

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstücks

Fennstraße 25
in 12439 Berlin-Niederschöneweide

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

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Bemerkungen
4269N	1	846/23	362 m ²	Fennstraße 25

zum Wertermittlungsstichtag : 26.01.2023
Verkehrswert : **604.500 €**

Dieses Gutachten enthält 17 Seiten und 9 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4639-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Te1.: 030 / 221 621 270

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN.....	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	<i>4</i>
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	<i>4</i>
1.1.3	<i>Angaben zum Grundstück.....</i>	<i>4</i>
1.1.4	<i>Ortsbesichtigung.....</i>	<i>4</i>
1.1.5	<i>Rechte und Lasten.....</i>	<i>4</i>
1.1.6	<i>Lage und Grundstück</i>	<i>5</i>
2	ALLGEMEINES	6
	<i>Treptow-Köpenick in Zahlen</i>	<i>6</i>
3	WERTERMITTLUNG	8
3.1	BODENWERTERMITTLUNG	8
3.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	<i>8</i>
3.1.2	<i>Bodenrichtwert</i>	<i>8</i>
3.1.3	<i>Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	<i>8</i>
3.1.4	<i>Anpassung.....</i>	<i>10</i>
3.2	RESIDUALWERTBESTIMMUNG - ÜBERPRÜFUNG DES BODENWERTES.....	11
3.2.1	<i>Wertmethodische Stellglieder</i>	<i>11</i>
3.2.2	<i>Residualwertberechnung</i>	<i>12</i>
4	VERKEHRSWERT	13
4.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	14
5	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	15
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
7	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	17

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachtenerstattung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (Wiederversteigerung)

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Köpenick Abt. Zwangsversteigerung Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90 247 – 0	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 D 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Commerzbank AG Unionstrasse 3 59067 Hamm GZ 4002755580-KDa

1.1.3 Angaben zum Grundstück

Eigentümer	o wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
-------------------	---

1.1.4 Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung am 25.01.2023 wurden alle Parteien geladen. Es erschienen kein Gläubigervertreter und kein Schuldnervertreter zur Ortsbesichtigung.

- Die Ladung an den Schuldner an die im Beschluss 70 K 26/22 aufgeführte Adresse konnte nicht zugestellt werden (Empfänger unbekannt).
- Die Besichtigung wurde durch den Gutachter ohne weitere Beteiligte durchgeführt.
- **Das Grundstück ist eingefriedet und konnte nur straßenseitig besichtigt werden.**

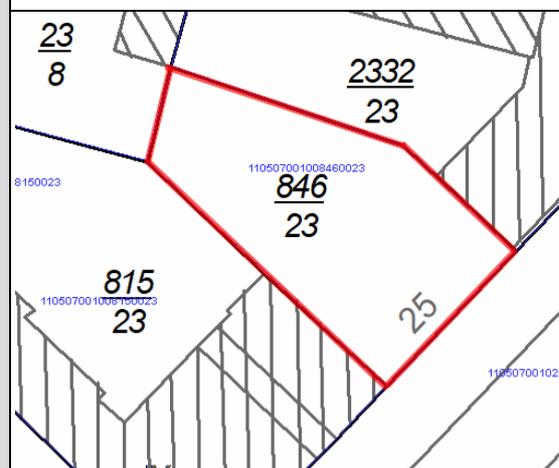
1.1.5 Rechte und Lasten

Abteilung II: Lfd. Nr. 6/1: Zwangsversteigerungsvermerk = bleibt unberücksichtigt.

Abteilung II: Lfd. Nr. 7/1: Wiederversteigerungsvermerk = bleibt unberücksichtigt.

Baulasten keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (gemäß telefonischer Auskunft)

Altlasten keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster (siehe Anlage 5)



Überbauungen: wurden äußerlich nicht festgestellt

- Grenzsteine waren nicht ersichtlich.
- Es handelt sich um eine Baulücke.
- Ob die Nachbarbebauung, befindlich auf den Flurstücken 815/23 (Fennstraße 26) und 2332/23 (Fennstraße 24) geringfügig das Flurstück 846/23 überbaut, kann nur eine Gebäudeeinmessung feststellen.
- **Rein äußerlich war keine Überbauung ersichtlich.**

1.1.6 Lage und Grundstück

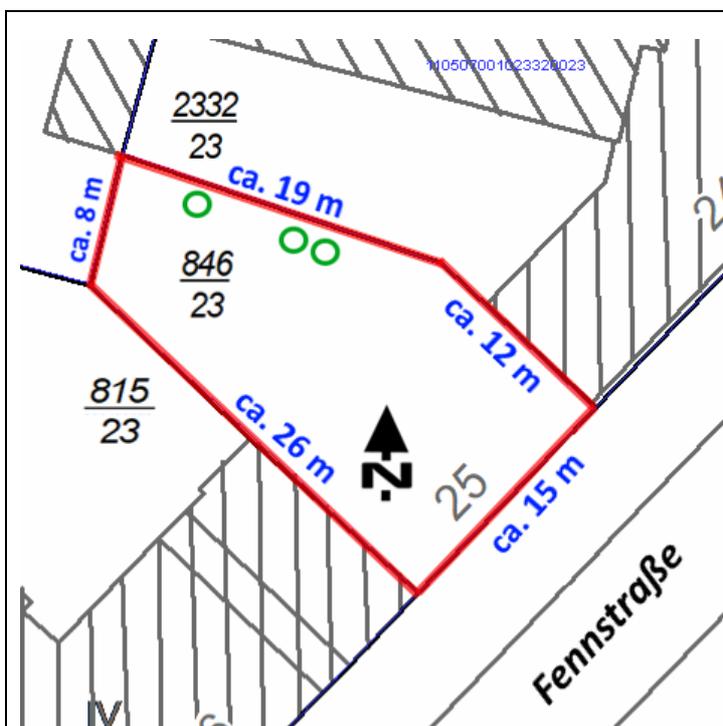
- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick
- **Treptow-Köpenick** ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin. Am 31. Dezember 2020 hatte er 276.165 Einwohner. Das im Südosten Berlins gelegene Gebiet ist der flächengrößte Bezirk der Stadt und wird landschaftlich durch seine ausgedehnten Waldgebiete und Wasserflächen geprägt. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in Treptow-Köpenick.

Mikrolage

- gelegen im (Ortsteil Niederschöneweide)
- gelegen in einem Wohngebiet mit überwiegender 4-5geschossiger Mehrfamilienhausbebauung, errichtet ca. zwischen 1920 und 1930)
- unweit gelegenes ehemaliges Postgebäude (Fennstraße 11 – steht unter Denkmalschutz)
- unweit gelegenes Spreeufer (sanierter Uferbereich)
- ruhige Lage, kaum störende Immissionseinflüsse durch den Straßenverkehr
- ca. 200 m bis zur Bushaltestelle in der Schnellerstraße
- ca. 650 m bis zur S-Bahnhaltestelle Schöneweide
- die Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sind begrenzt; vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteilzentrum Schöneweide (ca. 1 km entfernt)
- infrastrukturell mittel entwickelt (Schulen, Kitas in nähere Umgebung)



Berlin-Niederschöneweide
Fläche: 3,49 km²; Einwohner: 13.885 (31.12.2021)
mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel



Zustandsmerkmale des Grundstücks

- Größe: 362 m²
- unregelmäßiger rechteckiger Zuschnitt
- Straßenfrontbreite ca. 15 m
- Grundstückstiefe bis ca. 26 m
- **Auf dem Grundstück stehen 3 geschützte Laubbäume (Birke, Eiche/und oder Buche)**
- Das Grundstück ist eingefriedet (Doppelstabmatte).

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, und Stromleitungen / Erdgasleitung in der Straße vorhanden
- Das Grundstück verfügt über keine Anschlüsse (unbebautes Grundstück)
- öffentliche, zweispurige Asphaltstraße, Fußgängerwege; Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straße
- Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Erschließung gesichert im Sinne des BauGB).

Erschließungsbeiträge werden in Berlin nicht erhoben

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA); Baurecht nach § 34/1 BauGB
- typische Bebauung: geschlossene 4 geschossige Mehrfamilienhausbebauung

Nachbarbebauung

- Fennstraße 24: IV Vollgeschosse + Staffelgeschoss (Wohnhaus); Baujahr nach 1990
- Fennstraße 26: IV Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss (Berliner Dach), Baujahr nach 1990

2 Allgemeines

Treptow-Köpenick in Zahlen

	Treptow-Köpenick	Berlin
Bevölkerung	280.357 (31.12.2021)	3 821 881 (1. Halbjahr 2022)
Fläche km ²	168,42	891,69
Siedlungs- und Verkehrsfläche %	42,6	68,5
Waldfläche %	40,5	17,8
Wasserfläche %	12,9	6,6

Einige Sozialdaten über Treptow-Köpenick

Im Berliner Südost-Bezirk sind rund 276.000 Personen melderechtlich am Ort der Hauptwohnung registriert.

Es ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin. Am 31. Dezember 2020 hatte er 276.165 Einwohner. Das im Südosten Berlins gelegene Gebiet ist der flächengrößte Bezirk der Stadt und wird landschaftlich durch seine ausgedehnten Waldgebiete und Wasserflächen geprägt. Berlins größter See, der Müggelspree liegt in Treptow-Köpenick.

Der Bezirk entstand nach der Verwaltungsreform 2001 durch die Zusammenlegung der zuvor eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick. Treptow-Köpenick grenzt im Norden an die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Im Westen grenzt es an Neukölln. Im Süden und Osten teilt sich der Bezirk eine Grenze mit dem Bundesland Brandenburg.

Der Bezirk weist eine günstige Sozialstruktur auf. Der Arbeitsmarkt ist durch eine überdurchschnittliche Beschäftigungsquote geprägt.

Niederschöneweide befindet sich im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick. Es liegt am südlichen Ufer der Spree gegenüber dem Ortsteil Oberschöneweide. Die Grenze verläuft am Ufer auf Niederschöneweider Seite. Die nördliche Grenze bildet der Britzer Verbindungskanal. Der Ortsteil grenzt im Osten an Spindlersfeld, im Südosten an Adlershof, im Südwesten an Johannisthal und im Nordwesten an Baumschulenweg. Im Osten des Ortsteils Niederschöneweide liegt die Ortslage Oberspree.

Das Gelände Niederschöneweides ist flach und stark bebaut. Die einzigen größeren zusammenhängenden Grünflächen befinden sich im Osten des Ortsteils in Form von Kleingartenanlagen.

Durch den Ortsteil Niederschöneweide führt von Südost nach Nordwest die Bundesstraße 96a. Innerhalb des Ortsteils heißt sie Adlergestell, Michael-Brückner- und Schnellerstraße. Vom Südwesten führen der Sterndamm und die Rixdorfer Straße in den Ortsteil. Aus Richtung Köpenick, von Osten her, kommt man über die Oberspreestraße nach Niederschöneweide. Als Verbindung über die Spree zum gegenüber liegenden Ortsteil Oberschöneweide dienen die Treskowbrücke und die Stubenrauchbrücke. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Niederschöneweide mit der S-Bahn, der Straßenbahn und dem Omnibus erreichbar. Der Ortsteil ist mit drei Bahnhöfen, dem S- und Regional-Bahnhof Schöneweide und dem S-Bahnhof Johannisthal an der Bahnstrecke Berlin-Görlitz sowie dem S-Bahnhof Oberspree an der Zweigbahn nach Spindlersfeld an das Berliner S-Bahn-Netz angeschlossen.

Wohnlage „Fennstraße“

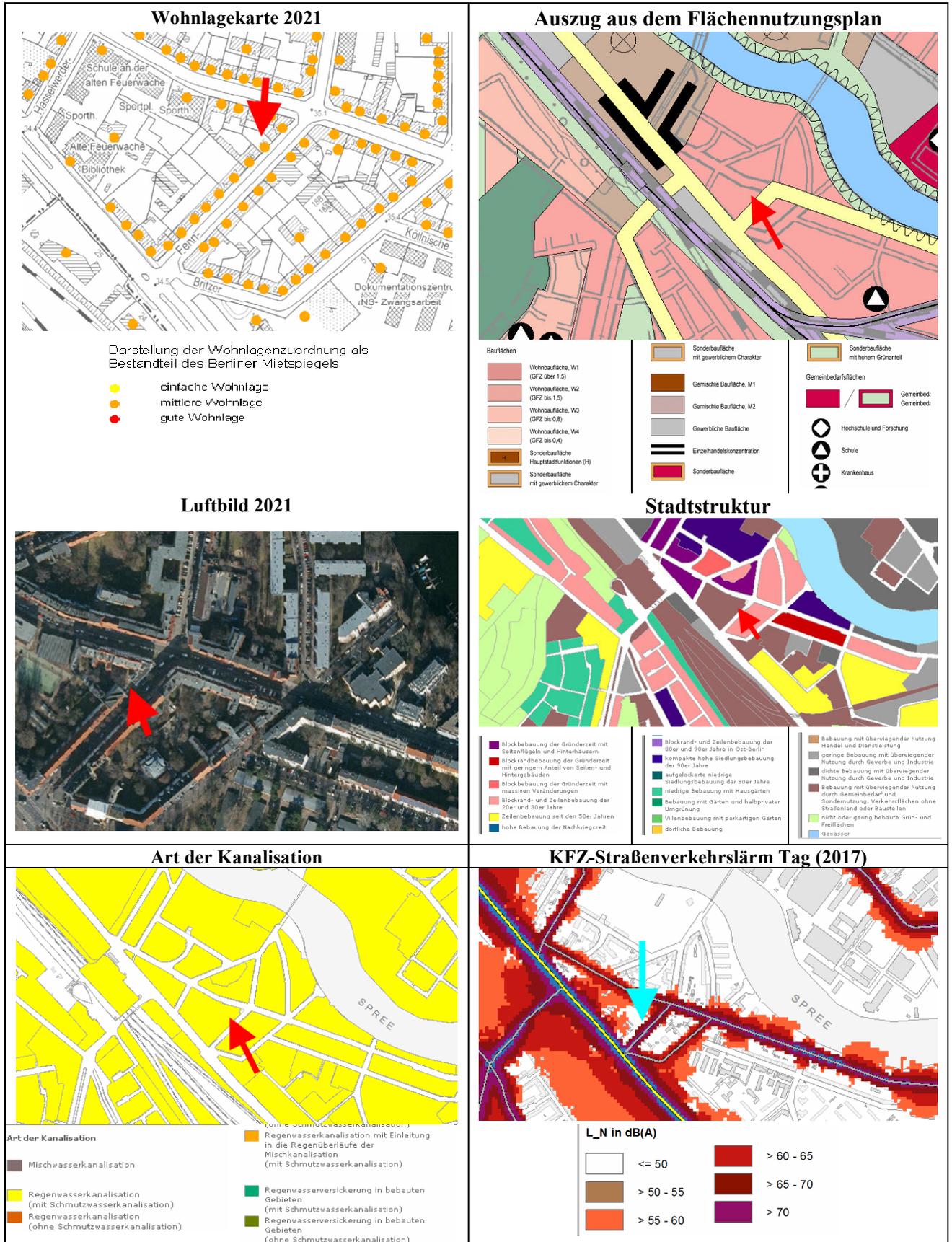
Im Mietspiegel Berlin erfolgt eine Wohnlagenausweisung als „mittlere Wohnlage“

mittlere Wohnlage (Charakterisierung laut Berliner Mietspiegel)

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen; und in Gebieten mit durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe..

Darstellung weiterer Zustandsmerkmale

Es gibt verschiedene Klassifizierungen der Berliner Wohnlagen. Nachfolgende Grafik spiegelt aus Gutachtersicht die Wohnlagencharakterisierung gut wieder.



3 Wertermittlung

3.1 Bodenwertermittlung

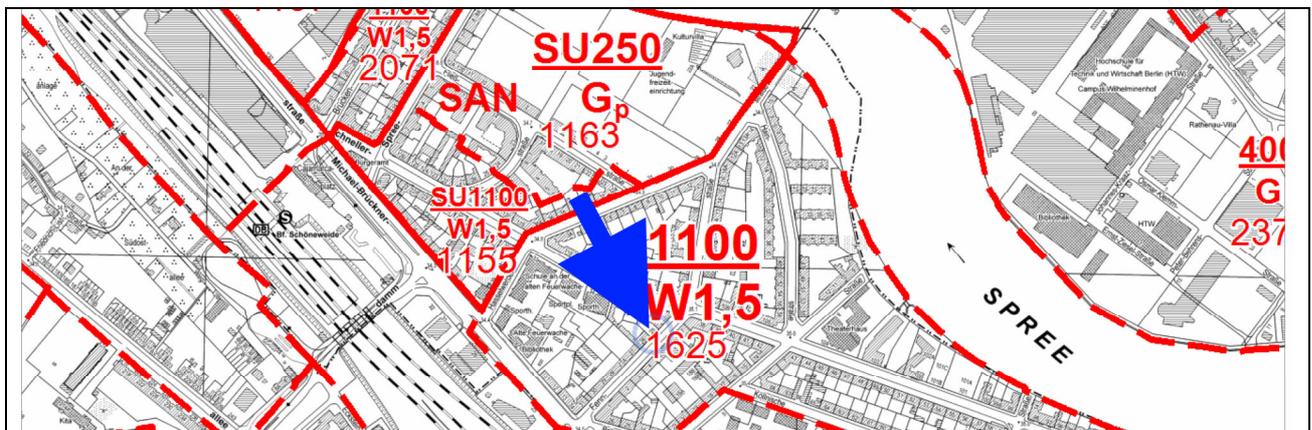
3.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

3.1.2 Bodenrichtwert

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



- Der Bodenrichtwert für das Wohngebiet beträgt **1.100 €/m²**

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - **Wohngebietsnutzung**
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - **Geschossflächenzahl ca. 1,5**
- Stand 01.01.2022

3.1.3 Anpassung des Bodenrichtwertes

Aktuelle Marktlage

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2022 ausgewiesen, es wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

- Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, der Gutachter geht von stagnierenden Preisen (Grundstücke für MFH) aus.

GFZ-Umrechnung

- Dem Bodenrichtwert liegt eine wertrelevante GFZ von 1,5 zu Grunde.

Ein ehemals positiv beschiedener Vorbescheid aus dem Jahr 1993 ging von einer Vereinigung der Grundstücke Fennstraße 25 und Fennstraße 26 aus, diese Vereinigung ist nicht erfolgt.

Folgende Aussagen aus dem Bauvorbescheid lassen sich bei einer rein grundstücksbezogenen Betrachtung (Flurstück 846/23) zu Grunde legen:

- Baurecht nach § 34 /1 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Zulässig ist eine Wohnhaus
- Keine gewerbliche Nutzung ab dem 1.OG zulässig
- Maximal 4 Geschosse + Dachgeschoss (DG in welcher Ausprägung ist offen)
- Hof mit Begrünung und Kinderspielplatz

Auf dem zu bewertenden Grundstück lässt sich aus Gutachtersicht folgende GFZ realisieren:

- **Nachfolgende Annahmen sind fiktiv und ungesichert und ersetzen keinen Antrag auf Vorbescheid.**

Grundstücksgröße in m ² (Flurstück 846/23)	362 m ²
Straßenfront	Ca. 15 m
Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit	§ 34 /1 BauGB
Charakter der Umgebung	Allgemeines Wohngebiet (BauNBO § 4)
Zulässige GRZ (Annahme)	0,40 (BauNVO § 4)
Theoretisch bebaute Fläche (vorläufig)	362 x 0,40 = ca. 145 m ² • entspricht ca. 15 m x 9,67 m (Tiefe)
Wahrscheinlich genehmigungsfähige Tiefe	10 m (sinnvolle Annahme)
Unterstellte bebaubare Fläche	15 m x 10 m = 150 m ²
Anzahl der Vollgeschosse (Annahme)	4
+ 1 Staffelgeschoss mit ca. 100 m ² BGF	entspricht 2/3 der Bruttogrundfläche im 4.OG
BGF gesamt o (4 x 150 m ²) + (1 x 100 m ²)	700 m ²
Wertrelevante GFZ	1,93 (700 m²/362 m²)
Innenhof	Freifläche, Kinderspielplatz, Fahrradabstellplätze o keine PKW Stellplätze

Abweichend von der WertR Anlage 23 weist der Gutachterausschuss der Stadt Berlin folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,8	0,4176	1,5	0,7748	2,3	1,1231
0,9	0,4716	1,6	0,8218	2,4	1,1622
1,0	0,5246	1,7	0,8679	2,5	1,2003
1,1	0,5767	1,8	0,9129	2,6	1,2373
1,2	0,6277	1,9	0,9570	2,7	1,2734
1,3	0,6777	2,0	1,000	2,8	1,3084
1,4	0,7268	2,1	1,0420	2,8	1,262

theoretische GFZ-Umrechnung für das Grundstück:

Bodenrichtwert in €/m ² :	1.100	GFZ – Umrechnungsfaktoren	
GFZ des Richtwertes:	1,50	GFZ – Faktor:	0,7748
GFZ des Grundstücks:	1,93	GFZ – Faktor:	0,9699
Bodenwert = $\frac{1.100 \times 0,9699}{0,7748}$			= 1.376,99

Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung: = **276,99 €/m²**

Der Gutachter wird diese GFZ-Umrechnung bei seiner Wertermittlung berücksichtigen.

3.1.4 Anpassung

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 	1.100,00 €/m ²
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. 	-50,00 €/m ²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	1.050,00 €/m ²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> Richtwert mit Stand 01.01.2022; keine weitere konjunkturelle Marktanpassung 	
	die Lage (s. § 5, Abs. 6)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> gelegen innerhalb des Richtwertgebiets 	
	die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung; keine Anpassung 	
	das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)	26 %
	<ul style="list-style-type: none"> höheres Maß der baulichen Nutzung; 4 Vollgeschosse, GFZ ca. 1,93 	
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)	15 %
	<ul style="list-style-type: none"> Relativ kleines Grundstück (Mindergröße) + 15 % In der Umgebung sind die MFH-Grundstücke zumeist größer 	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	41,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	1.480,50 €/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 	50,00 €/m ²
5.	Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)	1.530,50 €/m²
6.	Grundstücksgröße	362 m²
7.	Bodenwert in € (vorläufig)	554.041
8.	Beschneidung/Fällung von mindestens 2 Bäumen	
	<ul style="list-style-type: none"> möglicherweise Ausgleichspflanzungen oder Zahlungen (pauschaler Ansatz) 	-4.000,00
9.	Wiederverwendungswert der Einfriedung (Doppelstabmattenzaun): pauschal	1.000,00
10.	Bodenwert in €	551.041

3.2 Residualwertbestimmung - Überprüfung des Bodenwertes

Im Folgenden soll überprüft werden, ob der hergeleitete Bodenwert mittels Residualwert plausibilisiert werden kann.

- o **Unterstellt wird ein zeitgemäßer Neubau (Mehrfamilienhaus und Vermietung)**

$$\text{Residualwert} = \text{Ertragsfaktorwert} - \text{sämtliche Kosten (Baukosten, Wagnis, Gewinn, Sonstiges)}$$

3.2.1 Wertmethodische Stellglieder

marktübliche Miete

Berliner Mietspiegel 2021

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung: mit SH, Bad und IWC

60 m² bis unter 90 m²

9,01 < **10,20** > 12,33

Adresse: Fennstraße,
alle Hausnummern von 24 bis 31
Bezirk: Treptow-Köpenick
Stadtgebiet: Berlin Ost
Wohnlage: Mittel
Lärmbelastung: hoch
Gebäudealter: 2003 bis 2017
Gebäudeart: Neubau
Wohnfläche: 60 m² bis unter 90 m²

- Die Mietspiegelspanne gilt für die Baujahr 2003 bis 2017 (Obergrenze 12,33 €/m²).
- Für Neubauten (Baujahr ab 2022) hält der Sachverständige **15 €/m² (netto-kalt) als marktüblich**

Rohrertragsfaktor (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses)

Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle			
	Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche			
	Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl?)			
	2020		2021	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre 1991 bis 2016 ⁵⁾ bzw. 2017 ⁶⁾	1 ---	11 1.801 bis 2.343 2.117 (27,5 10)	2 ---	16 1.858 bis 2.698 2.322 (28,2 11)
Baujahre ab 2017 ⁵⁾ bzw. 2018 ⁶⁾	1 ---	10 1.589 bis 5.748 3.903 (--- 0)	6 6.292 bis 7.047 6.817 (--- 0)	10 3.254 bis 4.718 4.271 (--- 0)

- In der Baujahresklasse 1991-2016 beträgt der Rohrertragsfaktor 28,2
- In der Baujahresklasse ab 2017 wurden keine Rohrertragsfaktoren ausgewiesen.
- **Der Sachverständige hält einen Rohrertragsfaktor von 30 für marktgerecht.**

3.2.2 Residualwertberechnung

Marktübliche Miete	15 €/m²	Netto-kalt/Monat
		<ul style="list-style-type: none"> Die Mietpreisbremse kommt bei Neubauten nicht zur Anwendung
Rohertragsfaktor	30	

Grundstücksgröße	362	m ²	
WGFZ (wertrelevante GFZ)	1,93		
Bruttogrundfläche (4 Vollgeschoss + DG)	700	m ²	
NFK	0,75		<ul style="list-style-type: none"> NFK = Nutzflächenkoeffizient
realisierbare Wohnfläche	525	m ²	<ul style="list-style-type: none"> Nimmt man eine mittlere Größe von ca. 75 m² je Wohnung an, ergäben sich ca. 7 Wohnungen.
Marktübliche Miete/Monat	15	€/m ²	<ul style="list-style-type: none"> Im Mittel
Marktübliche Gesamtmiete/Jahr	94.500,00	€/m ²	<ul style="list-style-type: none"> 525 m² x 16 €/m² x 12 Monate
Rohertragsfaktor	30		<ul style="list-style-type: none">
Ertragsfaktorwert	2.835.000		
angenommene Baukosten je m ² Wohnfläche	3.500	€	<ul style="list-style-type: none"> In den Baukosten sind auch die Herstellungskosten von Abstellräumen (z.B. im Kellergeschoss) enthalten Standardstufe 5 (NHK 2010) 7 Einheiten
Baukosten gesamt	1.837.500	€	<ul style="list-style-type: none"> = Wohnfläche x Baukosten je m²
Gestaltung der Außenanlagen/Innenhof	50.000	€	<ul style="list-style-type: none">
Kosten gesamt	1.887.500	€	<ul style="list-style-type: none">
Vorläufiger Residualwert 1	947.500	€	= Erlös - Kosten
Korrekturfaktor	0,75		<ul style="list-style-type: none"> Wagnis und Gewinn des Investors Wartezeit bis zur Realisierung Risikoabschlag, da die genaue realisierbare GFZ nicht bekannt ist Kosten für Fällen/Bescheiden der Bäume/Ausgleichszahlungen
Vorläufiger Residualwert 2	710.625	€	
Wiederverwendungswert der Einfriedung (Doppelstabmattenzaun): pauschal	1.000	€	
Residualwert	711.625		

4 Verkehrswert

Das Residualwertverfahren ist ein relativ ungenaues verfahren, deshalb wird es bei der Wertfindung untergewichtet. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,67 Anteil Vergleichswert und 0,33 Anteil Residualwert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Vergleichswert	2/3	551.000,00 €
o Residualwert	1/3	711.600,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		604.533,33 €
o weitere Zustandsmerkmale		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		604.533,33 €
• zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)	- 0,01	- 33,33 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		604.500,00 €

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstücks

**Fennstraße 25
in 12439 Berlin-Niederschöneweide**

zum Wertermittlungstichtag 26.01.2023 geschätzt mit

604.500 €

4.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagekarte 2021
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwertauskunft
Anlage	4	Luftbild
Anlage	5	Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	6-7	Fotoansichten
Anlage	8	Auszug aus einem positiven Bauvorbescheid aus dem Jahr 1993
Anlage	9	Fiktive (ungesicherte Annahme) einer möglichen Neubebauung

5 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden. Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

- o Keine Verwaltung

c) Mieter und Pächter

- o unbebautes Grundstück, keine Mieter oder Pächter bekannt

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o unbebautes Grundstück

e) Gewerbebetrieb

- o unbebautes Grundstück, kein gewerbebetrieb

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Energiepass

- o unbebautes Grundstück

h) Hausschwamm

- o unbebautes Grundstück, kein Befall möglich

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o nicht bekannt

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung — ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] Gerardy, T/Möckel, R/Troff, H., 1998: Praxis der Grundstücksbewertung. Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech.
- [8] GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Autoren: Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers – EDV-gestützte Sammlung sämtlicher Zeitschriften und Veröffentlichungen

7 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 26.01.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von 10 % des Verkehrswertes maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt.