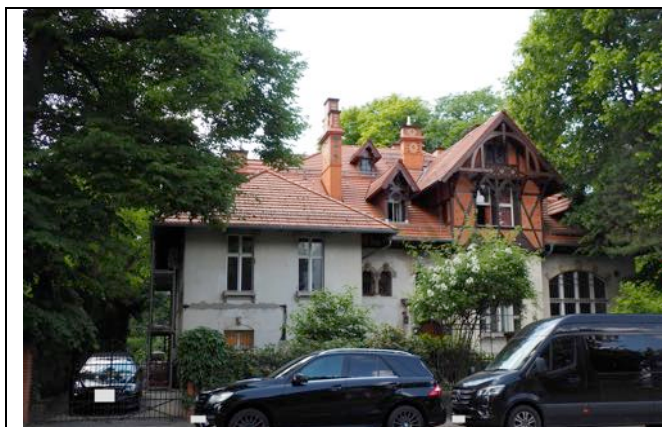


GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Charlottenburg Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
---	---



AZ: 70 K 18/24

Grundstück
Hagenstraße 3
14193 Berlin-Grunewald
bebaut mit einem
villenartigen Landhaus

erstellt am: 31.05.2024

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 23.05.2024 ermittelt mit rd.

1.735.000,00 €

Das Grundstück konnte nicht von innen besichtigt werden.


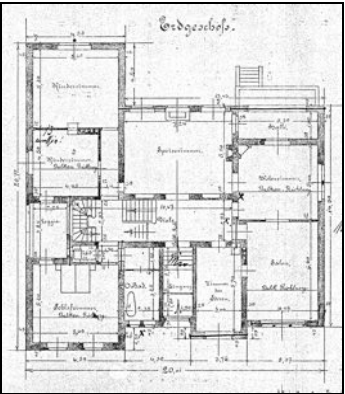

<u>Wohn-/Nutzfläche:</u>	ca. 457 m ² (ohne Keller)
<u>postalische Anschrift:</u>	Hagenstraße 3, 14193 Berlin (Grunewald)
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer
<u>Lage:</u>	in Grunewald, gute Infrastruktur, gute Wohnlage gem. Mietspiegel
<u>Denkmal:</u>	in Denkmaldatenbank Berlin als Baudenkmal „Landhaus Woringer“ verzeichnet
<u>Kurzbeschreibung Grundstück:</u>	Grundstücksgröße: 2.311 m ² , tiefes parkähnliches Grundstück; im vorderen Bereich zur Straße mit einem villenartigen Landhaus bebaut
<u>Kurzbeschreibung der Straßenansicht:</u>	In drei Teile gegliederte Fassade mit ebenso gegliedertem Walmdach; Betonung des Mittelteils mit Fachwerkgiebel (Zwerchhaus), reich gegliederte Dachfläche
<u>Nutzung:</u>	vermutlich Wohn- und gewerbliche Nutzung (Büronutzung)
<u>Bauzustand:</u>	vermutlich sanierungsbedürftig
<u>Baujahr:</u>	1894-1895

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 7 Fotos.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung ohne Anlagen -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Hagenstraße 3, 14193 Berlin-Grünwald Grundbuch von Grünwald, Blatt 1788 Flurstück: Grünwald-Forst 132/2, Flur 9 Grundstücksfläche: 2.311 m² Parkähnliches tiefes Grundstück</p> <p>Vertragszustand vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer</p> <p>Wohnlage: gut gemäß Mietspiegel, zum Hagenplatz orientiert, gute Infrastruktur</p> <p>Wertermittlungstichtag: 23.05.2024</p>
Straßenansicht	
	<p>Denkmaleigenschaft: In der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet Objekt-Nr. : 09046473 Denkmalart: Baudenkmal Sachbegriff: Landhaus, - Landhaus Woringer - Entwurf: Confeld von Felbert Bauherr: Woringer von Woringer In drei Teile gegliedertes Gebäude mit zwei (seitlich) und drei Geschossen (Mittelteil); Betonung des mittleren Teils durch ein Zwerchhaus mit klinkerausgefachtem Fachwerk im Schweizer Stil, keramische Deckung des Walmdachs Baujahr: 1894 - 1895</p>
Detail Fassade / Zwerchhaus	
	<p>Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden! weitere Objektdaten: Nutzung: dem Augenschein nach und nach Aktenlage gemischte Nutzung (Wohn- und Büronutzung) Wohn-/Nutzfläche ohne Keller : ca. 457 m² EG: rd. 274 m² (gem. Bestandsplan) OG/DG: geschätzt 183 m² (unvermaßte Pläne für OG/DG-Anteil zum EG geschätzt) KG: rd. 274 m² Aufteilung: zur tatsächlichen Aufteilung kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Die Beschreibung erfolgt im GA auf der Grundlage der Bestandsplanung. Bauzustand: vermutlich sanierungsbedürftig (Ansicht Fassade, keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach 1995 erteilt)</p>
Hagenplatz	
	
Grundriss EG	Ausschnitt Flurkarte

Verkehrswert: rd. 1.735.000,00 €

1

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Baubehördliche Beschränkungen	
2.2	Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts	8
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Bauzustand	10
	energetische Bewertung	
	zu Bauauflagen	
	zu Verdacht auf Hausschwamm	
	Restnutzungsdauer	
2.4	spezifische Aspekte zum Baudenkmal	11
	- Modernisierung und Instandhaltung	
	- Fördermöglichkeiten	
	- steuerliche Aspekte	
2.5	Außenanlagen	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	12
3.2	Sachwertermittlung	13
3.3	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis	18
	und Schlusserklärung	
3.4	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes	19
4.	Anlagen	20
4.1	Auszug aus der Flurkarte	20
4.2	Grundrisse	21
4.3	Literaturverzeichnis	27
4.4	Fotodokumentation	28

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	Grundstück Hagenstraße 3, 14193 Berlin-Grunewald, bebaut mit einem villenartigen Landhaus (Denkmal)
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	23.05.2024
Ortstermin:	23.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	- Eigentümer (kurzes Gespräch am Tor) - Frau Plaul, Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	ausschließlich vom öffentlichen Straßenland aus
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000- unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000- Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin online)- Auszug Kaufpreissammlung (GAA Berlin online)- Grundbuchauszug (nicht beigelegt)- Literatur gem. Literaturverzeichnis- online-Auskunft zur Stadtplanung

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1. Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im:	Grundbuch von Grunewald
Amtsgericht:	Charlottenburg
Grundbuch:	Blatt 1788

<u>Bestandsverzeichnis:</u>	
Gemarkung:	Grunewald-Forst, Flur 9

Flurstück 132/2	2.311 m ² Gebäude- und Freifläche Hagenstraße 3
-----------------	--

Abteilung I:	
Eigentümer:	4/ XXX

Abteilung II:

1.1 Unterwerfung der Bestimmungen gegenüber dem Forstfiskus und der Regierung zu Potsdam hinsichtlich des Bauwerkes, der Anlage von Vorgärten und der Einrichtung von Vergnügungslökalen, eingetragen am 04.12.1889.

2.1 Der Eigentümer hat sich den unter Nr. 1 zur Mithaft eingetragenen Beschränkungen auch der Landgemeinde Grunewald unterworfen, eingetragen am 06.05.1892.

3.1 Unterwerfung den unter die Bestimmungen des Kaufvertrages vom 13.01.1892 hinsichtlich der Einfriedung, der Errichtung gewerbliche Anlagen, Rechte gegenüber dem preußischen Forstfiskus hinsichtlich Unterhaltung und Feuerversicherung des Grenzzauns

16.1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 05.03.2024

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.
Beschränkungen: ./.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 17.0.2024 in der Akte der SV).

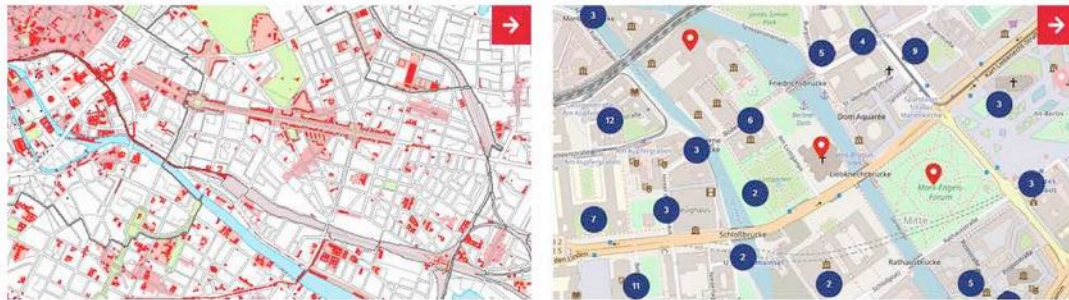
Denkmalschutz:

Das Bewertungsgrundstück ist als Denkmal „Landhaus Woringe“ in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet.

Denkmaldatenbank

Landhaus Woringe

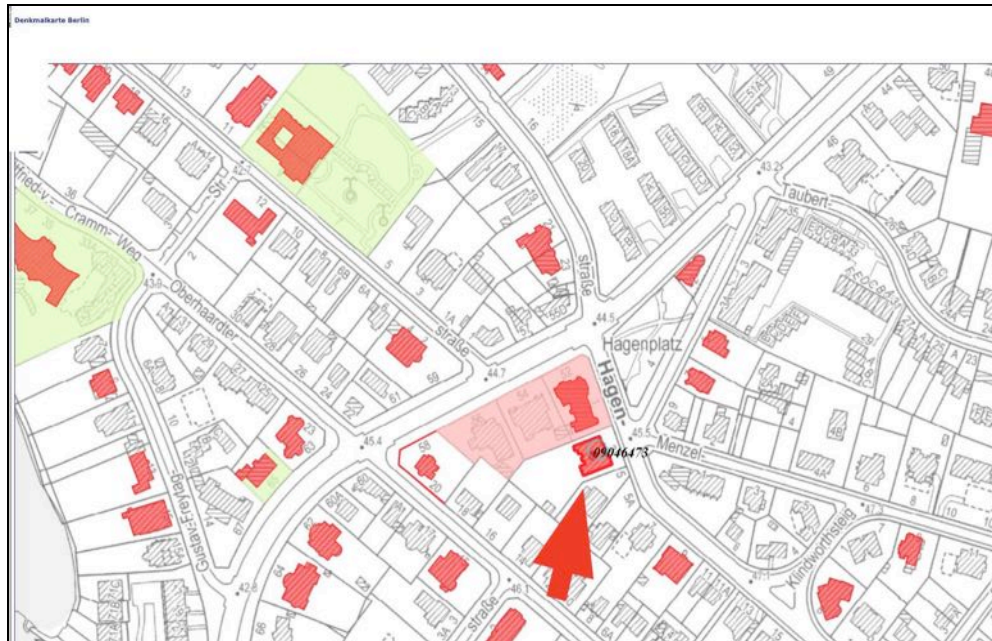
Obj.-Dok.-Nr.	09046473
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil	Grunewald
Adressen	Hagenstraße 3
Denkmalart	Baudenkmal
Sachbegriff	Landhaus
Datierung	1894-1895
Entwurf	Feibert, Confeld von (Baumeister)
Ausführung	Feibert, Confeld von
Bauherr	Woringe von Woringen, Benedikt von (Ingenieur & Chemiker)



Zum Denkmalkartenausschnitt im Geoportal

Zur Standortanzeige in mobiler Denkmalkarte

Mit dem östlich auf Hagenstraße 3 sich anschließenden Landhaus Woringe hat sich eines der interessantesten frühen Landhäuser erhalten, das Feibert von Confeld 1894/95 ausführt. Der breit unter Walmdächern gelagerte Bau zeigt einen Zitatenschatz aus Romanik und Renaissance, dominiert vom turmartig untermauerten Zwerchhaus aus Klinkern und Fachwerk im Schweizerstil. Trotz des tiefen Grundstücks ist der Bau an die Straße gerückt, so daß er mit seiner prächtigen Außenwirkung noch auf den Hagenplatz zu beziehen ist. Die Materialien schließen sich zu einem polychromen Gesamtbild zusammen, das sich in vergleichbarer Art an der Gartenfront wiederholt. Die Seiten hingegen sind in ihrem ungestaffelten Aufbau schlicht. (229)



Anmerkung:

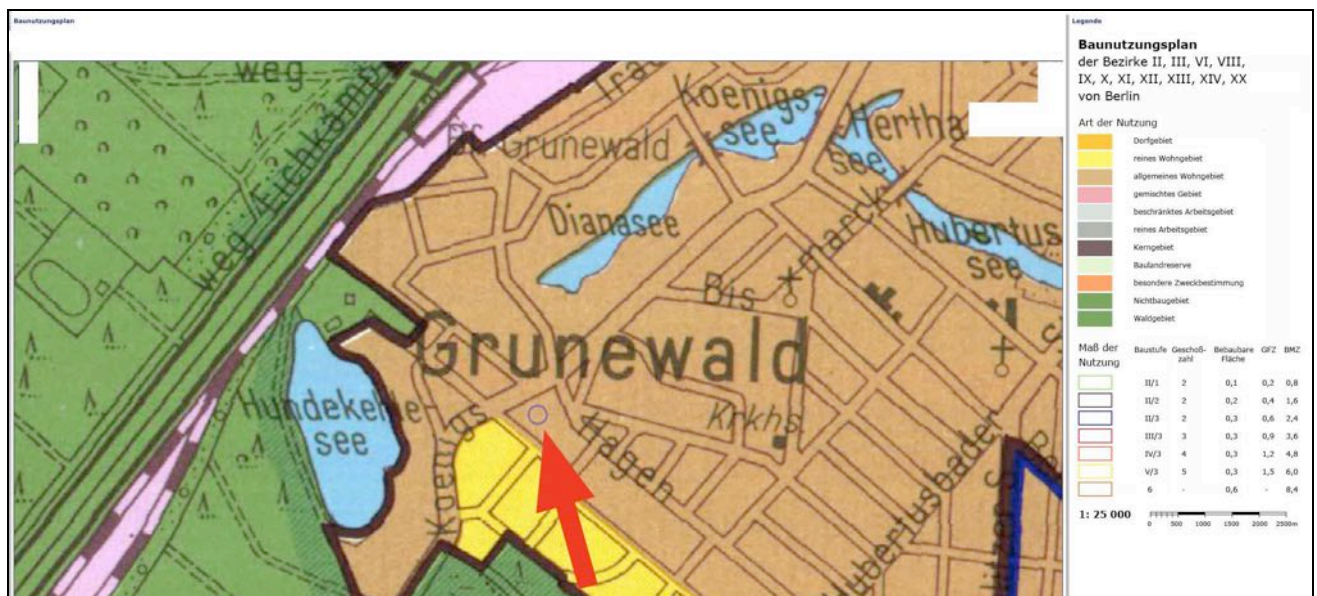
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Baubehördliche Beschränkungen:

Baubehördliche Beschränkungen, über die stadtplanerischen und denkmalpflegerischen Festlegungen hinaus, sind nicht aktenkundig geworden.

Stadtplanerische Festlegungen:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplans im allgemeinen Wohngebiet mit den Festsetzungen Baustufe II/2, 2 Geschosse und GFZ 0,4. Grundstück liegt weiterhin nicht im Geltungsbereich einer sozialen Stadt- oder einer Erhaltungsverordnung oder eines Entwicklungs-, Stadtumbau-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Umlegungsgebietes. Städtebauliche Verträge existieren nicht (online Auskunft vom Geoportal Berlin).



2.2 Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts

Lagebeschreibung

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin, ca. 3.878.100 Einwohner (Stand 31.12. 2023)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf mit 7 Ortsteilen
Flughäfen in Berlin	BER

Bevölkerungsstruktur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Einwohner	343.081 (Stand 31.12.2023)
Grunewald	11.213 (Stand 31.12.2023)

Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



Mikrolage (innerörtliche Lage)

Das Bewertungsobjekt ist im Ortsteil Grunewald gelegen. Grunewald ist ein grüner Ortsteil mit zugleich sehr guter Infrastruktur im Westen des Bezirks. Grunewald gilt als sehr gut situiert. Das Quartier wird dominiert von prächtigen Villen, großen Einfamilienhäusern und villenartigen Mehrfamilienhäusern. Der nahe gelegene Grunewald und die Grunewaldseenkette bieten gute Erholungsmöglichkeiten. Einige Botschaften und Ländervertretung sind hier ebenfalls angesiedelt. Die Bebauung in der direkten Umgebung besteht im Wesentlichen aus repräsentativen Villen. Die Hagenstraße ist eine gut frequentierte Durchfahrtsstraße.

Statusindex -hoch-



Verkehrsanbindung

In ca. 3 km Entfernung erreicht man den Stadtring A 100 (Auffahrt z. B. Hohenzollerndamm).

City West ca. 20 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)

S-Bahn S-Bahnhof Grunewald in ca. 1,2 km Entfernung

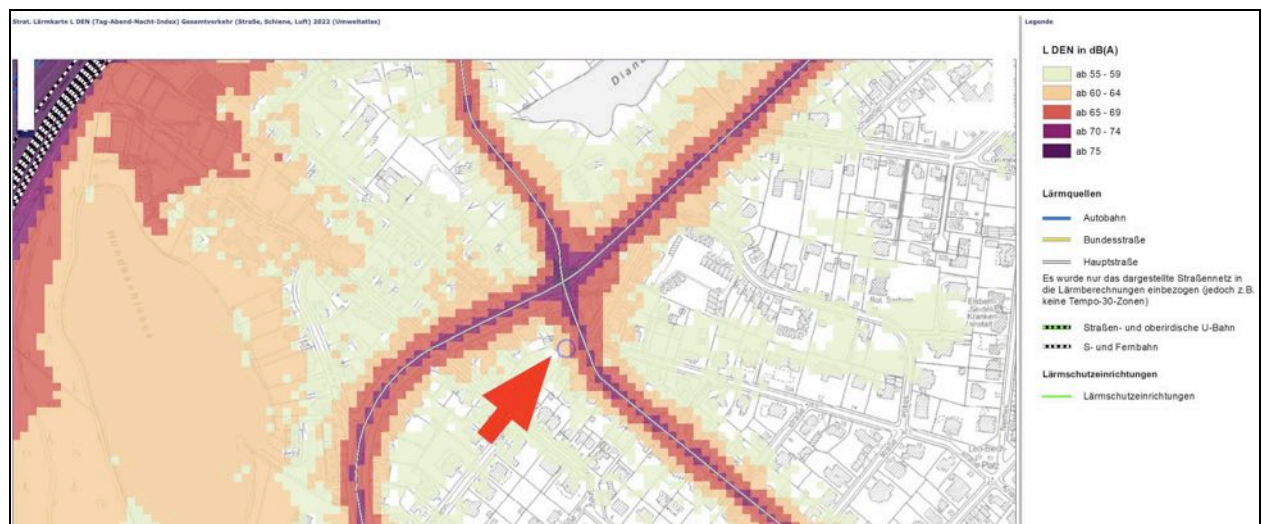
Bus unmittelbar vor dem Grundstück

Infrastruktur

In der Nähe befinden sich einige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gaststätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und Kindereinrichtungen. Das „Roseneck“ mit kleineren Geschäften ist ca. 1,2 km entfernt (eine Haltestelle mit dem Bus).

Immissionen:

Immissionen gem. Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm (Tag, Abend, Nacht) > 60-64 dB(A). Die Lärmbelastung ist als mittel einzustufen.



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Auf dem Bewertungsgrundstück Hagenstraße 3 wurde eine repräsentative Villa errichtet. Die Villa wurde als dreigliedriger Baukörper mit 2 Geschossen (beide Seitenbereiche) und 3 Geschossen (Mittelteil) errichtet. Der Mittelteil wird durch das hohe Zwerchhaus mit Fachwerk und Klinkerausfachung im Schweizer Stil besonders betont. Die Gesamtansicht zeigt reiche Verzierungen an Fassade und Dach. Die Gartenfront ist ähnlich gestaltet, die Seitenfassaden wurden eher schlicht gestaltet. Seit 1995 ist das Gebäude als Baudenkmal in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet. Damit ist auch die bauliche Innenausstattung unter Denkmalschutz. Das weitläufige, tiefe Grundstück und das Gebäude von innen konnten nicht besichtigt werden.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag wurde das Objekt offensichtlich gemischt genutzt. Gleich drei Gewerbeschilder, die zumindest teilweise mit dem Eigentümer in Zusammenhang stehen, weisen auf gewerbliche Nutzung als Bürostandort hin. Eine zusätzliche Wohnnutzung durch den Eigentümer wird unterstellt (Zustellanschrift des Eigentümers).

Baujahr: um 1894-1895

2.3.2 Bauzustand

Bauzustand:

Gebäude aus diesen Baujahren weisen in der Regel eine solide Bauweise auf. Für das Bewertungsgrundstück wird das ebenfalls unterstellt. Sehr unterschiedlich sieht es beim baulichen Unterhalt und durchgeführten Sanierungen aus. Dem Augenschein nach besteht beim Bewertungsobjekt Sanierungsbedarf. Der vom Straßenland sichtbare Teil der Fassade weist über die gesamte Fläche Schäden auf. Die keramische Dachdeckung ist teilweise beschädigt. In scheinbar gutem Zustand befinden sich das Fachwerk des Zwerchhauses und die reich dekorierten Dachaufbauten. Sämtliche durchzuführende Sanierungen erfordern seit dem eingetragenen Denkmalstatus des Gebäudes (1995) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Seit 1995 wurden einige Voranfragen gestellt, jedoch kein Antrag auf eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gestellt. Davor liegende etwaige Maßnahmen bedurften noch keiner Genehmigung. Es ist also davon auszugehen, dass umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen nach 1995 nicht durchgeführt wurden. Reparaturen sind davon ausgenommen.

Da das Gebäude genutzt und bewohnt wird, wird im Gutachten eine Heizung und eine mittlere Sanitärausstattung unterstellt.

Zu etwaigen Grundrissveränderungen liegen keine Informationen vor und sind auch nicht aktenkundig.

Energiepass:

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt und ist auf Grund des Denkmalstatus nicht erforderlich.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / Mauerwerk (übliche Bauweise im Baujahr)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	gegliedertes Walmdach mit Zwerchhaus und Dachaufbauten, keramische Deckung
Treppenhaus:	vermutlich repräsentative Holztreppe
Fenster:	überwiegend Kastenfenster

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung: vermutlich Zentralheizung
Warmwasserbereitung: konnte nicht ermittelt werden

Beschreibung der Grundrissaufteilung

Die historische Aufteilung gemäß Grundriss (Bestand) teilt das Erdgeschoss in 7 zum Teil 40 oder 30 m² große Zimmer auf. Bad, Loggia, Eingangsbereiche kommen hinzu.

Gemäß Bestandsunterlagen befinden sich Küche, Waschküche und Wirtschaftsräume im Keller. Mit großer Wahrscheinlichkeit haben hier Grundrissveränderungen stattgefunden.

Die Ausbauten im Dachgeschoss sind nur skizziert. Ein vermaßter Plan befindet sich nicht in den Bestandsunterlagen. Auf jeden Fall ist hiernach das Zwerchhaus zu Wohnzwecken ausgebaut.

Bauauflagen

Über die denkmalpflegerischen Auflagen hinaus sind keine weiteren Bauauflagen bekannt oder aktenkundig.

Hausschwamm

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung konnte dazu nichts ermittelt werden. Für das Bewertungsobjekt ist kein Hausschwamm aktenkundig.

Restnutzungsdauer

Auf Grund des Denkmalstatus und der damit verbundenen Erhaltungsverpflichtung für Baudenkmale geht man i.d.R. von einer RND von 100 Jahren aus.

2.4 Spezifische Aspekte zum Baudenkmal

Modernisierung und Instandhaltung

Baudenkmale unterliegen einer Erhaltungsverpflichtung (§ 8 DSchG Bln 1995) und des Genehmigungsvorbehalts (§ 11 DSchG Bln 1995).

Bei Baudenkmalen müssen für alle Instandhaltungs-, Sanierungs-, und Modernisierungsmaßnahmen (auch im Innenbereich) denkmalschutzrechtliche Genehmigungen eingeholt werden.

Steuervergünstigungen

Vor allem durchgeführte Baumaßnahmen und sonstige Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen werden steuerlich begünstigt.

Etwaiger Wertverlust kann je nach aktueller Gesetzgebung teilweise steuerlich abgesetzt werden. Bei der Feststellung des Einheitswertes durch das Finanzamt werden u.U. wertmindernde Aspekte durch Abschläge berücksichtigt.

Förderung

Es stehen Fördermittel für den erhöhten Sanierungsaufwand unter denkmalpflegerischen Aspekten zur Verfügung. Die Förderanträge müssen vor Baubeginn gestellt werden.

2.5 Außenanlagen

Das Landhaus steht nahe der Straßenlinie. Ein Vorgarten mit befestigten Wegen befindet sich zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze straßenseitig.

Quelle Luftbild: Im hinteren Bereich ist das Grundstück parkähnlich angelegt. Ein großer Pool ist zu erkennen. Zustand und Funktionsfähigkeit konnte nicht ermittelt werden.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem villenartigen Landhaus bebaute Grundstück Hagenstraße 3, 14193 Berlin-Grünwald (Baudenkmal) ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, EWV mit periodisch unterschiedlichen Erträgen), das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor.

**Bodenwert Nr. 2073 gemäß GAA Berlin, Stichtag 01.01.2024: 2.900 €/m²,
abgestellt auf eine GFZ von 0,40, baureifes Land, Wohngebiet (W)**

Grundstücksfläche: 2.311 m²

Gemäß Baunutzungsplan beträgt die GRZ 0,2 (bebaubare Fläche des Grundstücks)

Bauland:	$2.311 \text{ m}^2 \times 0,2$	$= 462 \text{ m}^2 \times 2.900 \text{ €/m}^2$	$= 1.339.800 \text{ €}$
Gartenland /Freizeit / Erholung:	$2.311 \text{ m}^2 - 462 \text{ m}^2$	$= 1.849 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2$	$= 92.450 \text{ €}$
Bodenwert zum Stichtag 01.1.2024:			1.432.250 €

Für die modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren vom GAA Berlin muß der Bodenwert zum Stichtag 01.01.2022 verwendet werden.

Bodenwert 2073, Stichtag 01.01.2022: 3.000 €/m²

Bauland:	$2.311 \text{ m}^2 \times 0,2$	$= 462 \text{ m}^2 \times 3.000 \text{ €/m}^2$	$= 1.386.000 \text{ €}$
Gartenland /Freizeit / Erholung:	$2.311 \text{ m}^2 - 462 \text{ m}^2$	$= 1.849 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2$	$= 92.450 \text{ €}$
Bodenwert zum Stichtag 01.01.2022:			1.478.450 €

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Vergleichswertermittlung werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als mögliches anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Vergleichswertverfahren ist ein Preisvergleich unter Verwendung der Vergleichskaufpreise der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird. Er bildet somit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Für das Bewertungsobjekt standen hinreichend übereinstimmende Werte in ausreichender Zahl nicht zur Verfügung. Von den 32 Werten stammen die Werte mit den Nummern 1 bis 29 aus den Verkaufsjahren bis 2016. Nur 3 Verkäufe mit den Nummern 30 bis 32 wurden in den Jahren 2021 bis 2023 realisiert. Damit ist die Datenbasis an aktuellen Werten nicht ausreichend. Der Verkehrswert wird auf der Basis der Sachwertermittlung gebildet.

3.2 Sachwertermittlung

Wertermittlungsgrundlagen

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände abgeleitet. Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu) **Herstellungswerte** unter Berücksichtigung der folgenden, individuellen Merkmale abzuleiten:

- **Objektart**
- **Ausstattungsstandard**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)**
- **Baumängel und Bauschäden**
- sonstige **besondere Wert beeinflussende Umstände**
- **Marktanpassung**

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Eine zusätzliche, prozentuale Berücksichtigung der Außenanlage erfolgt nicht. Sie ist bereits im anteiligen Bodenwert enthalten.

Das Sachwertverfahren ist ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Berechnungsbasis:

Der Gutachterausschuss Berlin stellt Sachwertfaktoren zur Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Markt zur Verfügung und veröffentlicht gleichzeitig die Berechnungsbasis dazu (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 19.05.2023). Vom GAA Berlin wird als Vorbedingung eine Modellkonformität gesetzt.

Eine Anwendung der Korrekturfaktoren ist nur bei Einhaltung der veröffentlichten Merkmale zur Ermittlung des Sachwertes möglich.

Der Ableitung der Anpassungsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Daten für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden aus den vorhandenen Bauakten entnommen und überschlägig geprüft. Die Ermittlung erfolgte gemäß Sachwertrichtlinie in der letzten Fassung.

Bruttogrundfläche: 998 m²

Erdgeschoss

$$20,17 \text{ m} \times 6,58 \text{ m} = 132,72 \text{ m}^2$$

$$13,42 \text{ m} \times 14,90 \text{ m} = 199,96 \text{ m}^2$$

$$= 332,68 \text{ m}^2 \times 3 \text{ (EG, DG, KG)}$$

$$= 998,04 \text{ m}^2 \text{ gerundet } 998 \text{ m}^2$$

Herstellungskosten gemischt genutztes Wohnhaus

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Das Objekt wurde dem Gebäudetyp Typ 5.1, gemischt genutztes Wohnhaus zugeordnet. Entsprechend der Gebäudetypen wird Standardstufe 4 (gem. GAA Berlin) angesetzt.

NHK 2010 1.085,00 €

Korrektur für Wohnungsgröße 0,85 922,25 €

Baujahr 1894-1895 - 100 Jahre RND für Baudenkmal

Sonstige bauliche Anlagen

Pool wird wertneutral behandelt; eine Einschätzung ist nicht möglich

Baupreisindex, Anpassung an den Bewertungsstichtag 164,0 → (Stand 2023)

Basis 2010, Gebäudearten 1.01. bis 5.1: 164,0

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual auf der Basis der Gesamtherstellungskosten und den Planungsanforderungen bestimmt. Hier sind beispielsweise Gebühren und Architektenleistungen enthalten. Dieser Wertermittlung werden 17 % BNK zugrunde gelegt. Die Baunebenkosten sind in den NHK bereits enthalten und werden nicht separat berechnet.

Außenanlagen

Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wird gemäß GAA Berlin kein Prozentsatz angesetzt. Etwaige besondere bauliche Nebenanlagen werden mit dem Zeitwert berücksichtigt. Zu bewerten wäre hier der Pool im hinteren Grundstücksbereich. Es konnten jedoch keine Daten zur Größe, Zustand, Funktionsfähigkeit und Bauzustand ermittelt werden. Die Nebenanlage wird deshalb wertneutral behandelt.

Restnutzungsdauer Baudenkmal

100 Jahre (Erhaltungszwang)

wirtschaftliche (fiktive) Restnutzungsdauer gemäß Sachwertfaktoren GAA Berlin (Stand 31.05.2023):

Baualter ab 58 Jahre, Bauzustand normal: 40 Jahre

Alterswertminderung

Der etwaige Sanierungsbedarf wird mit Hilfe der Alterswertminderung im GA berücksichtigt.

Bei fiktiver wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren: 60 %

Regionalfaktor

Regionalfaktor für Berlin: 1

Baulicher Unterhaltungszustand

vermutlich Sanierungsbedarf

Bodenwert (Stichtag 01.1.2022): 1.478.450 €

Baujahr: 1894-1895

Wohnlage

Wohnlage gemäß qualifiziertem Mietspiegel von Berlin: gut

Zusammengefasste Ausgangsdaten

Bruttogrundfläche: rd. 998 m²
NHK 2010: rd. 922 €
Regionalfaktor Berlin: 1 (ohne Auswirkung)
Baunebenkosten: 17 % (bereits in NHK enthalten)
Baupreisindex, angepasst: 1,64 (Stand 2023)
Bodenwert: 1.478.450 €
Wohnlage: gut
baulicher
Unterhaltungszustand: Sanierungsbedarf
Sonstige bauliche Anlagen: wertneutral
Alterswertminderung: 60 %

Sachwertberechnung

Gebäude	Gebäude	sonstiges	Erläuterungen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 998 m ²		
Anpassung des NHK an den Bewertungstichtag Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	922 € * 1,64 = 1.512,08 €		
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr 2024 • Regionalfaktor Berlin 1,0 • NHK am Wertermittlungstichtag	1.512,08 €/m ² * 1,0 = 1.512,08 € 1.512,08 €/m ² * BGF	kein Einfluss	Die NHK am Wertermittlungs- stichtag ergeben sich aus dem Produkt aller Korrekturfaktoren mit dem Basiswert. 1.512,08 € * 998 m ²
Herstellungswert (ohne BNK) • Normgebäude	1.509.055,84 €		
Gebäudeherstellungswert	1.509.055,84 €		

Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	./.		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	1.509.055,84 €		
Alterswertminderung 60 %	905.433.50 €		
• Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • vorläufiger Gebäudesachwert	603.622,34 €		
Übertrag vorl. Gebäudesachwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Einrichtungen Sonstige bauliche Anlagen	603.622,34 € ./. ./.		
Wert baulicher und sonstiger Anlagen (inkl. BNK)			603.622,34 €
zzgl. Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			
			1.478.450,00 €
vorläufiger Sachwert			2.082.072,34 €
¹ Marktanpassung Sachwertfaktoren 0,85			1.769.761,40 €
angepasster Gebäudesachwert, gerundet			1.770.000,00 €
² Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
2 % Risikoabschlag			- 35.400,00 €
angepasster Gebäudesachwert			1.734.600 00 €
gerundet			1.735.000,00 €

¹ Begründung des Marktanpassungsfaktors und des Sachwertes

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht nicht dem am Markt zu erzielenden Preis, sondern orientiert sich an den Herstellungskosten, unabhängig von allen am Markt wirkenden Faktoren wie Lage, Gebäudestruktur, Nachfrage, Infrastruktur etc. Mit dem Marktanpassungsfaktor wird diesen Faktoren Rechnung getragen.

Der GAA Berlin veröffentlicht Korrekturwerte für Wohngebäude, Stand 31.05.2023 wie folgt:

Grundanpassungsfaktor, interpoliert für Sachwert, Altbezirk Wilmersdorf
Tabelle 6: 2.082.072,34 €: - 0,88

1/ Baujahresgruppe bis 1919	- 0,168
2/ Gebäudeart freistehend	+/- 0
3/ Bauzustand normal	+/- 0
4/ Gebäudekonstruktion massiv	+/- 0
5/ gute stadträumliche Wohnlage	+ 0,053
6/ Stadtlage Westteil	+ 0,082

Grundanpassung + Korrekturwerte 1-6 gesamt: = Marktwertanpassungsfaktor 0,85

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

1/ Das Bewertungsobjekt konnte nur vom öffentlichen Straßenland aus besichtigt werden. Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Das Bewertungsrisiko wird im Gutachten mit **2 % Risikoabschlag** berücksichtigt. Gerade Baudenkmale erfordern i.d.R. einen höheren Risikoabschlag. Im Rahmen der Sachwertermittlung wurden bereits weitgehend Risiken der höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Sanierung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten berücksichtigt.

2/ **Baudenkmale** erfordern auf Grund von Denkmalaufgaben einen höheren finanziellen Aufwand für Sanierungs- und Unterhaltungsarbeiten. Demgegenüber stehen jedoch Fördermöglichkeiten und Steuervergünstigungen zum Ausgleich der erhöhten finanziellen Aufwendungen zur Erfüllung der denkmalpflegerischen Aufgaben. Das objektspezifische Grundstücksmerkmal wird im Gutachten **wertneutral** behandelt.

Der Verkehrswert wird auf der Basis des Sachwertverfahrens ermittelt und beträgt rd. 1.735.000,00 €.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Sachwert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.735.000,00 €** ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für das Grundstück Hagenstraße 3, 14193 Berlin (Grunewald)

**auf der Basis der Sachwertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 mit**

rd. 1.735.000,00 €

in Worten: eine Million Siebenhundertfünfunddreißigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 31.05.2024

Unterschrift

3.4 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 17.04.2024 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: Es besteht keine WEG-Verwaltung / kein Wohn- oder Teileigentum.
- c. Das Grundstück wird vom Eigentümer XXX genutzt.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird ein Gewerbebetrieb vom Eigentümer geführt (Büro). Das Gebäude wird gemischt genutzt (Wohn- und Gewerbenutzung). Etwaige Pächter konnten nicht ermittelt werden.
- f. Es sind (vermutlich) keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt und ist auf Grund des Denkmalstatus auch nicht erforderlich.

4. Anlagen

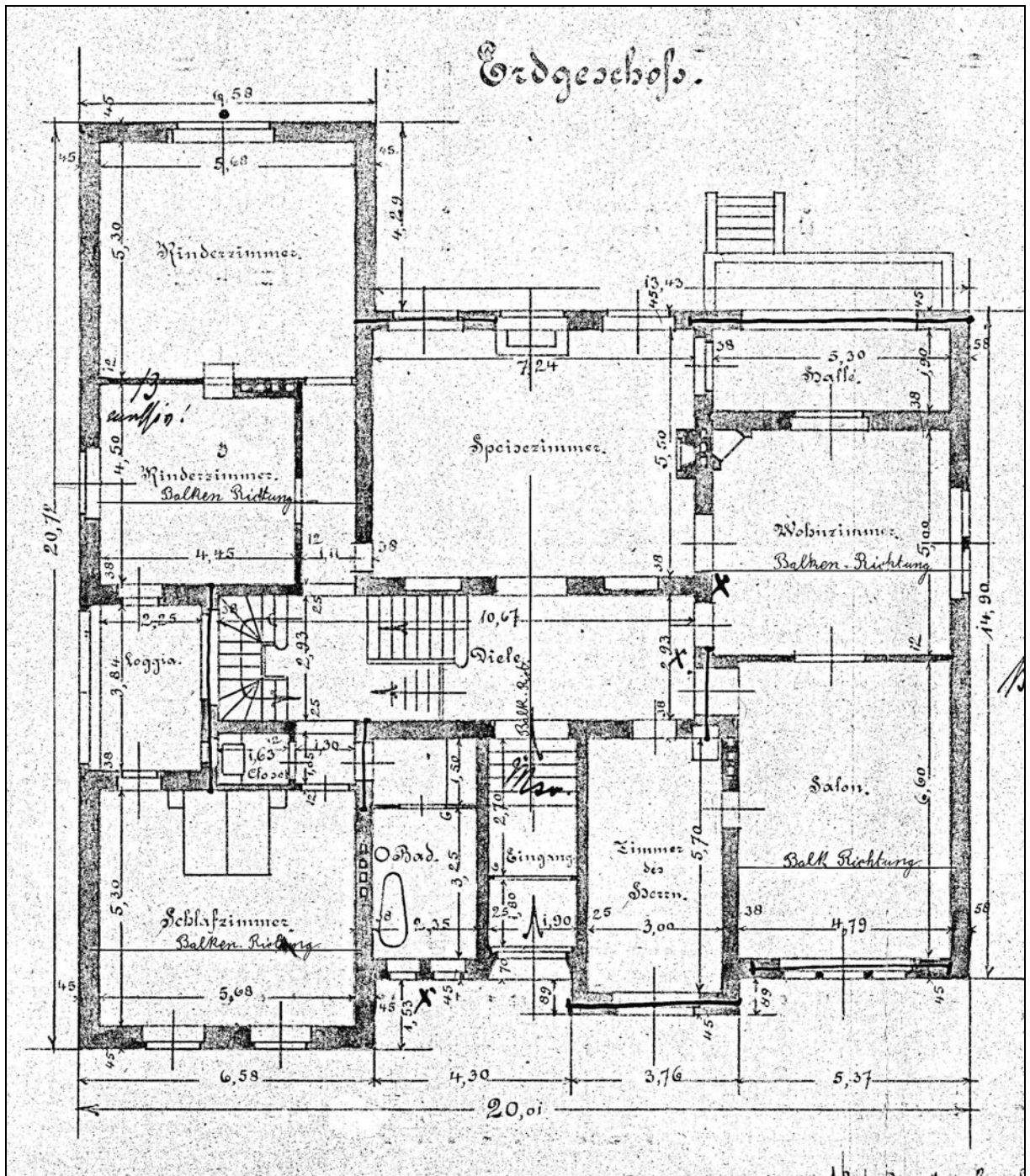
4.1 Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

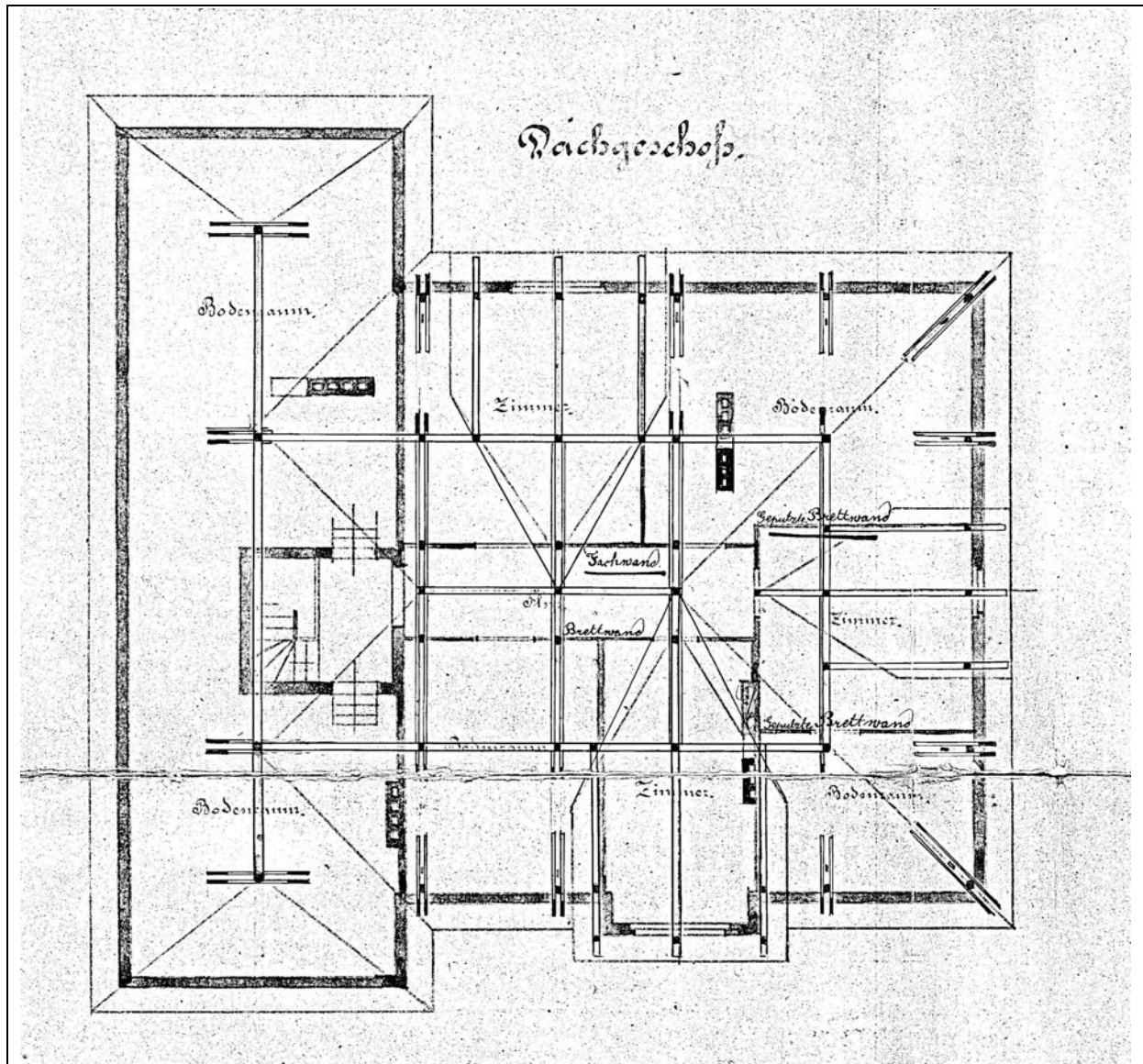


4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss



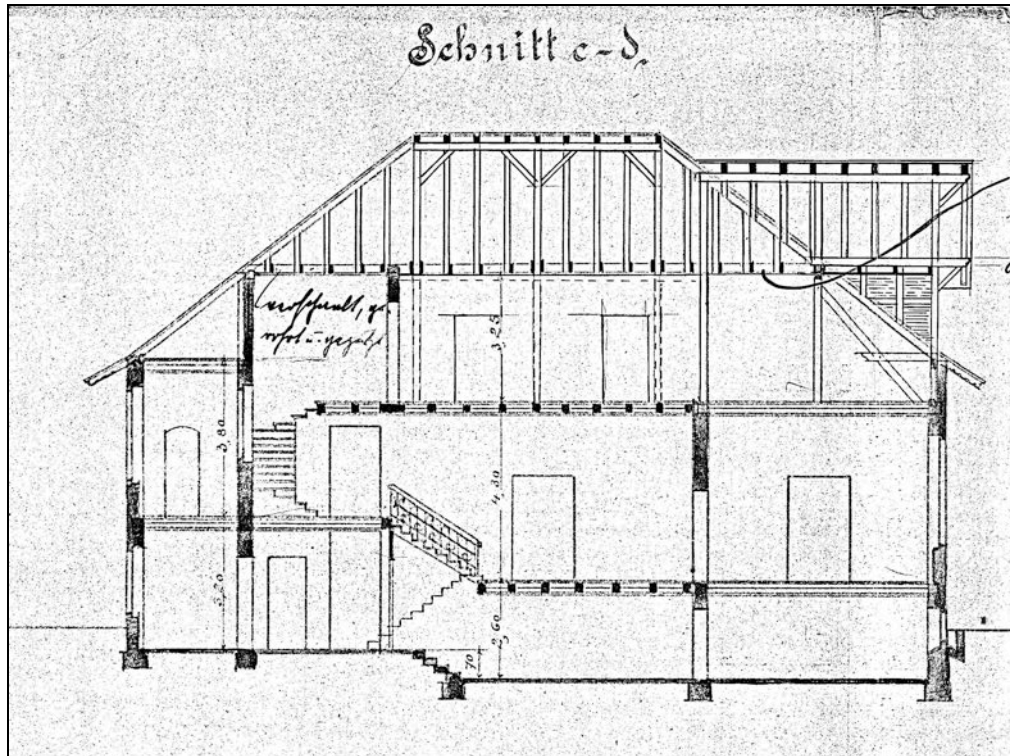
Grundriss Dachgeschoss



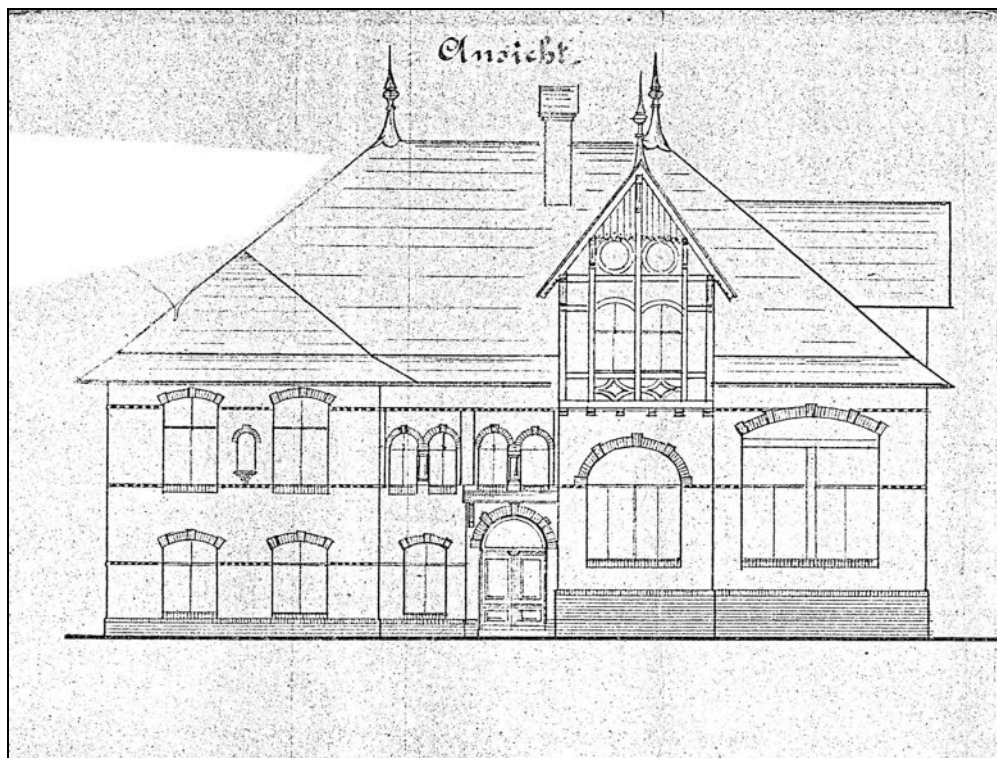
Grundriss Keller



Schnitt



Ansicht



Luftbilder

Google maps

4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|---|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Wertermittlungsrichtlinie | (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Auszug aus der Kaufpreissammlung | vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 27.05.2024) |

Wesentliche Literatur:

- | | |
|------------------|---|
| - Sommer/Piebler | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die
Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|------------------|---|

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.