

Friedrich Stark

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplaner
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Postleitzahl/Land/Stadt	12209 Berlin
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf
Stadtteil	Lichterfelde
Adresse Bewertungsobjekt	Lichterfelder Ring 201
Grundbuch	Berlin - Lichterfelde
Grundbuchblatt	7.112
Flur	5
Flurstück	2.865/3
Grundstücksfläche	698m ²
Haustyp	unterkellertes Einfamilienhaus
Baujahr Gebäude	1948
Bruttorauminhalt	460 m ²
Anzahl Räume	3 Zimmer, Flur, Küche, Bad
Vertragszustand	unvermietet
Zustand Gebäude/Wohnung	Liquidation
Energieeffizienzklasse Gebäude	Liegt nicht vor
Wertermittlungsstichtag	8. September 2023
Auftraggeber	Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin
Verfahrenszeichen	76 K 21/23

Verkehrswert (§194 BauGB)
490.000,00 €

Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtag	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Grundstücksmerkmale	7
2.5	Gebäudemerkmale	8
2.6	Nutzung, Vertragsverhältnisse	10
2.7	Verwertbarkeit und Marktsituation	11
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	13
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	13
3.2	Vergleichswertverfahren	14
3.3	Plausibilisierung	16
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	17
3.5	Angaben für das Amtsgericht	17
4	ANLAGEN	18

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet: 76 K 21/23.

1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 8. September 2023.

1.4 Ortsbesichtigung

Es wurde ein Termin am 8. September 2023 um 14.00 Uhr mit den Verfahrensbeteiligten vereinbart, bei dem durch den Miteigentümer der Zugang zum Erdgeschoss des Gebäudes gewährt wurde. Der Keller, der Dachboden und das Nebengebäude waren nicht zugänglich.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert,
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss, 31. Juli 2023
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2022/2023
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 23.11.2023
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- u. a. weitere Quellennachweise im Text.

Der maßgebliche, rechtliche und der tatsächliche Zustand der Immobilie wird vor dem Hintergrund der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen

und der Erkenntnisse aus der Sachverhaltsermittlung sowie einer durchgeführten Inaugenscheinnahme ermittelt und dargestellt.

2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

2.1 Grundbuch

Anmerkung

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Deshalb werden in Abteilung II genannte Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rdn. 4.7).

Grundbuch, auszugsweise

Grundbuch von Berlin - Lichterfelde Blatt 7.112 – Bestandsverzeichnis
Ifd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, Ifd. Nr. 1:

Grundstück:

Gebäude und Freifläche
Lichterfelder Ring 201
Auguststraße
5
2.865/3
698

Flur

Flurstück

Grundstücksgröße insgesamt in m²

Erste Abteilung:

Eigentümer

xxxx xxxxx
yyyy yyyyy
zzzz zzzzz

zweite Abteilung:

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
1		gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 21/23), Eingetragen am 16.03.2023
4	1	

Dritte Abteilung:

2.223 Reichsmark Grundschuld unverzinslich für die Stadt Berlin(...) Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung in der Urkunde vom 19.12.1940 (...) eingetragen am 04.09.1943.

Anmerkung zur Eintragung in Abteilung III:

Es handelt sich hier bei um die Sicherung von Straßenausbaukosten. Hierzu gab das Bezirksamt mit Mail vom 30.08.2023 folgende Auskunft:

„Bezug nehmend Ihrer Anfrage zum Lichterfelder Ring 201, Grundbucheintrag in Abteilung III über 2223,00 RM, teile ich Ihnen mit, dass sich hierbei um die Sicherung von Straßenausbaukosten handelt.

Lt. Aktenlage hat der Grundbesitzerverein Berlin-Lichterfelde am 8.Juni 1947 (Blatt 43 Grundstücks-Akte) eine Bescheinigung ausgestellt, dass die fälligen Beträge bis dahin regelmäßig in die Pflasterkasse eingezahlt wurden.

Die Möglichkeit der Löschung ist gegeben. Müsste jedoch noch vom Rechtsamt geprüft werden.“

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Verwaltung, SG V 13 - Grundstücksangelegenheiten, Erschließungsbeiträge
Hartmannsweilerweg 63, 14163 Berlin
Telefon: +49 30 90299-5439

2.2 Räumliche Einordnung

Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität, ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungs- und in den letzten Dekaden auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftlichen Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Die Industrie- und Finanzsektoren sind schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Lichterfelder Ring 201 liegt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, außerhalb des Innenstadtbereiches von Berlin, der vom inneren S - Bahnring eingefasst wird, und damit in einem äußeren Bereich des südwestlichen Randbezirkes nahe der Grenze zum Land Brandenburg.

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch eine ein bis zweigeschossige, offene Bauweise von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, bauzeitlich seit dem 19. Jahrhundert mit einer Nachkriegsbebauung und Nachverdichtung bis in die Gegenwart, die überwiegend der Wohnnutzung dient. Das Ortsbild ist gepflegt, die Gebäude überwiegend im schlichten Stil und der öffentliche Straßenraum mit hohem Grünanteil. Der Wohnblock des Bewertungsobjektes wird durch den Lichterfelder Ring im Norden, Achensweg im Osten und Silzer Weg im Süden sowie Schütte-Lanz-Straße im Osten gebildet. Unmittelbar östlich neben dem Bewertungsgrundstück schließt eine Seniorenresidenz an.

Wohnlageneinordnung

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als mittlere Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2022/2023 geht von einer mittleren Wohnlage aus.

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 15,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 18,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Lichterfelde Ost“ mittelbar (ca. 2,5 km) erreichbar.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Lichterfelde Süd	ca. 1,6 km
U-Bahnhof:	nicht vorhanden	
Bus/Straßenbahn:	Lichterfelder Ring	ca. 0,2 km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen auf dem Lichterfelder Ring ist als Sammelstraße erhöht, aber für eine Wohnstraße noch hinnehmbar.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ist < 5000 Pkw/Lkw/Motorräder/Lieferwagen/Linien- und Reisebusse laut Umweltatlasses 2019 DTV.

Die Straße ist zweispurig mit einem Asphaltbelag und beidseitigen Längsaufstellung sowie mit Gehwegen mit Betonplatten/Betonstein ausgestattet. Straßenbeleuchtung und alter Baumbestand mit begleitendem Grünstreifen ergänzen den Straßenraum. Autos finden Platz im Straßenraum, da vorwiegend auf den Grundstücken geparkt wird.

Übergeordnete Anbindung: zum B 101 Zubringer zum Berliner Außenring ca. 2,5 km, Berliner Außenring BAB 10 ca. 18 km.

Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt der Ortsteil Lichterfelde Ost über Kindertagesstätten (z. B. „Kita am Fliegerberg ca. 500 m) und Grundschulen (z. B. Grundschule am Karpfenteich ca. 950m) in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Lilienthalpark	ca. 0,2 km
Felfdflur Brandenburg	ca. 0,4 km

Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit dem Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.755.300 Einwohnern Ende 2022. Davon lebten ca. 294.100 (31.12.2022) Einwohner in dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf, hier ein Wanderungssaldo von ca. +0,6% an Einwohnern, berlinweit von ca. 2,1% Einwohnern im Jahr 2022 (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken>) zu verzeichnen.

Bei der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (13. Dezember 2022) wird (nach amtlicher Statistik/Einwohnermeldeamt basierend) für 2040 mit einem starken Bevölkerungszuwachs gerechnet: (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Bericht Bevoelkerungsprognose 2021-2040.pdf)

„In der mittleren Variante steigt die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2040 relativ kontinuierlich an. Insgesamt ergibt sich mit der vorliegenden Prognose für das Jahr 2040 gegenüber 2021 eine Zunahme um rund 187.000 Personen auf 3,963 Mio. (+5,0 Prozent). Nach dieser Rechnung für Berlin liegt die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 bei rund 3,871 Mio. Personen und damit um ca. 96.000 Personen über dem Basisjahr 2021. Im Jahr 2030 wird die Bevölkerungszahl dann bei 3,909 Mio. Personen liegen, was einem Wachstum von rund 134.000 Personen zum Basisjahr entspricht. Somit entfallen etwa 50 Prozent des Anstiegs auf die ersten vier Prognosejahre bis 2025, rund 70 Prozent des Zuwachses (+133.000 Personen) werden bis zum Jahr 2030 erreicht und die übrigen rund 30 Prozent des Wachstums entfallen auf den Prognosezeitraum von 2030 bis 2040. In der vorherigen Prognoserechnung von 2018 – 2030 lag der prognostizierte Bevölkerungsstand der mittleren Variante im Jahr 2030 bei 3,925 Mio. Personen und damit um etwa 16.000 Personen über dem aktuellen Ergebnis für das Jahr 2030.“

Wirtschaftsentwicklung Berlin

Die Bundesagentur für Arbeit geht für Gesamtberlin von einer offiziellen Arbeitslosenquote von 8,8% für 2022 aus, bundesweit von 5,5% (<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>).

Das Bruttoinlandprodukt von Berlin weist mit Bezug auf den Bund ein überdurchschnittliches Wachstum von 3,3 % für 2022 auf (Bund 2,9 %) und das in Folge von mehreren Jahren mit einem Zuwachs von ca. 3%. (Quelle: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/wirtschaftsleistung/>)

Eine Abfrage der Sozialdaten unter FIS-Broker (Quelle: <http://fbinter.stadt-berlin.de>) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergibt mit Stand vom 23.11.2023 folgendes Bild:

Sozialatlas Berlin

Die sozialräumliche Prognose 2021 für den Block wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 2+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen mittleren Status und dieser Status ist stabil.

Image

Der Ortsteil Lichterfelde-Ost liegt als Stadtrandbezirk von Berlin gilt mit seinem hohen Grünanteil auf den Grundstücken und offener Bauweise seit der Besiedlung mitte des 19. Jahrhunderts als „Villenvorort“. Durch starke Kriegsschäden ist es hier vermehrt bis in die Gegenwart zu Neubauvorhaben gekommen. Ergänzt wurde die Siedlung durch durch Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, die auch als soziale Brennpunkte wahrgenommen werden. Anders verhält es sich mit dem Großprojekt Neulichterfelde-Süd, welches voraussichtlich 2024 erschlossen wird. Es überwiegt eine mittlere Wohnlage.

2.3 Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31) weist für das Objekt die Kategorie Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ Geschossflächenzahl bis 0,4 und Grünflächen.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

Verbindliche Bauleitplanung

Es gilt für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960. Festgesetzt wird die Baustufe II, 2. d.h. es darf maximal zweigeschossig gebaut werden und die Grundflächenzahl ist 0,2 (dies bedeutet, dass 20 % des Grundstücks bebaut werden darf). Rechnerisch darf die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 (Bruttogeschossfläche \leq 40 % der Grundstücksfläche) nicht überschritten werden.

Hinter der Straßenfluchtlinie ist in einer Tiefe von 7,50 m eine Baufluchtlinie förmlich festgesetzt für die Sicherung eines Vorgartenbereichs, hier eine Fläche von 76 m². Diese Fläche ist Teil des Baulandes, bei der die GFZ angerechnet wird. Demnach kann bei einer Grundstücksfläche von 698 m² eine Geschossfläche von 279,20 m² errichtet werden.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

Besonderes Städtebaurecht

Besonderes Städtebaurecht liegt nicht vor (z.B. Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet, Erhaltungsverordnungen).

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste, Stand 24. März 2023, liegt nicht vor.

Baulasten

Eine Abfrage erfolgte nicht, da sich aus den Unterlagen im Bauarchiv keine Hinweise ergaben und in der Regel Baulasten nicht auf den Wert des Sondereigentums durchschlagen. Sollte sich die Annahme als nicht richtig herausstellen, ist der Verkehrswert erneut zu prüfen.

2.4 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Das Grundstück ist ein ungleichmäßig geschnittenes, blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 698 m². Die westliche Grundstücksgrenze liegt rechtwinklig und die östliche im Winkel von ca. 120° Grad an. Damit ist das Grundstück im Straßenbereich 14,15 m und im hinteren Grundstücksbereich 28,18 m² breit. Die Grundstückstiefe im Lot zur Straße beträgt 33,00 m. Unwirtschaftliche Aspekte einer Nutzung entstehen nicht.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
5; 2.865/3	Gebäude- und Freifläche Lichterfelder Ring 201	698,00
Summe		

Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes sowie die Bodenbeschaffenheit. Die Baugrunderkarte von Berlin vom 08. September 2007 weist einen tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m im überwiegenden Teil von Lichterfelde Ost/Süd aus. Für das Bewertungsgrundstück wird keine Aussage getroffen.

Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

Altlasten

Eine Altlastenbewertung des Grundstückes ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Bei der Auswertung der Bauunterlagen und bei der Besichtigung vor Ort haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, so dass bei der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen wird. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten diesbezüglich zu ändern.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt liegt an einer befahrenen Straße, die Tempo-30-Zone ist.

Weitere Emissionsquellen waren nur durch die S-Bahntrasse zu verzeichnen. Für die Lage des Sondereigentums wird in dem eine Lärmbelastung von 55-59 dB (A) – unterste dargestellte Kategorie - in der Strategischen Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr., Umweltatlas 2022. (<https://fbinter.stadt-berlin.de>) Im Umweltatlas 2021/sich 22 wird nach dem Kern Indikator Lärmbelastung Umwelt Gerechtigkeit das Grundstück mit einer mittleren Lärmbelastung klassifiziert.

Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Grundstück um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

2.5 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

Funktionalität und Ausstattung

Das Wohngebäude Lichterfelder Ring 201 ist 1948 als unterkellertes Einfamilienhaus nach einem Teilabriss auf dem vormaligen Gebäude errichtet worden. Es ist eingeschossig mit einem nicht zu Wohnzwecken geeigneten, traufständigen Walmdach errichtet worden. Das Gebäude steht ca. 14 m von der Straßenlinie entfernt (ca. doppelte Vorgartentiefe). Es verfügt über die Außenmaße von 10,50 m x 7,20 m und damit über eine Grundfläche von 100,40 m². Ein ebenfalls massiv errichteter Stall von 10,00 x 4,00 m mit 40,00 m² liegt hinter dem Wohngebäude (eine Baugenehmigung wurde im Bauarchiv hierzu nicht vorgefunden). Nach dem Planungsrecht wäre eine Grundfläche von 139,60 m² mit einem Wohngebäude bebaubar.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Die Hofffläche ist gärtnerisch gestaltet mit Wiese, Baumbestand, und Strauchbeeten.

Das Wohngebäude verfügt über 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad. Vom mittigen Flur sind WC, Küche, und die Wohnräume erreichbar.

Im Folgenden wird die Ausstattung nach Aktenlage und den Erkenntnissen bei der Außenbesichtigung zusammengefasst:

Fundament	Setzungsrisse Ostfassade, bedingt funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	Riemchenklinkersockel, Materialwechsel Massive Wände, Kratzputz mit Fehlstellen ohne Anstrich Keine Wärmedämmung Ausstattungsstandard: nicht zeitgemäß Unterhaltungszustand: Setzungsrisse, renovierungsbedürftig

Fassadenelemente	Klinkerfassung Haustür Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: renovierungsbedürftig
Fußboden/Decken	Beton, KG/EG Holzbalken, OG
Nichttragende Innenwände	massiv
Dach	Walmdach, Betonpfannen konnte nicht betreten werden Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: nicht bekannt
Haustür	Metall/Glas Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Wohnungstüren	Holzblatztür gestrichen Rahmen zum Teil stark beschädigt
Fenster	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Baujahr unbekannt Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: renovierungsbedürftig
Flur	Boden Fliesen Wände und Decke mit Holzpaneelen
Wohnraum	Boden Fertigparkett Wände Tapete, gestrichen Decke verputzt, gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Küche	Boden Laminat Wände Tapete, gestrichen, Anrichtebereich Fliesenspiegel mit Dekor Decke verputzt, gestrichen Küche mieterseits Durchlauferhitzer Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Bad	Boden Fliesen mit Dekor Wände Fliesen mit Dekor, türhoch Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Wanne eingefliest, Decke verputzt, gestrichen Ausstattungsstandard: nicht zeitgemäß Unterhaltungszustand: normal
Beheizung	Gaszentralheizung
Elektrik	Unterverteilung nicht zeitgemäß
Warmwasser	zentral

Keller	nur von außen zugänglich, Baustelle nach Auskunft der Betreuerin, kein Zugang
Energiepass	liegt nicht vor.
Außenanlagen	gärtnerisch gestaltet Wiese, Strauchbeete Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich mit Betonstein Vorgartenzaun als Jägerzaun mit manueller Tordurchfahrt Terrassenfläche hinterm Haus ca. 20 m ² Nebengebäude, massiv errichtet, konnte nicht betreten werden. Nicht bauaktenkundig.
Anschlüsse	Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden

Fazit

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem schlechten Zustand. Die Setzungsrissse legen nahe, dass hier auch ein statisches Problem vorhanden ist. Durch die nahezu mittige Lage auf dem Grundstück geht privater Aufenthaltsbereich verloren. Im Grunde könnten nach einem Abriss auf dem Grundstück zwei Wohngebäude errichtet werden.

2.6 Nutzung, Vertragsverhältnisse

Das Gebäude wird zu Wohnzwecken von einem der Miteigentümer genutzt. Weitere Verträge liegen dem Unterzeichner nicht vor.

2.7 Verwertbarkeit und Marktsituation

Verwertbarkeit

Mit einem Setzungsriß an der östlichen Fassade und der schlechten Bausubstanz steht das Bewertungsobjekt vor einer umfassenden Sanierungsmaßnahme. Vor dem Hintergrund der schlechten Ausnutzung des Grundstückes durch die mittige Lage des Baukörpers auf dem Grundstück werden die Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt als Liquidationsobjekt betrachten.

Eine optimale Ausnutzung des Grundstückes würde sich durch eine Doppelhaushälfte oder zwei Wohngebäude hintereinander mit einer Zufahrt für das herrschende Grundstück ergeben. Es handelt sich dabei um ein Wohnungsbaugrundstück in offener Bauweise.

Marktsituation

Vor dem Hintergrund der Wohnraum- und Gewerbeflächenverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem nahezu stagnierenden Wohnungsangebot bei mäßigem Neuzu- und geringem Abgang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich angezogen. Der Aufstieg aus einem historischen Zinstief ermöglicht zurzeit noch den Erwerb verteuerteter Immobilien.

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschläge auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschläge für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt Individueller Wohnungsbau in offener Bauweise kann festgestellt werden, dass hier ein großer und aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2022/2023, S. 27 ff:

„Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2022 mit 462 Kauffällen gegenüber 667 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Rückgang um -31 %. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum um -20 % auf 276,4 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz sank um -32 % auf 35,7 ha.

2022 bestand auch weiterhin ein hohes Interesse an unbebauten Grundstücken für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Thema Corona war weit weniger dominant als noch in den beiden Vorjahren. Allerdings löste der Beginn des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine im Februar 2022 mit den damit zusammenhängenden Einflüssen auf den Immobilienmarkt eine deutliche Marktverunsicherung aus. Die u.a. durch die Energiekrise forcierte Inflation, die Abkehr von der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und damit einhergehend deutlich gestiegene Finanzierungskosten sowie erheblich gestiegene Baukosten haben im Lauf des Jahres 2022 enorme Auswirkungen auf das Marktgeschehen entfaltet.“

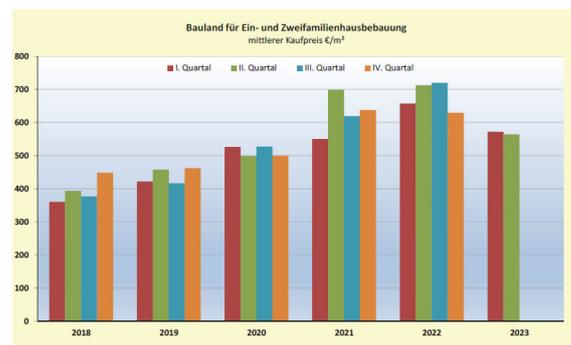
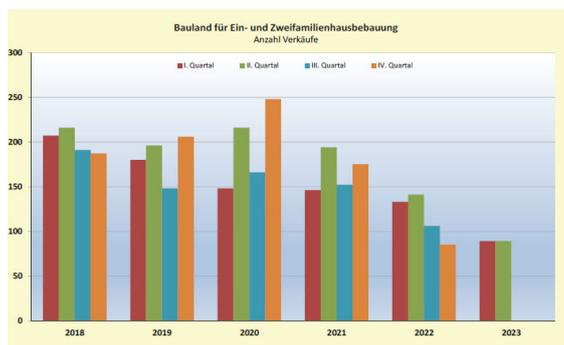
Zunächst ist eine gestiegene Unsicherheit festzustellen, was dazu führte, dass die Anzahl der Transaktionen auf diesem Teilmarkt deutlich zurückgegangen ist. Die Entwicklung stellte sich in einer Vierteilung im Zeitverlauf des vergangenen Jahres dar. Im ersten Quartal 2022 konnten noch an die Vorjahre anschließende Preissteigerungen festgestellt werden. Im zweiten Quartal hat sich die Preis- und die Marktdynamik zunehmend verlangsamt. Dies ist insbesondere auf einen neu einsetzenden Preisfindungsprozess zurückzuführen. Angebot und Nachfrage finden vor dem Hintergrund der genannten Einflüsse selten zusammen, was im dritten Quartal zu einem Rückgang bei der Anzahl der Transaktionen führte bei weitestgehend gleichbleibend hohen Kaufpreisen. Die nun durchschlagenden höheren Finanzierungskosten und

höheren Nebenkosten verunsicherten den Käufermarkt immer stärker. Der Verkäufermarkt ist noch nicht bereit sich von den Vor-Krisen-Kaufpreiserwartungen zu verabschieden. Im vierten Quartal zeichnete sich dann eine Preisstagnation ab. Gegenüber der zeitlichen Entwicklung – die gut zu beobachten war – scheint es, dass sich die unterschiedlichen Marktsegmente (z. B. hinsichtlich der Lagequalität) innerhalb des Teilmarkts relativ homogen verhalten haben. Das Bodenrichtwertniveau bildet einen Stichtagswert zum Jahreswechsel ab. Auf Grund der dargelegten Entwicklungen zum Stichtag, ist das Bodenrichtwertniveau gegenüber dem Vorjahr nicht dem Trend der Vorjahre folgend erhöht worden, sondern ist vom Gutachterausschuss flächendeckend als konstant eingeschätzt worden. Dies bildet auch die vorherrschende und marktprägende Unsicherheit deutlich ab.“

Das Baulandniveau in Steglitz-Zehlendorf schwankten zwischen einem Minimalwert von 360 bis 3.000 €/m² und hier die mittlere Wohnlage zwischen 700 und 1.200 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Halbjahres 2023 einer ersten Analyse unterzogen:

Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit -31 % erheblich zurückgegangen. Der Rückgang des Geldumsatzes fällt mit -40 % noch stärker aus. Das mittlere Preisniveau zum 1. Halbjahr 2023 liegt mit -6 % unter dem des Vorjahreszeitraums.



3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 27 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 35 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen in der Regel eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. Eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zeigt, dass nach folgenden Kriterien 8 Kaufpreise zur Auswertung bereitstehen:

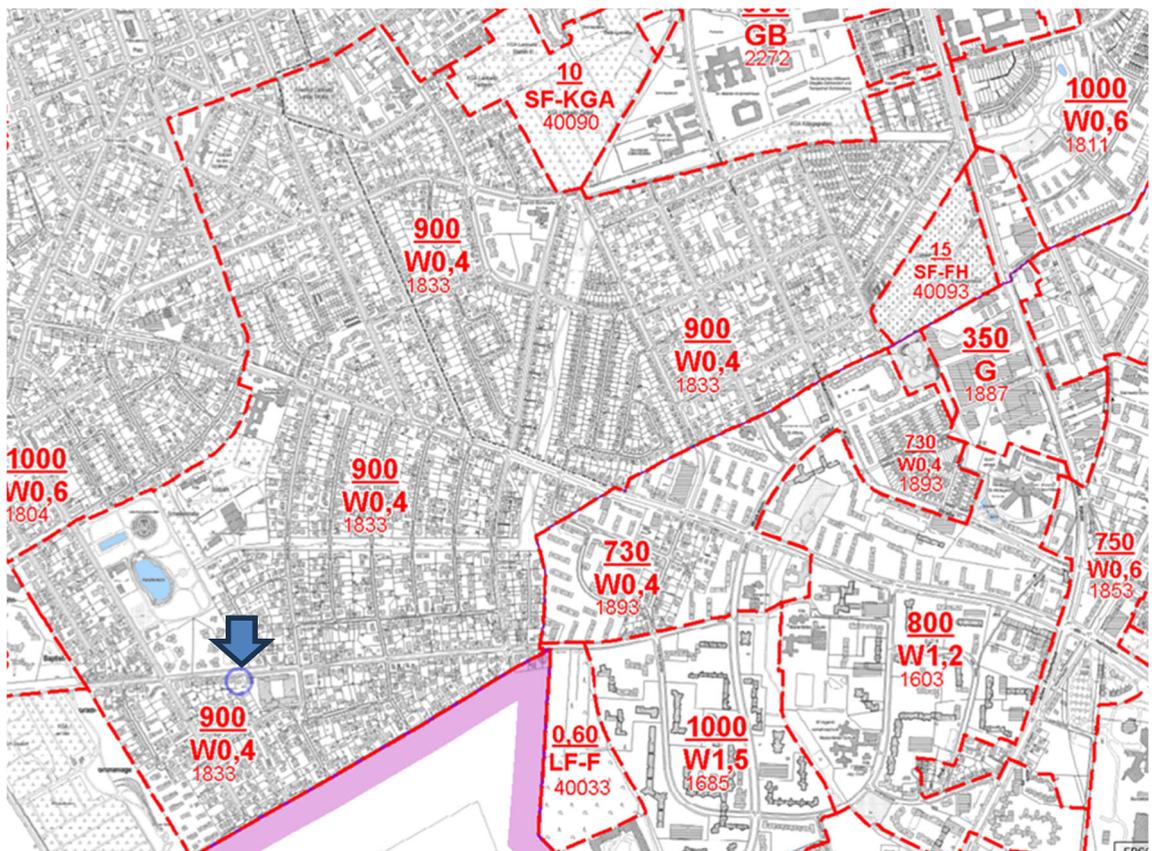
- unbebaute Grundstücke
- Steglitz-Zehlendorf
- Ortsteile Zehlendorf, Lichterfelde, Lankwitz
- Vertragsdatum ab 01.01.2021
- Mittlere Wohnlage
- Typische Nutzungsart Wohnbebauung
- Typische GFZ 0,4
- Frontgrundstück

Dieser Datensatz wird grundsätzlich als zu klein erachtet, als dass hier eine statistisch relevante Größe abgeleitet werden kann. Vor diesem Hintergrund wird auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zurückgegriffen.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Sondereigentum prinzipiell für die Vermietung geeignet ist und ein Mietverhältnis vorliegt, kann auch das Ertragswertverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Vorliegenden Fall wird dem Vergleichswertverfahren bei Vorliegen hinreichend übereinstimmender Kauffälle eine stärkere Aussagekraft zugesprochen, da Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet wurden.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren oder Zugriff auf den Bodenrichtwertatlas zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier bei einer Liquidation des Gebäudes nicht von Bedeutung.

3.2 Vergleichswertverfahren



Bodenrichtwerte zum 01.01.2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in €/m ²		900,00	€/m ²
Konjunkturelle Anpassung zum Stichtag	-10%	-90,00	€/m
		810,00	€/m
Zentralitätsmerkmal Stadtrand innerhalb der Bodenrichtwertzone	-5%	-40,50	€/m
Lage in einer Sammelstraße	-5%	-40,50	€/m
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		729,00	€/m
Grundstücksgröße lt. Grundbuch in m ²	x	698,00	m ²
Grundstückswert	=	508.842,00	€

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

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

Besondere Ertragsverhältnisse

keine

Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist nur noch für einen Abriss geeignet (Liquidation).

Bauliche Anlagen (Liquidation)

Berechnung der Bruttogrundfläche BRI nach DIN 277*					
Grundlage: Baugenehmigung 1948, Luftbild 2023					
	Länge in m	Breite in m	Höhe in m	Faktor	Volumen in m ³
UG	10,50	7,20	2,30	1,00	173,88
EG	10,50	7,20	2,80	1,00	211,68
Dach	10,50	7,20	2,00	0,50	75,60
Summe					461,16
Nebengebäude					
EG	7,00	5,00	2,50	1,00	87,50
	3,00	4,00	2,50	1,00	30,00
					117,50
Insgesamt Volumen					578,66
Bauwerk abrechnen, normale Bauart, Maschineneinsatz*				23,00	
Index II 2020			:	117,70	
Index III 2023			x	160,20	
			=	x	31,31
Abrisskosten in €					18.114,96
gerundet in € **					20.000,00
* Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen, in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren (m ³ umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material)					
** hierbei werden auch sonstige Außenanlagen berücksichtigt.					

Bodenverunreinigungen

keine

Bodenschätze

keine

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Keine

Sonstiges

Keine Ansätze

Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert			508.842	€
§ Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	0,00%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0,00%		20.000	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
Sonstiges				
keine Anpassungen				
angepasster Vergleichswert			488.842	€
Vergleichswert gerundet			490.000	€

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Vergleichswert gerundet			490.000	€
Grundstücksfläche		698 m²	702	€/m ²

Das Baulandniveau in Steglitz-Zehlendorf schwankte 2022 zwischen einem Minimalwert von 360 bis 3.000 €/m² und hier die mittlere Wohnlage zwischen 700 und 1.200 €/m². Damit ordnet sich das Objekt unter Berücksichtigung der peripheren Lage und dem Abriss nahe dem unteren Spannenwert ein. Somit erscheint der Wert plausibel.

3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert für das Objekt Lichterfelder Ring 201, in Berlin - Steglitz-Zehlendorf, Gemarkung Lichterfelde mit der Flur 5 Flurstück 2.865/3, eingetragen im Grundbuch von Berlin - Lichterfelde unter der Blattnummer 7.112, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 8. September 2023 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

490.000,00 €

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Berlin, den 24.11.2023

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Ein Mietverhältnis ist nicht vorhanden.
- c) Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht.
- d) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- e) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- f) Ein Energiepass ist vorhanden (s. Gebäudemerkmale).
- g) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- h) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

4 ANLAGEN