

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das Baugrundstück

in 12524 Berlin-Altglienicke

Am Falkenberg 19, 20
Flurstück 626



ERSTATTET VOM

DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

DAHMESTRASSE 25 * 12527 BERLIN * TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18
Internet: www.immobilienbewertung.de / e-mail: stenkewitz@immobilienbewertung.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	4
2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....	4
2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts.....	5
2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten.....	9
3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
3.1 Lagebeschreibung und Verkehr.....	10
3.2 Beschaffenheit des Grundstückes.....	13
3.3 Bebauung.....	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Grundsätze und Verfahren.....	16
4.2 Vergleichswert.....	17
4.2.1 Vergleichspreise	18
4.2.2 Bodenrichtwert	18
4.2.3 Wertherleitung - Bauland	18
4.2.4 Vergleichswertberechnung.....	19
4.2.5 Marktanpassung.....	19
4.2.6 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.2.7 Ermittlung des Vergleichswertes.....	21
4.3 Verkehrswert (Marktwert).....	21
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift	23

Anlagen

* Bilddokumentation	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte	Anlage 2
* Grundriss – ausgebaute Remise	Anlage 3

Das Gutachten umfasst 28 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick
- Bewertungsobjekt: bebautes Grundstück in 12524 Berlin-Altglienicke, Am Falkenberg 19, 20, Flst. 626
- Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummer: **70 K 32/23 (Schuldversteigerung)**
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücksanteils zu erstellen.
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten Fragen erfolgt unter Punkt 5.
- Wertermittlungsstichtag: 18. Januar 2024
- Qualitätsstichtag: 18. Januar 2024
- Ortsbesichtigung: 18. Januar 2024
- Vom Unterzeichner wurden die Beteiligten lt. Beschluss über diesen Ortstermin informiert und eingeladen.
- Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG):
- Herr XXXX, Mieter
 - Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter Sachverständiger.
- Unterlagen: Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:
- Beschluss des AG Köpenick vom 27.12.2023
 - Grundbuchauszug vom 28.12.2023

Rücksprachen

und Recherchen:

Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Treptow-Köpenick:

- Stadtplanungsamt, Tel. 030/90297-2431
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (Internetabfrage)
- Tiefbauamt (Internetabfrage)
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle (Internetabfrage)
- Umweltamt (Internetabfrage)
- Bauakteneinsicht

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde (Internetabfrage)

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Altglienicke

Flur: 189

Lfd. Nr. 3: Flurstück 626 Gebäude- und Freifläche
Am Falkenberg 19, 20 mit 725 m²

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick
Grundbuch von Treptow
Blatt 3985N

Erste Abteilung: Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 2: XXXX

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 01.11.2023.

2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Die vom Unterzeichner durchgeführte Internetrecherche ergab folgenden Sachstand:

Der Flächennutzungsplan Berlin¹ weist das Gebiet als Grünfläche neben einer Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 aus.

Das Grundstück liegt nicht in einem

- Entwicklungsgebiet*
- Sanierungsgebiet*
- Erhaltungsgebiet*
- Bebauungsplangebiet*

Das Grundstück Am Falkenberg 19, 20 befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben bildet hier somit § 34 BauGB, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.

¹ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 06.01.2024 (ABl. S. 5)

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 4 BauNVO ist es als faktisches allgemeines Wohngebiet zu betrachten.

Eine 2. Baureihe ist im unmittelbaren Umfeld erkennbar.

Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes betrachtet der Unterzeichner das Grundstück als Bauland.

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes vom 17.01.2024 zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 15.01.2024 ist im Baulastenverzeichnis eine das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden:

Seite 1 von 1
 Nr.
 10/22 Seite 1

**Baulastenblatt
 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow**

KOPIE

Grundstück

PLZ, Ort, Bezirk, Ortsteil, Straße, Hausnummer

12524, Berlin, Treptow-Köpenick, Altglienicke, Am Falkenberg 19, 20

Grundbuchbezirk
 Treptow

Grundbuch-Blatt
 3711N

Gemarkung
 Treptow

Flur(en)
 189

Flurstück(e)
 629

Lfd.Nr.
 1

Inhalt der Eintragung
 2

Bemerkungen
 3

1

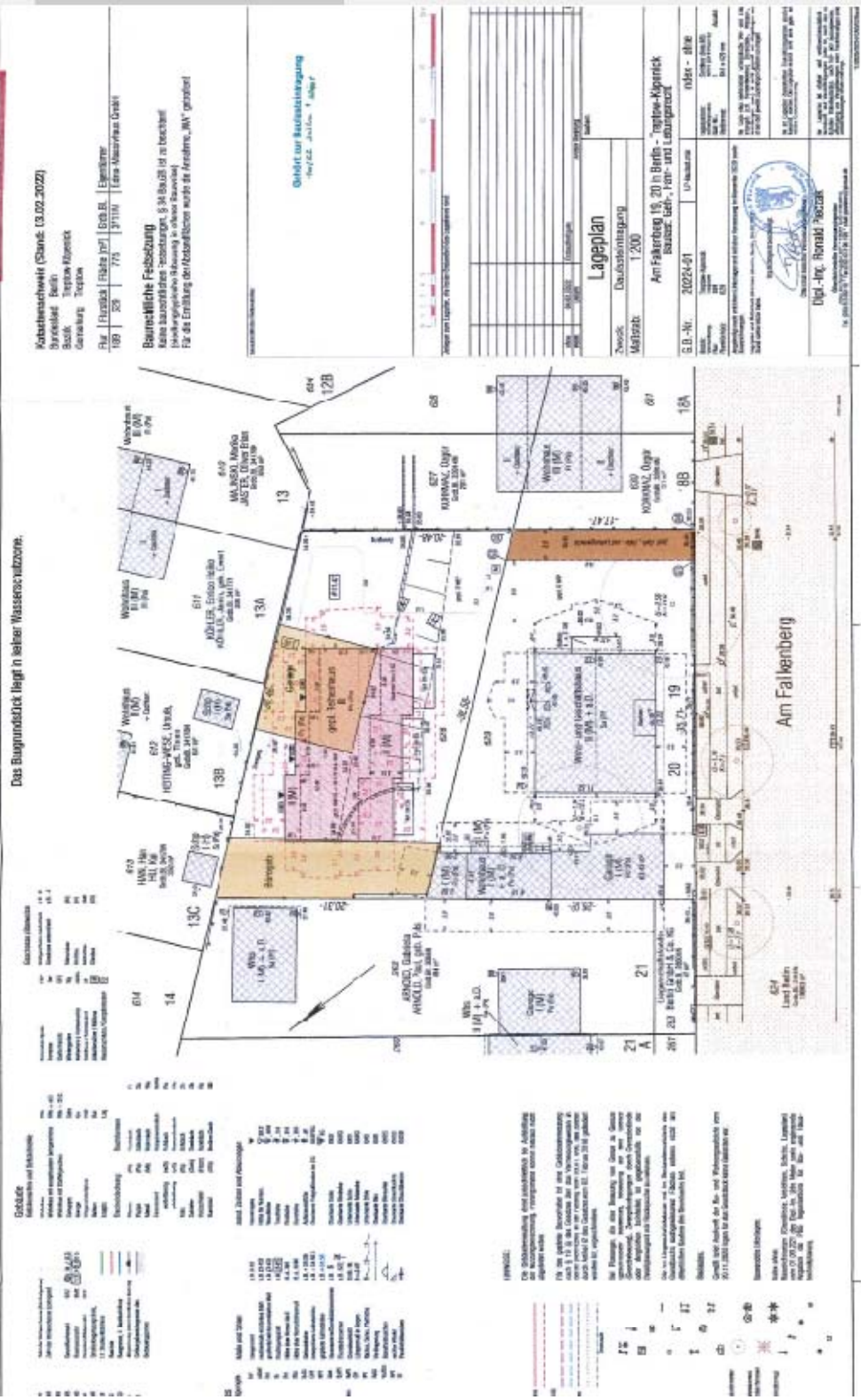
Die im Lageplan des ÖbVI Ronald Pieczak vom **04.02.2022** braun angelegte Fläche **G1-G2-G3-G4-G1** steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Versorgungsleitungen, einschließlich Hausanschluss- und Revisionsschächten zugunsten des Grundstücks **Am Falkenberg 19, 20 (Flurstück 626)** zur Verfügung.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

eingetragen am **14.04.2022**



KOPIE
nicht maßstabgetreu



Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin² nicht als Denkmal.

2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Es wurde ein Mietvertrag vom 28.12.2021 übergeben.

* Der Gewerbemietvertrag bezieht sich auf alle gewerblich genutzten Räumlichkeiten auf den Flurstücken 626 und 629.

Eine Untergliederung nach Flurstücken ist darin nicht erfolgt.

Vermietet werden Remise Hinterhof 101,40 m², Garage im Seitenflügel 52,50 m², 2 Holzgaragen 92,59 m² im Hinterhof und Gewerberäume 121,30 m² im EG Vorderhaus als Büronutzung incl. 4 Stellplätze auf dem Grundstück – Am Falkenberg 19-20, 12524 Berlin zur gewerblichen Nutzung. Die Nutzfläche beträgt 222,70 m² und die Lagerfläche beträgt 145,09 m².

Der Mietvertrag wird zunächst auf die Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen. Er beginnt am 01.01.2022 und läuft am 01.01.2032 aus, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter hat ein einmaliges Optionsrecht auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 10 Jahre. Die Option muss spätestens sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, d.h. bis zum 01.06.2031 schriftlich mit eingeschriebenem Brief ausgeübt werden.

Wird die Option nicht ausgeübt oder läuft das Mietverhältnis nach Ausübung der Option aus, so verlängert es sich danach jeweils um ein Jahr, wenn es nicht zuvor von einem der Vertragsteile unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten schriftlich gekündigt wird.

Setzt der Mieter die Nutzung nach Vertragsende fort, so wird hierdurch das bisherige Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert (keine Anwendung von § 545 BGB).

Es wurde eine Mischmiete in Höhe von 800,00 €/mtl. netto-kalt vereinbart.

² Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

3 Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.1 Lagebeschreibung und Verkehr

- Bundesland:** Berlin mit 3.755.251 Einwohnern (Stand 31.12.2022) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km² die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je km² die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands.
- Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.
- Bezirk:** **Treptow-Köpenick** ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin und hatte 289.180 Einwohner (Stand 31.12.2022). Der Bezirk entstand nach der Verwaltungsreform 2001 durch die Zusammenlegung der zuvor eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick.
- Das im Südosten gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte der zwölf Berliner Bezirke und weist eine verhältnismäßig günstige Sozialstruktur auf. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in der Gegend. Internationale Bedeutung hat der Standort durch sein Innovations- und Technologiezentrum in Adlershof.
- Grundstückslage:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altglienicke, in einem Siedlungsgebiet der 1930er Jahre (Siedlung Am Falkenberg) zwischen dem Autobahnzubringer (B 96 a) im Osten und den Bahnanlagen des um 1951 entstandenen Berliner Außenringes im Westen.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Nordseite der Straße „Am Falkenberg“ im Baublock zwischen der Falkenbrunnstraße und dem S-Bahndamm, ca. 15 km Luftlinie südöstlicher Richtung vom Berliner Alexanderplatz entfernt.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch eine siedlungsartige, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit partieller Nachverdichtung geprägt.

Das Zentrum von Köpenick liegt ca. 5 km nordöstlich vom Bewertungsobjekt. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2023³ eine Ausweisung als mittlere Wohnlage mit erhöhten Lärmimmissionen.

Eingrenzungen:	Nordosten	-	offene Wohnbebauung
	Nordwesten	-	offene Wohnbebauung
	Südosten	-	offene Wohnbebauung
	Südwesten	-	Wohn- und Geschäftshaus/ Straße „Am Falkenberg“

Verkehrslage: Bei der Straße „Am Falkenberg“ handelt es sich um eine auf ca. 10 m Breite mit Bitumen ausgebaute, mäßig frequentierte Durchgangsstraße (Tempo 50 km/h). Beidseitig sind befestigte Gehsteige mit begrünten Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

Die Erschließung ist über eine Baulast auf dem Vorderliegergrundstück besichert.

Die ca. 2 km weiter westlich verlaufende Schönefelder Chaussee ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (50 km/h). Diese Hauptverkehrsstraße führt direkt zum Zentrum des Ortsteils Adlershof bzw. nach Schönefeld.

³ veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 15.06.2023

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

- Bundesstraße 96a	ca.	2,0 km
- Autobahnanschluss A 113	ca.	3,0 km
- Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	9,0 km
- Potsdamer Platz	ca.	20,0 km
- Zentrum des Ortsteils Altglienicke	ca.	2,0 km

Die Haltestelle der Buslinie 163 befindet sich ca. 140 m entfernt an der Straße „Am Falkenberg“. Weitere Buslinien sind fußläufig in ca. 5 bis 20 min zu erreichen. Der S-Bahnhof Altglienicke ist in ca. 850 m südöstlicher Richtung und der S-Bahnhof Grünau ca. 650 m nordöstlicher Richtung gelegen.

Soziale Infrastruktur:

Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden. Im alten Ortskern von Altglienicke, am S-Bahnhof Grünau sowie im südlich angrenzenden Wohngebiet sind Waren des täglichen Bedarfs erhältlich.

Ein Einkaufszentrum mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration ist ca. 5,0 km entfernt im Ortskern von Rudow bzw. 9,0 km entfernt an der Johannisthaler Chaussee (Gropiuspassagen) anzutreffen, wobei hier auch größere Ansprüche befriedigt werden können.

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (5 bis 20 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen sowie Verbrauchermärkte zu erreichen.

Die soziale Infrastruktur wird insgesamt als ausreichend gewertet.

Demographie:⁴

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha 2018</i>	
5 - 30	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2010 / 2018</i>	
239.000 / 270.000	3.388.000 / 3.748.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030</i>	
+ 9,2	4,70
Status/Dynamik-Index 2017 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil

Tab. 1

3.2 Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Hinterliegergrundstücks ist unregelmäßig, unsymmetrisch mit trapezförmiger Gestalt und mit in sich ebenem Terrain.

Die Anbindung an die Nachbargrundstücke ist als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist eine geringe Reliefenergie auf. Die mittlere Breite misst ca. 36,5 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 20 m. Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze⁵ von Berlin wurde für diese Region Geschiebelehm ausgewiesen.

⁴ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

⁵ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009⁶ für das Grundstück in Höhe von 3 bis 4 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren Immissionen von den ca. 90 m weiter östlich verlaufenden Bahndamm mit Brücken sowie vom Autobahnzubringer B96a feststellbar.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird laut Angaben des Schuldnervertreters mit folgenden Medien versorgt werden:

- Elektroenergie
- Trinkwasser
- Telekommunikation
- Erdgas

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angaben in dieser Region in die öffentliche Kanalisation.

Netzabfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt.

Altlasten: Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 12.01.2024 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

Der Unterzeichner unterstellt, dass das Grundstück von wertrelevanten Altlasten frei ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

⁶ Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

3.3 Bebauung

Das Grundstück ist im hinteren Abschnitt mit einer Garage bebaut.

Im westlichen Bauwich ist eine 1-geschossige Büroremise gelegen.

Gemäß Baugenehmigung Nr. 2021/1004 vom 03.08.2022 wurde die Errichtung von 3 Reihenhäusern (3 WE) auf dem Flurstück 626 genehmigt.

Insofern ist das minderausgelastete Grundstück perspektivisch höherwertig nutzbar. Diesseitig wird eine Freilegung unterstellt.

Freilegungskosten sind dabei marktüblich nicht in Abzug zu bringen.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze und Verfahren

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194⁷; WertR 2006⁸; ImmoWertV⁹).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

⁷ Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

⁸ Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

⁹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Vergleichswert hier als Bodenwert orientieren, wird im vorliegenden Fall der Vergleichswert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichswert.

4.2 Vergleichswert

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

4.2.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

4.2.2 Bodenrichtwert

Am 05. Februar 2024 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin¹⁰ durch.

In Auswertung dieser Internetrecherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwerte der Bundeshauptstadt Berlin) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 1049) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2023 mit einem Richtwert von 520,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 0,4 gekennzeichnet worden.

- Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 ist unverändert.

4.2.3 Wertherleitung - Bauland

Aufgrund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Wohngebiet aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 520,00 €/m² abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist gemäß § 16 ImmoWertV nun an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht der Unterzeichner von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

¹⁰ <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner für das Bauland einen Bodenwert von rd. **520,00 €/m²** als adäquat.

4.2.4 Vergleichswertberechnung

Am Falkenberg 19, 20, Flurstück 626

725 m² x 520,00 €/m² = **377.000,00 €**

4.2.5 Marktanpassung

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Marktanpassung als nicht erforderlich ein.

Vorläufiger Vergleichswert: 377.000,00 €

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

- Marktanpassung rd. --- €

Marktangepasster Vergleichswert: **377.000,00 €**

4.2.6 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Marktanpassung sind gemäß § 8 ImmoWertV 2021 die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die sich aus der Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergebenden Wertminderungen bzw. Werterhöhungen sind nämlich nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, d. h. in marktüblicher Höhe.

Bei der Wertermittlung nach allen normierten Verfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom Marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV 2021).

Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Abweichungen des Modells des Gutachterausschuss für das gewählte Verfahren und dem Wertermittlungsobjekt, wie sie in diesem Fall vorliegen.

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale waren nicht erkennbar.

4.2.7 Ermittlung des Vergleichswertes

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 377.000,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- keine = 0,00 €
377.000,00 €

Vergleichswert rd.: **377.000,00 €**

4.3 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen¹¹.

Zusammenfassende Darstellung der ermittelten Werte

Vergleichswert: 377.000,00 €

¹¹ BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

Der Verkehrswert wird auf Grund der sehr breiten Datenbasis des Gutachterausschusses aus dem vorstehend ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Korrektur als nicht erforderlich ein.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstückes in 12524 Berlin-Altglienicke, Am Falkenberg 19, 20 (Flurstück 626), unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2024 mit

377.000,00 €

(in Worten: dreihundertsiebenundsiebzigtausend Euro).

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung ausgeliefert.

5 Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift

a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

- ja -

b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

- ja -

c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**

- nein -

d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm **nicht** abgeleitet werden.

e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Lt. Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.

f) **Energieausweis?**

- nein -

f) **Wer ist WEG-Verwalter?**

- nein -

Berlin, den 20. Februar 2024

Dipl.-Ing. (FH)
Erwin B. Stenkewitz
Sachverständiger

Grundriss – ausgebauter Remise

(Die Bauzeichnung wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen)

