



Wertermittlung Nr. 40886N/24

1.0 Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 66/23
Bestellungsbeschluss: 10.10.2023

1.1 Objekt: **Eichkatzweg 19 B**
in
14055 Berlin-Westend

1.2 Wertermittlungsstichtag
und Qualitätsstichtag: **20. Dezember 2023**

1.3 Zweck: Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o. g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von ImmoWertV und dem ZVG.

1.4 Ortstermin: 20.12.2023. Bei der Besichtigung war keiner der Beteiligten zugegen.

Zugang: Außenbesichtigung, Grundstück und Bebauung waren nicht zugänglich.

1.5 Objektbeschreibung: Das Dreifrontengrundstück ist mit einem unterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, welches um 1955/56 wieder aufgebaut wurde. Nach dem äußeren Erscheinungsbild sind Bebauung und Grundstück seit längerer Zeit ungenutzt. Das Gebäude ist dem Augenschein nach wirtschaftlich überaltert, das Grundstück ist durch die Bebauung unterausgenutzt. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit von einem Abbruch der bestehenden Bebauung ausgegangen.

Grundstücksgröße: 879,00 m²
Geschossfläche: ca. 160,00 m²

1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:
Bodenwert: 870.000,00 €
Verkehrswert / Grundstücksgröße: 910,00 €/m²
Verkehrswert / Bodenwert: 0,92

Verkehrswert: **800.000,00 €**
(i. W.: achthunderttausend EURO)

Das Gutachten umfasst

- 11 Seiten
- 2 Flurkarten- und Lageplanausschnitt
- 1 Stadtplanausschnitt
- 10 Lichtbilder
- ./ Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!



Berlin, _____ den 26. Februar 2024
Dipl.-Ing. Kai Grebin
HS/wr

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 20.06.2023
Amtsgericht: Charlottenburg **Grundbuch von:** Grunewald-Forst
Blatt: 1142 **Gemarkung:** Charlottenburg

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m ²
1	16	357/36	Gebäude- und Freifläche Eichkatzenweg 19 B	879,00
Grundstücksgröße gesamt:				<u>879,00</u>

2.2 I. Abteilung des Grundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
3	[REDACTED]	14.08.1996

2.3 II. Abteilung des Grundbuchblattes (Lasten und Beschränkungen):

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gasbetriebsgesellschaft, Aktiengesellschaft in Berlin des Inhalts, dass das Recht des Eigentümers für das Grundstück Gas zu Beleuchtungs-, Koch- und anderen Zwecken von einer anderen Seite als von der Gasbetriebsgesellschaft, Aktiengesellschaft zu Berlin zu beziehen ausgeschlossen ist.	20.02.1922
2 und 3	gelöscht	./.

Wertbeeinflussung aus Abt. II des Grundbuchblattes:

Die Eintragung in der II. Abteilung des Grundbuchs wirkt sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus.

2.4 Baulasten: Nach mündlicher Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 28.10.2021 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis des betreffenden Bezirkes eingetragen. Dies kann auch zum Stichtag der Wertermittlung unterstellt werden.

2.5 Altlasten: Altlasten sind für das betrachtete Grundstück nicht bekannt und waren beim Ortstermin auch nicht erkennbar. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein insgesamt altlastenfreier Objektzustand zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, in Kraft seit 01.03.1999) verwiesen.

2.6 Denkmalschutz: Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 24.03.2023), veröffentlicht im Internet (www.stadtentwicklung.berlin.de), werden das Grundstück sowie die Bebauung nicht als Denkmal geführt.

2.7 Weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:

Zum Verfügungsstand, zu Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblattes, zu Alt- und Baulasten sowie zum Denkmalschutz wurden bereits vorstehend Aussagen getroffen. Mit Ausnahme des Planungsrechtes (siehe Punkt 3.6) sind hier weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt nicht bekannt.

3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Westend des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin an der nordwestlichen Seite des Eichkatzenweges, der nordöstlichen Seite des Maikäferpfades und der südöstlichen Seite der Straße „Am Vogelherd“.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt zentral im Berliner Stadtgebiet und grenzt an die Berliner Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zum Stadtzentrum West (Breitscheidplatz) rd. 4,9 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 10,3 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 8,0 km Luftlinie entfernt.

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. für Berlin liegen folgende statistische Regionaldaten vor:

-	Fläche von Berlin gesamt:	89.112 ha
-	Einwohnerzahl von Berlin gesamt (Stand 30.06.2023):	rd. 3,866 Mio.
-	Fläche des Bezirkes:	6.469 ha
-	Einwohnerzahl des Bezirkes (Stand 30.06.2023):	rd. 341.428
-	Bevölkerungsdichte:	53 Einwohner je ha
-	Wohnfläche je Einwohner:	43,9 m ² je EW
-	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:	29,7 %
-	Arbeitslosenquote Berlin gesamt (Stand: 11/2023):	9,2 %
-	Arbeitslosenquote Bezirk (Stand: 11/2023):	8,6 %
-	Kaufkraftindex Berlin (D = 100; 2022):	92,9

Demographie: Nach einer Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin seit Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2021 ergab sich ein Bevölkerungsanstieg von 10,6 %. Von 2020 bis 2040 wird ein Bevölkerungsanstieg von 5,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll sich von 42,6 Jahren in 2021 auf 43,7 Jahre in 2040 erhöhen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch durchschnittlich anzusprechen. Auf der ca. 150 m südöstlich vom Objekt verlaufenden Eichkampstraße verkehren die Busse der Linie 349. Ferner ist der S-Bahnhof Messe-Süd zu Fuß erreichbar. Weitläufiger befinden sich die S-Bahnhöfe Westkreuz und Grunewald.

Die Bedingungen für den Individualverkehr sind gut. Die Berliner Innenstadt und weitere Stadtbezirke sind über die umliegenden Hauptstraßen (Jafféstraße, Messedamm etc.) schnell zu erreichen. Anschlussstellen der Berliner Stadtautobahn sowie der AVUS sind ebenfalls schnell erreichbar.

Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im weiteren Wohnumfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Zentren der Stadt gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Forst Grunewald) im Umfeld gegeben.

Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern zumeist als Reihenhäuser und Doppelhaushälften unterschiedlicher Gestehtungsjahre bebaut. Unweit befindet sich der Berliner Forst Grunewald. Nordöstlich befindet sich das Messegelände.

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes genutzt.

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Es handelt sich um eine gute und gefragte Wohnlage. Aufgrund der nahegelegenen AVUS sind Lärmbeeinträchtigungen nicht auszuschließen. Ansonsten sind Beeinträchtigungen oder Vorteile nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Beurteilung der Lagequalität:

Mit Ausnahme der ggf. zulässigen Bebauung bisher baulich minder ausgenutzter Grundstücke, der weiteren Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bisher unsanierter Gebäude bzw. der ggf. zulässigen baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden sind im unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes keine wesentlichen Änderungen bekannt und zu erwarten.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als gut und durchaus gefragt qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Sowohl bei dem Eichkatzenweg als auch den umliegenden Straßen handelt es sich um reine Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, die der Erschließung des Wohngebietes dienen. Die Straßen sind im Objektbereich 1- bis 2-spurig, teils als Einbahnstraßen ausgebaut und mit Asphalt befestigt. An den Randstreifen der Straßen befinden sich teils Gehwege, Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind gegeben.

An öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen (soweit erkennbar) Wasser, Strom, Gas und Kanalisation unter der Straßendecke und sind vermutlich in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt. Weiterhin dürften Telefon- und Kabelanschlüsse vorhanden sein.

Im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks sind die Hausanschlüsse bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen ggf. neu herzustellen.

3.3 Erschließungsbeiträge:

Zum Stichtag der Wertermittlung an die Gemeinde zu leistende Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB oder KAG sind nicht bekannt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird für das Grundstück ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3.4 Grundstücksform:

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig bzw. nahezu rechteckig und kann dem anliegenden Flurkartenausschnitt entnommen werden. Die Länge der Straßenfront entlang des Eichkatzenweges beträgt rd. 18 m, entlang des Maikäferpfades rd. 47 m und entlang der Straße „Am Vogelherd“ rd. 18 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche: Die Topographie des Geländes ist überwiegend eben und liegt etwa auf Straßenniveau.

Baugrund: Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas ist im Objektbereich als Bodenart „Mittelsand (mS)“ im Ober- und Unterboden vorhanden.

3.6 Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als „Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung“ dar.

Bei dem FNP handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der nur die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde darstellt, der FNP regelt jedoch nicht die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein konkretes Grundstück.

verbindliche Bauleitplanung:

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 im Zusammenhang mit der Berliner Bauordnung (1958), welcher hier als übergeleiteter Bebauungsplan weitergilt, ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen, was einer zulässigen GFZ von 0,4 entspricht.

Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin i.d.F. vom 21.11.1958 und in Verbindung mit f.f. Fluchtlinien gem. § 173 Abs. 3 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weiter. Diese Regelungen sind im 4. Kapitel des BauGB, Überleitungs- und Schlussvorschriften, § 233 ff., übernommen worden.

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

Konkrete Angaben zu einer genehmigungsfähigen Bebauungsmöglichkeit sind jedoch nur im Rahmen einer schriftlichen Bauvoranfrage (Bauvorbescheid) beim zuständigen Bauamt zu erlangen, was jedoch außerhalb der beauftragten Verkehrswertermittlung liegt. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die baurechtlich zulässige GFZ von 0,4 auf dem Grundstück im Rahmen einer Neubebauung realisierbar ist.

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

Das Wertermittlungsgrundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Das geltende Planungsrecht richtet sich nach einem übergeleiteten Bebauungsplan. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar.

3.8 erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche der auf dem Grundstück realisierten Bebauung wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, Flurkarte) überschlägig mit rd. 160,00 m² ermittelt.

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 879,00 m² somit:

erreichte GFZ (GF/Grundstücksgröße): 160,00 m² / 879,00 m² **rd. 0,18**

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist somit für die Lage als gering einzustufen.

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 BauGB dar. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Objekte der vorliegenden Art stellen in der Regel keine Renditeobjekte dar, da sie vorwiegend zur Eigennutzung erworben werden. Somit wäre normalerweise hier das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV bzw. das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV Grundlage für die Verkehrswertermittlung.

Nach dem äußeren Erscheinungsbild sind Bebauung und Grundstück seit längerer Zeit ungenutzt. Das Gebäude ist dem Augenschein nach wirtschaftlich überaltert, das Grundstück ist durch die Bebauung unterausgenutzt.

Das Grundstück eignet sich für eine Neuentwicklung bzw. -bebauung. Bei derartigen Grundstücken orientiert sich der Verkehrswert am Bodenwert. Dieser wird entsprechend des Entwicklungszustandes des Grund und Bodens in Verbindung mit dem geltenden Planungsrecht sowie sonstiger rechtlicher Gegebenheiten und tatsächlicher Eigenschaften ermittelt.

Eine Ertragswertermittlung im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV bzw. eine Sachwertermittlung im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV werden nicht durchgeführt, da diese nicht zu einem marktgerechten Ergebnis führen.

Eine Vergleichswertermittlung nach §§ 24 - 26 ImmoWertV wird ebenfalls nicht durchgeführt, da keine ausreichende Anzahl an zeitnahen Vergleichspreisen recherchiert werden konnte.

5.0 Bodenwert:

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert i. d. R. nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h., durch Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV und Punkte 5.2 und 5.3 dieses Gutachtens).

5.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB:

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für die betreffende Lage per 01.01.2023 veröffentlichte Bodenrichtwert beträgt 1.100,00 €/m² bezogen auf unbebaute, aber bebaubare, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen (W) mit einer gebietstypischen GFZ von 0,4.

Die Nutzungsart „W“ ist hierbei wie folgt definiert:

„*Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung*“. Hierbei wird in der Regel von einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % ausgegangen.

5.2 Grundstücksmarktentwicklung:

Gemäß Ad hoc-Marktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist folgendes Kaufpreisverhältnis zum Bodenwert per 01.01.2023 für Bauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise - Geschossflächenzahl bis 0,6) angegeben:

Ausgabe Dezember 2023 (Zeitraum Juli bis September 2023):

Gesamt Berlin:	91 %	(Spanne 38 % bis 133 %)
typ. GFZ 0,4:	94 %	(Spanne 38 % bis 133 %)
mittlere Wohnlage*:	92 %	(Spanne 38 % bis 133 %)

Ausgabe November 2023 (Zeitraum Juni bis August 2023):

Gesamt Berlin:	96 %	(Spanne 46 % bis 143 %)
typ. GFZ 0,4:	97 %	(Spanne 46 % bis 143 %)
mittlere Wohnlage*:	102 %	(Spanne 46 % bis 143 %)

*für gute Wohnlagen erfolgte keine Auswertung

Hieraus lässt sich eine rückläufige Marktentwicklung erkennen. Anzumerken ist, dass es sich um eine Momentaufnahme handelt, die sich auf die gesamte Stadt bezieht.

Eine Auswertung für Grundstücke im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist in den Ad hoc-Marktberichten nicht erfolgt.

Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin kam es in den ersten 3 Quartalen des Jahres 2023 am Grundstücksmarkt für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu deutlichen Rückgängen sowohl im Hinblick auf die Kauffälle (- 25 %) als auch den Geldumsatz (- 50 %) und die Flächen (- 30 %). Der mittlere Kaufpreis ist um 10 % zurückgegangen.

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 03.01.2024 eine Online-Abfrage der „Automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin“ für Kaufpreise bezüglich unbebauter Grundstücke sowie mit Einfamilienhäusern bebauter Grundstücke mit schlechtem baulichen Zustand.

Für die betreffende Mikrolage konnte hierbei keine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen recherchiert werden.

5.3 Bodenwert je m²:

Ausgangswert ist der o. g. Bodenrichtwert per 01.01.2023 in Höhe von 1.100,00 €/m², der ggf. an die objektspezifischen Gegebenheiten anzupassen ist.

Bezüglich der Nutzungsart und des Erschließungsgrades sind hier keine Anpassungen vorzunehmen, da diese Kenngrößen des Bodenrichtwertes mit den Gegebenheiten des Wertermittlungsgrundstücks übereinstimmen. Ferner kann unterstellt werden, dass die dem Bodenrichtwert zugrundeliegende GFZ auf dem hier betreffenden Grundstück im Rahmen einer Neubebauung realisierbar ist.

Zu berücksichtigen dagegen ist die rückläufige Marktentwicklung, was grundsätzlich eine Verringerung des Bodenrichtwertes rechtfertigt. Diese Marktentwicklung wird im vorliegenden Fall mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt. Es ergibt sich somit ein marktangepasster Bodenrichtwert in Höhe von rd. 990,00 €/m².

5.4 Bodenwert des Grundstücks:

Bei einer Grundstückgröße von 879,00 m² und einem angepassten Bodenrichtwert in Höhe von rd. 990,00 €/m² ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück wie folgt:

	m ²	x	€/m ²	=	€
Bauland	879,00		990,00		870.210,00
Nichtbauland	0,00		0,00		0,00
Bodenwert des Grundstücks					870.210,00
Bodenwert					870.000,00

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

Eine Baubeschreibung erfolgt nicht, es wird von einem Abriss der bestehenden Bebauung ausgegangen.

7.0 Sachwert: Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt.

8.0 Ertragswert: Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte: Bodenwert: 870.000,00 €

9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert eines Grundstücks orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert ist gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Die Bebauung ist nach dem äußeren Erscheinungsbild nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll nutzbar. Ferner ist das Grundstück durch das bestehende Gebäude unterausgenutzt.

Das Grundstück befindet sich in einer guten und durchaus gefragten Wohnlage im Ortsteil Westend des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin mit durchschnittlichen bis guten Anbindungen an den ÖPNV und den Individualverkehr.

Da der Bebauung kein Wert beizumessen ist, dient der Bodenwert als Grundlage für die Verkehrswertermittlung. Dieser wurde mit 870.000,00 € ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird sich der Bodenwert nicht als Verkaufserlös realisieren lassen.

Die Bestandsbebauung auf dem Wertermittlungsobjekt wird aus funktionellen, wirtschaftlichen und baulichen Gründen als nicht erhaltenswert eingestuft. Somit sind für das Gebäude Abbruchkosten zu berücksichtigen, die vom Bodenwert in Abzug zu bringen sind.

Der umbaute Raum der bestehenden Bebauung wurde überschlägig mit ca. 650,00 m³ ermittelt.

In der Fachliteratur¹ werden folgende Abbruchkosten (inkl. Containerladen und abfahren, inkl. Gebühren) angegeben:

Bauwerk abbrechen, leichte Bauart, Maschineneinsatz:	14,50 - 19,00 €/m ³
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz:	16,50 - 22,50 €/m ³
Bauwerk abbrechen, schwere Bauart, Maschineneinsatz:	21,00 - 27,00 €/m ³
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit:	45,00 - 55,00 €/m ³

Das hier betreffende Objekt ist in „normaler“ Bauart in Mauerwerk, Stahlbeton und einem Dach in Holzkonstruktion errichtet. Ein Maschineneinsatz im Rahmen der Abbruchmaßnahmen erscheint möglich.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Baupreissteigerungen seit 2018 werden im vorliegenden Fall Abbruchkosten in Höhe von 30,00 €/m³ umbauter Raum angesetzt.

Weiterhin werden entstehende Nebenkosten mit rd. 25 % der Abbruchkosten in Ansatz gebracht. Somit ergeben sich folgende Abbruchkosten (Freilegungskosten):

rd. 650,00 m ³ x 30,00 €/m ³	=	19.500,00 €
zzgl. 25,0 % Nebenkosten:	=	<u>+4.875,00 €</u>
	=	24.375,00 €
Freilegungskosten:	rd.	24.000,00 €

Hierbei handelt es sich um einen grob überschlägig kalkulierten Wert, der von den einzuholenden Angeboten und der Art und Weise des Abbruchs abhängig ist.

¹ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten Altbau 2018 - Band 1 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
Gutachten Nr. 40886N/24

Ausgangswert somit:

Bodenwert:		870.000,00 €
Abbruch- und Freilegungskosten:	rd.	<u>- 24.000,00 €</u>
		846.000,00 €

Bisher unberücksichtigt blieb die Art als Dreifrontengrundstück, was nicht dem Regelgrundstück in der vorliegenden Bodenrichtwertzone entspricht. Die Eigenschaft der Ecklage des Einfamilienhausgrundstücks wird in der Fachliteratur aufgrund der Objektart als Mangel am Grundstück wertmindernd beurteilt. Dies begründet sich unter anderem durch die eingeschränkte Privatsphäre. Auch können aufgrund der Ecklage höhere Erschließungsbeiträge und Grundbesitzabgaben (Straßenreinigungsgebühren) für den jeweiligen Eigentümer anfallen. Zudem bedeutet die Ecklage für das Grundstück, dass im Winter eine größere Fläche von Schnee geräumt werden muss.

Um dies entsprechend zu berücksichtigen wird der um die Freilegungskosten verringerte Bodenwert um rd. 5 % auf rd. 804.000,00 € gemindert.

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich. Der geminderte Bodenwert wird lediglich kaufmännisch gerundet, um den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zu erhalten.

9.3 Verkehrswert:

800.000,00 €
(i. W.: achthunderttausend EURO)

9.4 Wertrelationen:

Grundstücksfaktor:	Verkehrswert / Grundstücksgröße:	rd. 910,00 €/m ²
Verhältniszahl:	Verkehrswert / Bodenwert:	0,92

HINWEIS:

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und Nahost sowie weitere wirtschaftliche und politische Entwicklungen (u. a. Steigerung Inflationsrate bspw. durch den Anstieg von Energiepreisen, Baukosten und Lohnkosten sowie die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen, neue Gesetze zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden und der damit verbundenen Transformation der Energieträger) haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer geführt. Aufgrund dessen ist ein deutlicher Rückgang von Kauffallzahlen in fast allen Teilmärkten zu beobachten. Aktuell gibt es noch keine Hinweise darauf, dass sich die Rahmenbedingungen zeitnah wesentlich ändern werden. Es wird empfohlen, den betreffenden Immobilienmarkt weiter zu beobachten.

Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt bzw. der Vorbewertung vom 18.11.2021 entnommen.

Beantwortung der gestellten Fragen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Entfällt
- c) Entfällt
- d) Entfällt
- e) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen dürften nicht vorhanden sein.
- g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Haftungsausschluss:

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten sowie sonstige Verunreinigungen sind hier nicht berücksichtigt. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt. Wertbeeinflussende Umstände, die sich aus den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, rechtskräftig seit dem 01.03.1999 ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelaufzählung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Schwammbefall oder tierischer Befall sind altersbedingt nicht ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung - soweit zutreffend:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauOBl)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)