

Stromanschluss

- Das Haus verfügt über einen Stromanschluss, der Verlauf der Stromleitung ist unbekannt.

Erdgas

- Das Haus verfügt über keinen Erdgasanschluss.
- Der Verlauf der Erdgasleitung ist dem Gutachter unbekannt, wahrscheinlich verläuft diese über das Flurstück 339.

	<p>Erschließungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • einspuriger Privatweg über das Flurstück 339 • halbseitig befestigt mit Betonpflaster • halbseitig befestigt mit Betonplatten aus DDR-Zeit • Straßenbeleuchtung aus DDR-Zeit <p>Kaulsdorfer Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2spurige Asphaltstraße mit Fußgängerwegen, Parkmöglichkeiten am Straßenrand • erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG
---	---

1.2.2 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz besteht nicht
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Laut Flächennutzungsplan: Wohngebiet; GFZ bis 1,5
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/

2 Baubeschreibung

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst

2.1.1 Historie

Historie (die Angaben wurden den Angaben der Bauarchivakte entnommen):

- Gebäude 1 (Wohnhaus): Baujahr ca. 1937
- Gebäude 2 (Garage): Baujahr ca. 1988
- 80er Jahre: Erneuerung der Dacheindeckung vom Wohnhaus, Austausch einzelner Sparren
- Einbau der Ölheizung ca. 1993
- 90er Jahre: Teilmodernisierungen (Kunststofffenster, Heizungsanlage, Badmodernisierung u.a.)

Anmerkungen

- Laut Aussagen des Sohnes der Mieterin wurde die Garage von den Mietern errichtet.
- Sämtliche Modernisierungen (Kunststofffenster, Heizungsanlage, Badmodernisierung u.a.) wurden ebenfalls durch die Mieter vorgenommen.
- Soweit nachvollziehbar, finden diese Aussagen durch die Aktenlage Bestätigung.

Wertung des Sachverständigen

- Die durch die Mieter getätigten Investitionen begrenzen die Miethöhe auf den Zustand ohne Investitionen.
- **Nach Ablauf des Mietvertrages (z.B. durch Tot oder Auszug der letztlebenden Mieterin (Alter 93 Jahre) gehen diese Investitionen entschädigungslos auf die Eigentümer über. Andere Vereinbarungen sind nicht bekannt.**

2.1.2 Maßangaben, Baubeschreibung

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

- Die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Unterlagen und überschlägigen Messungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %.

Bruttogrundfläche (Einfamilienhaus) - eingeschossiges Einfamilienhaus, voll unterkellert

- Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012

Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	Ca. 7,95 m x 9,00 m	=	71,55 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	Ca. 7,95 m x 9,00 m	=	71,55 m ²
Bruttogrundfläche (KG): Windfanganbau	Ca. 1,40 m x 2,30 m	=	3,22 m ²
Bruttogrundfläche (EG): Windfanganbau	Ca. 1,40 m x 2,30 m	=	3,22 m ²
Gesamt		=	149,54 m²

Garage: ca. 5,25 m x 3,30 m = 17,32 m²

GRZ Berechnung (ohne die befestigten Flächen und Außentreppen):

- o GFZ: KG und DG sowie die Garage finden bei der GFZ keine Berücksichtigung
- o Geschossfläche (Gebäude 1): ca. 75 m²

Bebauung	bebaute Fläche ca.	Flurstücksgröße ca.	GRZ	GFZ
EFH + Garage	92,09 m ²			
insgesamt	92,09 m²	466 m²	0,20	0,16

Außenanlagen: Einfriedung**Wohn- und Nutzfläche**

- Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	<p>Kellergeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> • BGF ca. 74,77 m² • NFl. ca. 57,5 m² • NFK ca. 0,77 • Innenhöhe ca. 1,85 m • Zugang über Kelleraußentreppe und eine Luke zum EG
	<p>Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> • BGF ca. 74,77 m² • Windfang, Küche, 3 Zimmer, Flur • Wfl. ca. 60,50 m² • NFK ca. 0,81 • Innenhöhe ca. 2,75 m

Rohbausubstanz

- Massivbau, voll unterkellert
- Gründung: Stampfbeton (Annahme)
- Außenwand (KF/EG): Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz (Wandstärke ca. 30 cm) beim Windfang ca. 20 cm
- Decken: Massivdecke (KG/EG); Holzbalkendecke (EG/DG)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Dach: Walmdach, nicht ausgebaut, Innenhöhe maximal 2,40 m
 - o Betondachsteindeckung aus DDR-Zeit
- Innentreppen: keine
- Der Dachboden ist über eine Dachbodenluke zu erreichen.
- Der Keller ist über eine Fußbodenluke zu erreichen und eine Kelleraußentreppe

Ausbausubstanz

- Fenster: Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren, Vorbaurollläden mit manuellem Gurtzug
- Heizung/Warmwasser:
 - Zentralheizung
 - Wolf-Ölheizkeller von ca. 1993
 - GFK Öltanks 4 x 750 Liter
 - Konvektoren mit Thermostaten, Kupferinstallation
 - Vaillant-Elektro-Durchlauferhitzer (Warmwasser)
- Elektroinstallation: nicht nach VDE-Norm, in Teilen modernisiert
- Sanitärinstallation (EG)
 - modernisiert in den 90er Jahren und wahrscheinlich nach 2010 (Umbau der Dusche)
 - bodenebene Dusche mit Duschvorhang
 - stehendes WC mit Druckspüler
 - Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände 2/3 hoch gefliest
 - Handtuchheizkörper
- KG: Waschküche mit Waschmaschinenanschluss
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- 1 Schornstein

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges

- Schäden an der Gebäudehülle
 - Leichte Mauerwerks- und Putzschäden, Sockelbereich mit ausgewaschenen Fugen (teilweise)
 - Instandhaltungsrückstau im Keller, Schäden an den Installationen (Schmutzwasserleitung)
 - Wahrscheinlich Schäden an den Grundleitungen
 - Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden-, und Deckenbelägen
 - Verschleißerscheinungen an Keramik und Fliesen
 - Unebene Fußböden und Wandflächen
 - Türen/Zargen aus der Bauzeit mit vereinzelt Schäden
 - Energetisch mangelhaft
 - Und andere Kleinstschäden

Bauliche Nebenanlagen

- Garage, Massivbau mit Wellasbesteindeckung
- Zweiflügeliges Holztor
- Erheblicher Instandhaltungsrückstau, Durchfeuchtungserscheinungen

Mietzustand

- Vermietet
- Mietvertrag von 1962
- Alter der Mieterin 93 Jahre
- Rechnerische Restlebenserwartung der Mieterin gemäß aktueller Sterbetafel: ca. 3,6 Jahre
- Aktuelle Miete netto-kalt: **240,05 €/Monat**

3 Wertermittlung der baulichen Anlagen

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.2 Wertmethodische Überlegungen

Verfahren 1

- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen können.

Verfahren 2

- Das zu bewertenden Grundstück ist baulich minderausgenutzt. Unterstellt man fiktiv den Abriss, wäre eine höherwertigere Neubebauung realisierbar (z.B. Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen).
- Im Verfahren 2 kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung (unterstellter fiktiver Abriss der baulichen Anlagen)

4 Bodenwertermittlung

Allgemeines

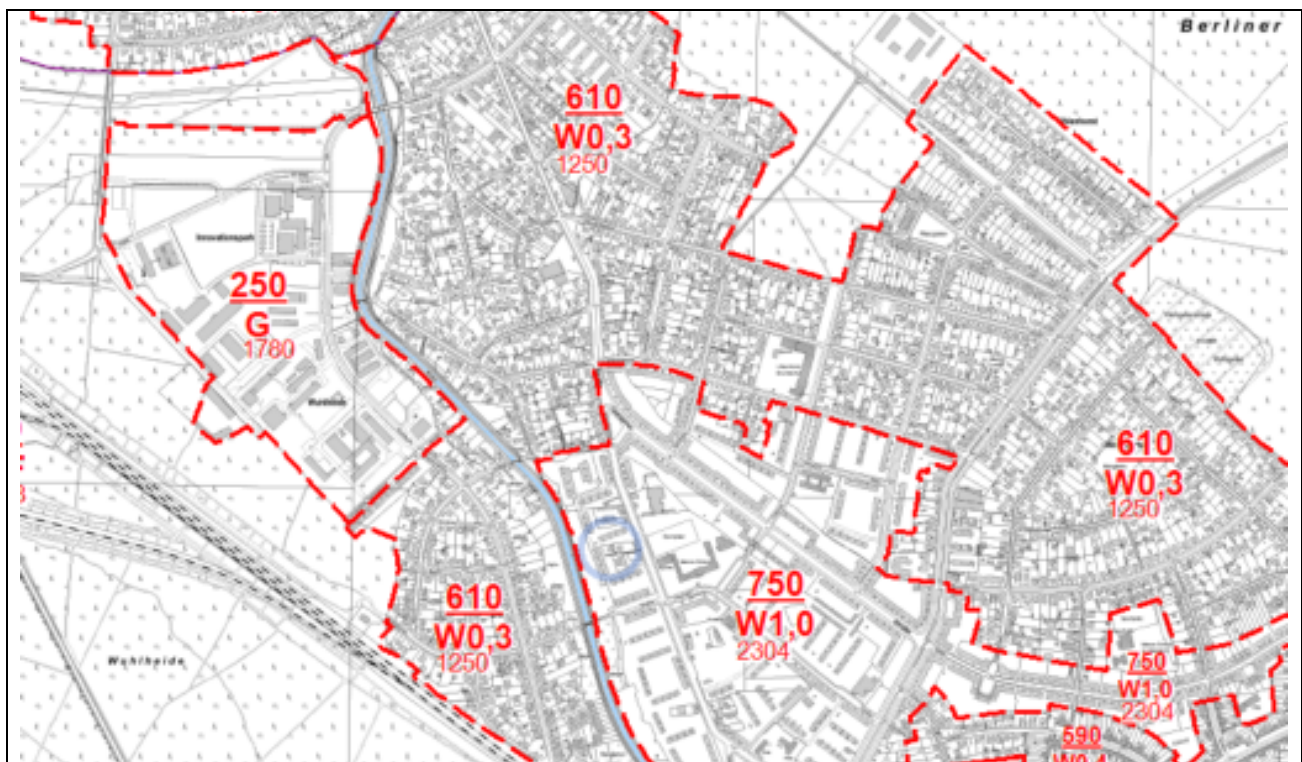
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen



- **Bodenrichtwert: 610 €/m² (wertrelevante GFZ 0,30, Stichtag 01.01.2023)**

Das zu bewertende Grundstück liegt zwar in der Richtwertzone mit 750 €/m². Dieser Richtwert bezieht sich jedoch auf den Geschosswohnungsbau mit einer GFZ von 1,0.

- **Das zu bewertenden Grundstück ist eher dem Richtwert mit 610 €/m² (GFZ 0,30) zuordbar.**

4.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

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

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

Ad hoc Marktreport Ausgabe November 2023

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Juni – August 2023

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

Zum Ausgabezeitpunkt November 2023 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Juni bis August 2023 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2023 bezogen.

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

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende August 2023 in Höhe von **96 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2023 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert	Minimum %	Maximum %
Pankow	18	96	86 - 106	55	125
Spandau	4	99	74 - 124	76	112
Treptow-Köpenick	6	85	72 - 99	70	106
Marzahn-Hellersdorf	25	90	81 - 98	46	126
Lichtenberg	3	112	58 - 166	90	133
Reinickendorf	8	113	92 - 133	63	143

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert	Minimum %	Maximum %
0,3	14	93	83 - 103	67	124
0,4	50	97	90 - 103	46	143

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert	Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	18	81	72 - 90	55	118
Mittlere Lage	47	102	96 - 108	46	143

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden in Treptow-Köpenick derzeit die unbebauten Grundstücke zu **85 % des** Bodenrichtwertes gehandelt. Im Bodenrichtwertbereich (GFZ 0,30) beträgt der Mittelwert 93% des Bodenrichtwertes.

Den Auswertungen liegen jedoch relativ wenige Verkäufe zu Grunde.

- Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung **betreff des Bodens** (Grundstücks) vor. Die Anpassung bezüglich der Marktlage erfolgt bei der Einordnung des Gesamtverkehrswertes

4.1.2 Anpassung Flurstück 233

- **Unterstellt wird der Erhalt der baulichen Anlagen**

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 	610,00 €/m ²
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. 	-50,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	560,00 €/m ²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	
	<ul style="list-style-type: none"> o (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen. 	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> o Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung betreff des Bodens (Grundstücks) vor. 	
	die Lage (s. § 5, Abs. 6)	
	<ul style="list-style-type: none"> o das zu bewertende Grundstück ist wertmethodisch dieser Richtwertlage zuordbar 	-10 %
	<ul style="list-style-type: none"> o Gelegen in 3. Reihe 	
	die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	
	<ul style="list-style-type: none"> o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	
	<ul style="list-style-type: none"> o Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,30 	
	<ul style="list-style-type: none"> o Das Grundstück mit einer aktuellen GFZ von ca. 0,16 ist baulich minderausgenutzt 	-20 %
	<ul style="list-style-type: none"> o Gedämpfte Anpassung 	
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)	
	<ul style="list-style-type: none"> o Relativ kleines Grundstück im ortsüblichen Vergleich 	10 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 20,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	448,00 €/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten (vermindert) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Anschlussituation ist teilweise ungesichert 	
	<ul style="list-style-type: none"> o Schmutzwasseranschluss soll möglicherweise stillgelegt werden 	30,00 €/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> o Trinkwasseranschluss verläuft über fremdes Grundstück 	
	<ul style="list-style-type: none"> o Lage der Stromanschlussleitung ist unbekannt 	
5.	Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)	478,00 €/m²
6.	Grundstücksgröße in m²	466 m²
7.	Grundstückswert	222.748,00 €

4.2 Bodenwert Flurstück 343

Bei den Flurstück 343 handelt es sich um einen ehemaligen Wirtschaftsweg.

- Dieser Wirtschaftsweg war (1937) ca. 3 m breit.
- Das Flurstück 343 ist nur 1,50 m breit, somit ist eine Befahrung mit einem Fahrzeug ausgeschlossen.
- Als Zuwegungsfläche zum Flurstück 233 wird das Flurstück 343 nicht mehr benötigt, die Zuwegung (Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht) wird über das Flurstück 339 realisiert.

Wertung

- Bei dem zu bewertenden Flurstück 343 handelt es sich um keine eigenständig bebaubare Fläche. Die vorhandene Grundstücksgeometrie und Flächengröße des Flurstückes lässt dies nicht zu.
- **Es handelt sich um sogenannte „Arrondierungsfläche“**

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwinkel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwinkels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

Basieren auf eigenen empirischen Untersuchungen hält der Sachverständige folgende Bruchteilwert für marktgerecht

Gilt für Bodenrichtwert in der Spanne 400 bis 800 €/m²

Kategorie 1a	Arrondierung zu bebauten Grundstücken <ul style="list-style-type: none"> • Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes 	Im Mittel 100 % des Bodenrichtwertes Spanne: 70 bis 130 %
Kategorie 1b	Unmaßgebliche Teilfläche <ul style="list-style-type: none"> • Seitlich an einem Grundstück gelegene Fläche • Nicht als Stellplatz geeignet • Keine eigenständig nutzbare Teilfläche 	Im Mittel 35 % des Bodenrichtwertes Spanne: 25 bis 90 %
Kategorie 1c	Unmaßgebliche Teilfläche <ul style="list-style-type: none"> • Nicht als Stellplatz geeignet • Keine eigenständig nutzbare Teilfläche 	Im Mittel 30 % des Bodenrichtwertes Spanne: 20 bis 80 %
Kategorie 2	Private Erschließungsfläche <ul style="list-style-type: none"> • Flächen, durch die eine Erschließung bzw. bessere Erschließung wie z.B. Wegfall eines Notweges geschaffen wird 	Im Mittel 25 % des Bodenrichtwertes Spanne: 5 bis 100 %

Der Gutachter ordnet das Flurstück der Kategorie 1 b zu.

Bodenrichtwert	610	€/m ²
Bruchteilwert in %	35%	
Angepasster Bodenwert (vorläufig)	213,5	€/m ²
Korrekturfaktor (gutachterliche Markteinschätzung)	0,90	
Angepasster Bodenwert	192,15	€/m²
Größe Flurstück 343	106	m²
Bodenwert	20.367,90	€
gerundet	20.000	€

4.3 Bodenwert Flurstück 342

Der Bodenrichtwert gilt für Wohnbaugrundstücke, das heißt für baureifes Land, welches mit der ortstypischen Bebauung nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Das zu bewertende Grundstück ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche und ist nicht bebaubar. **Somit ist der Bodenrichtwert nicht heranziehbar.**

- Für vergleichbare Flächen gibt es nur einen sehr eingeschränkten Grundstücksverkehr.
- Betrachtet man vergleichbare Flurstücke als selbständige Grundstücke tritt praktisch nur das Land Berlin (öffentliche Hand) als Erwerber auf.

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023; Seite 42

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2023 €/m ²	Wertniveau 01.01.2023 €/m ²
- Gewidmetes Straßenland	5	
- Betriebsnotwendige Bahnflächen ³⁾ (inkl. Flächen für Bahnhöfe oder sonstige Betriebsgebäude)	15	
- Friedhöfe ⁴⁾	15	
- Sonstige Freiflächen ⁵⁾	15	

4.3.1 Bodenwertableitung

Der Sachverständige wählt folgende Ableitung:

Bodenrichtwert für gewidmetes Straßenland • Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022/2023	5	€/m ²
Grundstücksgröße Flurstück 342	5	m ²
Bodenwert Flurstück 342	25	€

5 Sachwertverfahren

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

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

- o Das Objekt wurde bisher als individuelles Wohngrundstück genutzt und ist bewohnt durch die Mieterin.

5.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	74,77	• Das nicht ausgebaute Walmdach wird nicht in der Bruttogrundfläche erfasst sondern zusätzlich berücksichtigt.
Erdgeschoss	74,77	
Dachgeschoss	0,00	
insgesamt	149,54	

Gerundet: 150 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, Flachdach (Typ 1.03)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		23	0	0	
Dach	15		15	0	0	
Fenster und Außentüren	11		5	6	0	
Innenwände und Türen	11		11	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		11	0	0	
Fußböden	5		5	0	0	
Sanitär	9		5	4	0	
Heizung	9		6	3	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		6	0	0	0
Gesamt	100		87	13	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m ²	705	785	900	1.085	1.360	
Wägungsanteil	0%	87%	13%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	682,95	117,00	0,00	0,00	799,95
Gebäudeteil						
	NHK 2010 in €/m²		Bemerkungen			
EFH	799,95		• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.03 eingeschossig, voll unterkellert, Flachdach			
Anpassung DG:	1,075		• + Walmdachkonstruktion			
Anpassung KG:	1,00		•			
Anpassung Ausstattung	1,015		• Schornstein			
Gesamt	872,85		799,95 x 1,075 x 1 x			1,015
gerundet	875		gerundeter Ansatz			

5.1.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

- Bei dem zu bewertenden Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1937
B	Gebäudealter in 2023	86 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamt		3

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei 3 Punkten: 18 Jahre
 Gerundeter Ansatz des Sachverständigen: 20 Jahre

5.1.3 SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:

Baunebenkosten (BNK)	• keine, sind in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	• keine

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		150,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	875,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 08/2023 (gilt für Deutschland	=		178,3
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	234.018,75	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		234.018,75
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		234.018,75
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		20 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 75,00 %		-175.514,06
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		58.504,69
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	4 %		2.340,19
• zusätzlicher Ansatz für befestigte Flächen, Einfriedung, Außentreppen, Hausanschlüsse			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			1.500,00
• Garage (pauschaler alterswertgeminderter Ansatz)			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
•			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			62.344,88
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		222.748,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			285.092,88

5.1.4 Zusammenfassung des Sachwertes

weitere Marktdaten - Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses für 2022/23

Die durchschnittlichen Werte für Grundstücksgröße, wertrelevante Geschossfläche der Gebäude und Kaufpreis ergeben sich wie folgt:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Baujahrsgruppe	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2022			
	Grundstücksfläche Ø m ²	wertrelevante Geschossfläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertrelevante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegenüber dem Vorjahr
Baujahre 1920 bis 1948				
einfache + mittlere Wohnlage	425 bis 977 679	85 bis 236 154	177 2.358 bis 6.323 4.222	↑

- Legt man eine Geschossfläche von ca. 75 m² im EG zu Grunde, **ergäbe dies ca. 317.000 €**.

Sachwertmarktanpassung auf der Grundlage der SW-Faktoren (2023) vom Gutachterausschuss
 Ansatz von SW-Marktanpassungsfaktoren für 1- und 2-Familienhäuser

Tabelle 7

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Reinickendorf (661), Weißensee (90), Hellersdorf (170), und Köpenick (127) zum Stichtag.						
Sachwert des Grundstücks (EUR)						
100.000	250.000	400.000	600.000	800.000	950.000	2.100.000
1,37	1,32	1,27	1,21	1,15	1,10	0,74

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum-/Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Interpolierter Ausgangswert: 1,31

<u>Baujahrsgruppen</u>		<u>Gebäudekonstruktion</u>	
Baujahrsgruppen bis 1919:	-0,168	Fertighaus:	-0,071
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-0,180	Massivhaus:	±0
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-0,255	<u>Stadträumliche Wohnlage</u>	
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-0,140	Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,037
Baujahrsgruppen 1991-2009:	±0	Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Baujahrsgruppen 2010-2017:	+0,073	Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,053
Baujahrsgruppen ab 2018:	±0	Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,386
<u>Gebäudeart</u>		<u>Stadtlagen</u>	
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0	Westteil:	+0,082
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,087	Ostteil:	±0
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,212		
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,358		
<u>Bauzustand</u>			
Gebäude in gutem Bauzustand:	±0		
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0		
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,127		

5.1.5 Sachwertanpassung

Ausgangswert (interpoliert)	1,31
normaler Bauzustand	0,00
Baujahrgruppe 1920-1948	-0,18
mittlere Wohnlage 0,00	
+ 0,10: tatsächliche Marktlage im Umfeld (siehe Selektion Kaufpreissammlung)	0,10
Ostteil	0,00
Massivhaus	0,00
Grundstücksgröße (im Vergleich relativ klein)	-0,05
Vermieteter Zustand (sehr geringe Miete)	-0,05
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	1,1300

vorläufiger Sachwert		285.092,88 €
o Marktanpassung in % und zur Rundung	1,13	37.062,07 €
marktangepasster Sachwert		322.154,95 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	-3 %	-9.664,65 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
o unzuweckmäßige Raumstruktur (kleine Räume)	-10 %	-32.215,50 €
o Wohnfläche ist für viele Marktteilnehmer zu klein		
		280.274,80 €
		Gerundet: 280.000

5.1.6 Plausibilisierung des Sachwertes

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Abfrage Info	
← ✖	BRW-Zone: 1250; 2304
← ✖	Vertragsdatum: 2021; 2022; 2023
← ✖	Baujahr: 1925; 1926; 1927; 1928; 1929; 1930; 1931; 1932; 1933; 1934; 1935; 1936; 1937; 1938; 1939; 1940
← ✖	Keller: 1 Keller

Auswertung

Dem Sachverständigen sind die Objekte mit Hausnummer bekannt, sie werden jedoch anonymisiert dargestellt. Der Kauffall 1 bleibt wegen Übergröße unberücksichtigt

Nr.	Jahr	Straßenname(HL)	Fläche	BRW	Bodenwert	Bauj	GF	BGF	KP/GF	Kaufpreis
1	2021	Egersfelder Allee	1.818	510,0	864.960	1935	90		10.789	971.000
2	2021	Schneewittchenstraße	800	510,0	408.000	1933	162	243	4.012	650.000
3	2021	Zum Wuhleblick	728	510,0	312.630	1930	126	302	3.175	400.000
4	2021	Uhlenhorster Straße	1.053	510,0	537.030	1930	338	338	3.402	1.150.000
5	2022	Unter den Birken	1.013	610,0	516.630	1933	188	269	4.521	850.000

Kauffall Nr.	Kaufpreis (KP in €)	Bodenwert (BW in €)	Anteiliger Gebäudewert (KP-BW) in €	BGF In m ²	Gebäudewert/ BGF In €/m ²
2 (2021)	650.000	408.000	242.000	243	995,88
3 (2021)	400.000	312.630	87.370	302	289,30
4 (2021)	1.150.000	537.030	612.970	338	1.813,52
5 (2022)	850.000	516.630	333.370	269	1.239,29
Mittelwert	762.500	443.572,5	318.927,5		1.084,5
BGF des Objektes (BGF im KG/EG) inkl. Windfang				150	
Vergleichsfaktorwert (Gebäude)					162.675

Bodenwert (Flurstück)		222.748,00
Vergleichsfaktorwert (Gebäude+Boden)		385.423
Korrekturfaktor 1 o In den Verkäufen sind auch augenscheinlich modernisierte Objekte enthalten	0,85	
Korrekturfaktor 2 o Vermieter Zustand des Objektes	0,95	
Korrekturfaktor 3 o unzuweckmäßige Raumstruktur (kleine Räume) o Wohnfläche ist für viele Marktteilnehmer zu klein	0,90	
Angepasster Vergleichsfaktorwert	280.106,17	
gerundet	280.000 €	

€

Der ermittelte Sachwert findet durch den Vergleichsfaktorwert seine Bestätigung.

6 Liquidationswertverfahren

Unterstellt wird ein unbebautes Grundstück (Abriss aller baulichen Anlagen).

Begründung:

- Das Grundstück ist baulich minderausgenutzt.
- Die Wohnfläche vom Gebäude 1 ist für eine Familie zu klein
- Die Raumstruktur und Raumgröße ist nicht mehr zeitgemäß.
- Die fiktiven Sanierungs- und Modernisierungskosten sind mit den Neubaukosten vergleichbar.

Die ImmoWertV regelt diesbezüglich:

"Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes nach § 16 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstückes nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden."

Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert (unbebaut)	-	Freilegungskosten	+	Freilegungserlöse	=	Liquidationswert
						+/-
						Marktanpassung
						=
						Verkehrswert

6.1 Bodenwertermittlung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 610,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m²

-
3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 560,00 €/m²
-

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)

- o (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen. 0 %
- o Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung **betreff des Bodens** (Grundstücks) vor.

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

- o das zu bewertende Grundstück ist wertmethodisch dieser Richtwertlage zuordbar -10 %
- o Gelegen in 3. Reihe

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- o Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,30 0 %
- o Unterstellt man den Abriss ließe sich eine vergleichbare GFZ (0,30) realisieren

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)		10 %
o Relativ kleines Grundstück		
Zu- und Abschläge insgesamt :		0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	560,00 €/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> • zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten (vermindert) • Die Anschlussituation ist teilweise ungesichert <ul style="list-style-type: none"> o Schmutzwasseranschluss soll möglicherweise stillgelegt werden o Trinkwasseranschluss verläuft über fremdes Grundstück o Lage der Stromanschlussleitung ist unbekannt 	30,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)	590,00 €/m²
6.	Grundstücksgröße in m²	466 m²
7.	Grundstückswert	274.940,00 €

6.2 Ermittlung der Abrisskosten

Es kommt die Ermittlung von Abriss- und Entsorgungskosten auf der Grundlage des Bruttorauminhaltes zur Anwendung. Die Höhe der auf diesem Wege ermittelten Abrisskosten kann jedoch von den tatsächlichen Abrisskosten abweichen. Die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen können insbesondere von nachfolgenden Faktoren abhängen:

- o Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- o Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- o Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- o gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- o Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenenttrümmerung etc.
- o sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- o Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- o Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 25 – 45 € je m³ Bruttorauminhalt** bekannt. **In Berlin und im Berliner Umland betragen die Abrisskosten jedoch aktuell zwischen 35 bis 60 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2018-2021).**

Bauunterlagen lagen dem Gutachter nicht vor. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

Wertmethodische Ansätze des Gutachters

	Spanne in € je m ³ BRI	Mittlerer Ansatz in €/m ³
Abrisskosten Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken • (ohne DG)	40-60	50
Abrisskosten nicht ausgebautes Dachgeschoss • Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung		25
Abrisskosten ausgebautes Dachgeschoss • Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung		55
Sonstige Mauerwerksbauten		30

	Bruttorauminhalt in m³	Abrisskosten in € je m³	Abrisskosten in €
Gebäude 1 (KG/EG)	375	50	18.750,00
Gebäude 1 (DG)	65	55	3.575,00
Gesamt (vorläufig)			22.325
Aufschlag in % <ul style="list-style-type: none"> • Sonstige nicht berücksichtigte Bauteile (Treppen etc.) • Abriss Garage • Sonstige unterirdische Kanäle, Einfriedungen, Bodenbefestigung etc. • Beseitigung sichtbarer Altlasten (z.B. Wellasbest) • Entsorgung von Müll/Unrat/Zubehör • tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren 	25	5.581,25	
Gesamt			27.906,25
gerundet			28.000

6.2.1 Zusammenfassung Liquidationswert

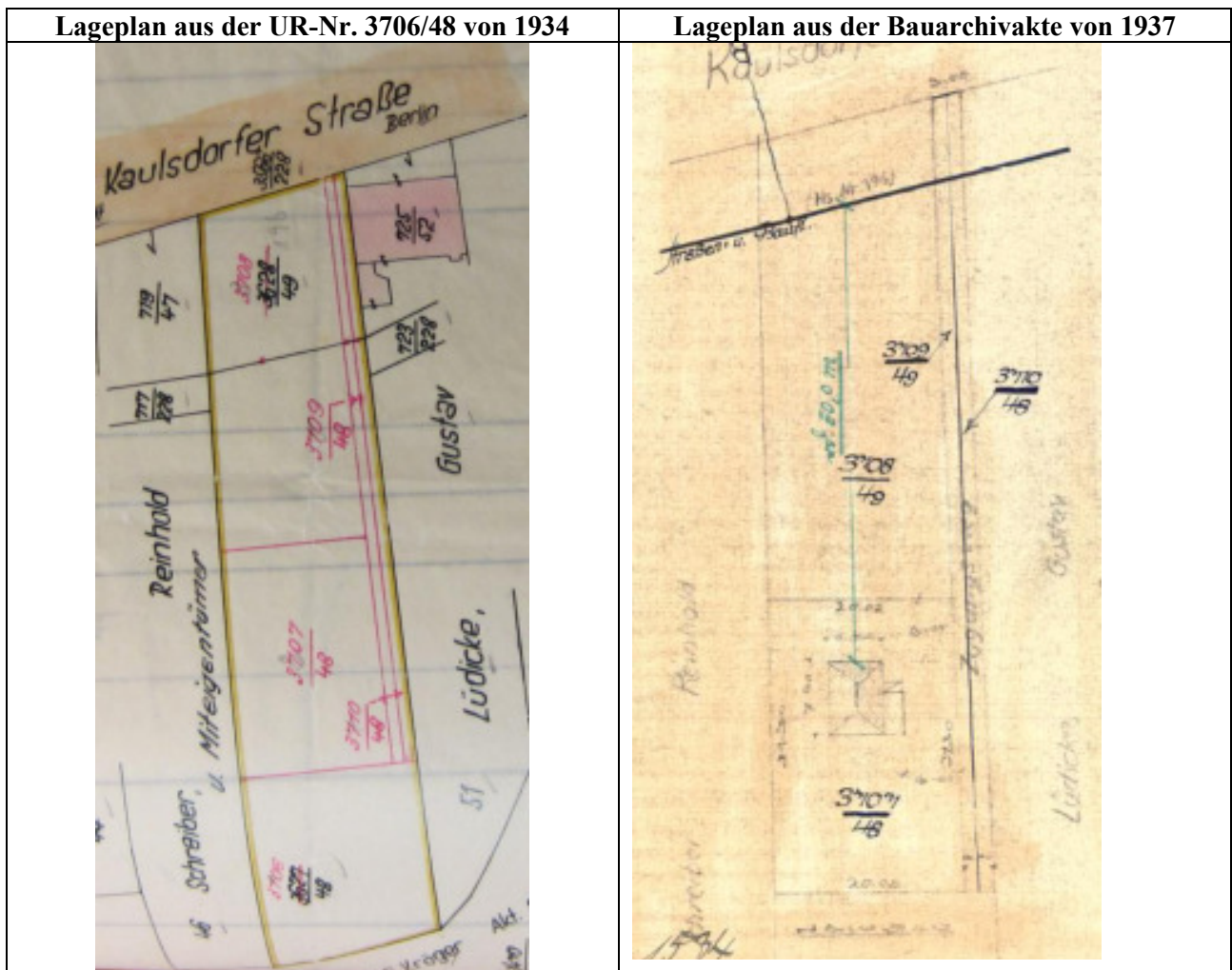
Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstücks- wert in €
233	Bauland-/Baulandnebenfläche	466		274.940,00
	• Abzüglich Abrisskosten der baulichen Anlagen			-28.000,00
	• Freilegungserlöse: keine			0,00
	• Verkehrswert (vorläufig)			246.940
	• Korrekturfaktor (vermieteter Zustand, ein Abriss ist aktuell nicht möglich)			0,95
	• Verkehrswert			234.593
	• gerundet			235.000

Der Liquidationswert liegt unter dem Sachwert, auf den wertmethodischen Ansatz wird verzichtet.

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

1	1, 2, 3, 4, 5	<p>Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Reststammgrundstücks (Parz. 3706/48 und 3710/49) auf Benutzung des zu diesem Grundstück von der Kaulsdorfer Straße führenden, drei Meter breiten Weges. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.11.1934 - Nr. 208 des Notars Dr. Lachmann - eingetragen am 05.12.1934 im gleichen Range mit der Eintragung Abt. II Nr. 2. Umgeschrieben am 30.10.2000.</p> <p>Wolff</p>
---	---------------------	---

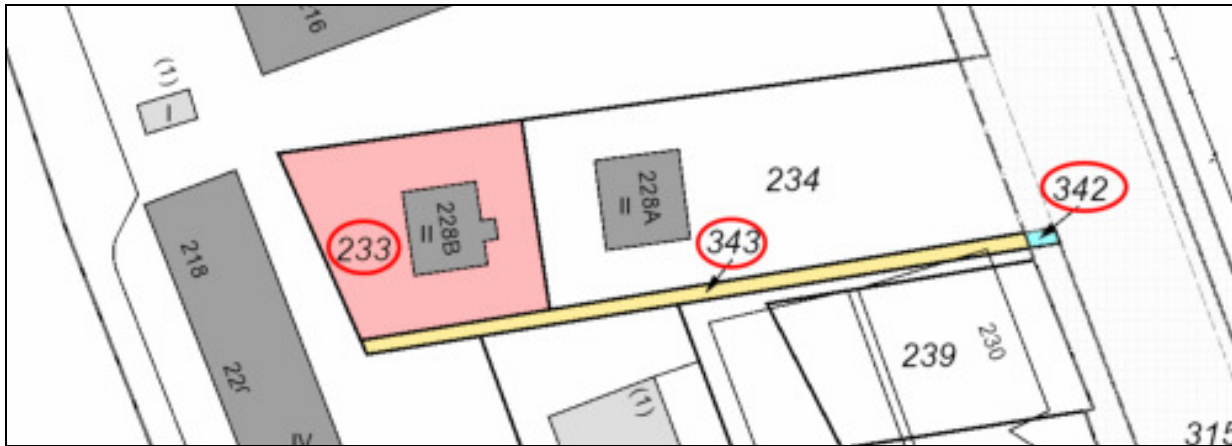
Auszug aus der UR-Nr. 3706/48 des Notars Dr. Lachmann vom 14.11.1934



A Ich bewillige und beantrage, dass auf dem mir gehörenden Grundstück eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Reststammgrundstücks dahin eingetragen wird, dass der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks berechtigt ist, den zu diesem Grundstück von der Kaulsdorfer Straße führenden Weg in einer Breite von drei Metern zu benutzen.

- Im Lageplan aus der Bauarchivakte ist der 3 m breite Weg zusehen.

Aktueller Flurstücksbestand



Vermutung

- Der Sachverständige kann diese Grunddienstbarkeit nicht eindeutig verifizieren.
- Der Flurstücksbestand hat sich mehrfach geändert, sowohl hinsichtlich der Flurstücksnummern, der Größen und auch der Grenzen.
 - **Der Sachverständige nimmt an, dass die Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 343 lastet. Dieses heutige Flurstück 343 war Bestandteil des ehemals belasteten 3 m breiten Wirtschaftsweges (Annahme).**

Wertrelationen von Grunddienstbarkeiten (eigene empirische Untersuchungen):

Geringe Wertrelevanz	Mittlere Wertrelevanz	hohe Wertrelevanz
10 % bis 20 %	> 20 % bis 50 %	> 50 % bis 80 %

Der Sachverständige hält 20 % Minderung für angemessen

Bodenwert Flurstück 343	20.000	€
Wertrelevanz in % (= Minderung)	20%	
Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 1	4.000	€

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

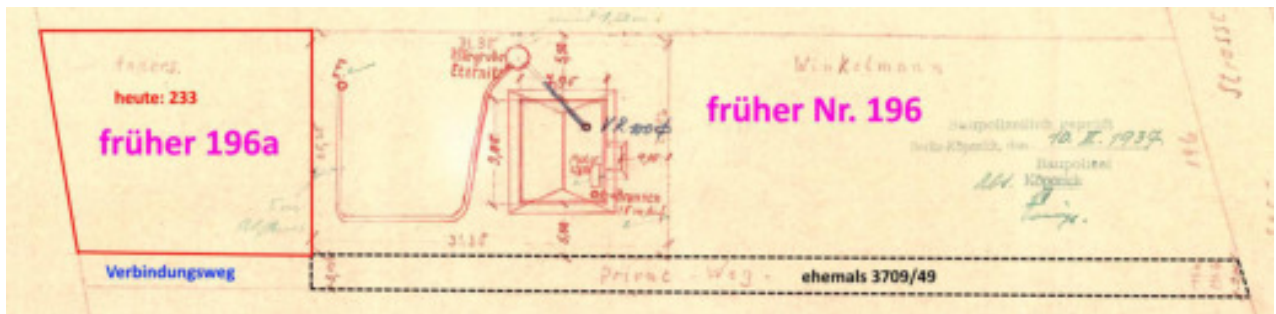
2	1, 2, 3, 4, 5	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Berlin, Bezirksamt Köpenick, auf Zulassung der Überbauung des Zugangsweges Parz. 3709/49. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.11.1934 - Nr. 208 des Notars Dr. Lachmann - eingetragen am 05.12.1934 im gleichen Range mit der Eintragung Abt. II Nr. 1. Umgeschrieben am 30.10.2000.
---	---------------------	--

Auszug aus der UR-Nr. 3706/48 des Notars Dr. Lachmann vom 14.11.1934

A

Schliesslich bewillige und beantrage ich die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Berlin, Bezirksamt Köpenick, dahingehend, dass ich verpflichtet bin, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kaulsdorfer Strasse 196 in Berlin-Köpenick (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick von Köpenick Band 196 Blatt Nummer 6013) zum Zwecke der Wahrung der geschlossenen Bauweise die Überbauung des Zugangsweges durch einen Verbindungsweg zwischen dem künftigen Wohnhaus auf dem Grundstück Kaulsdorfer Strasse 196 und dem Nachbargrundstück zu gestatten.

Vermutung: Auch diese Dienstbarkeit ist nur teilweise nachzuvollziehen.



- Ehemals endete der Privatweg (definiert mit 3 m Breite = Altflurstück 3709/49) vor dem heutigen Flurstück 233 (bebaut mit dem Wohnhaus).
- Der Sachverständige vermutet, dass mit der „Überbauung des Zugangsweges durch einen „Verbindungsweg“ der blau dargestellte Weg (= Verbindungsweg) gemeint ist.
- **Demzufolge würde auch diese Dienstbarkeit auf dem heutigen Flurstück 343 lasten.**

Wertrelationen von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (eigene empirische Untersuchungen):

Geringe Wertrelevanz	Mittlere Wertrelevanz	hohe Wertrelevanz
5 % bis 20 %	> 20 % bis 35 %	> 35 % bis 50 %

Der Sachverständige hält 10 % Minderung für angemessen

Bodenwert Flurstück 343	20.000	€
Wertrelevanz in % (= Minderung)	10%	
Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 2	2.000	€

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

3	1-2 3, 4, 5	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung des Straßenlandes zu Gunsten der Stadtgemeinde Berlin. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10.12.1934 eingetragen am 19.12.1934. Umgeschrieben am 30.10.2000.
---	-------------------	--

Bezüglich dieser Vormerkung konnte der Gutachter folgende Ausführungen recherchieren:

Der Bezirksbürgermeister
Verwaltungsbezirks Köpenick
der Stadt Berlin.
Gesch.: Tief. 5

Berlin-Köpenick, den 13. 12. 94
Schloßstr.4, Rathaus.
Fernr.: F Köp. 0013
Hausanschl.

geg. am 15. Dezember 1934
11 Uhr 55 Min.

Wäitere Anträge über Grundbuchamt
das Amt ist eingegangen!
15. Dez. 1934

Finanz-Bezirk Köpenick, Berlin
Grundbuchamt

Berlin - Köpenick

Zu den Grundakten von Köpenick Bd. 196 Bl. 6032
übersende ich beiliegenden Antrag auf Eintragung einer
~~Grundschild, eines Rangvorbehalts und einer Strassenland-~~
auflassungsvormerkung.

Von etwaigen Beanstandungen bitte ich, mir Kenntnis
zu geben.

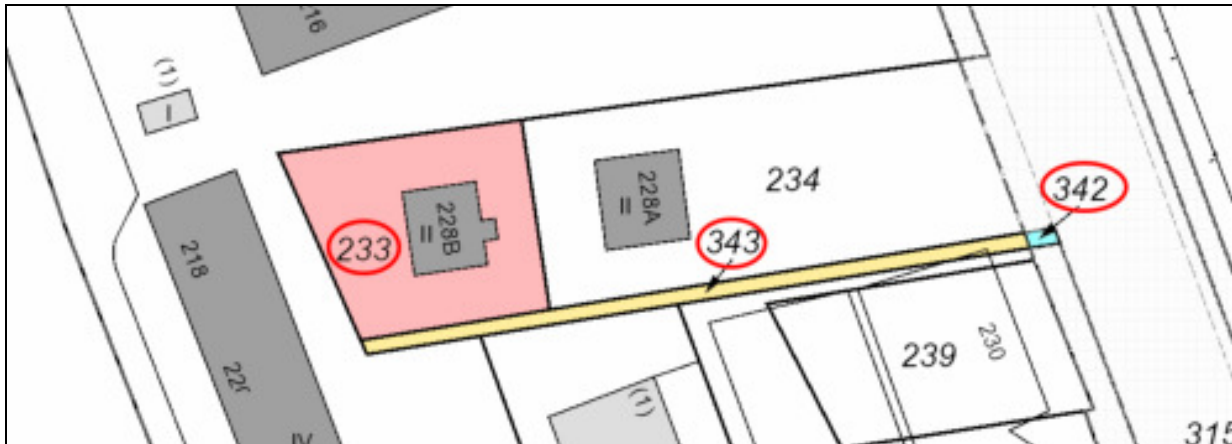
ferner bewillige und beantrage _____
des von mir mit der Stadt Berlin, vertreten durch den Be-
zirksbürgermeister des Verwaltungsbezirks Köpenick der Stadt
Berlin abgeschlossenen Vertrages vom 10. 12. 1934- Urkunds-
register Nr. 397 von 1934, betr. die Übereignung von
Straßengelände, die Eintragung folgender Vormerkung in das
~~eben bezeichnete Grundbuch~~ auf meinen Kosten:
Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auf-
lassung des bebauungsplanmäßigen Straßenlandes zu
Gunsten der Stadt Berlin auf Grund des Vertrages
vom 10. 12. 1934- Urkunds-Register Nr. 397.

~~Ich, der Ehemann, gebe meine Zustimmung zu den vorste-~~
~~henden Erklärungen meiner Ehefrau.~~

Berlin- Köpenick, den 14. 12 1934

Vermutung

- o In den Altakten hat der Sachverständige keine Lagebezeichnung/Lageplan gefunden, auf das sich diese Straßenlandauflassungsvormerkung bezieht.



- **Plausibel ist es, wenn sich diese Vormerkung auf das Flurstück 342 beziehen würde, da aktuell das Flurstück 342 Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist und dies auch früher war.**

Das Flurstück 342 wurde mit 25 € bewertet und beinhaltet bereits die Widmung als öffentliches Straßenland, eine weitere Minderung aufgrund der Vormerkung ist überflüssig.

Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 3	0 €
--	------------

10 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 4

4	1-2 3, 4, 5	<p>Das Grundstück ist auf Grund des § 9 der Aufbauverordnung vom 18.12.1950 (VOBl. I S. 379) in Verbindung mit § 3 der Verordnung zur Durchführung der Aufbauverordnung vom 16.08.1951 (VOBl. I S. 401) mit Wirkung vom 23.06.1959 in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme beschränkt das Eigentum in der Weise, daß die sich aus dem Eigentum ergebenden Befugnisse bis zur endgültigen Regelung nach § 9 Abs. 2 Satz 3 der Aufbauverordnung vom 18.12.1950 (VOBl. I S. 379) auf den Rat des Stadtbezirks Köpenick als Träger der Aufbaumaßnahme übergehen. Zugunsten des Rates des Stadtbezirks Köpenick als Träger der Aufbaumaßnahme auf Grund des Ersuchens vom 07.08.1959 eingetragen am 13.08.1959. Umgeschrieben am 30.10.2000.</p>
---	-------------------	---

Recherche in der Altakte

Magistrat von Groß-Berlin
Stadtbauamt

Berlin W8, den 7. 8. 1959
Ehrenstraße 42-45
Berlin O 17, ZKD Nr. 143
Telefon ~~2102~~ 220421 App. 546

Abkürzungen: 42-09/4 d 2496

An den
Rat des Stadtbezirks Köpenick
Stadtkataster (Grundbuch)
Berlin O 17

Eingegangen am 8. Aug. 1959
13 Uhr 00 Min

..... Anlagen Hyp.-Brief
..... DM in Kostenmarken

Skd-Nr. 145

Betreff: Grundbuch von Köpenick

Send - Blatt 6037

Grundstück Berlin-Köpenick, Kaulsdorfer Str. 196a

Der Rat des Stadtbezirks, Stadtkataster (Grundbuch), wird hiermit gemäß § 8 der Verordnung zur Durchführung der Aufbauverordnung des Magistrats von Groß-Berlin vom 16. August 1951 (VOBl I Seite 401) ersucht, in Abteilung II des obenbezeichneten Grundbuches folgende Eintragung vorzunehmen:

1. Das Grundstück ist auf Grund des § 9 der Aufbauverordnung vom 18.12.1950 (VOBl Seite 379) in Verbindung mit § 3 der Verordnung zur Durchführung der Aufbauverordnung vom 16.8.1951 (VOBl Seite 401) mit Wirkung vom 23.6.1959 in Anspruch genommen.

2. Die Inanspruchnahme beschränkt das Eigentum in der Weise, daß die sich aus dem Eigentum ergebenden Befugnisse bis zur endgültigen Regelung nach § 9 Abs. 2 Satz 3 der Aufbauverordnung vom 18.12.1950 (VOBl, I Seite 379) auf den

Rat des Stadtbezirks Köpenick

als Träger der Aufbaumaßnahme übergehen.

Zugunsten des Rates des Stadtbezirks Köpenick

als Träger der Aufbaumaßnahme, auf Grund dieses Ersuchens eingetragen am

13.8.59

Einbringen in Köpenick Blatt 6037
Einbringen in Abt. II Spalte 1-3 Nr. 4
Verarbeiten auf: unten
Kosten frei
S. 2. d. A.

Kop. d. 13.8.59

Einsparungsbemerkung erbeten an: *Leibner*

1. Eigentümer
2. Träger der Aufbaumaßnahme, Rat des Stadtbezirks Köpenick, Stadtbezirksbauamt, HA Hochbau
3. Magistrat von Groß-Berlin, Stadtbauamt

Im Auftrage
Bruchmann
Hauptreferatsleiter

Magistrat von Groß-Berlin
Stadtbauamt

Historischer Hintergrund

- Mit dem "Gesetz über den Aufbau der Städte in der DDR und der Hauptstadt Deutschlands" (Aufbaugesetz) vom 6. September 1950 wurde das Ministerium für Aufbau der DDR beauftragt, gemeinsam mit dem Magistrat von Groß-Berlin den Aufbau Berlins zu planen und zu lenken. Der Magistrat beschloss auf seiner Sitzung am 7. Dezember 1950 die "Verordnung über den Aufbau Berlins" (Aufbauverordnung). Bei der Abteilung Aufbau wurde dazu eine Stadtplanungskommission gebildet. Hier wurden der Flächennutzungsplan, der Stadtbebauungsplan, der Aufbauplan und die Teilbebauungspläne entwickelt. Demzufolge konnten Bereiche oder Teile hiervon zu Aufbaubereichen erklärt werden. Die Erklärung zum Aufbaubereich bewirkte, **dass in diesem Gebiet eine Inanspruchnahme von bebauten und unbebauten Grundstücken für den Aufbau und damit verbunden eine dauernde oder zeitweilige Beschränkung oder Entziehung des Eigentums und anderer Rechte erfolgen konnte. Eine Entschädigung fand nach gesetzlichen Vorschriften statt.**

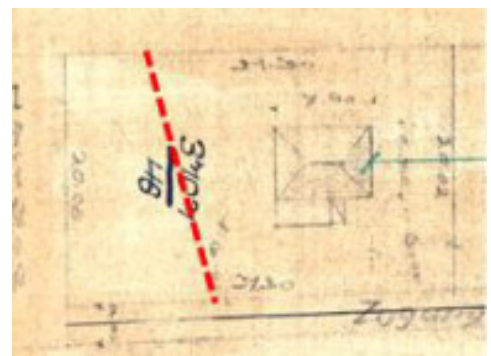
Luftbild aus dem Jahr 1953 (Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de>)

- Das Wohnhaus ist auf dem Luftbild zu sehen, ebenso der ehemals 3 m breite Weg
- Die umliegende Wohnbebauung (DDR-Geschosswohnungsbau) gab es damals noch nicht, diese wurde im Rahmen der Aufbauverordnung ab Ende der 50er/Anfang der 60er Jahre sukzessive errichtet



Wertung

- Die Aufbaumaßnahme ist abgeschlossen. Ob das Grundstück temporär für die Aufbaumaßnahme in Anspruch genommen wurde, ist unbekannt.
- Möglicherweise wurde ein Teil des Grundstückes in Anspruch genommen (ca. entlang der gestrichelten Linie).**
- Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses (1937) hatte das Grundstück eine Größe von ca. 639 m² (heute 466 m²)**
- Das Gesetz hat heute keine Gültigkeit. Dem Gutachter sind keine Rechtsvorschriften, die eine Übertragung des Gesetzes (DDR-Aufbaugesetz) in heutiges Recht beinhaltet (z.B. im Einigungsvertrag), bekannt.



- Das Recht Abt. II lfd. Nr. 4 hat keine wertmethodische Bedeutung und kann gelöscht werden**

Kosten für Löschung und Bereinigung des Grundbuchs = Minderungsbetrag:

- 300 €

12 Verkehrswert

Erläuterung

Der Verkehrswert wird nur unter Heranziehung des Sachwertes ermittelt.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines **mit einem Einfamilienhaus**

bebauten Grundstücks

Kaulsdorfer Straße 228 B

in 12555 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023

geschätzt mit

Blatt / lfd.Nr.	Flurstück	Flurstücksgröße in €	Verkehrswert in €
23697N; BV 3	233	466 m ²	280.000 €
23697N; BV 4	342	5 m ²	25 €
23697N; BV 6	343	106 m ²	20.000 €

12.1 Minderung durch Rechte

Erläuterung des Gutachters:

Die Rechte in Abt. II lasten laut Grundbuchbestand auf allen 3 Flurstücken. Tatsächlich haben sie jedoch nur auf einzelne Flurstücke eine wertmethodische Auswirkung.

Trotz Recherche in den Altakten im Zentralarchiv war es dem Gutachter **nicht möglich** insbesondere die Rechte lfd. Nr. 1 bis 3 **vollständig plausibel und schlüssig nachzuvollziehen**, so dass die Ausführungen in diesem Gutachten teilweise „Vermutungen“ sind.

Recht	Minderung	Wertmethodische Relevanz bezogen auf
Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1	-4.000	Flurstück 343
Recht in Abt. II, lfd. Nr. 2	-2.000	Flurstück 343
Recht in Abt. II, lfd. Nr. 3	0	Flurstück 342
Recht in Abt. II, lfd. Nr. 4	-300	Flurstück 233, 343
Recht in Abt. II, lfd. Nr. 5	-300	Flurstück 233, 343

13 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Mieter und Pächter

- o Mieter: vermietet
- o Der Mieternamen wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

b) Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG:

- o besteht nicht

b) Gewerbebetrieb

- o kein Gewerbebetrieb

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

d) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden, kann aber bei Gebäuden dieses Baujahres nie vollständig ausgeschlossen werden

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Nicht bekannt

f) Energiepass

- o Nicht vorhanden

g) ökologische Altlasten

- o keine Hinweise erhalten

13.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagekarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwertauskunft
Anlage	4	Luftbild
Anlage	5	Darstellung der Grundstückssituation
Anlage	6-7	Darstellung der Bauleitplanung im Umfeld
Anlage	8	Auszug aus der Bauarchivakte von 1937
Anlage	9-10	Gebäude 1: ungefähre Grundrisse vom KG und EG
Anlage	11	Lageplan und Grundriss der Garage
Anlage	12-13	Leistungsplan Schmutzwasser und Trinkwasser nebst Legende
Anlage	14-16	Aktuelle Baulastauskunft
Anlage	17-22	Fotoansichten

14 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

15 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorzuzusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 04.12.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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