

GUTACHTEN

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

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Köpenick Abteilung 70 Mandrellaplatz 6 12555 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
---	--

	<p style="text-align: center;">AZ: 70 K 38/23 Zwangsversteigerungsverfahren</p> <p style="text-align: center;">betreffend das in 12524 Berlin, Mohnweg 33 gelegene Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus</p> <p style="text-align: center;">lastend auf dem 4/5 Anteil (I/2b) Grundbuch von Treptow, Blatt 948N</p> <p style="text-align: right;">erstellt am: 01.10.2024</p>
--	---

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 13.09.2024 ermittelt mit

Verkehrswert (anteilig): rd. 638.000 € (4/5 Anteil)
Gesamtverkehrswert: rd. 797.000 €

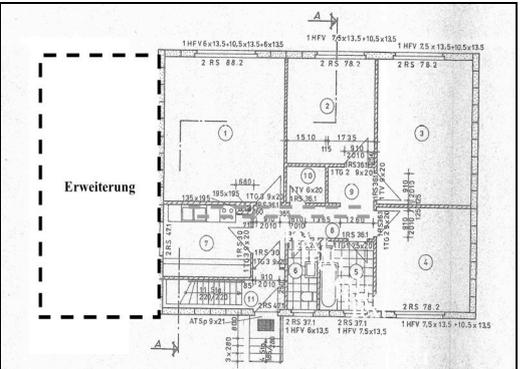
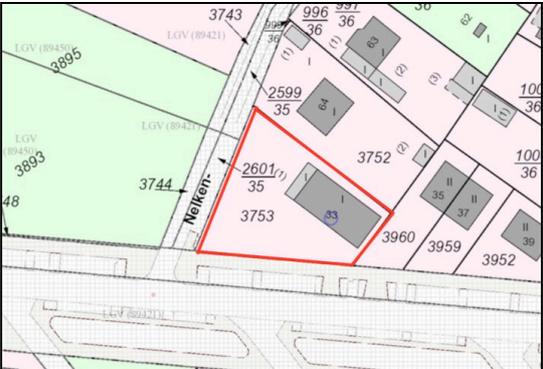
Kurzbeschreibung des Grundstücks gemäß Aktenlage und Besichtigung vom öffentlichen Straßenland aus.	
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei, Nutzung durch die Miteigentümerin
<u>Nutzung:</u>	Wohnnutzung (gemäß Klingelschild)
<u>Lage:</u>	einfache Wohnlage, Bezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Altglienicke im Südosten Berlins, ruhige Lage
<u>Wohnfläche:</u>	ca. 124 m ² im Erdgeschoss
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 108 m ² (ca. 75 % unterkellert), davon ca. 68 m ² zu Wohnzwecken ausgebaut (Hobbyraumfläche), ca. 40 m ² Keller
<u>Baujahr:</u>	ca. 1986, umfassende Sanierung und Erweiterung: 2002
<u>Kurzbeschreibung:</u>	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Gebäude ist zu ca. 75 % teilunterkellert und gliedert sich in EG und nicht ausgebautes DG. Aufteilung EG: vier Räume, Flur / Diele, Bad, Küche, Wintergarten Aufteilung KG: als Einliegerwohnung konzipiert, keine Wohnfläche nach BO Berlin! drei Räume, Bad, Küche / Flur Heizung: zentrale Gasheizung mit WW-Bereitung
<u>Bauzustand:</u>	saniert
<u>Grundstücksgröße:</u>	939 m ²

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 8 Fotos.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Mohnweg 33, 12524 Berlin (Altglienicke) Grundbuch Grundbuch von Treptow, Blatt 948N, Gemarkung Glienicke, Flur 4, Flurstück 3753 Zwangsversteigerung nur lastend auf 4/5 Anteil (I/2b) Vertragszustand vertragsfrei nach Aktenlage Wohnlage: einfach gemäß Mietspiegel, ruhige Wohnlage im Ortsteil Altglienicke Wertermittlungsstichtag: 13.09.2024</p>
<p>Straßenansicht</p> 	<p>Beschreibung Grundstück nach Aktenlage und vom öffentlichen Straßenland aus Baujahr: um 1986, um 2002 umfassende Sanierung und Erweiterung Denkmalstatus: nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet Kurzbeschreibung: Eckgrundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit EG, KG, nicht ausgebautem DG, Klinkerfassade, Walmdach, Carport, Gartenhaus, Garten Bauzustand: dem Augenschein nach guter Bauzustand, saniert Heizung: Gasheizung mit WW-Bereitung</p>
<p>Ansicht vom Nelkenweg aus</p> 	<p>Aufteilung nach Aktenlage Wohnfläche EG: ca. 124 m² Nutzfläche EHS: KG ca. 108 m², davon ca. 68 m² zu Wohnzwecken ausgebaut (keine Wohnfläche nach BO Berlin) Nutzflächen von Carport und Gartenhaus: konnten nicht ermittelt werden, geschätzte Fläche Carport: ca. 24 m², Gartenhaus: ca. 15 m² Kurzbeschreibung EG: vier Wohnräume, Diele, Küche, Bad, Wintergarten, Zugang zum Garten KG: drei Räume, Küche / Flur, Bad, Treppenhaus/Keller Ausstattung der Räume im EG und KG konnte nicht ermittelt werden. Es wird eine gute, zeitgemäße Ausstattung unterstellt.</p>
<p>Umgebungsbebauung</p>  <p>Grundriss Erdgeschoss</p>	 <p>Ausschnitt Flurkarte</p>

Verkehrswert für den 4/5 Anteil (gem. I/2b):
Verkehrswert gesamt:

rd. 638.000 €
rd. 797.000 €

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- Herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	5
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Erschließungsbeiträge	
2.2	Lage des Objektes	7
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr, Vertragsverhältnis	9
	- energetische Bewertung	
	- etwaige Bauauflagen	
	- etwaiger Hausschwamm	
2.3.2	Beschreibung des Gebäudes im Einzelnen	9
2.3.3	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	11
2.4	Außenanlagen	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Bodenwertermittlung	13
3.3	Vergleichswertermittlung	13
3.4	Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.5	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	18
3.6	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	19
4.	Anlagen	20
4.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
4.2	Pläne	22
4.3	Literaturverzeichnis	23
4.4	Fotodokumentation	24

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	Mohnweg 33, 12524 Berlin (Altglienicke), bebaut mit einem Einfamilienhaus
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	13.09.2024
Ortstermin:	13.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Plaul, Sachverständige Herr Lode, Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Grundstück vom öffentlichen Straßenland aus
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">- unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 00- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin online)- Auszug Kaufpreissammlung (GAA Berlin online)- Grundbuchauszug- Literatur gem. Literaturverzeichnis- online Auskunft Stadtplanung- schriftliche Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster- Maklerexposés (in der Akte der SV)

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

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

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

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

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

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

Grundstück:

eingetragen im: Grundbuch von Treptow
Amtsgericht: Köpenick
Grundbuch: Blatt 948N

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Glienicke Flur 4
Flurstück 3753: 939 m² Gebäude- und Freifläche Mohnweg 33

Abteilung I:

Eigentümer: 2a/ XXX
zu 1/5

2b/ XXX
zu 4/5

Abteilung II:

2.2/ Zwangsversteigerungsvermerk nur lastend auf dem Anteil der
XXXX, eingetragen am 02.11.2023

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

Im Grundbuch eingetragene weitere Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene weitere Lasten und
Beschränkungen: ./.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenverzeichnis: Eine Baulastenauskunft wurde nicht eingeholt.

Altlasten/Kriegslasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen auf diesen Flächen (schriftliche Auskunft zur Altlastensituation vom 24.07.2024 in der Akte der SV).

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz (Online-Auskunft aus der Denkmaldatenbank Berlin am 12.09.2024).

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. In den Bauakten lagen folgende Baugenehmigungen bzw. Prüfbescheide vor:

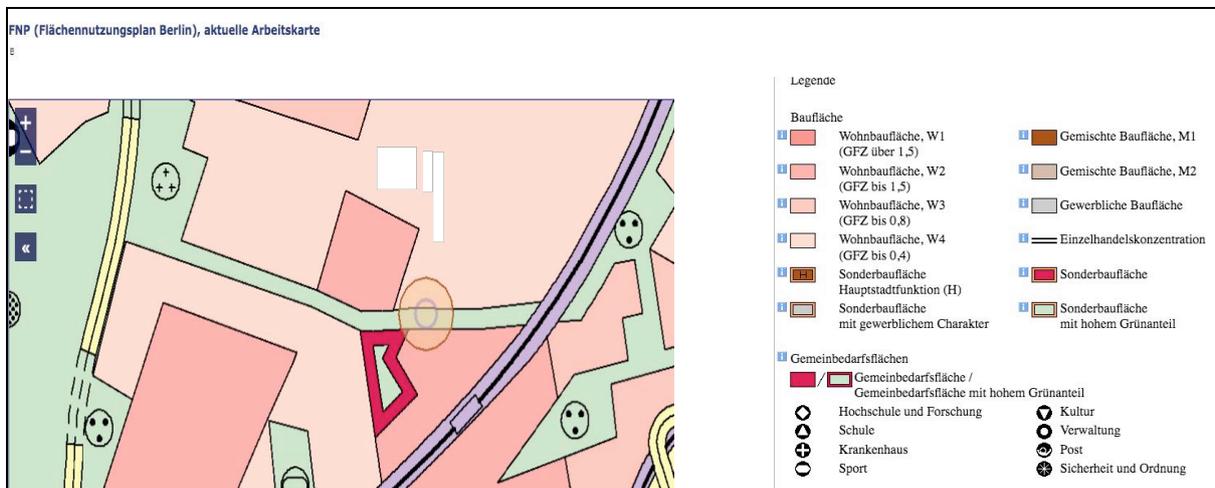
- Prüfbescheid Nr. 267/85 auf der Grundlage des Typenprojekts GU 2/G
- Antrag Änderung Satteldach zum Walmdach, Anbau Garage von 11/85
- 1986 Teilabnahme bis Schornstein unter OK First, 75 % Unterkellerung
- BG Nr. 193528 vom 19.02.1997 Einbau Flüssiggasheizung

Weitere Unterlagen z.B. zum Umbau und Erweiterung um 2002 wurden nicht aufgefunden.

Stadtplanerische Festlegungen:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Geltend ist der Flächennutzungsplan mit den Ausweisungen Wohnbaufläche W 4, GFZ 0,4. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) beurteilt. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung in Form von 1-2 geschossigen Einfamilienhäusern in offener Bebauung als auch von Wohnzeilen mit drei Geschossen geprägt.

Flächennutzungsplan



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Einwohnerzahl Berlin	3.782.202 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Bezirk Treptow-Köpenick	294.081 Einwohner (Stand 31.12.2023)
davon im Ortsteil Altglienicke	32.720 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Flughäfen in Berlin	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke im Südosten von Berlin.

Der Berliner Ortsteil Altglienicke liegt südlich des Teltowkanals und wird begrenzt von der Stadtautobahn, der Straße am Seegraben und dem Adlergestell. Altglienicke ist ein ruhiges und grünes Wohnviertel. Vorherrschend sind vor allem Siedlungsbauten und Einfamilienhäuser. Im weiteren Umfeld gibt es Wohnviertel mit bis zu 11 Geschossen, z.B. das Kosmosviertel und das Kölner Viertel.

Das gesellschaftliche Zentrum des Bezirkes mit einer Konzentration von öffentlichen Einrichtungen und Geschäften befindet sich in der Altstadt Köpenick (ca. 40 Minuten mit der BVG).

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist in einer Wohnstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr gelegen. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gärten und kleineren Wohnzeilen. Die Auffahrt Schönefeld zur A 113 befindet sich in unmittelbarer Nähe in ca. 3 Km Entfernung.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung an die BVG ist für „Berliner Verhältnisse“ als einfach einzuordnen und wie folgt vorhanden:

Bus:	ca. 500 m entfernt (Anne-Frank-Straße)
S-Bahn:	S-Bahnhof Grünbergallee und Altglienicke jeweils ca. 1,2 km und 2 km entfernt
U-Bahn:	Eine U-Bahnstation befindet sich nicht in der Nähe.
City West:	ca. 60 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost:	ca. 50 Minuten mit der BVG (Alex)

Infrastruktur

Einzelne Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden. Schulen, Kindereinrichtungen sowie medizinische Einrichtungen, Gaststätten etc. sind im weiteren Umfeld verfügbar. Die Altstadt Köpenick / Rathaus erreicht man in 40 Minuten mit der BVG.

Wohnlage: einfach



Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird im Mietspiegel als „nicht Lärm belastet“ ausgewiesen. Verkehrslärm allgemein, Schienenfahrzeuge überwiegend (Tag, Abend, Nacht): > 50 dB(A). Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Fluglärmschutzbereich des BER (Veröffentlichung vom 21.09.2020).

Lärmkarte



Erschließung

Das Bewertungsobjekt ist erschlossen. Medien wie Wasser, Strom und Abwasser stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung. Das Grundstück ist an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen.

Anmerkung

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

2.3 Beschreibung der Baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nichts dazu ausgeführt wird.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung / Vertragsverhältnis / Baujahr / energetische Bewertung

Das zu bewertende Eckgrundstück ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Es besteht aus Erdgeschoss, nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Keller (keine Wohnfläche nach BO Berlin).

Vertragsverhältnis

Das Grundstück / Gebäude ist nach Aktenlage vertragsfrei und wird von der Miteigentümerin genutzt.

Baujahr

ca. 1986

ca. 2002 umfassende Sanierung und Erweiterung

energetische Bewertung

Ein Energiepass vom 22.08.2022 wurde vorgelegt. Es wurde eine Endenergieverbrauch von 54,19 kWh/ (m²*a) in der Energieeffizienzklasse -B- ausgewiesen.

Bauauflagen

In den Bauakten sind keine Bauauflagen vermerkt.

Hausschwamm

Das Vorhandensein von etwaigem Hausschwamm konnte nicht geprüft werden, ist aber auf Grund der umfassenden Sanierung um 2002 und der Bauweise unwahrscheinlich.

2.3.2 Beschreibung des Gebäudes im Einzelnen

Das Grundstück wird nach Aktenlage und Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Straßenland aus beschrieben. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude wurde als Massivhaus errichtet. Eine Baubeschreibung und Bauantragsunterlagen / Baugenehmigung zum Gebäude in der jetzigen Ausführung konnten nicht ermittelt werden. In den Bauakten im Bauaktenarchiv sind nur folgende Akten vorhanden:

- Prüfbescheid Nr. 267/85 auf der Grundlage des Typenprojekts GU 2/G für die Errichtung eines Einfamilienhaus mit den Außenmaßen EG 12,36 m x 9,24 m
- Antrag Änderung Satteldach zum Walmdach, Anbau Garage von 11/85
- 1986 Teilabnahme bis Schornstein unter OK First, 75 % Unterkellerung
- BG Nr. 193528 vom 19.02.1997 Einbau Flüssiggasheizung

Weitere Unterlagen z.B. zum Umbau und Erweiterung um 2002 wurden nicht aufgefunden.

Baukonstruktion

Gründung: Betonfundamente
 Keller: Mauerwerk
 Außenwände: vermutlich Gasbeton d= 24 cm, vermutlich Vollwärmeschutz mit vorgehängter Klinkerfassade
 Dach: Walmdach mit Beton-Dachpfannen
 Türen: konnte nicht ermittelt werden
 Fenster: vermutlich Isolierverglasung, Außenrollläden
 Heizung: zentrale Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
 Elektroinstallation: vermutlich erneuert, konnte nicht ermittelt werden

Raumaufteilung nach Aktenlage

Erdgeschoss: ca. 124 m² Wohnfläche
 vier Wohnräume, Diele, Küche, Bad, Wintergarten, Zugang zum Garten

Kellergeschoss: ca. 108 m² Nutzfläche, beheizt, davon ca. 68 m² zu Wohnzwecken ausgebaut
- keine Wohnfläche nach BO Berlin -
 drei Räume, Küche / Flur, Bad, Treppenhaus/Keller

Die Ausstattung der Räume im EG und KG konnte nicht ermittelt werden. Es wird eine gute, zeitgemäße Ausstattung unterstellt.

Flächenermittlung (gemäß Maklerexposé und Vermessung Katasterplan)

1. Bruttogrundfläche (BGF) / Geschossfläche (GF)

ca. Einzelmaß (m)	ca. Einzelmaß (m)	Fläche (m ²)	Gesamtfläche (m ²)	Fläche (m ²) /SW/VW/WGF
Erdgeschoss				
16,56	9,34	154,67		
Kellergeschoss				
13,46	9,98	134,33		
Dachgeschoss				
			0	
BGF für SW			EG + KG	289,00
GF für AKS/grundstücksbezogene Abfrage		nur Vollgeschosse	EG	154,67
wertrelevante Geschossfläche*¹ für Marktbericht GAA Berlin		KG	EG + Teil-KG	222,67

In der wertrelevanten Geschossfläche werden auch Flächen berücksichtigt, die nach Baurecht nicht anzurechnen wären, jedoch wirtschaftlich nutzbar sind. Das betrifft beim Bewertungsgrundstück Teile des KG.

2/ Wohnfläche rd. 124 m²

EG: BGF 154,67 m² x 0,8 (Anteil Wohnfläche an Bausubstanz) = 123,74 m²

KG: keine Wohnfläche nach BO Berlin

DG: nicht ausgebaut

2.3.3 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Die Grundbausubstanz ist als gut zu bezeichnen. Der Bauzustand ist auf Grund der umfassenden Sanierung 2002 als nahezu neuwertig einzustufen.

Gemäß Energieausweis wurde die Heizung um 2021 erneuert.

Restnutzungsdauer

Baujahr:	um 1986
Baualter:	38 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Rechnerische Nutzungsdauer:	42 Jahre

Die Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 6 Abs.6) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Gemäß Veröffentlichung des GAA Berlin wird für Einfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Das Alter des Bewertungsobjekts beträgt bei einem Baujahr 1986 zum Bewertungsstichtag 38 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage von Veröffentlichungen des GAA Berlin und Erfahrungswerten festgelegt.

Baualtersgruppe 38 - 42 Baujahre, Bauzustand gut = wirtschaftliche RND 55 Jahre

Als „guter“ Bauzustand gilt ein modernisiertes Gebäude mit gutem baulichen Unterhaltungszustand mit geringen Verschleißerscheinungen und mit geringem Instandhaltungs- bzw. Reparaturstau. Umfassende Modernisierungen bewirken eine Erhöhung der Restnutzungsdauer. Im Gutachten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 55 Jahren als Bewertungsbasis festgelegt.

Baujahr 1986 / 2002 - 55 Jahre RND für guten Bauzustand

2.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist großflächig befestigt mit begrünten Bereichen. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin ein Carport und ein Gartenhaus.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück Mohnweg 33, 12524 Berlin-Altglienicke, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Außenanlagen zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 13.09.2024 ermittelt.

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Erläuterung zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) und bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Für das Bewertungsobjekt wurden beim Gutachterausschuss schriftlich grundstücksbezogene Vergleichsdaten abgefragt. Es konnten 20 / 28 Vergleichsfälle zur Verfügung gestellt werden.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet der Herstellungswert der Gebäude, der mittels Faktoren an den Markt angepasst wird um einen marktgerechten Verkehrswert zu erzielen. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren oder das Vergleichswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser geht man üblicherweise nicht zwingend von einer Gewinnerzielungsabsicht aus. Vergleichspreise orientieren sich am Markt, da sie auf der Basis getätigter Verkäufe ermittelt werden. Sie bilden eine gute Basis für die Wertermittlung. Die vom GAA Berlin zur Verfügung stehenden Kauffälle im Bereich der blockbezogenen Abfrage werden zur Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes.

3. 2. Bodenwertermittlung (nachrichtlich)

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Altglienicke zum Stichtag

01.01.2024 ein Bodenrichtwert von 520,00 €/m²

01.01.2023 ein Bodenrichtwert von 520,00 €/m²

genannt, abgestellt auf baureifes Land und eine GFZ von 0,4. (BRW-Nummer 1049)

Grundstück Gemarkung Glienicke
Flurstück 3753 Gebäude- und Freifläche: 939 m²

3.3 Vergleichswertermittlung

A/ Immobilienpreis-Info

Die Immobilienpreisabfrage ist relativ ungenau und vermittelt nur einen ersten Überblick über den Berliner Immobilienmarkt in diesem Bereich.

Abfrageparameter

Ortsteil:	alle Ortsteile in Treptow-Köpenick
Wohnlage:	alle Wohnlagen
Gebäudeart:	frei stehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	1985 bis 2015
Wohnfläche:	90 bis 180 m ²

Ergebnis

Trefferzahl: 20

Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche	5.452 €
Minimum Kaufpreis/m ² Wohnfläche	2.922 €
Maximum Kaufpreis/m ² Wohnfläche	7.582 €

B/ Blockbezogene Abfrage

Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Abfrageparameter:		Bewertungsobjekt
Status der Kauffallauswertung:	7 / Vertrag ausgewertet	
Bezirk / Ortsteil	alle Ortsteile	Altglienicke
Stadträumliche Wohnlage	3-einfach, 5-mittel	3-einfach
Vertragsdatum	01.01.21 bis 13.09.24	13.09.2024
Typische Nutzungsart	W - Wohnbebauung	W-Wohnbebauung
Grundstücksfläche	./.	939
Grundstücksart	120 - Einfamilienhaus	120-Einfamilienhaus
Baujahr	1919 bis 2010	1986/2002
tatsächliche GFZ	0,1 bis 0,4	nicht ermittelt
Gebäudestellung	freistehend / Einzelhaus	freistehend
GF (Gebäude)	60 bis 300	rd. 155 m ²
Verfügbarkeit	vertragsfrei	vertragsfrei

Die Abfrage ergab 28 Treffer, die nachfolgend näher betrachtet werden. Zuerst werden die Daten mit großen Abweichungen nach oben oder unten eliminiert. Das betrifft hier die Werte Nr, 1, 4, 14, 15 und 19.

Anmerkung : Ihr Wertermittlungsobjekt : Altglienicke, Mohnweg 33

Einzeldaten																										
Nr.	Bz	Jahr	Lfnr.	V-Datum	Pga	Bauj	Zs	HZ	OF	Bind	RÖ	AnzW	AnzG	WF-NF	NFA	NF	GF	BGF	JahrMiete	M	GMA	tatLzS	Mie/WF	Mie/NF	KP/OF	Kaufpreis
1	09	2021	442	11.02.2021	120	1922	2	9					1			0	136			N					1.949	265.000
2	09	2021	433	23.03.2021	120	1937	2	9								0	79	230		N					5.696	450.000
3	09	2021	691	22.04.2021	120	1916	2	9								0	104	257		N					3.365	350.000
4	09	2021	840	06.05.2021	120	2008	1	9						116		0	78	156		N					8.526	665.000
5	09	2021	866	21.05.2021	120	1909	2	9								0	104	206		N					7.163	745.000
6	09	2021	1269	19.07.2021	120	1995	2	9								0	140	280		N					4.929	690.000
7	09	2021	1547	19.08.2021	120	1997	2	9						129		0	97	194		N					6.031	585.000
8	09	2021	1430	23.08.2021	120	2000	1	9						105		0	80	160		N					6.063	485.000
9	09	2021	1584	01.09.2021	120	2016	1	9						74		0	86	86		N					4.593	395.000
10	09	2021	1756	01.10.2021	120	2002	2	9						143		0	101	202		N					7.426	750.000
11	09	2021	1797	12.10.2021	120	2000	2	9						104		0	123	246		N					4.545	559.000
12	09	2021	1979	19.10.2021	120	1972	2	9								0	105	210		N					4.762	500.000
13	09	2021	2041	01.11.2021	120	1999	2	9								0	88	264		N					4.602	405.000
14	09	2021	2042	01.11.2021	120	1985	2	9								0	218			N					3.119	680.000
15	09	2021	2357	29.11.2021	120	1997	2	9								0	80	240		N					8.125	650.000
16	09	2021	2474	08.12.2021	120	1994	2	9								0	96	285		N					5.208	500.000
17	09	2022	196	23.02.2022	120	1995	2	9					1			0	140	280		N					4.536	635.000
18	09	2022	375	10.03.2022	120	1933	2	9					1			0	63	165		N					7.921	499.000
19	09	2022	847	28.04.2022	120	1935	2	9					1			0	64	128		N					9.656	618.000
20	09	2022	925	10.05.2022	120	1999	2	9					1			0	81	163		N					7.383	598.000
21	09	2023	37	24.01.2023	120	1996	2	9					1			0	113	347		N					5.735	648.000
22	09	2023	101	31.01.2023	120	1996	2									0	88	172		N					5.227	460.000
23	09	2023	64	03.02.2023	120	1921	2	9					1			0	138	267		N					3.841	530.000
24	09	2023	384	20.04.2023	120	2002	2									0	65	131		N					7.231	470.000
25	09	2023	939	21.08.2023	120	1948	2	9								0	78	210		N					4.487	350.000
26	09	2023	1035	12.09.2023	120	1994	2									0	84	250		N					5.952	500.000
27	09	2023	1126	04.10.2023	120	1932	2									0	103	103		N					3.204	330.000
28	09	2024	1	04.01.2024	120	2006	2									0	74	148		N					7.182	531.500

Seite 3 von 3
28 Treffer

Zur weiteren Bewertung verbleiben 23 Werte, die näher betrachtet und ggf. angepasst werden.

1/ Übereinstimmung besteht bei folgenden Bewertungsfaktoren:

- stadträumliche Wohnlage: einfach
- Wohnbebauung
- Einfamilienhaus / Einzelhaus
- vertragsfrei

2/ Bewertung und Anpassung der Abweichungen

Nachfolgend werden die Kaufpreise auf Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt geprüft und Abweichungen angepasst.

Abweichungen gibt es bei folgenden Bewertungsfaktoren: Bauzustand

Das Bewertungsobjekt ist in einem guten, modernisierten Bauzustand. Die Vergleichsobjekte mit den Nummern 2, 3, 5, 6, 7, 10-13, 16-18, 20-28 befinden sich in einem „normalen“ Bauzustand. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt mit einem guten Bauzustand erfolgt mit Hilfe eines Zuschlags von 3 %.

Die vollständige Tabelle mit allen Abfragekriterien befindet sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird als separate Tabelle dargestellt.

Tabelle 2 - Auszug der Kaufpreisdaten:

Nr.	Baujahr	Geschossfläche	Bauzustand	KP/m2 GF	Anp.faktor	angep. KP	Vergleichswert
1	1922	136	2				
2	1937	79	2	5.696,00 €	1,03	5.866,88 €	5.866,88 €
3	1916	104	2	3.365,00 €	1,03	3.465,95 €	
4	2008	78	1				
5	1909	104	2	7.163,00 €	1,03	7.377,89 €	
6	1995	140	2	4.929,00 €	1,03	5.076,87 €	5.076,87 €
7	1997	97	2	6.031,00 €	1,03	6.211,93 €	6.211,93 €
8	2000	80	1	6.063,00 €	1	6.063,00 €	6.063,00 €
9	2016	86	1	4.593,00 €	1	4.593,00 €	4.593,00 €
10	2002	101	2	7.426,00 €	1,03	7.648,78 €	
11	2000	123	2	4.545,00 €	1,03	4.681,35 €	4.681,35 €
12	1972	105	2	4.762,00 €	1,03	4.904,86 €	4.904,86 €
13	1999	88	2	4.602,00 €	1,03	4.740,06 €	4.740,06 €
14	1985	218	2				
15	1997	80	2				
16	1994	96	2	5.208,00 €	1,03	5.364,24 €	5.364,24 €
17	1995	140	2	4.536,00 €	1,03	4.672,08 €	4.672,08 €
18	1935	63	2	7.921,00 €	1,03	8.158,63 €	
19	1933	64	2				
20	1999	81	2	7.383,00 €	1,03	7.604,49 €	
21	1996	113	2	5.735,00 €	1,03	5.907,05 €	5.907,05 €
22	1996	88	2	5.227,00 €	1,03	5.383,81 €	5.383,81 €
23	1921	138	2	3.841,00 €	1,03	3.956,23 €	
24	2002	65	2	7.231,00 €	1,03	7.447,93 €	
25	1948	78	2	4.487,00 €	1,03	4.621,61 €	4.621,61 €
26	1994	84	2	5.952,00 €	1,03	6.130,56 €	6.130,56 €
27	1932	103	2	3.208,00 €	1,03	3.304,24 €	
28	2006	74	2	7.182,00 €	1,03	7.397,46 €	
						130.578,90 €	74.217,30 €

Ergebnis: $130.578,90 \text{ €} / 23 \text{ Kauffälle} = 5.677,34 \text{ €/m}^2$

Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen (blau markiert). Das betrifft folgende 9 Werte: Wert 3, 23 und 27 (Abweichung nach unten) und 5, 10, 18, 20, 24 und 28 (Abweichung nach oben).

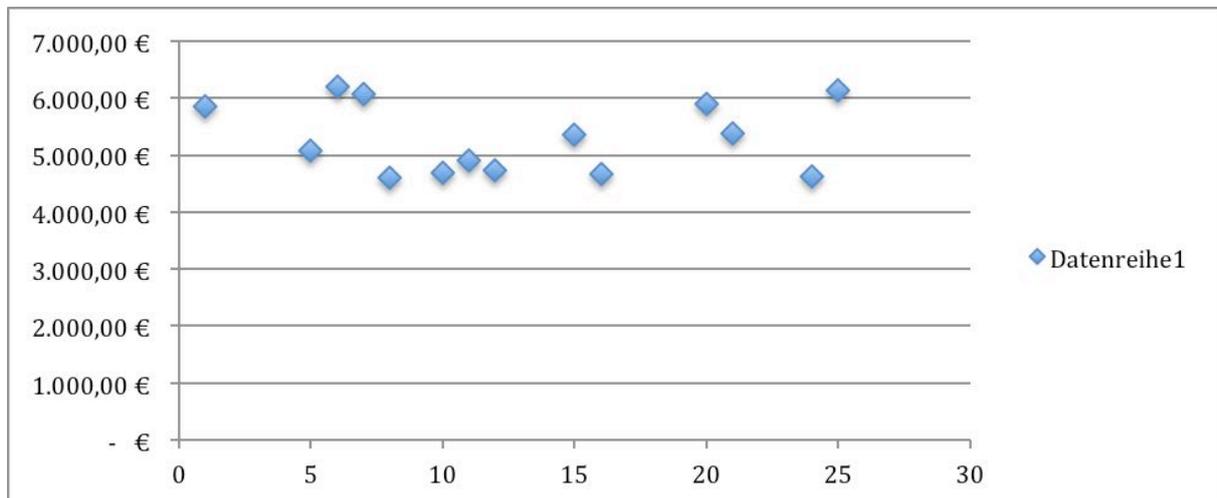
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 14 Werte: 2, 6 bis 9, 11 bis 13, 16, 17, 21, 22, 25 und 26.

Summe der Werte: $74.217,30 \text{ €} / 14 \text{ Werte} = 5.301,24 \text{ €}$

angepasster Vergleichswert: $5.301,24 \text{ €/m}^2$

Der angepasste Vergleichswert von rd. 5.301 €/m^2 befindet sich ebenfalls nahe des Mittelwertes innerhalb der Kaufpreisspanne der getätigten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin (überschlägliche Darstellung in der Immobilienpreisinfo).

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise um 5.500 € gruppieren.

Der Vergleichswert beträgt rd. 5.301 €/m^2 .

Geschoßfläche (GF) rd. $155 \text{ m}^2 \times 5.301 \text{ €/m}^2 = 821.655 \text{ €}$

Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt beträgt: rd. 822.000 €

3.4 Ermittlung des Verkehrswertes

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

1/ Risikoabschlag 5 %

Das Grundstück konnte nicht von innen besichtigt werden. Es standen keine Bauunterlagen zur Erweiterung des Gebäudes im Jahr 2002 zur Verfügung. Das damit verbundene Bewertungsrisiko wird mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

2/ Carport und Gartenhaus + 8.000 €

Die auf dem Grundstück vorhandenen Außenanlagen Carport und Gartenhaus blieben bei der Vergleichswertermittlung ohne Berücksichtigung. Der Zeitwert wird geschätzt und wie folgt bewertet:

Carport 3.000 €

Gartenhaus 5.000 €

3/ Die Zwangsversteigerung lastet nur auf dem 4/5 Teil (Abt. I / 2b) Abschlag 2 %

Es ist davon auszugehen, dass dieser Sachverhalt den Kreis der Kaufinteressenten einschränkt.

Das Marktrisiko bezüglich der Zwangsversteigerung wird mit einem Abschlag von 2 % berücksichtigt.

4/ Kellergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut: Zuschlag 3 %

Das Kellergeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut und ist beheizt, ist jedoch gemäß BO Berlin nicht der Wohnfläche hinzuzurechnen. Das von den Vergleichswerten abweichende Grundstücksmerkmal wird mit einem Zuschlag von 3 % berücksichtigt.

Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 822.000 €.

Vergleichswert	822.000 €
1/ Risikoabschlag 5%	- 41.100 €
2/ Zuschlag Carport und Gartenhaus	+ 8.000 €
3/ Abschlag ZV 4/5 Anteil 2 %	- 16.440 €
4/ Zuschlag Ausbau Keller 3 %	+ 24.660 €

Verkehrswert 797.120 €

Verkehrswert, gerundet: 797.000 €

Verkehrswert / m² Wohnfläche: 797.000 € / rd. 124 m² = 6.427,42, rd. 6.427 €/m²

Der Gesamtverkehrswert wird auf der Basis der Vergleichswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 797.000 €. Gemäß Abteilung I / 2b ist die Zwangsversteigerung nur lastend auf dem 4/5 Anteil.

Verkehrswert 4/5 Anteil: 637.600 €, gerundet 638.000 €

3.5 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Gesamtverkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **797.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert, nur lastend auf dem 4/5 Anteil gem. Abt. I/ 2b:

Grundstück

**Mohnweg 33, 12524 Berlin (Altglienicke),
bebaut mit einem Einfamilienhaus**

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 13.09.2024 mit**

rd. 638.000,00 €

in Worten: Sechshundertachtunddreißigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

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

Berlin, 01.10.2024

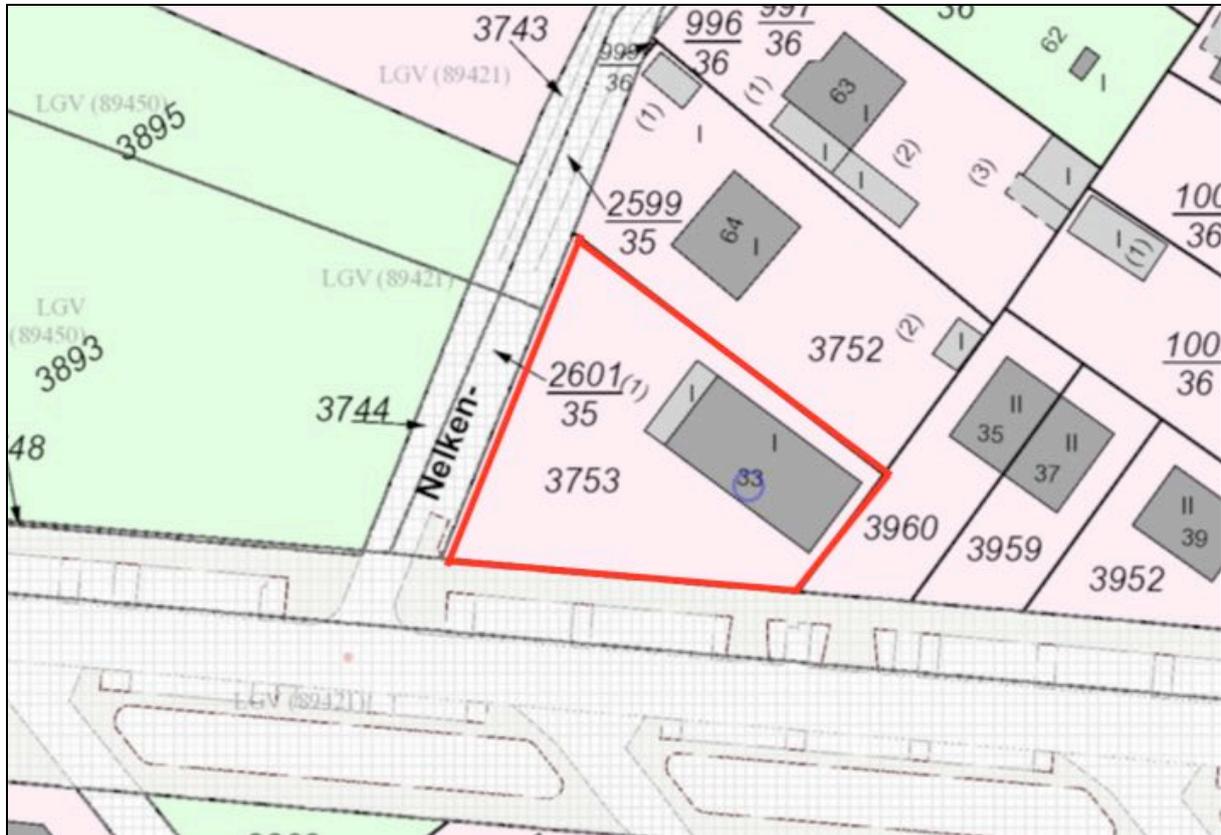
Unterschrift

3.6 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 24.07.2024 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: keine
Das Grundstück befindet sich nicht in der Rechtsform des Wohn- oder Teileigentums.
- c. Das Einfamilienhaus ist vertragsfrei und wird von der Miteigentümerin Frau XXXX benutzt.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Dem Augenschein nach wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind vermutlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energiepass vom 22.08.2022 wurde vorgelegt. Es wurde ein Endenergieverbrauch von 54,19 kWh/ (m²*a) in der Energieeffizienzklasse -B- ausgewiesen.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte



Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung

4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung Berlin in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt geänderten Fassung (Immobilienwertermittlungsverordnung)
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vom 01.03.2006 in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wohnflächenverordnung 01.01.2004 WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der zuletzt geänderten Fassung
- Sachwertrichtlinie mit Anlagen (SW-RL) veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 05.09.2012 in der zuletzt geänderten Fassung

Wesentliche Literatur:

- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 9. Aufl. von 2020

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.