

GUTACHTEN

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

in 12437 Berlin-Baumschulenweg

Köpenicker Landstraße neben 212
Flurstücke 2 und 3



WST: 07.03.2024 Verkehrswert: 442.000,00 € GA vom 08.04.2024

ERSTATTET VOM

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

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellt 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.....	7
3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
3.1 Lagebeschreibung und Verkehr.....	8
3.2 Beschaffenheit des Grundstückes.....	12
3.3 Bebauung.....	13
4. Wertermittlung	14
4.1 Grundsätze und Verfahren.....	14
4.2 Bodenwert.....	15
4.2.1 Vergleichspreise.....	16
4.2.2 Bodenrichtwert.....	16
4.2.3 Wertherleitung - Bauland.....	17
4.2.4 Vergleichswertberechnung	18
4.2.5 Marktanpassung.....	18
4.2.6 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
4.2.7 Ermittlung des Vergleichswertes	20
4.3 Verkehrswert (Marktwert).....	20
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift	22

Anlagen

- * Bilddokumentation Anlage 1
- * Ausschnitt aus der Flurkarte Anlage 2

Das Gutachten umfasst 26 Seiten einschließlich 2 Anlagen.

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick
- Bewertungsobjekt: unbebautes Grundstück in 12437 Berlin-Baumschulenweg,
Köpenicker Landstraße neben 212, Flurstücke 2 und 3
- Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummer: **70 K 42/23**
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des
Grundstücksanteils zu erstellen.
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten
Fragen erfolgt unter Punkt 5.
- Wertermittlungstichtag: 07. März 2024
- Qualitätstichtag: 07. März 2024
- Ortsbesichtigung: 07. März 2024

Vom Unterzeichner wurden die Beteiligten lt. Beschluss über diesen Ortstermin informiert und eingeladen. Erschienen ist niemand.

Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- Herr Dipl.-Ing. Sven Billig, Mitarbeiter des Sachverständigen
- Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter Sachverständiger

- Unterlagen: Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:
- Beschluss des AG Köpenick vom 16.02.2024
 - Grundbuchauszug vom 20.02.2024

Rücksprachen

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

- Stadtplanungsamt
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle
- Umweltamt

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde (Internetabfrage)

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Treptow		
Flur:	121		
Flurstück:	2	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Landstraße	mit 216 m ²
Flurstück:	3	Gebäude- und Freifläche Köpenicker Landstraße	mit 1.011 m ²

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick
Grundbuch von Treptow
Blatt – 4798N

Erste Abteilung: Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 5: XXXX

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 17.01.2024.

2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Stadtentwicklung, Herr Förster nahm am 28.02.2024 wie folgt Stellung:

„das o.g. Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt. Danach werden Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.

Nach den Vorschriften des § 34 Absatz 1 BauGB 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.

Das entscheidungsrelevante Umfeld ist geprägt durch großflächige Sportanlagen mit dazugehörigen Funktionsgebäuden und mehrgeschossigen Wohnungsbau. Charakteristisch sind 4-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise.

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaubar. Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Sportanlagen ist eine Wohnnutzung auf dem Grundstück aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig. Eine Nutzung für sportliche oder nicht störende gewerbliche Zwecke ist vorzusehen. Eine prozentuale Überbauung von ca. 25% ist vorzusehen.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 5), stellt das Grundstück als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und Grünfläche dar.

Das o.g. Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Johannistal, Schutzzone 111 B.

Festsetzungen wie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen liegen für dieses Gebiet nicht vor. Das Grundstück befindet sich auch nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB.

Schriftliche Auskünfte dieser Art genießen keine Rechtsverbindlichkeit. Für eine rechtsverbindliche Aussage reichen Sie bitte einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Antrag auf Baugenehmigung beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Denkmalschutz ein.“

Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes betrachtet der Unterzeichner die Flurstücke als Bauland für sportliche bzw. nicht störende gewerbliche Zwecke.

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 zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Zum Bewertungsobjekt sind im Baulastenverzeichnis lt. Bescheid vom 23.02.2024 des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes keine belastenden Eintragungen vorgenommen worden.

Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin¹ nicht als Denkmal verzeichnet.

2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das Grundstück hinterlässt optisch einen ungenutzten Eindruck.
Vertragliche Belastungen sind nicht zu beachten.

¹ 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.

Die Straßenbahnlinie 61 der BVG endet am westlichen Ortsrand an der Station Rahnsdorf/Waldschänke und fährt von hier über Friedrichshagen und Köpenick in die Wissenschaftsstadt Adlershof.

Die Buslinie 161 der BVG verbindet die beiden S-Bahnhöfe als auch die Endhaltestelle der Linie 61 mit dem Ortsteil.

Auf der Müggelspree verkehrt die Fährlinie F23, die seit 2014 solarstrombetrieben im Auftrag der BVG von der Weißen Flotte Stralsund durchgeführt wird. Außerdem pendelt mit der F24 eine von drei per Ruder angetriebenen Fähren in Deutschland an Wochenenden und Feiertagen zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen.

Grundstückslage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Baumschulenweg im nördlichen Randbereich einer größeren Sportplatzanlage parallel zur Köpenicker Landstraße (Bundesstraße 96A) auf einem Reihengrundstück im Baublock zwischen der Eichbuschallee im Nordosten und der Trojanstraße im Südosten.

Die direkt angrenzende Bebauung wird durch Sportplatzanlagen gebildet. Weiter südöstlich grenzen 4-geschossige Wohnblöcke an.

Das Zentrum von Treptow (Alt Treptow) liegt ca. 3,3 km Luftlinie nördlich vom Bewertungsobjekt. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2023² eine Ausweisung als mittlere Wohnlage mit erhöhten Lärmimmissionen.

² veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 15.06.2023

Eingrenzungen: Nordosten - Köpenicker Landstraße
Nordwesten - Sportplatz
Südosten - Lagerplatz
Südwesten - Sportplatz

Verkehrslage: Das Bewertungsobjekt liegt an einer stark frequentierten, 4-spurig angelegten Hauptverkehrsstraße (Tempo 50 km/h). Im Umfeld verkehren Busse mehrerer Linien, deren Haltestellen fußläufig ca. 1 bis 10 min entfernt sind. Die Distanz zum S-Bahnhof Baumschulenweg beträgt ca. 500 m, wo weitere Buslinien aufeinander treffen.

Die Köpenicker Landstraße ist auf eine Breite von ca. 2 x 12 m mit Bitumen befestigt. Befestigte Gehwege sind beidseitig angelegt, Straßenbeleuchtung und Baumbewuchs sind vorhanden. Parkmöglichkeiten im beschränkten Umfang bestehen auf dem Mittelstreifen der Straße (ehem. Gleisbett der Straßenbahn).

Hier besteht keine Parkraumbewirtschaftung.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

Bundesstraße 96A	am Bewertungsobjekt
Berliner Autobahn A 113	ca. 3,4 km
Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca. 15,0 km
Berlin Alexanderplatz	ca. 9,1 km

Insgesamt kann die verkehrstechnische Erschließung als gut gewertet werden.

Soziale Infrastruktur: Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes nicht vorhanden, sondern erst entlang der Baumschulenstraße. Einkaufszentren mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration sind ca. 1,8 km entfernt an der Schnellerstraße anzutreffen.

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (3 bis 30 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen zu erreichen.

Die soziale Infrastruktur wird insgesamt als gut gewertet.

Demographie:³:

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

3.2 Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus 2 Flurstücken bestehenden Reihengrundstückes ist unregelmäßig, unsymmetrisch, mit vieleckiger Gestalt, das Terrain in sich relativ eben. Die Grundstücksfläche ist leicht tiefer zur Straße, jedoch niveaugleich zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gelegen.

Die Gesamtfrontbreite misst ca. 30 m und die maximale seitliche Tiefe ca. 43 m.

Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

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

Gemäß geologischer Skizze⁴ von Berlin wurde für diese Region Talsand ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009⁵ für das Grundstück in Höhe von 2 bis 4 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren erhebliche Immissionen in Form von Verkehrslärm feststellbar.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich intern unerschlossen, und kann aus dem Straßenkörper mit folgenden Medien versorgt werden:

- Elektroenergie
- Trinkwasser
- Telekommunikation
- Erdgas

⁴ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

⁵ 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).

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angaben erst nach Grundstücksanschluss in die bereits vorhandene öffentliche Kanalisation.

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 13.03.2024 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.

3.3 Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut und wird augenscheinlich als Lagerplatz genutzt.

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 § 194⁶; WertR 2006⁷; ImmoWertV⁸).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 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.

⁶ Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

⁷ Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

⁸ 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 abzüglich Freilegungskosten 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 Bodenwert

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 21. März 2024 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin⁹ durch.

In Auswertung dieser Recherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwert von Berlin per 01.01.2024) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich in dem das Bewertungsobjekt liegt (Zone 2532) ist zum Wertermittlungstichtag mit einem Richtwert von 550,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer ortsüblichen GFZ von 0,4 gekennzeichnet worden.
- Der Makrobereich in dem das Bewertungsobjekt liegt (Zone 1086) ist zum Wertermittlungstichtag mit einem Richtwert von 500,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer ortsüblichen GFZ von 0,7 gekennzeichnet worden.
- Der Bodenrichtwert für vergleichbar gelegene gewerbliche Grundstücke an der Köpenicker Landstraße beläuft sich auf 400,00 €/m² (Zone 2481) und 500,00 €/m² (Zone 1954).

⁹ <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

4.2.3 Wertherleitung - Bauland

Auf Grund der mit dieser Bodenrichtwertzone vergleichbaren Lage und der planungsrechtlichen Ausweisung als Baufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Gewerbegebiet (Zone 2481) aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 400,00 €/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.

Die bauplanungsrechtlichen Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit in Bezug auf die als Vergleich herangezogene Bodenrichtwertzone ist mit einem Abschlag zu würdigen.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb ein Abschlag in Höhe von 10 % sach- und marktgerecht.

Somit:

$$400,00 \text{ €/m}^2 - 10 \% = 360,00 \text{ €/m}^2$$

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner einen Bodenwert von **360,00 €/m²** als zutreffend.

4.2.4 Vergleichswertberechnung

Köpenicker Landstraße, Flurstück 2 216 m ² x 360,00 €/m ²	=	77.760,00 €
Köpenicker Landstraße, Flurstück 3 1.011 m ² x 360,00 €/m ²	=	<u>363.960,00 €</u>
		<u>441.720,00 €</u>

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: 441.720,00 €

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

- Marktanpassung rd. _____ --- €

Marktangepasster Vergleichswert: 441.720,00 €

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 441.720,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- keine = 0,00 €
441.720,00 €

Vergleichswert rd.: **442.000,00 €**

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 § 6 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 begründen¹⁰.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

¹⁰ BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstückes Köpenicker Landstraße neben 212, Flurstücke 2 und 3 in 12437 Berlin-Baumschulenweg, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert als Vergleichswert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag mit rd.:

442.000,00 €

(in Worten: vierhundertzweiundvierzigtausend Euro)

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung geliefert.

5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift

- a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**
- nein -
- b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**
- nein -
- c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**
- nein -
- d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
Optisch wurde bei der Besichtigung des Objektes kein Verdacht deutlich.
- 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 08. April 2024

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

Ausschnitt aus der Flurkarte

 Lage des Bewertungsobjektes

