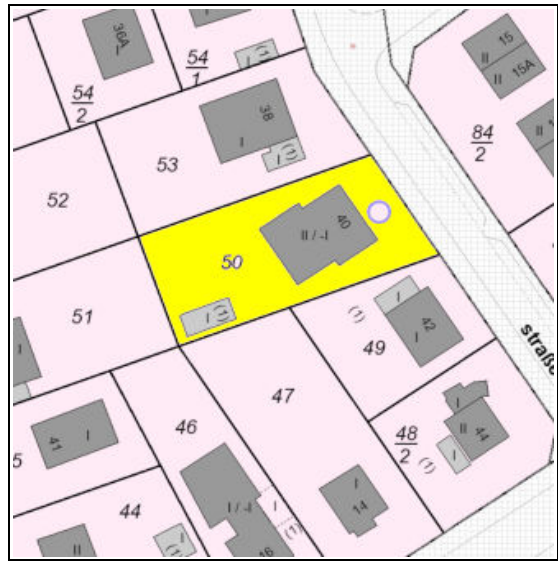


GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Sattlerstraße 40, 12355 Berlin



Wohn-/ Nutzfläche ca.: 240 m²

(Gesamt)Verkehrswert: 890.000 €
1/2 Anteil: 445.000 €

Flurstück: 50

Grundstücksgröße: 967 m²

■ **WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT:**

Mit Einfamilienwohnhaus (Anbau/Aufstockung 1997) bebautes Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet / eigengenutzt, keine Innenbesichtigung möglich!

■ **AUFTRAGGEBER:**

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

■ **AKTENZEICHEN:**

70 K 24/24

■ **WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG:**

4. Juni 2024

■ **VERFASSER:**

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel

■ **GUTACHTENERSTATTUNG:** 4. Februar 2025

Ausfertigung Nr. 1 von 2

Das Gutachten umfasst 28 einseitig beschriebene Seiten und 9 Seiten Anlagen (insgesamt 37 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückzustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	6
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	7
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	8
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	8
3.2.1	Lage und Verkehr.....	9
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	9
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	10
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	11
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3.3.3	Zustand der baulichen Anlage.....	13
3.3.4	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	13
3.3.5	Bemessung BGF und der Wohn-/ Nutzfläche.....	14
3.3.6	Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	15
4	Wertermittlung.....	16
4.1	Bodenwertermittlung.....	17
4.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen	19
4.2.1	Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten	19
4.2.2	Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	19
4.2.3	Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung.....	21
4.3	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	22
4.4	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	22
4.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	23
4.6	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	25
4.7	Plausibilitätskontrolle.....	26
5	Verkehrswert.....	27
6	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	28
7	Abschließende Erklärung.....	28

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: Sattlerstraße 40, 12355 Berlin

Aktenzeichen	70 K 24/24
Baujahr, Objektart	ca. 1996 (Aufstockung/Erweiterung ca. 1996), eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, voll ausgebautes Dachgeschoss
Lage	Bezirk Neukölln, OT Rudow, ca. 200 m westlich der Neuköllner Straße
Grundstücksgröße	967 m ²
Wohnfläche ca.	240 m ² (über NFF ermittelt)
Heizungsart	keine Innenbesichtigung
Zustand	Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem unterstellten durchschnittlichen, altersbedingten Zustand, keine Innen-/Grundstücksbesichtigung möglich!
Vertragszustand / Ertrag	zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich eigengenutzt
Wertermittlungstichtag	4. Juni 2024

Verkehrswert: 890.000 €

1/2 Anteil: 445.000 €



straßenseitige Ansicht aus Richtung Nordost



seitliche Ansicht aus Richtung Osten



straßenseitige Ansicht aus Richtung Nordost



Sattlerstraße in Höhe des Wertermittlungsobjektes



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit weiteren Beschluss vom 21. November 2024 des Amtsgericht Neukölln, 12043 Berlin, Karl-Marx-Str. 77/79 wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- Einfamilienwohnhaus in der Sattlerstraße 40, 12355 Berlin-Rudow, Flurstück 50

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 4. Juni 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 4. Juni 2024. Während des Termins wurden nur die straßenseitigen Außenansichten sowie die einsehbaren Außenanlagen besichtigt. Eine Innen- bzw. Grundstücksbesichtigung wurde

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

² ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist



dem Sachverständigen verwehrt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der beim bezirklichen Bauaufsichtsamt vorliegenden Planunterlagen, der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudezustandes ohne vorgenommener Innenbesichtigung bzw. Zugänglichkeit erstellt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 23.05.2024 eingeladen.

Anwesend:	nicht anwesend:
• der Sachverständige	• Gläubigerin
	• Schuldner

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 21. November 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 10239 vom 06.03.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der Gebäudebauakte des Bauarchivs vom 12.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft von Frau Kurschat vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 15.05.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herrn Strugale vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 27.05.2024 bezüglich baubehördliche Beschränkungen
- schriftliche Auskunft von Frau Bloch vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 13.05.2024 bezüglich Altlastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herrn Weinert vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 07.05.2024 bezüglich Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, ein Auszug aus dem ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) wurde zusätzlich recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 06.03.2024 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Neukölln	Rudow	10239

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
1	Rudow 417	50	Gebäude-und Freifläche Sattlerstraße 40	967

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
4.1-4.2	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 08.03.2018

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1-7	1	gelöscht
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁴

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorberei-

⁴ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>



tenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan wird nicht vorbereitet oder durchgeführt.

Neben den Instrumenten des BauGB (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabensbezogener Bebauungsplan) können auch andere Vorschriften zu einer verbindlichen Bauleitplanung führen, so wie im vorliegenden Fall.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Baunutzungsplan (BNP, Juni 1960) gelten in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 58) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter. Das Grundstück Sattlerstraße 40 liegt nach dem Baunutzungsplan im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2. Diese Festlegung erlaubt 2 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 2/10 des Baugrundstücks, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entspricht. In Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bau 58 § 8 (1) beträgt die zulässige Bebauungstiefe 20 m.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Land Berlin oder der Bezirk Neukölln haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht⁵

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

⁵ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>



Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Bauaufsicht

Keine baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen gemäß schriftlicher Auskunft.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 4. Februar 2025 aus der Berliner Denkmalliste steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Das Einfamilienwohnhaus ist augenscheinlich nicht vermietet und wird durch die Schuldner eigengenutzt.

3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Sattlerstraße 40) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechtslage gemäß Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).



3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Sattlerstraße im Bezirk Neukölln des Ortsteils Rudow, ca. 200 m westlich der Neuköllner Straße. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der westlichen Seite der Sattlerstraße. Die Sattlerstraße verläuft vom Zwickauer Damm bis zum Bildhauerweg.

Rudow ist der südlichste Ortsteil des Bezirks Neukölln. Er grenzt im Norden an die Ortsteile Britz und Baumschulenweg, im Westen an Buckow und Gropiusstadt, im Osten an Johannisthal und Altglienicke sowie im Süden an die in Brandenburg liegenden Orte Schönefeld, Waßmannsdorf und Großziethen.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung aus überwiegend ein- und zweigeschossigen 1-Familienhäusern aus der Vor- und Nachkriegszeit und Neubauten nach 1990. Das Gebiet ist durch eine Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Der Sattlerstraße dient überwiegend dem Anliegerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2024⁶ als „mittel“, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „mittlere Wohnlage“ eingestuft. Die mittlere Wohnlage beschreibt u. a. in den dezentralen Stadtbereichen liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit den Nahversorgungseinrichtungen an der Neuköllner Straße.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. im Süden an der Grenze Berlins zu Großziethen) sind vom Wertermittlungsobjekt in ca. 3 km zu erreichen. Ein beliebtes Ausflugsziel ist die aus einem Trümmerberg entstandene 70 Meter hohe Rudower Höhe am Glashütter Weg (ca. 3 km entfernt).

KFZ-Parkmöglichkeiten sind für die Anwohner (Längsparker) im Bereich des Wertermittlungsobjektes einseitig am Rand der bebauten Straßenseiten ausreichend vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (N 7, 171)	u. a. Neuköllner Straße	ca. 300 m
U-Bahn (U 7)	Zwickauer Damm	ca. 600 m

3.2.2 Information zur demografischen Situation⁷

In Neukölln lebten 2022 insgesamt 329.476 Einwohner:innen, was einer Einwohner:innendichte von 7.333 Personen pro km² entsprach. Neben Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg stellte dies die höchste Bevölkerungsdichte im bezirklichen Vergleich dar. Im Kontrast dazu zeichnete sich der Bezirk durch den niedrigsten Bevölkerungszuwachs in den letzten zehn Jahren aus. So stieg die Einwohner:innenzahl von Neukölln zwischen 2013 und 2022 um lediglich 2,3 % und lag somit deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von rund 9,5 %. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 35,4 m² je Einwohner:in wies Neukölln gemeinsam mit Mitte und Lichtenberg den niedrigsten Wert auf. Mit einer durchschnittlichen Personenzahl von 2,0 Personen je Wohnung lag der Bezirk 2022 leicht über dem Berliner Durchschnitt. Haushalte hatten 2022 monatlich 2.300 EUR zur Verfügung, was deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2.550 EUR rangierte und somit den niedrigsten Wert unter den Bezirken darstellt. Die Arbeitslosenquote war mit 14,1 % (Oktober 2023) erneut die höchste im Bezirksvergleich. Die mittlere Angebotsmiete lag 2023 bei 13,00 EUR/m² und verzeichnete somit eine Steigerung von 23,2 % gegenüber 2022. Nur

⁶ Berliner Mietspiegel 2024 vom 30. Mai 2024 (ABl. Nr. 22 / 30.05.2024 / mit Berichtigung ABl. 25, 14.06.2024)

⁷ Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2023



Friedrichshain-Kreuzberg wies eine größere Steigerung im Vorjahresvergleich auf.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

Objekt: aufgestocktes/erweitertes Einfamilienwohnhaus

Ertragsverhältnisse: Einfamilienwohnhaus zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich eigengenutzt

Grundstückszuschnitt⁸ und Oberfläche

Das 967 m² große Wertermittlungsgrundstück⁹ (Flurstück 50) ist rechteckig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 22 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:*
- 2- spurige Asphalt-Fahrbahn
 - lageüblicher Ausbau entsprechend Nutzungsintensität
- Geh- /Radwege:*
- zweiseitig vorhanden
 - Betonplattenbelag, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:*
- einseitiges Pkw-Parken auf Parkbuchten möglich
 - Wertermittlungsgrundstück: Pkw-Stellplätze vorhanden
- Beleuchtung:*
- im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszustand:*
- insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gebiet
- Zuwegung:*
- Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Sattlerstraße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen durch Fahrzeugverkehr nicht feststellbar.

Die Lärmintensität gemäß strategischer Lärmkarte¹⁰ ist als gering anzusehen:

Lärminde	Tag-Abend-Nacht-Index	< 55 db(A)
----------	-----------------------	------------

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster Berlin. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefähr-

⁸ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

⁹ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch

¹⁰ „Umweltatlas Berlin“, Strategische Lärmkarten - L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) Raster 2022, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



denden Belastungen ermittelt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 4. Juni 2024 sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurde ausschließlich von der Grundstücksgrenze aus die Außenansichten des Gebäudes sowie die einsehbare Außenanlage. Das Grundstück und das Gebäude selbst konnte nicht besichtigt werden, der Zugang wurde nicht gewährt, somit kann über die Ausstattung und deren Zustand keine Angaben gemacht werden.

Die nachfolgende Beschreibung basiert im Wesentlichen auf den äußerlich erkennbaren Merkmalen und der Aktenlage (Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt – Bauaktenarchiv).

Zur Wertermittlung werden deshalb zunächst Annahmen getroffen, die Ausbau und Objektfertigstellung und einen lage- und objektartüblichen gewöhnlichen, schaden- und mangelfreien Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Zustand des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich des Ausbauzustandes, der Ausbauqualität oder der Fläche von nachfolgender Gebäudebeschreibung abweicht, so dass sich für einen Erwerber ggf. auch zusätzliche Baukosten für erforderliche Arbeiten ergeben können.

Die Unsicherheit hier nicht berücksichtigter, einen Erwerber ggf. belastender besonderer Objektmerkmale wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend pauschal mit einem Risiko-Wertabschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus, eingeschossig, ausgebautes Mansarddach (Walmdach), überwiegend unterkellert. Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Anmerkung: Im Bauantrag von 1996 wird von dem Planer ein Wohnhaus mit Büroteil angegeben, in den Zeichnungen sieht die Planung die Nutzung als großzügiges EFH vor, insofern wird hier die Nutzung als EFH unterstellt.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (aus der Bauakte):

- 1939 Errichtung eines eingeschossigen, voll unterkellerten Wohnhauses mit Satteldach



- 1996 nach Teilabriss des vorhandenen EFH Aufstockung (Mansardendach), Erweiterung und Umbau des vorhandenen Wohnhauses (Baugen. B04566 vom 30.10.1996)
- auf vorgenannter Grundlage wird das Baujahr mit 1996 (maßgebliches Baujahr mit überwiegenden Neubau) festgestellt

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Einfamilienwohnhaus ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte):

- Aufteilung:* • 1 Wohnung (EG/DG)
- Keller:* • Wirtschaftsräume, Heizung, Hobbykeller
- Erdgeschoss:* • Zimmer, Badezimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, Wohnen
- Dachgeschoss:* • 4 Zimmer, 2 Badezimmer, Diele, 2 x Balkon
- Geschosshöhen lt.* • ca. 2,65 m
- Bauzeichnungen:*
- Belichtung:* • die Räume sind gut belichtet

Die Aufteilung des Gebäudes (Stand ca. 1996) kann in der Anlage 4 den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Bauakten des Bezirksamtes Neukölln vorgefundenen Pläne.

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

- Tragwerkskonstruktion:* • Mauerwerksbauweise
- Fundamente:* • Streifenfundamente
- Kellerwände:* • Mauerwerk
- Außenwände:* • Mauerwerk
- Decken:* • Geschossdecke über KG Massivdecke
 • über EG Holzbalkendecke
- Innenwände:* • Mauerwerk, Trockenbauwände
- Dachform/Konstruktion:* • Mansarddach (Walmdach)
 • Eindeckung mit Dachziegeln
- Entwässerung:* • Außenentwässerung
- Schornstein:* • mehrzünftig nach Bauzeichnung

Ausbau

- Sockel:* • verputzt
- Fassade:* • farbige Putzfassade
- Innenwände:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Fußbodenbelag:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Deckenbekleidungen:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Fenster/ Fenster/ -sicherung:* • Kunststofffenster (2-fach)
 • teilweise Rollläden (EG)
- Innentüren:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Eingangsbereich:* • Kunststoffeingangstür mit Festteil



- Geschosstreppen:* • mehrstufige Eingangstreppe
- Sanitäre Installation:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Sanitär-objekte:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Terrasse:* • nicht erkennbar

Gebäudetechnik

- Wasserinstallationen:* • zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:* • Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Heizungsart:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Beheizung:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Warmwasser:* • keine Innenbesichtigung möglich

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

- Besondere Bauteile und Einrichtungen:* • 2 Balkone, überdachte Kellertreppe, Eingangstreppe
- Sonstiges:* wesentliche Sonderausstattungen • keine vorhanden
(z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.)

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Unterstellt wird, das wesentliche Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Durch die fehlende Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben vorgenommen werden.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist vermutlich nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer bzw. seitens der Verfahrensbeteiligten auf Anforderung nicht beigebracht werden. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden

Zusammenfassend wird ein zeitgemäßer/durchschnittlicher Ausstattungsstandard¹¹ und normaler¹² Unterhaltungszustand unterstellt, der überwiegend dem Jahr 1996 (Teilabriss des vorhandenen EFH, Aufstockung, Erweiterung und Umbau des vorhanden Wohnhauses) zugeordnet werden kann.

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen

¹¹ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

¹² Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstoß (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)



zählen insbesondere Gartenanlagen.

- Plattierungen:** • Plattierung von Fußwegen und Abstellplätzen mit Betonpflaster
- Einfriedung:** • straßenseitige Schmiedezaun Anlage
• übliche seitliche Einfriedung mit Hecken und Maschen-drahtzaun
- Gartenanlage:** • Ziergarten und Rasenfläche
- Sonstige Anlagen:** • keine Grundstücksbesichtigung
- Einstufung Außenanlage:** • durchschnittliche Gestaltung unterstellt

3.3.5 Bemessung BGF und der Wohn-/ Nutzfläche

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung mit entscheidend. Hierzu ist es notwendig, die Bruttogrundfläche (BGF) und die Wohn- bzw. Nutzfläche zu ermitteln. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen (Einsicht in die Bauakte des Bauarchivs beim Bezirksamt Neukölln von Berlin) entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wurde. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche beschreibt den Baukörper und bildet ein Maß für die Größe des Gebäudes. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Sie wird ermittelt nach der DIN 277¹³ und ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen auf Fußbodenhöhe, einschließlich äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge und Hohlräume. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Aufgrund der in der Ermittlung der Flächen enthaltenen Unwägbarkeiten (Bauzeichnung - tatsächliche Bauausführung) werden die Rechenergebnisse gerundet und nur als Näherungswerte verstanden und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt (Grundlage Berechnung: Flächennachweis, Dipl.-Ing. Franz Walk vom 27.08.1996):

Tabelle 1: Ermittlung Bruttogrundfläche

Geschoss Lage	Geschoss Zahl	Länge (in m)	Breite (in m)	Grundfläche (in m ²)	Brutto-Grundfläche (in m ²)
KG Altbau	1	9,00	8,00	72,00	72,00
KG Neubau	1	10,85	8,00	86,80	86,80
EG	1	12,16	7,84	95,33	95,33
EG	1	12,06	8,16	98,41	98,41

¹³ In Anlehnung nach DIN 277, Ausgabe DIN 277-1: 2005-02 (siehe Anlage 4 der ImmoWertV)



EG	1	1,33	0,66	0,88	0,88
DG	1	12,00	16,20	194,40	194,40
BGF rd.					548

Ermittlung der Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Bauzeichnungen, Umrechnung über Nutzflächenfaktoren NFF nach Vogels¹⁴) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Tabelle 2: Wohnfläche

Geschoss	Geschossfläche (in m²)	NFF	Wohn- Nutzfläche (in m²)
Erdgeschoss	194,62	0,72	140,13
Dachgeschoss	194,40	0,52	101,09
abzüglich	0% Putzabschlag		0
Summe rd.			240

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Kellerräume gelten i. d. R. nicht als Wohnraum und werden daher in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

3.3.6 Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GDN)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Im vorliegenden Fall wird ein Gebäudestandard von 4,00 gemäß dem Modell des Gutachterausschusses Berlin zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Lebensdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise wird mit rd. 80¹⁵ Jahren eingeschätzt.

(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1996 aufgestocktes und erweitertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus in Massiv-Bauweise mit einem ursprünglichen Baujahr 1939 in einem unterstellten „normalen“¹⁶ baulichen Zustand.

¹⁴ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. 1996, S. 21

¹⁵ Sachwertfaktoren 2024: gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024 Seite 3068 ff

¹⁶ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php> „Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)“



<i>Gesamtnutzungsdauer (gem. Modell der Sachwertfaktoren):</i>	• 80 Jahre
<i>bisheriges Alter (am Stichtag):</i>	• 28 Jahre
<i>Modernisierungen (Zeit / Umfang):</i>	• Modell der Sachwertfaktoren GAA Berlin
<i>Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):</i>	• Modell der Sachwertfaktoren GAA Berlin
<i>baulicher Zustand (Modell GAA Berlin)</i>	• normal
<i>Restnutzungsdauer (gem. Modell der Sachwertfaktoren):</i>	• 45 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sachverständig bestimmt.

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹⁷ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstücks (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Hinsichtlich der vorliegenden Gebäudesituation, der Flächen und Ausstattung sowie der Rechtsverhältnisse würde ein Objektvergleich erhebliche Anpassungen erfordern. Der Erwerb mit der Absicht einer Vermietung und dem Zweck der Gewinnerzielung aus Mieteinnahmen ist in der Lage a.g. unzureichender Renditeaussichten unüblich. Die marktübliche Einschätzung der Gebäudesubstanz (Baukostenbezug) begründen die Anwendung des Sachwertverfahrens, wenn die bei gehandelten Ein- und Zweifamilienhäusern übliche Eigennutzung problemlos möglich und für den Erwerb bestimmend ist.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangs-

¹⁷ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



verwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2023 mit 660 €/m² bei einer GFZ^{Lage} = 0,4 ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- Baureifes Land, Wohngebiet
- erschließungsbeitragsfrei.

Hinweis: „Entsprechend dem Modell der Sachwertfaktoren 2024 (GAA Berlin) ist für den Bodenwert der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert anzusetzen. Eine GFZ-Anpassung ist nicht vorzunehmen. Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 1. Januar 2023 anzusetzen.“

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:



Tabelle 3: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2024 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2023 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 1. Januar 2023 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 31. Dezember 2023. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01. Januar 2024 bis zum Wertermittlungstichtag erfolgt am Ende des Gutachtens.
• Art u. Maß der baulichen Nutzung	Bauland, offene Bauweise, überwiegend Ein- und Zweifamilienreihenhäuser - keine Anpassung erforderlich
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• bauliche Einschränkungen durch die Nachbarbebauung	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Nachbarschaft, örtliche Lage	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten)	keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 4: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	660 €/m²	...	x...
Art u. Maß der baulichen Nutzung	BNP	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	lageüblich	nein	1,00
bauliche Einschränkungen	keine	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	keine	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine Unterschiede	nein	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert		= rund	660 €/m²
Bodenwert gesamt	967 m ² x	660 €/m ²	= 638.220 €



Bodenwert (ebf)	= rund	638.200 €
------------------------	--------	------------------

4.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

4.2.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten NHK 2010¹⁸ verwendet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit sie nicht in Wertansätzen enthalten sind und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Modell der Sachwertfaktoren 2024 des GAA Berlin entspricht.

¹⁸ Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Kostenstand 2010 in: ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)



Abbildung 1: Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925

Ermittlung des Ausstattungsstandards

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die ImmoWertV (Anlage 4) eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1:** • nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung z. B. Standard der 1950er Jahre
- Stufe 2:** • teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung z. B. Standard der 1970er Jahre
- Stufe 3:** • zeitgemäße und mittlere Ausstattung z. B. Standard der 2000er Jahre
- Stufe 4:** • zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
- Stufe 5:** • zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV und der Sachwertfaktoren 2024 des GAA Berlin:

Tabelle 5: Gebäudestandard

Typ 1.01	Standardstufe				
Standardmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände				1	
Dach				1	
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen				1	
Deckenkonstruktion und Treppen				1	
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung				1	
Sonstige technische Ausstattung				1	
Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²):	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:



Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil am Kosten- kennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	231 € /m ²	0,92
Dach	15%	151 € /m ²	0,60
Fenster und Außentüren	11%	111 € /m ²	0,44
Innenwände und -türen	11%	111 € /m ²	0,44
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	111 € /m ²	0,44
Fußböden	5%	50 € /m ²	0,20
Sanitäreinrichtungen	9%	90 € /m ²	0,36
Heizung	9%	90 € /m ²	0,36
Sonstige technische Ausstattung	6%	60 € /m ²	0,24
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	1.005 € /m²	4,00

4.2.3 Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung - Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt mittels dem Baupreisindex gemäß Modell der Sachwertfaktoren 2024¹⁹. Laut Auskunft des statistischen Bundesamtes²⁰ (Internetabfrage) beträgt der zutreffende Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100) für den Neubau von Wohngebäuden 161,3 was zu einem Faktor von 1,800 führt.

Änderung Wertverhältnisse	Baupreisindex	
Feststellungszeitpunkt	Ø 2010	IV. Quartal 2023
Indexwert (2015 = 100)	89,6	161,3
Änderung in %:	80,02	

Korrektur wegen Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Tabelle 6: Korrekturen des Kostenkennwertes

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes		
Nutzungsgruppe	freistehende Einfamilienhäuser	
Gebäudetyp	Typ 1.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)	
gewogener Gebäudestandard	4,00	
gewogener Kostenkennwert:	= 1.005 €/m² BGF	
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	(GAA Berlin keine Korrektur)	x 1,00

19 Sachwertfaktoren 2024: gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024 Seite 3068 ff
20 www.destatis.de, >Wirtschaft >Preise >Bau- und Immobilienpreisindex



Korrektur wegen Baupreisindex	x 1,800
Korrektur wegen Regionalfaktor (GAA Berlin keine Korrektur)	x 1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungstichtag rd. = 1.809 €/m² BGF	

Besondere Bauteile und c-Flächen (i.S. der DIN 277)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Nachfolgende Bauteile / c-Flächen sind ggf. zu berücksichtigen:

- 2 Balkone, überdachte Kellertreppe, Eingangstreppe, Zeitwert entsprechend als vom Markt werterheblich anzusehen (im Sachwertfaktor nicht berücksichtigt²¹)
- Wertansatz: 10.000 €

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 45 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,56 für das Einfamilienwohnhaus.

4.3 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Die Außenanlagen haben den ortsüblichen Umfang. Entsprechend der Berliner Auswertepaxis wurde für die Außenanlage kein Wertansatz vorgenommen. Die sonstigen Anlagen werden ggf. mit dem Zeitwert pauschal berücksichtigt²². Dabei wird auf eine derartige Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verwiesen, der in der Regel nur pauschale Beträge (wenn überhaupt) ansetzt.

4.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich grundsätzlich durch Bildung der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- dem ermittelten Bodenwert (marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks berechnet sich im vorliegenden Fall wie folgt:

²¹ GAA Berlin, Frau Prokott: kein gesonderter Ansatz für besondere Bauteile durchschnittlicher Bauart

²² Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin



Tabelle 7: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Gebäudebezeichnung	Einfamilien- wohnhaus
• Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	548
• korrigierter Kostenkennwert €/m ² BGF	1.809 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile:	0 €
• Zu-/ Abschläge:	0 €
Herstellungskosten (zum WE-Stichtag)	991.010 €
Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) in a	80
• Restnutzungsdauer (RND) in a	45
• Alterswertminderungsfaktor	0,56
• Betrag	433.567 €
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	557.443 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €
vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen	557.443 €

vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen insgesamt		557.443 €
• vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (0 % v. vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen)	+	0 €
• weitere bauliche Anlagen: ggf. Berücksichtigung unter boG	+	0 €
• vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	557.443 €
• Bodenwert	+	638.200 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	1.195.643 €
	rd.	1.195.640 €

4.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktoren sind Marktanpassungsfaktoren, mittels derer der vorläufige Sachwert an die am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepasst wird. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Modellkonformer Sachwertfaktor

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2024 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2023 recherchiert.

Wesentlich abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der Wertverhältnisse im Vergleich zu Markt-, Lage- und Objekteigenschaften, die nach Angaben des Gutachterausschusses der Ermittlung zugrunde lagen sind nachfolgend modellkonform zu bewerten, soweit nicht bereits ausreichende Berücksichtigungen bei Ansätzen der Normalherstellungskosten, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und Bodenwert erfolgten.



Tabelle 8: Sachwertfaktoren für Objekte im Altbezirk Neukölln

Einzelkriterium (Tabelle 6)	GAA Berlin		Wertermittlungsobjekt	SWF (interpoliert)
gem. Modell Gutachterausschuss Berlin				
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.000.000	3.300.000	1.195.640 €	
modellkonformer Sachwertfaktor (Basisfaktor)	0,76	0,14		0,707

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Ausgehend von einem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten geeigneten Sachwertfaktor (Basisfaktor) weichen i.d.R. die Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft und der maßgebliche Wertermittlungsstichtag ab. Die wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sowie ein abweichender Wertermittlungsstichtag sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Diese „Anpassung“ des Sachwertfaktors führt zum „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“.

Für die vom Berliner Gutachterausschuss festgestellten Beeinflussungen des Sachwertfaktors durch tatsächliche Grundstückseigenschaften wurden Korrekturen zur Absenkung oder Erhöhung des Sachwertfaktors angegeben, die entsprechend beim Wertermittlungsobjekt zu berücksichtigen sind. Dazu zählen die Baujahresgruppe, die Gebäudeart, der Bauzustand, die Gebäudekonstruktion, die stadträumliche Wohnlage und die Stadtlage.

Weitere Einflussfaktoren auf die Höhe des Sachwertfaktors sind gemäß Untersuchungsergebnis nicht signifikant nachgewiesen.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag²³

Die Verwendung der Sachwertfaktoren ersetzt nicht automatisch die nach ImmoWertV erforderliche Marktanpassung ermittelter Sachwerte. Eine Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem Stichtag eine deutliche Entwicklung der Kaufpreise von Sachwertgrundstücken stattgefunden hat.

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2024 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen bis zum 31. Dezember 2023 recherchiert. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01. Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend zu berücksichtigen.

Der Berliner Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. So lassen sich Marktentwicklungen innerhalb eines Jahres beobachten. Preistrückgänge sind im Jahr 2023 nunmehr auf nahezu allen Teilmärkten des Berliner Immobilienmarktes zu verzeichnen. Nachdem die Kauffallzahlen in den meisten Teilmärkten schon seit einigen Jahren rückläufig sind, gab es 2023 im Verhältnis zum Vorjahreszeitraum einen Einbruch der Umsatzzahlen. Neben dem Rückgang der Kauffallzahlen konnten 2023 bis auf eine Ausnahme auch sinkende durchschnittliche Kaufpreise beobachtet werden. Der Trend, der sich schon zur zweiten Jahreshälfte 2022 gezeigt hatte, setzt sich also fort.

- Preistrückgänge von -3 bis -22 % über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- Lag im Jahr 2022 der durchschnittliche Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 4.290 €/m² (+8 %) wertrelevante Geschossfläche, ist jetzt auch hier ein Preistrückgang auf 3.750 €/m² (-13 %) wertrelevante Geschossfläche zu verzeichnen.
- Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -9 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ist mit -40 % im genannten Vergleichszeitraum noch stärker ge-

²³ Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023, Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024



sunken. Das mittlere Preisniveaus im 1. Quartal 2024 liegt mit -13 % unter dem des Vorjahreszeitraums.

- Im 1. Quartal 2024 sind 16 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vorjahreszeitraum verkauft worden. Ungeachtet dessen ist der Geldumsatz im gleichen Zeitraum mit -3 % leicht rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im 1. Quartal 2024 um -13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken.

Die Berücksichtigung der Marktentwicklung auf nachgebendes Kaufpreisniveau gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung der hier verwendeten Sachwertfaktoren durch den Berliner Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 31. Dezember 2023) erfolgt durch einen geschätzten Abschlag in Höhe von -0,05.

Tabelle 9: Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Einzelkriterium gem. Modell Gutachterausschuss Berlin	GAA Berlin	Wertermittlungsobjekt	SWF
Basisfaktor			0,707
Baujahresgruppe	1991-2009	1996	0,135
Gebäudeart	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	Einfamilienwohnhaus	0,000
Bauzustand	normaler Bauzustand	normal	0,000
Gebäudekonstruktion	Massivhaus	Massiv-Bauweise	0,000
Stadträumliche Wohnlage	mittlerer stadträumlicher Wohnlage	mittel	0,000
Stadtlage	Westteil	Westteil	0,029
= SWF nach Korrektur gem. GAA:			0,871
Anpassung z. Wertermittlungsstichtag	01. Januar 2024	4. Juni 2024	-0,05
= Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:			rund 0,82

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sachverständig bestimmt.

Tabelle 10: Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.195.640 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor rd.	0,82
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	982.000 €

4.6 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und



- zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Fehlende Grundstücks-/Innenbesichtigung

Es entspricht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass Interessenten ohne Möglichkeit einer Grundstücksbesichtigung von einem bestehenden Erwerbsrisiko ausgehen und ihr Kaufangebot mit einem Abschlag an durchschnittlich erwarteten Zustands- und Ausstattungsumstände ausrichten. Als marktgerecht wird hier ein Abschlag angesehen in Höhe von 10% bezogen auf die marktdurchschnittlichen Verhältnisse zu Lage und Objekt entsprechend ermittelter Sachwerte für freistehende Einfamilienhäuser.

Berücksichtigung im Sachwertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren:

Tabelle 11: Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	982.000 €
Abzug wg. fehlender Besichtigungsmöglichkeit	10%	-98.200 €
Berücksichtigung besondere Bauteile (2 Balkone, überdachte Kellertreppe, Eingangstreppe)		10.000 €
Berücksichtigung Baumängel und Bauschäden		0 €
Sachwert	rd. =	890.000 €

4.7 Plausibilitätskontrolle

Nachfolgend wird der konjunkturrell angepasste Sachwert auf Grundlage der Daten des Berliner Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Sachwert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche²⁴ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

Tabelle 12: Vergleichswert

Angaben lt. Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses: Auswertungszeitraum 10/2023 bis 4. Juni 2024, freistehende Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, mittlere Wohnlage, Baujahre 1990-2000, OT Rudow		
Bodenwert	Ø	144.000 €
Brutto-Grundfläche	Ø	171 m²
wertrelevante Geschossfläche	Ø	147 m²
Kaufpreis/m² Geschossfläche	Ø	3.525 €/m²

²⁴ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



Wertermittlungsobjekt				
Grundstücksfläche				967 m ²
Brutto-Grundfläche				548 m ²
wertrelevante Geschossfläche ²⁵				295 m ²
Sachwert	992.000 €	/	295 m ²	= 3.363 €/m ²
Sachwert des Grundstücks rd.:				3.360 €/m² GF

Der auf die wertrelevante Geschossfläche zurückgerechnete Sachwert liegt ca. 5 % unter dem durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m² wertrelevante Geschossfläche der ausgewerteten Vergleichspreise. Dies erscheint insofern plausibel, als dass das Wertermittlungsobjekt aufgrund seiner Eckdaten (deutlich abweichender Bodenwert, BGF, wertrelevante GF) nur hinreichend mit den Vergleichspreisen vergleichbar ist.

Zusammenfassung

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses im Wesentlichen den ermittelten Sachwert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Sachwertes dient.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche (Modell-) Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt.

Dabei ist die Marktanpassung nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes durchzuführen. Objektspezifische Eigenschaften können dabei nicht berücksichtigt sein, da sie in der Marktanpassung nicht abgebildet werden (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).

Betrachtung der Ergebnisse

Das mit einem aufgestockten und erweiterten **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück **Sattlerstraße 40, 12355 Berlin** wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und der fehlenden Grundstücks- und Innenbesichtigung):

Verkehrswert =	Sachwert
Grundbuch von	Rudow, Blatt 10239, BV: Nr. 1
Gemarkung	Rudow
Flurstück	50, Größe 967 m ²

²⁵ Der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche beträgt bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 82/100 (GAA Berlin)



am Wertermittlungstichtag 4. Juni 2024
auf einen **Verkehrswert (Marktwert) von 890.000 €**
davon **1/2 Anteil 445.000 €**

geschätzt.

6 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

-
- | | |
|-------|--|
| zu a) | Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht <u>nicht</u> nach schriftlicher Auskunft. |
| zu b) | kein Wohnungs- oder Teileigentum |
| zu c) | Einfamilienwohnhaus wird augenscheinlich eigengenutzt |
| zu d) | Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG wurde nicht bekannt gemacht |
| zu e) | ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt |
| zu f) | Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden |
| zu g) | Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt |
| | Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nach Auskunft nicht bekannt gemacht |
| | Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht |
| | Zubehör nach § 97 BGB wurde nicht vorgefunden |

7 Abschließende Erklärung

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte von Behörden wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Daten wurden nicht überprüft und nur auf die Marktüblichkeit, soweit sie in der Wertermittlung relevant sind, kontrolliert.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 4. Juni 2024 besichtigt (*nur Außenbesichtigung*). Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Wertungen allein für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Berlin, 4. Februar 2025

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Anlagen zum Gutachten

Geschäftszeichen: 70 K 24/24

Sattlerstraße 40, 12355 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage im Bezirk.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundrisse.....	5
Anlage 5: Fotodokumentation.....	7

Dieses Anlage umfasst 9 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage im Bezirk



Abbildung 1: Lage im Bezirk Neukölln

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

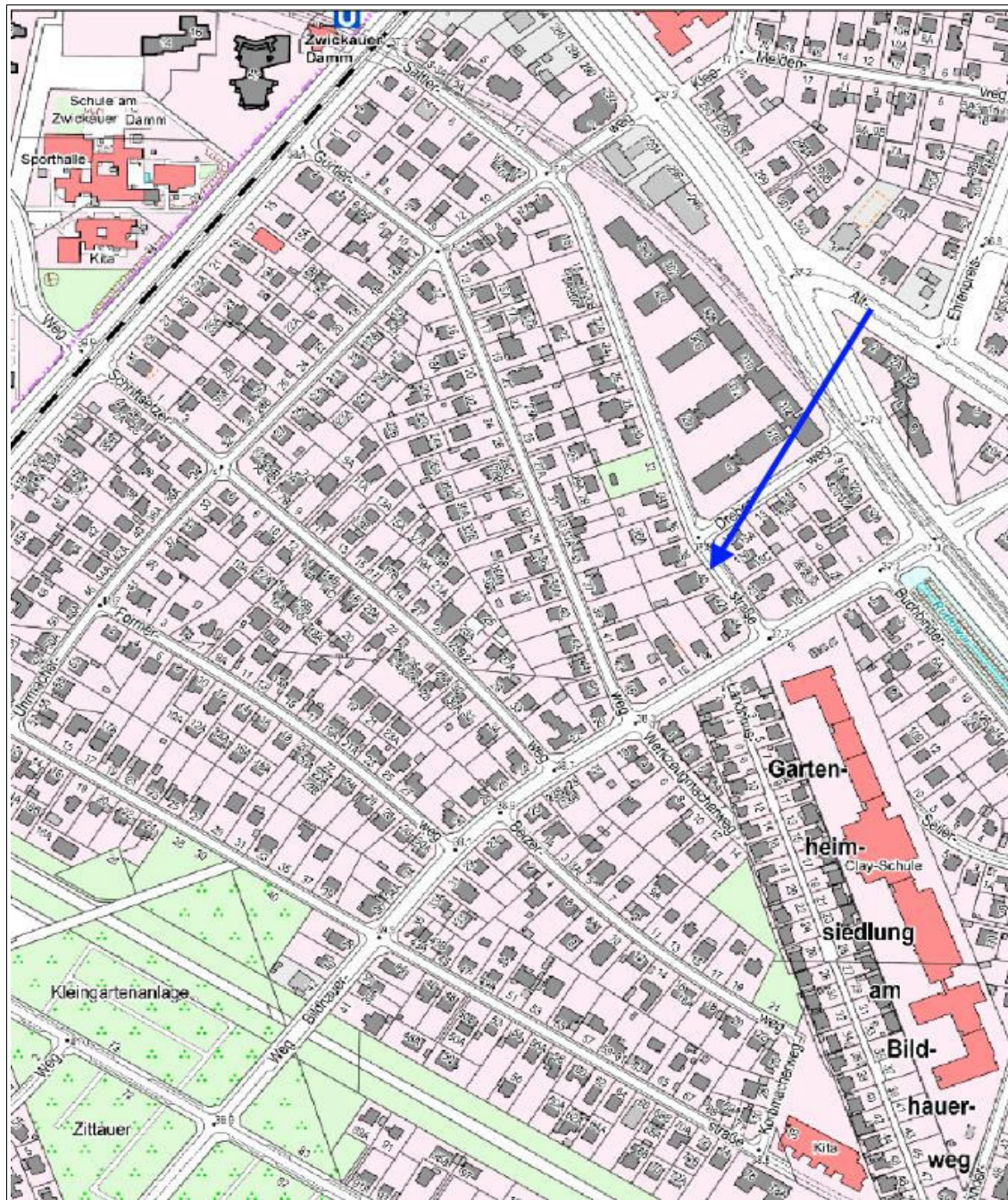


Abbildung 2: Lage im Ortsteil Rudow

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

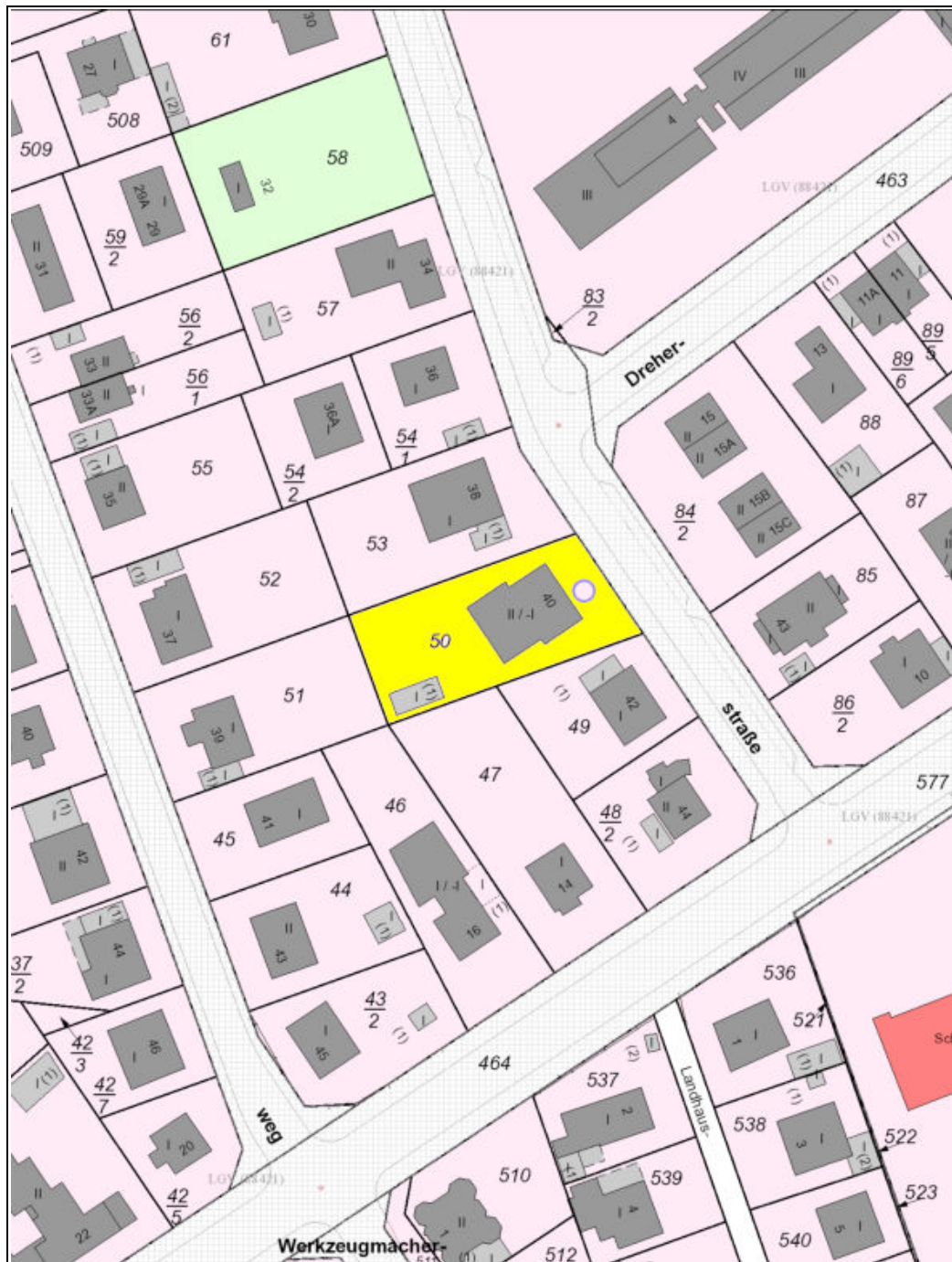


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: bebaut mit erweitertem Wohnhaus

Qu.: Geoportal Berlin / ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundrisse

Qu.: Bauakte - Stand 1996, Baugenehmigung zur Aufstockung und Erweiterung, ohne Maßstab

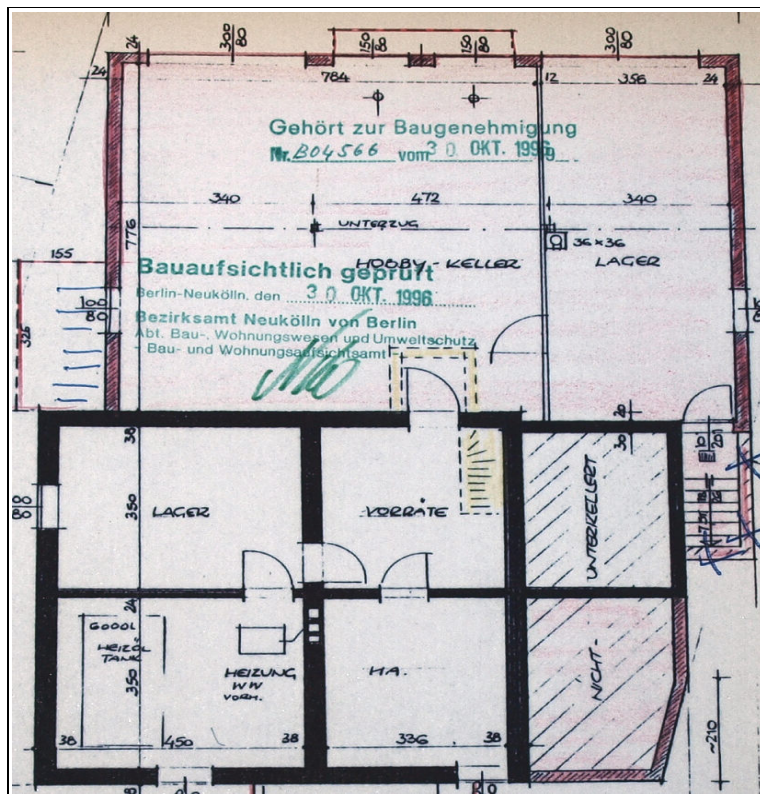


Abbildung 4: Grundriss Kellergeschoss

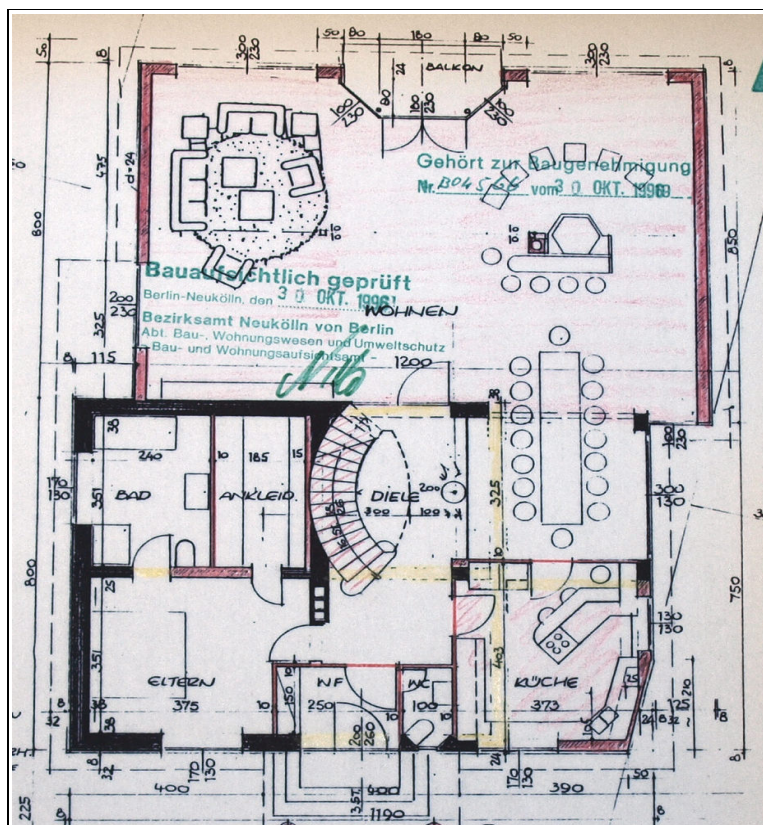


Abbildung 5: Grundriss Erdgeschoss

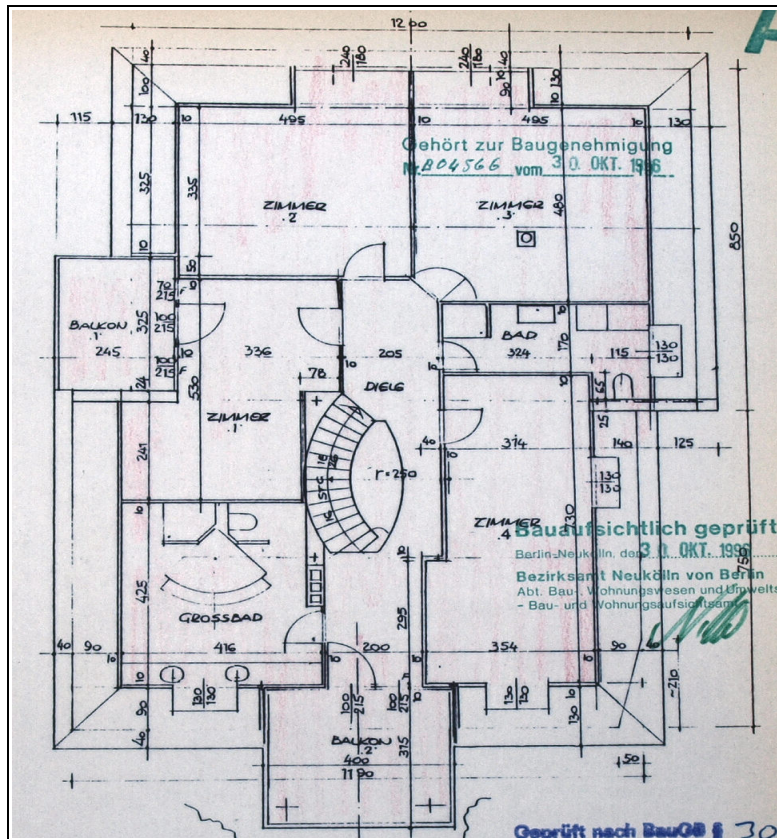


Abbildung 6: Grundriss Dachgeschoss

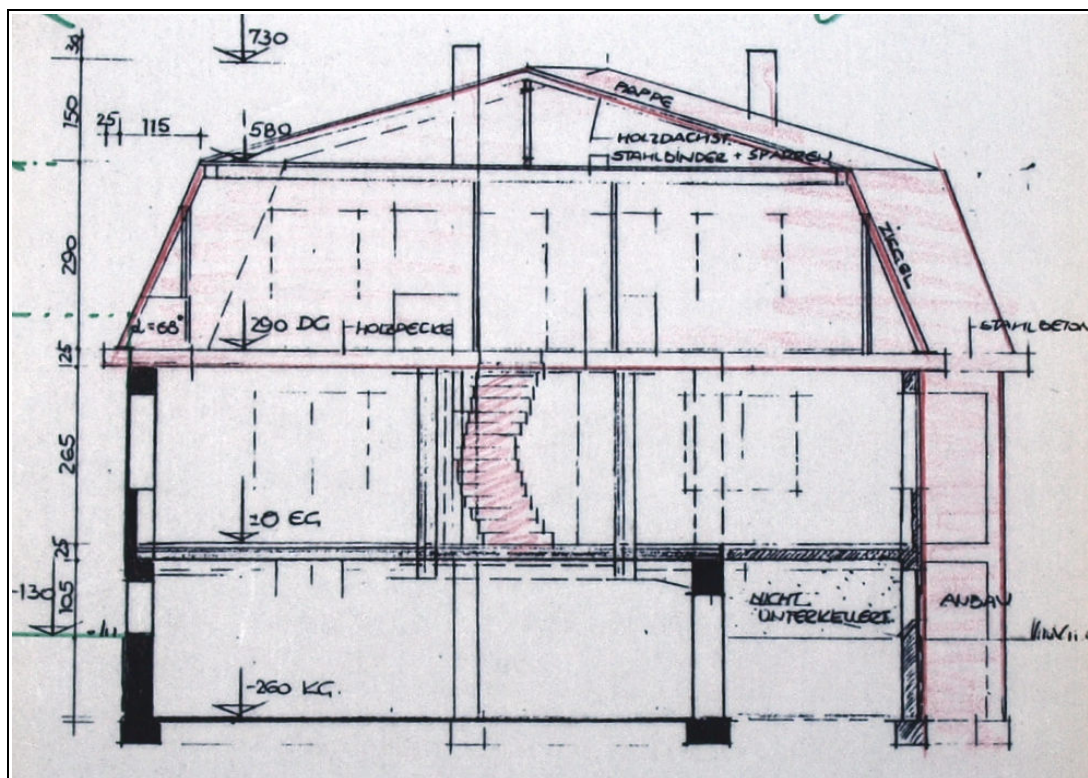


Abbildung 7: Schnittdarstellung

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 8: straßenseitige Ansicht aus Richtung Nordost



Abbildung 9: straßenseitige Ansicht aus Richtung Nordost



Abbildung 10: seitliche, straßenseitige Ansicht aus Richtung Osten



Abbildung 11: seitliche Ansicht aus Richtung Osten



Abbildung 12: seitliche Ansicht aus Richtung Norden



Abbildung 13: Sattlerstraße in Höhe des Wertermittlungsobjektes