

# Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Hochkönigweg 1  
in 12349 Berlin-Britz

Objektart:

Grundstück mit einem freistehenden  
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage

Grundbuch:

Berlin-Britz, Blatt 4181

Auftraggeber:

Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer:

**70K 79/23**

Wertermittlungsstichtag:

8.4.2024

**Verkehrswert:**

**470.000,00 €**



Straßenansicht



Seitenansicht mit Garage

Das Gutachten umfasst 28 Seiten zuzügl. 28 Seiten Anlagen.

**Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich**

Von der Architektenkammer Berlin  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

## Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise mit Satteldach bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine massiv errichtete Garage. Es handelt sich um ein Eckgrundstück. Die Mohriner Allee ist eine stark befahrene Straße. Auf dem Grundstück steht eine Netzstation von Vattenfall.
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel, hohe Lärmbelastung
Baujahr:	1964
Grundstücksgröße:	871,00 m <sup>2</sup>
Infrastruktur:	U- und S-Bhf. nicht in der Nähe des Objektes
Wohnfläche, rd.:	139,00 m <sup>2</sup> in EG und DG
baulicher Zustand:	normaler Zustand mit Tendenz zu einfachem baulichen Zustand
Nutzung:	Das Haus ist eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungsstichtag:	8.4.2024
<b>Verkehrswert:</b>	<b>470.000,00 €</b> – in bezugsfreiem Zustand –
Tag der Ortsbesichtigung:	8.4.2024
Gutachten Nr.	746/24



Grundriss Erdgeschoss

Straßenperspektive Hochkönigweg, Blick nach Norden



Auszug aus der Flurkarte, Grundstück markiert

Straßenperspektive Mohriner Allee, Blick nach Westen



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	4
1.1 Bewertungsobjekt .....	4
1.2 Zweck der Wertermittlung .....	4
1.3 Auftraggeber .....	4
1.4 Ortstermin .....	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen .....	4
<b>2. Grundstück und Lage</b> .....	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück .....	6
2.2 Lage .....	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.4 Bodenbeschaffenheit .....	9
2.5 Erschließungszustand .....	9
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	10
3.1 Art des Gebäudes .....	10
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau .....	11
3.3 Technische Gebäudeausstattung .....	11
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand .....	12
3.5 Beschreibung des Innenausbau .....	12
3.6 Weitere Objektdaten .....	14
3.7 Ermittlung der Flächen .....	15
<b>4. Wertermittlung</b> .....	16
4.1 Definition des Verkehrswertes .....	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
4.3 Ermittlung des Sachwertes .....	18
Ermittlung des Bodenwertes .....	21
Berechnung des Bauzeitwertes .....	22
Sachwertberechnung .....	23
4.4 Vergleichswert .....	24
4.5 Ermittlung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit .....	25
4.6 Zusammenstellung der Werte .....	27
4.7 Ermittlung des Verkehrswertes .....	27
4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten .....	28

### Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.

Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000

Grundrisse Kellergeschoss, o. M.

Grundrisse Erdgeschoss, o. M.

Grundrisse Dachgeschoss, o. M.

Schnitt, o. M.

Fotos

Lageplan zur Bestellung der Grunddienstbarkeit, vom 14. Februar 1964

Baulastenauskunft

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Auskunft zu baubehördlichen Auflagen

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Quellenangaben

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Neukölln  
Karl-Marx-Str. 77/79  
12043 Berlin

### 1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 20.3.2024 zum Ortstermin am 2.4.2024 geladen. Die Antragsgegnerin hat der Sachverständigen mit Mail vom 24.3.2024 mitgeteilt, dass sie zu diesem Termin verhindert ist und um eine Terminverschiebung gebeten. Mit Schreiben vom 26.3.2024 wurden die Beteiligten zum neu festgesetzten Ortstermin geladen.

#### Antragsteller

vertreten durch den Verfahrensbevollmächtigten:  
RA Dr. Jörg Radisch  
Meinekestraße 4  
10719 Berlin

#### Antragsgegnerin

Ortstermin 8.4.2024  
ab 11:00 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Antragsgegnerin
- die unterzeichnende Sachverständige  
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

### 1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteneinsicht: im Bezirksamt Neukölln, am 14.3.2024

Gemäß Einsicht in die Bauakte wurde die Baugenehmigung für das Wohnhaus im Jahr 1963 erteilt. Der Bauantrag erfolgte durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH im Rahmen eines Siedlungsverfahrens für mehrere Gebäude als sog. "Nebenerwerbsstellen". Das hier zu bewertende Haus wird als "Typ Berlin, N2/62, Britz" als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bezeichnet. Die Rohbauabnahme erfolgte am 17.4.1964; die Gebrauchsabnahme am 20.10.1964. Insofern gilt das Jahr 1964 als Baujahr. Im Jahr 1965 wurde eine Ölheizung mit Innentank eingebaut. Im Jahr 1998 wurde die Baugenehmigung für einen Außenöltank mit einem Fassungsvermögen von 8.000 l erteilt.

Mit Bauschein 442/1964 wurde die Genehmigung für den Bau der Netzstation auf dem Grundstück erteilt. Diese ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Weitere Angaben waren der Bauakte nicht zu entnehmen.

Rücksprachen:

keine separaten Rücksprachen

vom Gericht überlassene Unterlagen:

• Grundbuch Britz, Blatt 4181 vom 11.1.2024

weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:

- Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln
- Bewilligung vom 14.2.1964 zur Eintragung in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 1 zu 1
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 4.3.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 6.3.2024
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Zentrale Auskunftsstelle, vom 11.4.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 1.3.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin vom 6.5.2024

von der Antragsgegnerin beim Ortstermin übergebene Unterlagen:

- Foto der Außenentwässerung (Fallrohr)
- Zusammenstellung der Baudaten, im Gutachten zum Marktwert zum 13.9.2016 der öbuv Sachverständigen Heike Schilling, Berlin
- Energieausweis vom 2.10.2017
- Verpflichtungserklärung der Berliner Entwässerungswerke, unterzeichnet am 9.12.1969 und am 2.11.1989

weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

## 2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

### 2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Berlin-Britz
Grundbuchblatt:	4181
Gemarkung:	Flur 220; Flurstück 164/2
Bezirk:	Berlin-Neukölln
Ortsteil:	Britz
Anschrift des Grundstücks:	Hochkönigweg 1 12349 Berlin-Britz
Grundstücksgröße:	871,00 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches. unter der lfd. Nr. 1 zu 1: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einrichtung und Betrieb einer Netzstation) für Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 14.2.1964, eingetragen am 25.2.1964 in Britz Blatt 3074 A und hier eingetragen am 26.11.1970.
Ermittlung des Ersatzwertes:	Gemäß Auftrag des Gerichts soll die Eintragung in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 1 gesondert bewertet werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Bewertung des Rechts erfolgt im Anschluss als separater Ersatzwert <u>ohne</u> Anrechnung auf den ermittelten Verkehrswert.
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 5 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 79/23). Eingebracht am 11.1.2024.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-) Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten: Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.  
Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

## 2.2 Lage

Ortsteil: Britz  
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin: Süd-Ost, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)  
Stadtlage gemäß GAA Berlin: West  
Wohnlage: einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2021 und 2023, mit hoher Lärmbelastung  
Infrastruktur: Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung  
Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 1,6 km Entfernung in "Alt-Mariendorf". Die überregional bedeutenden Einkaufsbereiche "Gropius-Passagen" sind in ca. 4,9 km Entfernung und der "Tautentzien" in ca. 12,0 km Entfernung zu erreichen.  
Öffentliche Grünanlagen: Die Wohngegend ist stark durchgrünt; weiterhin ist der "Britzer Garten" fußläufig, mit Eingang auf der Rückseite des Grundstücks, erreichbar.  
Verkehrslage: Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:  
Bushaltestelle "Rotkopfweg" (181) in ca. 200 m, U- und S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes  
Verkehrsanbindung:  
Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, AS "Späthstraße" in ca. 4,1 km Entfernung  
Parkmöglichkeiten: Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; Parkmöglichkeit auf dem Grundstück  
Himmelsrichtung der Straßenfront: Norden und Westen (Eckgrundstück)  
benachbarte störende Betriebe: keine; ggf. die Netzstation auf dem Grundstück  
Beeinträchtigungen: zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erkennbar.

Altlasten:  
Gemäß vorliegender Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster verzeichnet. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.  
Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:  
Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag, Abend, Nacht) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft, Raster 2022) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 60 bis 69 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

#### Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im April 2024:  
14,6 % für den Bezirk Neukölln, 9,7 % für Gesamtberlin  
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum

#### wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt  
3.663 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12349), 3.508,00 €/Monat für Gesamtberlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2022 zu 2021 absolut in Zahlen Einwohner  
+ 2.376 für den Bezirk Neukölln, + 75.329 für die ganze Stadt Berlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040  
+ 2,0 für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)  
2,0% im Bezirk Neukölln, 1,6% für Berlin  
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

### **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als nicht voll ausgelastet.
erreichte GRZ, rd.:	0,15
erreichte GFZ, rd.:	0,25 gemäß Berechnung aus der Bauakte
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Am 28.2.2024 wurde eine Abfrage zum Planungsrecht bei der Behörde gestellt, die bis zur Abgabe des Gutachtens noch nicht vorlag. Gemäß der Recherche auf dem Internetportal des Senats besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.  Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4, bei 2 Vollgeschossen. Es gilt offene Bauweise.  Weitere Festsetzungen zu Sanierungs- und Erhaltungsgebieten existieren nicht. Über Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

**Bauordnungsrecht:**

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**baubehördliche Auflagen:**

Gemäß der hier vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde bestehen keine baubehördlichen Auflagen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

**2.4 Bodenbeschaffenheit**

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei 34,00 bis 34,50 über NHN.  In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

**2.5 Erschließungszustand**

Art der Straßen:	Hochkönigweg als zweispurige Straße mit Asphaltbelag; beidseitig angelegte Fußwege mit Betonsteinplatten befestigt.  Mohriner Allee als zweispurige Hauptverkehrsstraße, beidseitig angelegte Fuß- und Radwege, Markierung partiell
Erschließungszustand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde sind für den an den Hochkönigweg anliegenden Teil des Grundstücks keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.  Für den an die Mohriner Allee angrenzenden Teil des Grundstücks gilt folgendes: Die Mohriner Allee ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Somit ist noch keine Erschließungsbeitragspflicht entstanden. Wann der Ausbau erfolgt ist noch nicht bekannt.  Im Rahmen der Bewertung wird das Grundstück als Erschließungsbeitragsfrei angenommen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder bekannt ist, ob überhaupt und ggf. wann die endgültige Herstellung der Mohriner Allee erfolgt. Das Grundstück gilt daher als voll erschlossen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

### 3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten beschrieben.

Grundstück und Haus waren beim Ortstermin zugänglich. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt.

Beim hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Eckgrundstück. Es ist bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise mit Satteldach. Das Haus ist voll unterkellert. Nachträglich wurde gartenseitig ein Wintergarten angebaut. Der Bauakte konnte jedoch für diesen Anbau keine Genehmigung entnommen werden.

Die einzelnen Geschossebenen werden durch ein separates Treppenhaus erschlossen, welches vom Keller- bis zum Dachgeschoss verläuft. Dadurch ist grundsätzlich eine separate Nutzung der einzelnen Grundrissebenen möglich. Der Spitzboden ist nur über eine Auszugtreppe aus dem Dachgeschoss zugänglich und weiterhin nicht ausgebaut.

Nachträglich erfolgten einige Grundrissveränderungen. Ich verweise auf die Angaben in den Grundrissen in den Anlagen zu diesem Gutachten.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde das Objekt durch eine Familie genutzt. In der Einliegerwohnung im Dachgeschoss war keine Küche mehr eingebaut, ggf. sind die Anschlüsse noch vorhanden. Im EG befindet sich nur ein Gäste-WC und kein Bad.

Am nördlichen Grundstücksrand befindet sich eine Netzstation, die über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert ist. Der Zugang zur Netzstation erfolgt über einen direkten Zugangsweg von der Mohriner Allee. Ich verweise auf die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten.

#### 3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:		freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Zweckbestimmung:		Wohnen
Baujahr:		1964
tatsächliches Baualter:	60	zum Wertermittlungsstichtag am 8.4.2024.
	Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein.
Förderung:		Das Gebäude wurde ggf. im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Die Förderung ist ausgelaufen, bzw. zurückgezahlt worden.  Das Gebäude gilt somit als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:		Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden, bzw. sind hier ohne Werteeinfluss. Es sei darauf hingewiesen, dass ggf. durchgeführte Maßnahmen, die über 15 Jahre zurück liegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Sanierung/Instandsetzung:		Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden, bzw. sind hier ohne Werteeinfluss

Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Stufe; innerhalb des Hauses dient eine Treppe zur Erschließung der Hauptnutzebenen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.

### 3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100%
Gründung:	Streifenfundament gemäß Schnitt
Abdichtung:	vorhanden und teilweise schadhaft
Außenwände:	massiv, ca. 24 bis 30 cm stark
Innenwände:	massiv, ca. 11,5 -24 cm stark, Leichtbauweise für nicht tragende Wände
Decken:	massiv
Dach:	Satteldach als Pfettendach in Hozbauweise, Dachdeckung mit Betonziegeln, ggf. asbesthaltig; Innendämmung mit kaschierter Mineralwolle; nicht fachgerecht verlegt; Außenentwässerung mit Zinkblech-Dachrinnen und -fallrohren.
Treppen:	vom EG zum DG: zweiläufige Treppe als Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen vom EG zum DG , Metallgeländer mit Handlauf  vom KG zum EG: massive Treppe mit Fliesenbelag, einseitiger Handlauf  Auszugtreppe vom DG zum Spitzboden
Keller:	Estrichfußboden, teilweise mit Fliesenbelag
Hauseingang:	PVC-Rahmentür
Fassaden:	Putz und Anstrich; keine zusätzliche Wärmedämmung
Fenster:	Stahleinfachfenster mit Mäusegittern, PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung, Metallfenster als feststehendes Element; Rolläden; Dachflächenfenster

### 3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitola.-Comferral, Baujahr des Kessels gemäß Typenschild 2000, Nennleistung 33 kw; Brenner, Fabrikat Weishaupt, Baujahr gemäß Typenschild 1996; Ölaufentank gemäß Bauakte, Fassungsvermögen 8.000 l, Einbaujahr 1998; Verteilung im Haus über Plattenheizkörper; Leitungsverlauf überwiegend auf Putz
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Warmwasserspeicher im Keller, Fassungsvermögen ca. 150 l
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden

- Sonstiges:
- Kamin in einem Kellerraum, gemäß Angabe der Antragsgegnerin beim Ortstermin ist dieser jedoch nicht mehr in Betrieb
  - einzelne Räume im Keller sind beheizbar
  - das Gewächshaus auf dem Grundstück wurde ursprünglich über die Heizung des Wohnhauses beheizt

### 3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

- Außenanlagen: normale Außenanlagen mit Rasenflächen, Beeten, Baum- und Strauchbestand; Wegeflächen mit Betonsteinen befestigt, befestigte Terrassenfläche, teilweise überdacht; einfaches, bauzeitliches Gewächshaus, Einfriedung zum Bereich Britzer Garten mit Maschendrahtzaun und Stacheldraht; Mauerwerkspfeiler mit Holz- und Metallzaun; Hecken; Zufahrt zur Garage befestigt mit Betonsteinen; Gartengerätehaus
- Fläche der Grunddienstbarkeit: Die belastete Fläche von 33.20 m<sup>2</sup> hat die Maße 4,00 m x 8,30 m. Sie liegt in der nord-östlichen Ecke des Grundstücks mit separatem Zugang von der Mohriner Allee. Die darauf errichtete Netzstation hat eine Fläche von 3,30 x 4,00 m. Sie ist massiv errichtet und eingeschossig mit Flachdach.
- besondere Bauteile: keine
- Allgemeinzustand: normaler mit Tendenz zu schlechtem Bautenzustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
- Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.
- Nebengebäude:
- massiv errichtete Garage in Grenzbauweise; Pultdach mit Bitumendeckung, Metallschwinger, E-Anschlüsse; nicht beheizbar
  - nachträglich errichteter Wintergarten in Grenzbauweise hinter der Garage, beheizbar; für diesen Raum konnte der Bauakte keine Genehmigung entnommen werden; weiterhin sind Wohnräume in Grenzbauweise in Bereichen der offenen Bauweise bauordnungsrechtlich nicht zugelassen, sodass hier davon ausgegangen wird, dass eine Baugenehmigung, auch nachträglich nicht erteilt werden würde. Der Wintergarten bleibt somit im Rahmen dieser Bewertung ohne Wertansatz.
  - Container im Garten, gemäß Angabe der Antragsgegnerin beim Ortstermin wird dieser als Abstellraum genutzt (ohne Innenbesichtigung); im Rahmen der Bewertung ohne Wertansatz

### 3.5 Beschreibung des Innenausbau

- Raumaufteilung:
- KG:  
Treppenhaus, Flur, Heizungskeller, Waschküche, 3 Räume
- EG:  
Treppenhaus, Flur und Diele, 2 Zimmer, WC, "große" Küche, "kleine" Küche mit Zugang zu Garage und zum Wintergarten.

	<u>DG:</u> Treppenhaus, Flur, Bad, WC, 3 Zimmer
	<u>Spitzboden</u> ungeteilte Fläche, eingeschränkter Zugang, nutzbar für einfache Lagerzwecke
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Das Haus ist von allen Seiten belichtet. Das Wohnzimmer im EG orientiert sich nach Westen. Das Haus ist gut belichtet, eine Querbelüftung ist gut möglich; keine baulich vorgerichtete Verschattungsmöglichkeit
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Gäste-Bad im EG:</u> WC, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden
	<u>Bad im DG:</u> Waschbecken, Dusche; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden
	<u>WC im DG:</u> WC, Waschbecken, Fliesen auf dem Boden und an den Wänden
Waschmaschinenstellplatz:	im Keller in der Waschküche vorgerichtet
Küche:	Einbauküche(n) mit Ober- und Unterschränken
elektrische Leitungen:	einfach
Steckdosen:	einfach
Fußböden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Wandbehandlung:	Tapete/Anstrich/Fliesen/Holzbekleidung
Decken:	Tapete/Anstrich/Holzbekleidung
Zimmertüren:	überwiegend einfache Holztürlblätter, Glastüren, teilw. demonitierte Türlblätter
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhenversprung im Übergang von der "großen" zur "kleinen" Küche</li> <li>• gemäß vorliegender Verpflichtungserklärung sind gemeinschaftliche Hausanschlüsse mit dem Nachbarn vorhanden (im Rahmen der Bewertung ohne gesonderten Wertansatz)</li> </ul>
Energieausweis:	Der Energieausweis wurde am 2.10.2017 erstellt. Er wurde auf der Basis des Energiebedarfs erstellt. Demnach hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von > 250 kWh/(m <sup>2</sup> a).
Baumängel/Bauschäden:	Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.  Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufgrund des Baujahres muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Feuchteschäden im Keller im Außenmauerwerk; Innendämmung im Dachboden teilweise zerstört, augenscheinlich durch tierischen Befall; vernachlässigte Außenanlagen; laufende Instandhaltung wird augenscheinlich vernachlässigt

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

### 3.6. Weitere Objektdaten

Nutzung: Das Haus wird von der Antragsgegnerin genutzt.

Mietverträge/Mieteinnahmen: sind entsprechend nicht vorhanden

Das Haus gilt im Rahmen der Bewertung als bezugsfrei.

#### Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFLV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFLV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitige umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

In der Bauakte waren Grundrisspläne von EG und DG mit Eintragungen der Wohnflächen vorhanden, die dort entnommen wurden. Die Flächenangaben wurden von mir anhand der typischen Umrechnungsfaktoren des GAA Berlin (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) grob plausibilisiert. Die Wohn-/Nutzflächen in KG wurden anhand dieses Faktors ermittelt, da der Bauakte keine entsprechenden Flächenangaben zu entnehmen waren. Zur Ermittlung der exakten Wohn-/Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

### 3.7 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Angaben aus der Bauakte -

#### Bebaute Fläche (Wohnhaus und Anbau, ohne Garage)

EG, gemäß Bauakte				=	<u>90,56 m<sup>2</sup></u>
Anbau	3,40 m	x	2,615 m	=	8,89 m <sup>2</sup>
Anbau	1,12 m	x	2,53 m	=	2,83 m <sup>2</sup>
				=	<u>11,72 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe bebaute Fläche, rd.</b>					<b>102,00 m<sup>2</sup></b>

#### Bruttogrundflächen (Wohnhaus und Anbau, ohne Garage)

KG				=	90,56 m <sup>2</sup>
EG				=	102,00 m <sup>2</sup>
DG				=	90,56 m <sup>2</sup>
Spitzboden (gemäß GAA Berlin ohne Berücksichtigung)				=	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Bruttogrundflächen, rd.</b>					<b>283,00 m<sup>2</sup></b>

#### Geschossfläche (GF) und wertrelevante GF (Wohnhaus und Anbau, ohne Garage)

EG				=	102,00 m <sup>2</sup>
DG				=	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Geschossfläche, rd.</b>					<b>102,00 m<sup>2</sup></b>

---

**Grundstücksfläche laut Grundbuch: 871,00 m<sup>2</sup>**

#### Gemäß den Angaben aus der Bauakte (incl. Garage):

vorhandene GRZ	121,10 m <sup>2</sup>	:	871,00 m <sup>2</sup>	=	0,14	<b>bzw. rund 0,15</b>
vorhandene GFZ	211,66 m <sup>2</sup>	:	871,00 m <sup>2</sup>	=	0,24	<b>bzw. rund 0,25</b>

---

Die **Wohn-/Nutzflächen** im Wohnhaus ergeben sich gemäß Bauakte, bzw. gemäß Text, wie folgt.

#### **Wohn-/Nutzflächen**

EG				=	78,72 m <sup>2</sup>
DG				=	59,80 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohn-/Nutzflächen, rund</b>					<b>139,00 m<sup>2</sup></b>

#### **Nutzflächen**

KG	90,56 m <sup>2</sup>	x	0,82 Faktor	=	74,26 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzflächen, rund</b>					<b>74,00 m<sup>2</sup></b>

Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

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

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 (ImmoWertV) hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen, ...." Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, sodass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht hergeleitet. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen die Sachwertanpassungsfaktoren 2022 des Gutachterausschusses vor, die auf der Basis von über 3.694 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet wurden und insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., eingehen, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin) ergab, dass keine ausreichende Zahl vergleichsgeeigneter Kauffälle zur Verfügung gestellt werden konnte, sodass das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann. Die Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin erfolgte am 6.5.2024. Gesucht wurde dabei nach Verkäufen vergleichbarer Objekte innerhalb der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes (Bodenrichtwert-Nr. 1923). Die Abfrage ergab keine zeitnahen Verkäufe, sodass diese Kaufpreise nicht verwendet werden können. Die letzten Kauffälle liegen in den Jahren 2018 und 2019 (4 KP). Diese Daten können auch nicht zur Plausibilisierung herangezogen werden, ersatzweise wird daher auf die Auswertungen des GAA Berlin im Grundstücksmarktbericht 2022/23 zurück gegriffen.

### 4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 35 ff definiert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreissindizes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. **Gesamtnutzungsdauer** (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die **Restnutzungsdauer** (RND) ergibt sich zunächst aus der Differenz aus GND und dem tatsächlichen Alter zum Wertermittlungsstichtag. Modernisierungsmaßnahmen können die GND, und damit auch die RND verlängern, bzw. verkürzen bei unterlassener Instandhaltung.

Ein wichtiges Flächenmaß bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist die **Bruttogrundfläche** (BGF). Sie ist definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dazu zählen, entsprechend der DIN 277/1987 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Teil 1) sämtliche überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen, wie z.B. Keller- und Dachgeschossflächen. Dazu zählen auch überdeckte, jedoch nicht in voller Höhe umschlossene Bereiche wie Durchfahrten, überdeckte Balkone oder Loggien. Die dritte Kategorie von nicht überdeckten Flächen wie z. B. nicht überdeckte Balkone oder Terrassen zählen zur BGF, werden aber bei den NHK nicht gesondert erfasst, da diese i. d. R. kostenanteilmäßig unbedeutend sind. Die BGF wird zur Ermittlung der Kosten für Hochbauten nach DIN 276 oder nach den Normalherstellungskosten verwendet. Im Sachwertverfahren werden die NHK zur Ermittlung des Gebäudesachwertes herangezogen.

Die **Bewertungsmodelle der örtlichen Gutachterausschüsse** sind hierbei unbedingt zu berücksichtigen, da sie differenzierte Ansätze und Vorgehensweisen angeben.

**Indexreihen** zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes werden vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht. Hier werden für bestimmte Grundstückssachwerte entsprechend dem Bautyp und dem Wert Anpassungsfaktoren genannt.

### Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 8.4.2024 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2022 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 vom 19.5.2023). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2022 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf den 30.6.2022 bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt, die sich auf Boden- und Gebäudewert bezieht.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses (gemäß DIN 277-1: 2005-02, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV) in die Wertermittlung ein. Gemäß den Vorgaben des GAA Berlin werden "Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Besonderheit des hier zu bewertenden Haustyps werden die NHK-Typen 1.01 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss voll ausgebaut) und der NHK-Typ 1.12 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut) gemittelt und gehen so in die Wertermittlung ein

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter ab 58 Jahren und normalem Bautenzustand wird gemäß GAA Berlin die Restnutzungsdauer (RND) mit 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 25 Jahren. Das hier vorliegende Objekt weist einen normalen mit Tendenz zu schlechtem baulichen Zustand auf. Die Bausubstanz wie die technische und energetische Ausstattung sind überwiegend bauzeitlich, bzw. die Maßnahmen zur Instandsetzung/Modernisierung liegen bereits einige Jahre zurück. Insbesondere die Außenwände haben seit der Erbauung keine wesentlichen Verbesserungen erfahren. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Instandhaltung in den letzten Jahren vernachlässigt wurde. Unter Würdigung der genannten Merkmale wird hier eine RND von 30 Jahren in Ansatz gebracht.

### Konjunkturelle Anpassung

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023" des GAA Berlin (veröffentlicht am 5.3.2024). Bezogen auf die allgemeine Marktsituation heißt es hier: "Im Jahr 2023 ist die Zahl der erfassten Kauffälle weiterhin um -19 % auf insgesamt 17.451 Fälle gegenüber 2022 gesunken. Der Rückgang der Kauffallzahlen ist bei allen Teilmärkten zu beobachten. In allen Teilmärkten sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2022 deutlich zurückgegangen, lediglich bei neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist ein Preisanstieg von 15 % zu verzeichnen, jedoch bei einer geringen Anzahl von nur 28 Kauffällen.

Der Geldumsatz ist ebenfalls weiterhin in allen Marktsegmenten zurückgegangen, am stärksten beim Wohnungs- und Teileigentum mit -25 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit -22 % gegenüber dem Vorjahr, hier war 2022 mit -10 % noch ein verhältnismäßig leichter Rückgang gegenüber 2021 zu beobachten. Lag im Jahr 2022 der durchschnittliche Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 4.290 €/m<sup>2</sup> (+8 %) wertrelevante Geschossfläche, ist jetzt auch hier ein Preisrückgang auf 3.750 €/m<sup>2</sup> (-13 %) wertrelevante Geschossfläche zu verzeichnen."

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2019 bis 2023, bezogen auf €/m<sup>2</sup> wGF heißt es: "Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2023 um -12 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -22 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um **-13 %/Jahr** gesunken."

Die aktuelle Situation auf dem Markt ist weiterhin geprägt durch steigende Kreditzinsen und eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung. Weiterhin ist die Verfügbarkeit von Baumaterialien eingeschränkt; entsprechend sind die Baukosten deutlich gestiegen und schwer kalkulierbar.

Dieser Trend zeigt sich auch in den Bodenrichtwerten. Der GAA Berlin hat nunmehr die neuen Bodenrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 beraten und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert in der Zone des Bewertungsobjektes ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. -6% gesunken und liegt nunmehr bei 750 €/m<sup>2</sup> für Wohnen bei einer GFZ von 0,4. Die Vorjahreswerte zum 1.1.2023 und zum 1.1.2022 lagen bei 800 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer deutlichen Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt zögerlicher verhalten. Dies wiegt bei Objekten, wie beim vorliegenden Fall, mit hohem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf entsprechend schwerer.

Im vorliegenden Bewertungsfall läßt sich aus den oben dargestellten Quellen und Angaben eine konjunkturellen Entwicklung von rd. -13%/Jahr ableiten die hier ohne Veränderung in die Wertermittlung eingeht. Die Anpassung von Mitte des Jahres 2022 bis zum WST am 8.4.2024 geht mit rd. **-23%** in die Berechnung ein. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

#### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV

Es erfolgt ein Abschlag aufgrund der Ecksituation und der Lage des Grundstücks an einer verkehrslärmbelasteten Straße. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Bodenrichtwert der Zone als durchschnittlicher Lagewert abgeleitet ist. Besonderheiten, wie zuvor geschildert, sind dahe gesondert zu berücksichtigen. Da das Grundstück in einer sehr exponierten Lage und damit stark belastet ist, wird hier ein vergleichsweise deutlicher Abschlag in die Bewertung eingestellt.

Es erfolgt ein Zuschlag für den Bauzeitwert der vorhandenen Nebenanlage (Garage). Der Wintergarten bleibt bei der vorliegenden Bewertung ohne Wertansatz. Ich verweise auf meine zuvor gemachten Erläuterungen.

Die Berücksichtigung der Grunddienstbarkeit (Netzstation) erfolgt gemäß Auftrag als separater Ersatzwert im Anschluß an die Ermittlung des Verkehrswertes.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden. Insbesondere ist der Bautenzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingegangen.

### Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2022 für dieses Gebiet bei

**800 €/m<sup>2</sup>** für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2022 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein.

<b>Berechnung des Bodenwertes</b>		
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		871,00 m <sup>2</sup>
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2022		800,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	<b>696.800,00 €</b>
	<b>bzw. rund</b>	<b>697.000,00 €</b>

### Berechnung des Bauzeitwertes

Unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird im Anschluss der Gebäudewert ermittelt. In Abhängigkeit vom Gebäudetypen und dem Ausstattungsstandard werden dort unterschiedliche Herstellungskosten ermittelt. Als vergleichbarer Gebäudetyp wird hier ausgewählt:

#### Wohnen im freistehenden EFH, eingeschränkt vergleichbarer Typ 1.01 und 1.12, interpolierter Wert

Baujahr		1964
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd.	30 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -		
Normalherstellungskosten 2010	rd.	943,00 € / m <sup>2</sup>
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -		
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00
Preisfaktor II/2022 zu 2010 (stat. Bundesamt)		1,634
Wert		1.540,86 €/m <sup>2</sup>
bzw. rd.		1.541,00 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung		283,00 m <sup>2</sup>
<u>Berechnung:</u>		
283,00 m <sup>2</sup> x	1.541,00 €/m <sup>2</sup> =	436.103,00 €
Summe:		436.103,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)		
		62,5 %
ergibt Abzug		272.564,38 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig		163.538,63 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)		
		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –		163.538,63 €
<b>bzw. Rund</b>		<b>164.000,00 €</b>

## Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Neukölln (Tabelle 6) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meiner vorangegangenen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter Bodenwert		697.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	164.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	861.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA: 1,1497</u>		
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1949 bis 1970, Abzug	-0,255	
Gebäudeart: freistehendes EFH, neutral	0	
Bautenzustand: normal bis schlecht, Abzug, interpoliert	-0,0635	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: einfache Wohnlage, Abzug	-0,037	
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,082	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,8762	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig: (als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		754.408,20 €
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-23,0%	-173.513,89 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig: (als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		<b>580.894,31 €</b>
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
Abschlag, wg. Lärmimissionen, Ecklage, gemäß Text	-20,0%	-116.178,86 €
zuzüglich Bauzeitwert Nebenanlagen, gemäß Text		2.000,00 €
ergibt Sachwert, gesamt: (als angepasster Verfahrenswert)		466.715,45 €
<b>bzw. rund</b>		<b>470.000,00 €</b>
entspricht, Sachwert, bezogen auf die WF von	139,00 m <sup>2</sup>	3.381,29 €/m <sup>2</sup>
entspricht, Sachwert, bezogen auf die wGF von	102,00 m <sup>2</sup>	4.607,84 €/m <sup>2</sup>

#### 4.4 Vergleichswert

##### Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegt das durchschnittliche Preisniveau bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, der Baujahre von 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage bei 2.416 bis 6.837 €/m<sup>2</sup> wGF, der ø Kaufpreis liegt bei rd. 4.548 €/m<sup>2</sup>.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2022. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 8.4.2024, gemäß meiner vorherigen Ausführungen liegen die Spannweite der Kaufpreise bei rd. **1.860 €** bis **5.264 €/m<sup>2</sup>**, bzw. bei einem Mittelwert von rd. **3.501 €/m<sup>2</sup> WF**.

Der ermittelte Verkehrswert liegt bei **rd. 470.000 €**. Bezogen auf die Geschosßfläche ergibt sich beim vorliegenden Objekt ein Wert vom rd. **4.607 €/m<sup>2</sup>** der im oberen Spannungsbereich der Auswertung liegt. Der hier ermittelte Verkehrswert entspricht einem vergleichsweise großen Grundstück in einfacher Wohnlage im Stadtgebiet Süd-Ost und mit den geschilderten, besonderen Merkmalen. Werte im unteren Spannungsbereich sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Verkehrswert.

Im übrigen wird auf die Ausführungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wahl der Bewertungsansätze beim Sachwertverfahren Bezug genommen. Mithin erscheint der ermittelte Verkehrswert der Größenordnung nach plausibel. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass es sich hier nicht um Vergleichswertermittlungen im Sinne der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) handelt, sondern dass die Heranziehung der Werte des Berliner Gutachterausschusses lediglich der sehr groben Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes dient.

#### 4.5 Ermittlung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit als separater Ersatzwert

Das hier zu bewertende Grundstück ist in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 zu 1 mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Einrichtung einer Netzstation belastet. Das Recht geht zurück auf die Bewilligung vom 14.2.1964, eingetragen im Grundbuch am 25.2.1964.

Die Bewilligung hat hier vorgelegen. Darin heißt es: "... Die Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H. Gemeinnütziges Unternehmen für ländliche Siedlung, Flüchtlingssiedlung und Agrarstruktur, Hannover, ... als Eigentümerin des .... Grundstücks ... räumt hiermit der (ehemaligen) Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft das Recht ein, auf der Nordostecke des vorbezeichneten Grundstücks eine Netzstation einzurichten und zu betreiben. Die Lage der zu errichtenden Netzstation ergibt sich aus der in der Anlage beigefügten Skizze, die einen Bestandteil dieser Urkunde bildet. Die Berliner Kraft- und Licht (Bewag) -Aktiengesellschaft soll insbesondere befugt sein, die zu diesem Zweck erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instandzuhalten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und sie ebenfalls instandzuhalten und auszuwechseln. Die bauliche Unterhaltung des Stationsraums obliegt der Berliner Kraft und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft.

Die belastete Fläche hat eine Größe (ohne Schutzstreifen) von **33,20 m<sup>2</sup>** und weiterhin die Maße 4,00 m x 8,30 m. Sie liegt in der nord-östlichen Ecke des Grundstücks mit separatem Zugang von der Mohriner Allee. Die darauf errichtete Netzstation hat eine Fläche von 3,30 x 4,00 m. Sie ist massiv errichtet und eingeschossig mit Flachdach. Ich verweise auf den Lageplan aus der Bewilligung in den Anlagen zu diesem Gutachten.

Gemäß der vorliegenden Bewilligung sind weder ein Nutzungsentgelt noch eine Ausgleichszahlung vereinbart worden. Entsprechend sind keine wirtschaftlichen Vorteile zu berücksichtigen

#### Bewertung

Die belastete Fläche liegt am Grundstücksrand. Der Zugang erfolgt über einen separaten Zugang, somit muss das Grundstück für Wartungszwecke nicht gekreuzt werden und stellt sich somit sowohl aufgrund der Lage als auch des Zutritts als wenig störend dar. Weiterhin führt die Netzstation zu keiner nennenswerten Verschattung auf dem Grundstück.

Bei einer Gesamtgröße des Grundstücks von 871 m<sup>2</sup> und einer belasteten Fläche von rd. 33 m<sup>2</sup>, entspricht dies einem Anteil von rd. 4 % der Grundstücksfläche.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks ist nicht eingeschränkt, da die belastete Fläche zur Ermittlung der baulichen Auslastung herangezogen wurde und insofern als Bauland gilt. Weiterhin liegt die belastete Fläche im Bereich der Grenzabstände die gemäß Bauordnung nicht bebaubar sind. Daher "verhindert" die Netzstation keine Bebauung der Fläche.

Betreffend der Immissionen aus der Nutzung der Fläche sind in Bezug auf die bestehende Bebauung keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Bei einer Havarie der Leitungen oder einer Neuverlegung kann es jedoch zu Lärmbelastungen und Störungen kommen, die ggf. auf das gesamte Grundstück abstrahlen. Dies ist jedoch nur in vereinzelter Situation zu erwarten und stellt keine Dauerbelastung dar.

Die Ermittlung der Wertminderung durch das Recht folgt der WertR 2006. Insbesondere wird Bezug genommen auf die Veröffentlichung von Kröll, Hausmann "Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 4. Auflage, 2011, S. 189 ff. Hier werden die wirtschaftlichen Nachteile in vier Stufen von gering (Abschlag zwischen 1 bis 5 %), vertretbar (Abschlag zwischen 6 bis 20 %), erheblich (Abschlag zwischen 21 bis 40 %) und nicht vertretbar (Abschlag zwischen

41 bis 90 %) eingeteilt und mit den genannten Abschlägen bewertet. Die hier genannten Abschläge beziehen sich jeweils auf den unbelasteten Bodenwert des gesamten Grundstücks. Die qualitative Bewertung folgt den zuvor beschriebenen Kategorien Lage, Flächenanteil, bauliche Nutzbarkeit und mögliche Immissionen.

Die wirtschaftlichen Nachteile sind vorliegend als gering einzuschätzen. Gemäß Literatur wird hier ein Abschlag von 1 bis 5% angegeben, der hier gemittelt und in Höhe von -2,5 % berücksichtigt wird.

Der Abzug spiegelt somit das Verhalten eines potentiellen Käufers, welches im Rahmen einer Verkehrswertermittlung dargestellt werden soll. So ist zwar keine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung zu erwarten, es muss aber mit Immissionen bei Reparaturarbeiten gerechnet werden.

<b>Berechnung der Wertminderung</b>			
unbelasteter Bodenwert			697.000,00 m <sup>2</sup>
Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 1 zu 1, gemäß Text	-2,5%		-17.425,00 €
	<b>bzw. rund</b>		<b>-17.000,00 €</b>

#### 4.6 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

**Sachwert (Verfahrenswert), rd. 470.000,00 €**

##### Ermittlung des separaten Ersatzwertes

Recht aus Abt. II unter der lfd. Nr. 1 zu 1 (Grunddienstbarkeit) -17.000,00 €

#### 4.7 Ermittlung des Verkehrswertes

Auf der Basis der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin konnte der Sachwert ermittelt werden.

Der **Verkehrswert** kann somit aus dem **Sachwert** abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Hochkönigweg 1  
12349 Berlin-Britz

**zum Wertermittlungsstichtag am 8.4.2024 wird ermittelt auf**

**470.000,00 Euro**

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand OHNE Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 1 zu 1.

#### Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

#### 4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

#### Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß der beigefügten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das keine Grundstück Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteilte Objekt, nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des EnEV hat vorgelegen und wird dem Gericht übergeben.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf  
erstellt am 13.5.2024

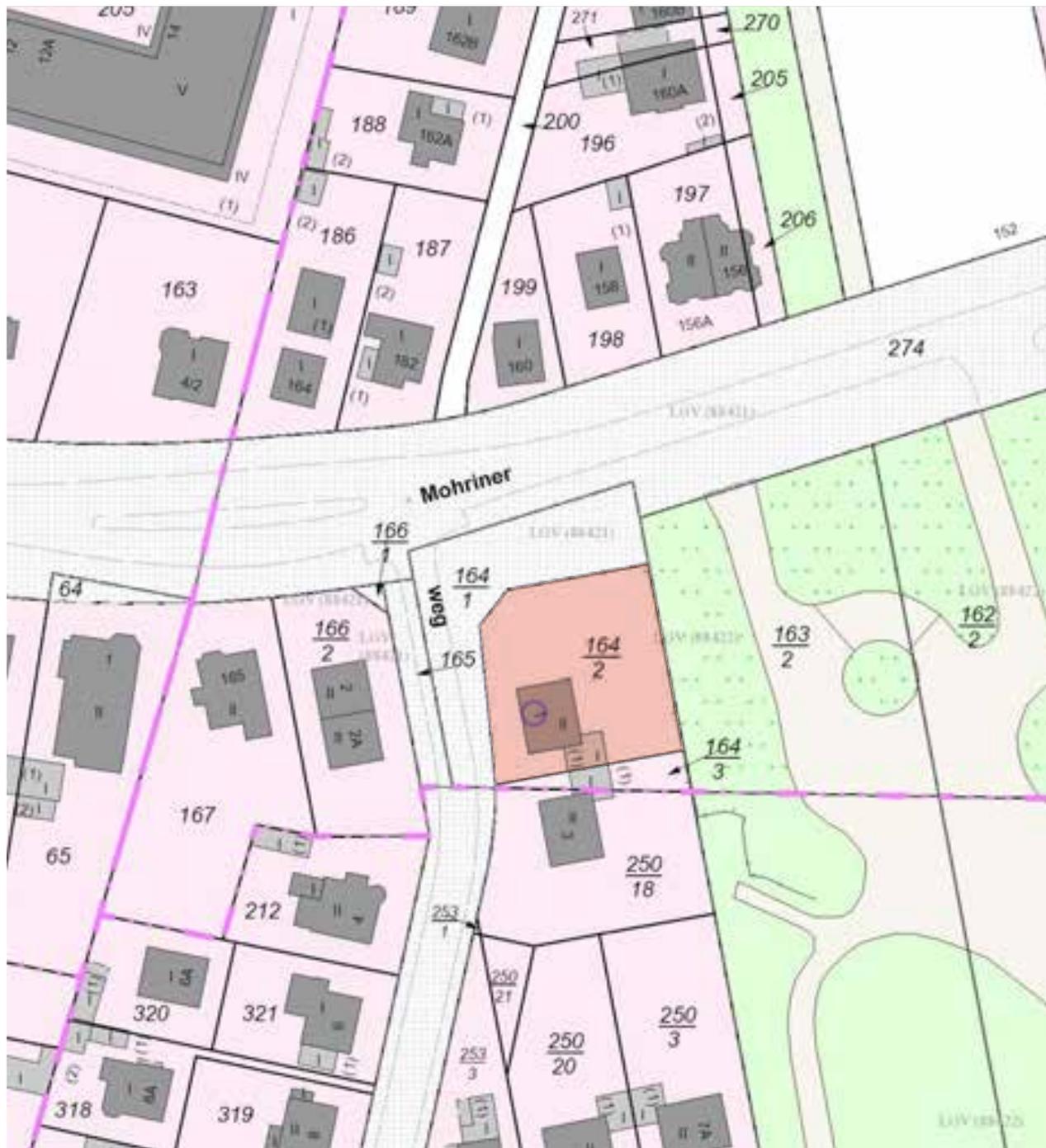
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.



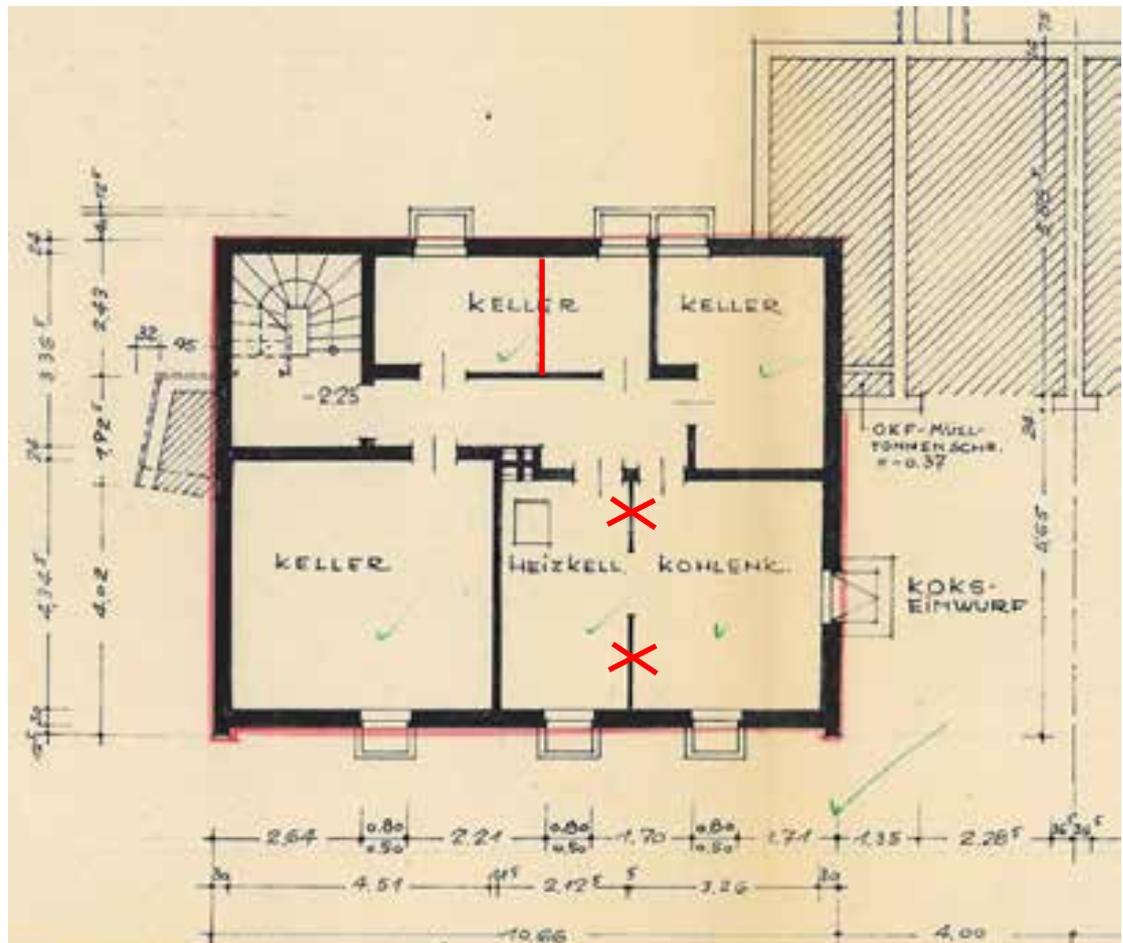
**Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung**

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), erstellt am 1.3.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000**

Das Grundstück ist markiert.

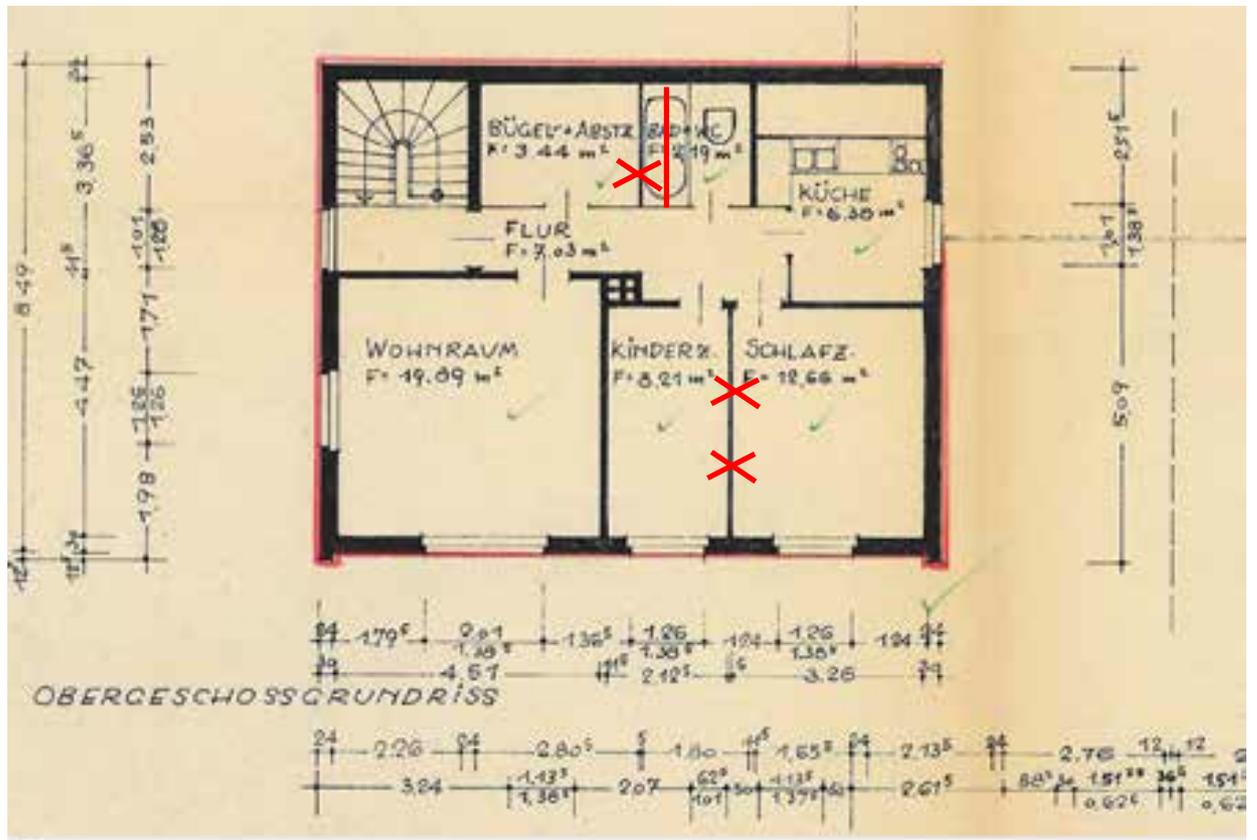
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 28.2.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



**Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.**  
Grundrissabweichungen sind vorhanden.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)





**Grundriss Dachgeschoss, durch Verkleinerung o. M.**  
Grundrissabweichungen sind vorhanden.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)





Kellergeschoss, Kellerraum

Kellerraum





Kellergeschoss, Heizungsraum

Heizungsraum





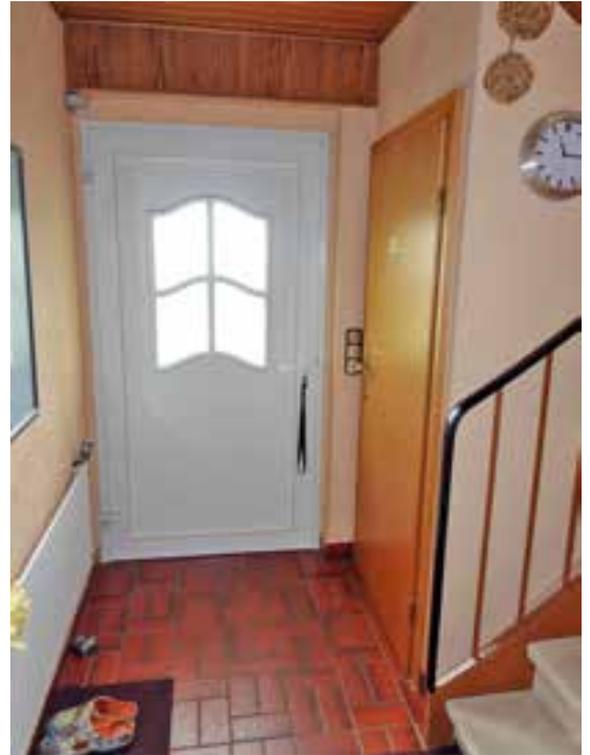
Kellergeschoss, Kellerraum

Kellerraum





Treppe vom KG zum EG

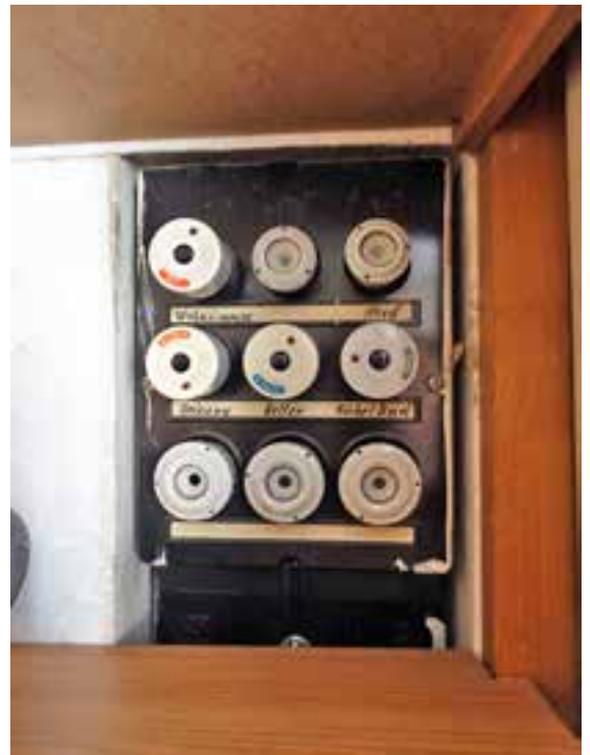


Erdgeschoss, Blick auf den Hauseingang

Erdgeschoss, Flur



E-Verteilung





Erdgeschoss, Gäste-WC



Flur

## Eingangsbereich





Erdgeschoss, "große Küche" mit Durchgang zur "kleinen Küche"

"große Küche"



"kleine Küche in der ehemaligen Spülküche"





Garage

Wintergarten auf der Hausgartenseite





Treppe vom Dachgeschoss zum Erdgeschoss

Zimmer





Blick vom Dachgeschoss auf das Dach der Garage

Obergeschoss, Zimmer



separates WC





Dachgeschoss, Duschbad



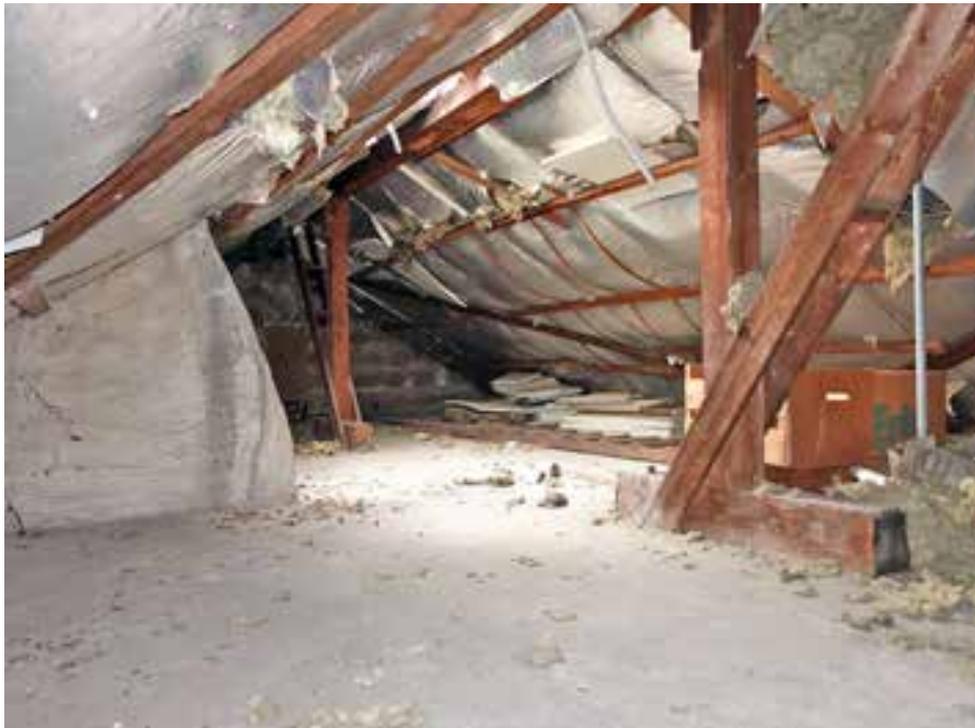
Duschbad

Flur



Auszugtreppe zum Dachboden





Spitzboden

Spitzboden





Trafostation auf dem Grundstück

Gewächshaus im Garten; im Hintergrund die Trafostation von Vattenfall die über eine Eintragung im Grundbuch gesichert ist.

Blick in das Gewächshaus





Gartenansicht

Gartenansicht mit Wintergarten



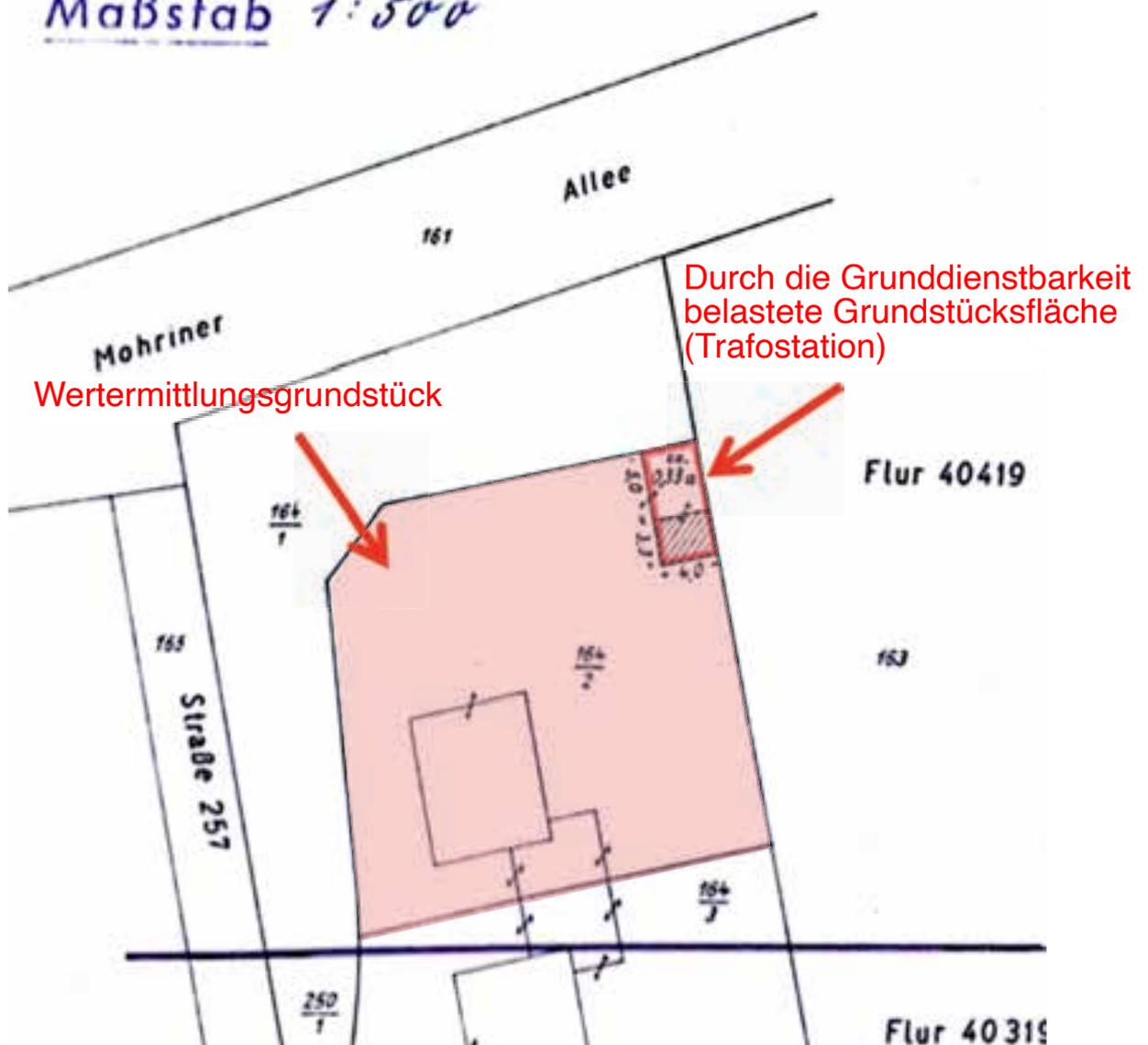


Gartenansicht

Blick von Osten auf das Grundstück und die Trafostation von Vattenfall



Kreis Berlin  
Gemarkung Berlin, Ostbezirk Britz  
Flur 40419  
Flurstück 164/2  
Maßstab 1:500



**Lageplan zur Bestellung der Grunddienstbarkeit, vom 14. Februar 1964**

Das Grundstück und die belastete Fläche sind markiert.

(Quelle: Grundakte aus dem Grundbuchamt Neukölln)

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Städteentwicklungsamt



Bezirksamt Neukölln, Carl-Maria-Jung-Str. 88, 12349 Berlin (Hansische Str.)

Frau  
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
z. Hd. Frau Paula Bochmann  
Eisvogelweg 67  
14169 Berlin

Telefonzeichen (bitte angeben)  
030 90294149  
Frau Kurschat

Telefax +49 30 90 239-2247  
baulastenausku@  
bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangskennung gem.  
§ 3a Abs. 1 S. 1 Nr. 2  
post@bezirksamt-neukoelln.de

06.03.2024

#### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Britz, Hochkönigweg 1 (Flur 220, Flurstück 164/2)

Anfrage vom: 28.02.2024

An Zeichen: 70K 79/23

Sehr geehrte Frau Hendreich,  
sehr geehrte Frau Bochmann,

In Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem vorgenannten Grundstück **keine** Baulasteintragung besteht.

Die Kosten für die gebührenpflichtige Auskunft erheben Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kurschat

#### Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Umwelt- und Naturschutzamt  
Bereich Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)  
Frau  
Evelyn Hendreich  
Eisvogelweg 61  
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
UmNatV3a - IFG 05/03/24  
Frau Bloch  
Telefon +49 30 90239-3393  
anjes.bloch@bezirksamt-  
neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.  
§3a Abs. 1 VwVfG:  
post@bezirksamt-neukoelln.de

4. März 2024

#### **Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Ihr Antrag vom 28.02.2024

Grundstück: Hochkönigweg 1 (Flur: 220, Flurstück: 164/2), 12349 Berlin

Sehr geehrte Frau Hendreich,

Das angefragte Flurstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt.  
Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich für das angefragte Grundstück keine Hinweise  
zu altlastenrelevanten Nutzungen bzw. Havarien.

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und  
Naturschutzamt Neukölln nicht vor.

#### **Gebührenfestsetzung**

Für den Informationszugang nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG\*) werden  
Gebühren erhoben.

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der  
Verwaltungsgebührenordnung (VGebO\*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht  
einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die  
festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und  
nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der  
Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

#### **Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster**

Die Gebühr ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides auf eines der Konten an die Bezirkskasse Neukölln unter folgenden Angaben zu zahlen:

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	<b>30,00 €</b>	
Kassenzeichen:	2438 000 262 029	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch statthaft. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides schriftlich beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Karl-Marx-Str. 83 in 12040 Berlin oder zur Niederschrift beim Umwelt und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Dienstgebäude: Gradestraße 36 in 12347 Berlin, zu erheben.

Eine elektronische Einlegung ist ausschließlich mit qualifizierter Elektronischer Signatur versehen entweder an die Mailadresse [post@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:post@bezirksamt-neukoelln.de) oder an das Besondere Elektronische Behördenpostfach "Bezirksamt Neukölln / Umwelt- und Naturschutzamt" (DE.Justiz.17b24a36-9e2b-4c79-bf79-385373e23230.02f7) möglich. Bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Der festgesetzte Betrag ist zu bezahlen, da der Rechtsbehelf gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO\*) keine aufschiebende Wirkung hat. Auf die obenstehende Frist wird nochmals hingewiesen.

Sie können beim Verwaltungsgericht Berlin (Kirchstr. 7 in 10557 Berlin) einen Antrag stellen, um die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anzuordnen (nach § 80 Abs. 5 VwGO\*). Jedoch ist dieser Antrag nur zulässig, wenn die Behörde bereits einen Antrag für die Aussetzung der Vollziehung ganz oder teilweise abgelehnt hat. In diesem Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Bloch



2

#### **Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster**

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Zentrale Auskunftsstelle



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

(ausschließlich per E-Mail)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

BBB

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail

stadtplanung@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

11. April 2024

### Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 28.02.2024

Grundstück: Bezirk Neukölln, Hochkönigweg 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass **keine** baubehördlichen Beschränkungen wie offene Vorgänge oder Forderungen zum oben genannten Objekt bei mir im Stadtentwicklungsamt vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Strugale

*Diese Auskunft ist gebührenfrei.*

### Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Straßen- und Grünflächenamt  
Fachbereich Straßen und Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)  
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich  
Paula Boockmann  
Eisvogelweg 61  
14169 Berlin

Geschäftszeichen (falls angegeben)  
SGB II 13  
Herr Wehrst  
entsprechende Vertragsbezeichnung  
Neukölln.de  
1. März 2024

### **Erschließungsbeitragsbescheinigung**

Für das Grundstück:  
Hochkönigweg 1, in 12349 Berlin  
Gemarkung Britz, Flur 220, Flurstück 164/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 28.02.2024 teile ich Ihnen mit:

Für den an den Hochkönigweg anliegenden Teil des o.g. Grundstücks gilt folgendes:  
Für das o.g. Grundstück werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellsten Fassung geschuldet oder gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das o.g. Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Für den an die Mahriner Allee angrenzenden Teil des Grundstücks gilt folgendes:  
Die Mahriner Allee ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Somit konnte noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entstehen. Wann die Mahriner Allee erstmalig endgültig hergestellt wird, ist noch nicht bekannt.

### **Erschließungsbeitragsbescheinigung**

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage kann erst nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Möhrner Allee festgestellt werden, ob Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung zu entrichten sind.

Eine Schätzung eventuell in der Zukunft anfallender Kosten ist nicht möglich, da Zeitpunkt und Höhe des Aufwandes nicht kalkulierbar sind.

Die Entscheidung wurde nach aktueller Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Verzichtserklärung dar.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Das Straßenausbaubeitragsgesetz wurde durch Gesetz vom 05. September 2012 (GVBl. Berlin 2012 S. 266) mit Wirkung zum 19.09.2012 aufgehoben. Deshalb sind auch keine Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten.

Auskünfte zu anderen Abgaben und Beiträgen, die unter Umständen von Anliegern gefordert werden könnten, sind von Ihnen direkt bei den einzelnen Behörden oder Versorgungsunternehmen/Leistungsträgern, wie z.B. den Berliner Wasserbetrieben, einzuholen. Uns liegen diese Informationen nicht vor.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesondeter Gebührensbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Werner

### **Erschließungsbeitragsbescheinigung**

## Quellenangaben

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 28.3.2020
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 13.5.2017
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.1.2020
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 5.12.2014
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 24.5.2016

### Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin  
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage von 2020

Fallweise werden weitere Rechtsgrundlagen sowie Fachliteratur herangezogen. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen sowie Rechten an Grundstücken werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.