

Gutachten

Nr. 77623

**über den Verkehrswert des Grundstücks
Carstennstraße 47, 12205 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft
76 K 50/23**

Datum: 14. November 2023



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Grundstücksgröße.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	4
3.1 Das Grundstück.....	4
3.1.1 Lage.....	4
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	5
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Dreifamilienwohnhaus.....	6
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Bodenwert.....	8
4.3 Sachwert der baulichen Anlagen.....	9
4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.....	10
4.5 Sachwert.....	10
4.6 Verkehrswert.....	10



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 18.9.2023 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 76 K 50/23 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Carstennstraße 47, 12205 Berlin

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 12.7.2023
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen und Schnitte

Von den beteiligten Parteien wurden zusätzliche Informationen zur Verfügung gestellt:

- Mietvertrag (Wohnung Erdgeschoss)

Am 28.10.2023 um 12:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Eigentümer gewährten mir Zutritt zum Grundstück und den Gebäuden. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 28.10.2023.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Lichterfelde
Blatt 22171

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Lichterfelde, Flur 2, Flurstück 4094/90,
bebauter Hofraum mit Hausgarten Carstennstraße 47 mit 694,00 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5a) (Daten anonymisiert)
- zu 1/2 -

5 b) (Daten anonymisiert)
- zu 1/2 -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Nachstehende Last:
Nachstehende Lasten:

Nr. 14: Folgende Verpflichtungen des Eigentümers:

a) das Grundstück darf nur zu Villenbauzwecken ausgenutzt, der Höhe nach mit nicht mehr als einem Kellergeschoss, Hochparterre, I. Stockwerk und Dach bebaut werden, die Bauten sind mit 7,5 m Vorgarten von den Straßenfronten und 3 m Abstand von den Nachbargrenzen aufzuführen. Mehr Bauten als eine Doppelvilla dürfen auf dem Grundstück



nicht errichtet werden. Wände ohne Fenster oder Türen sind fassadenartig zu dekorieren, auch dürfen auf dem Grundstück keine Gewerbe betrieben werden, welche Rauch, Lärm oder üble Gerüche verursachen.

b) gelöscht,

zugunsten der Terraingesellschaft Groß-Lichterfelde zu Groß-Lichterfelde eingetragen am 15.7.1891.

sind von Band 2 Blatt 43 nach Lichterfelde Blatt 4767 mitübertragen am 1.3.1924.

von Bd. 89 Bl. 2674 A nach Lichterfelde Blatt 4767 mitübertragen am 15.7.1926. Bei Wiederherstellung eingetragen am 12.11.1951. Umgeschrieben am 14.10.1997.

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 50/23). Eingetragen am 12.7.2023.

2.2 Kataster

Katasteramt Steglitz-Zehlendorf

Gemarkung Lichterfelde

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
2	4094/90	Gebäude- und Freifläche Carstennstraße 47	694,00 m ²

2.3 Grundstücksgröße

Flur	Flurstück	Größe
2	4094/90	694,00 m ²

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Lichterfelde, nahe Ortsteilgrenze zu Zehlendorf, Goerzallee und Parkfriedhof Lichterfelde, an der Carstennstraße, einer Querstraße der Finckensteinallee, umgeben von vorherrschender Wohnnutzung in offener Bauweise und teilw. Kleingartennutzungen.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage in der Carstennstraße gut. Die Carstennstraße ist eine stark befahrene Durchgangsstraße, so dass mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Carstennstraße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Kopfsteinpflasterbelag des Fahrdammes, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel bis gut. Der Autobus ist ca. 100 m, S-Bhf. Sundgauer Straße ist ca. 2,0 km, U-Bhf. Freie Universität ist ca. 3,0 km, Autobahnanschluss A 103 (Wolfensteindamm) ist ca. 5,0 km, Rathaus Zehlendorf ist ca. 3,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 10,0 km entfernt.



3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 27,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 25,50 m. Das Grundstück ist überwiegend eben. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und eine eigene Einfahrt von der Carstennstraße.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (teilw. massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, Terrasse, teilw. Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (Umwelt- und Naturschutzamt) ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt-, Gas- und Telefonanschluss sowie Kabelfernsehen sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Straßen- und Grünflächenamt) sind Erschließungsbeiträge für die Carstennstraße nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der genannten Gesetze hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe. Bei ggf. vorhandenen ff Baufluchtlinien liegt nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnungen beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,19, die vorhandene GFZ ca. 0,42.

3.1.3.3 Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Carstennstraße 47 nicht vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.



3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Erdgeschoss des Bewertungsobjektes ist lt. vorgelegtem Mietvertrag vom 25.9.2018 unbefristet vermietet. Die Mietzahlung umfasst danach monatlich 520,00 € Nettokaltmiete, 74,00 € Betriebskostenvorauszahlung und 59,00 € Heizkostenvorauszahlung, insgesamt 653,00 €.

Das Ober- und das Dachgeschoss sind leerstehend bzw. werden offensichtlich eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für diesen Teil des Bewertungsobjektes sind nicht bekannt.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.

3.2.1 Das Dreifamilienwohnhaus

Das Dreifamilienwohnhaus ist freistehend, 2-geschossig, teilunterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: 1926-1927

Baugenehmigung: Nr. 180 vom 9.6.1926 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 13.10.1926

Schlussabnahme: 15.7.1927

Anbau eines Erkers

Baugenehmigung: Nr. 298 vom 21.10.1931 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 24.5.1932

Schlussabnahme: 24.9.1932

Errichtung einer Kleingarage

Baugenehmigung: Nr. 1716 vom 4.1.1957

Rohbauabnahme: nicht bekannt

Schlussabnahme: 9.7.1957

Wanddurchbruch im EG

Baugenehmigung: Nr. 1326.85 vom 16.4.1985

Schlussabnahme: (verzichtet)

Dachgeschossenerweiterung

Bescheid: Nr. 773/00 vom 12.5.2000

ZdA: 1.8.2000

Aufteilung: Keller: Heizungs- und Lagerraum; Kelleraußentreppe

Erdgeschoss: 1 Wohnung zu 2 Zimmer, Wintergarten, Küche, Bad, Flur; Treppenhaus, Außentreppen, Garage

Obergeschoss: 1 Wohnung zu 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse; Treppenhaus

Dachgeschoss: 1 Wohnung zu 2 Zimmer, Küche, Bad

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnungen ca. 215,00 m²



Rohbau:

- Umfassungswände: massiv, 25,0 bis 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk
- Innenwände: massiv, 12,0 bis 25,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände
- Fassaden: Buntsteinsockel, Reibputzfronten, gestrichen; Garage teilw. Schleppputz, gestrichen
- Geschossdecken: Keller massiv, vermutlich Stahlbeton, sonst Holzbalken
- Dach: hölzernes Satteldach, Falzziegeleindeckung, Dachrinnen, Fallrohre; Garage hölzernes bzw. massives, flachgeneigtes Pultdach, Bitumendachpappe

Ausbau:

- Wände: geputzt bzw. Gipskarton, gestrichen, Zimmer überwiegend Tapeten; Küchen Fliesenpaneel, Bäder Fliesen
- Decken: geputzt bzw. Gipskarton, gestrichen, teilw. Tapeten
- Fußböden: hölzerner Dielenfußboden, teilw. Parkett, teilw. Linoleum- bzw. Textilbodenbelag; Küche überwiegend Fliesen, Bäder Fliesen
- Treppen: eingestemmte Holzterrasse, Naturfaserbelag, Holzgeländer; massive Eingangsstufen und Kelleraußentreppe, Stahl/Holz-Außentreppe
- Hauseingangstüren: hölzerne Rahmentür, Keller Stahltür; Garage Holztür
- Türen: Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung, teilw. in Stahlzargen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilw. hölzerne Kastendoppelfenster bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung, teilw. vergittert, teilw. Dachflächenfenster, Keller Stahlgitterfenster; Garage einfaches Holzfenster
- Heizung: Zentralheizung (Gas) mit zentraler Warmwasserbereitung
- Warmwasser: zentral von Heizung
- Sanitär: porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewannen und Brauseanlage
- Küche: Einbauküchen mit Elektroherd, Spüle, teilw. Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube
- Elektroinstallation: noch bedingt zeitgemäß
- Eingangsüberdachung
- Sonnenmarkise

- Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand (Putz- und Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk, teilw. Wasserschaden im EG, teilw. unfertiger Ausbau im Obergeschoss, teilw. leichte aufgestaute Reparaturkosten bzw. Renovierungsbedarf). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Vermietbarkeit: Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.
- Verkäuflichkeit: Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme vorgenommen. Insbesondere eine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung der Baulichkeiten bzw. Überprüfung der



Haustechnik ist nicht durchgeführt worden. Verdeckte Bauschäden, insbesondere hinter Verkleidungen, sowie Funktionsuntüchtigkeiten können daher nicht ausgeschlossen werden.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Dreifamilienwohnhaus mit Garage. Das ursprünglich als Wohnhaus mit zwei Einheiten genehmigte Gebäude wurde in 2000 im Dachgeschoss zu einer weiteren Wohnung erweitert. Die Nutzung stellt sich jedoch aus sachverständiger Sicht weiterhin mehr als eigengenutzte Immobilien denn als Mietwohnhaus (Renditeobjekt) dar. Verwertbare Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss Berlin auch nur für Mietwohnhäuser mit mindestens vier Mieteinheiten veröffentlicht. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Sachwertverfahren (analog zu Zweifamilienhäusern) herangezogen, da auch die Datenlage für eine individuelle Ermittlung eines Vergleichswertes nicht ausreichend erscheint.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (vgl. §§ 7 und 21 ImmoWertV).

4.2 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Letzteres ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zum 1.1.2023 von 1.200,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4 für Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung ermittelt.

Für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren¹ der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 anzusetzen. Dieser Wert beträgt ebenfalls 1.200,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4.

Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften scheinen aufgrund der Gleichartigkeit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone nicht notwendig zu sein.

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

¹ In Anlehnung an die letzte Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt 2023, S. 2.269 ff.



Bauland	694,00 m ²	*	1.200,00 €/m ²	=	832.800,00 €
Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften					
	0,00 %	*	832.800,00 €	=	0,00 €
					<u>832.800,00 €</u>
			rd.		832.800,00 €

4.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Marktanpassung in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Sachwertanpassungsfaktoren durchgeführt. Die dazu dokumentierte Ableitung der Anpassungsfaktoren setzt die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 an. Der Preisindex (Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamts) beträgt dabei 163,4 (zum Auswertungstichtag der Sachwertfaktoren, umbasiert auf das Jahr 2010).

Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277-1:2005-02)

Dreifamilienwohnhaus

KG.	10,88 m	*	4,46 m	=	48,52 m ²
EG.	10,88 m	*	9,38 m	=	102,05 m ²
	2,53 m	*	4,44 m	=	11,23 m ²
OG.	10,88 m	*	9,38 m	=	102,05 m ²
DG.	10,88 m	*	9,38 m	=	102,05 m ²
					<u>365,90 m²</u>
			rd.		366,00 m²

Ansatz der Normalherstellungskosten 2010

Gebäudeart:	1.11
Standardstufe ¹ :	4 (nach Auswertungspraxis, sonst durchschnittlich 3)
Kostenkennwert:	1.005,00 €/m ² BGF

Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Dreifamilienwohnhaus

366,00 m ²	*	1.005,00 €/m ²	=	<u>367.830,00 €</u>
-----------------------	---	---------------------------	---	---------------------

Indexierung auf den Auswertungstichtag

Preisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt (2010 = 100):	163,4	601.034,22 €
--	-------	--------------

Alterswertminderung (lineare Abschreibung¹)

Gesamtnutzungsdauer ¹	80 Jahre
----------------------------------	----------



Restnutzungsdauer ¹	40 Jahre		
-50,00 %	*	601.034,22 €	= -300.517,11 €
			300.517,11 €
		rd.	300.500,00 €

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die im folgenden herangezogene Veröffentlichung über die Auswertung der Sachwertfaktoren angesetzt:

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Bei Baujahren bis 1948 wird die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand bei gutem Bauzustand mit 55 Jahren, bei normalem Bauzustand mit 40 Jahren und bei schlechtem Bauzustand mit 25 Jahren gewählt.

Für den vorläufigen Sachwert wird die Restnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt.

4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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.

Der Gutachterausschuss hat zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren die Kaufpreise um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen, der besonderen Betriebseinrichtungen und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese bekannt waren, bereinigt.

Im Bewertungsfall werden daher folgende geschätzte Zeitwerte zusätzlich angesetzt:

Garage	15.000,00 €
	15.000,00 €

4.5 Sachwert

Für den vorläufigen Sachwert ergibt sich somit:

Bodenwert	832.800,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	300.500,00 €
	1.133.300,00 €

4.6 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die Summe des vorläufigen Sachwertes ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und es sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen, um zum Sachwert des Grundstückes zu gelangen. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem Sachwertfaktor vorzunehmen (vgl. § 35 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf den Grundstücksmarkt aus Verkäufen, die in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden, abgeleitet (ABl. Nr. 22 vom 19.05.2023). Dazu wurden Kauffälle (Zeitraum vom 1.1.2019 bis 30.6.2022) mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen bezüglich des Verhältnisses von Kaufpreis zu Sachwert ausgewertet.



Bei der Anwendung der Kennzahlen des Bewertungsobjektes lässt sich aus dieser Marktuntersuchung in der Kategorie Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 5) für den vorläufigen Sachwert ein Marktanpassungszuschlag von 11,80 % ableiten. Aus sachverständiger Sicht müssen jedoch weitere besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der Sachwertanpassung berücksichtigt werden:

Das Dreifamilienwohnhaus mit Garage stellte sich bei der Ortsbesichtigung weitgehend baujahrs- und objekttypisch dar. Der Ausbau- und Modernisierungszustand erscheint insgesamt durchschnittlich, ist aber unter energetischen Gesichtspunkten überwiegend nicht mehr zeitgemäß. Dazu kommt der teilw. unfertige Ausbau des Obergeschosses. Die Lage des Grundstücks ist noch durchschnittlich zentral und wird durch die unmittelbare Lage an einer stark befahrenen Straße leicht belastet. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist nach dem Auswertungstichtag der Sachwertanpassungsfaktoren Mitte 2022 nachweislich negativ verlaufen. Zu den stark zurückgegangenen Verkaufszahlen sind auch regional erhebliche Preisabschläge zu verzeichnen, die insbesondere auf die aktuellen Zinserhöhungen und die Kostensteigerungen der jüngsten Vergangenheit zurückzuführen sind. Lt. Gutachterausschuss zur Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum sind die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 9,0 % zurückgegangen. Aufgrund des Gesamteindrucks des Bewertungsobjektes sowie der aktuellen Marktentwicklung wird sachverständig ein Marktanpassungsabschlag von rd. 10,00 % angesetzt.

Vorläufiger Sachwert				1.133.300,00 €
Marktanpassungsabschlag				
-10,00 %	*	1.133.300,00 €	=	-113.300,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen				15.000,00 €
			Schätzwert	1.035.000,00 €

Dieses Ergebnis entspricht einem Wert von ca. 4.814,00 €/m² Wohnfläche und einem Wert von ca. 3.546,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2022/2023 weist in Abschnitt 5.4.2.1 „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ für Baujahre 1920 bis 1948 in guter und sehr guter Wohnlage im Jahr 2022 eine Spanne von 3.251,00 bis 8.966,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 5.797,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche aus. Gleichzeitig wird ein regionales Preisniveau für den Altbezirk Steglitz von 4.283 bis 7.954 €/m² WF (Mittelwert 6.081 €/m² WF) angegeben.

Die Kennzahlen des ermittelten Schätzwertes des Bewertungsobjekt liegen im unteren Spannenbereich der Daten des Immobilienmarktberichtes. Dies entspricht nach sachverständiger Einschätzung der Lageeinstufung unter Zugrundelegung der Datenbasis (einschl. sehr guten Wohnlagen) und der nachgebenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

Für die Erdgeschossseinheit des Bewertungsobjekt liegt der Mietvertrag vom 25.9.2018 (siehe Punkt 3.1.3.5) vor. Für einen Erwerber, der eine Eigennutzung anstrebt, besteht daher die Unsicherheit über den Zeitpunkt der vollständigen Verfügbarkeit des Bewertungsobjektes. Sachverständig wird im vorliegenden Fall aufgrund der baulichen Gegebenheiten als Dreifamilienhaus kein separater Abschlag angesetzt.

Der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück wird von mir unter Berücksichtigung der Lage, Bebauung und Größe des Grundstückes sowie des Gesamtzustandes, Größe und Bauart der Bebauung auf

1.040.000,00 €

(eine Million vierzigtausend Euro)

geschätzt.



Die in Abt. II, ldf. Nr. 1 eingetragene Last (Verpflichtung) erscheint historisch und aus sachverständiger Sicht überholt, da u. a. konkrete planungsrechtliche Vorgaben bestehen. Sie wird daher als nicht wertrelevant eingestuft bzw. beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 14. November 2023

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 2 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 3 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 4 Grundriss Keller.....	V
Anlage 5 Grundriss Erdgeschoss.....	VI
Anlage 6 Grundriss Obergeschoss.....	VII
Anlage 7 Grundriss Dachgeschoss.....	VIII
Anlage 8 Schnitt.....	IX
Anlage 9 Garage.....	X



Anlage 1 Karte 1 : 50.000

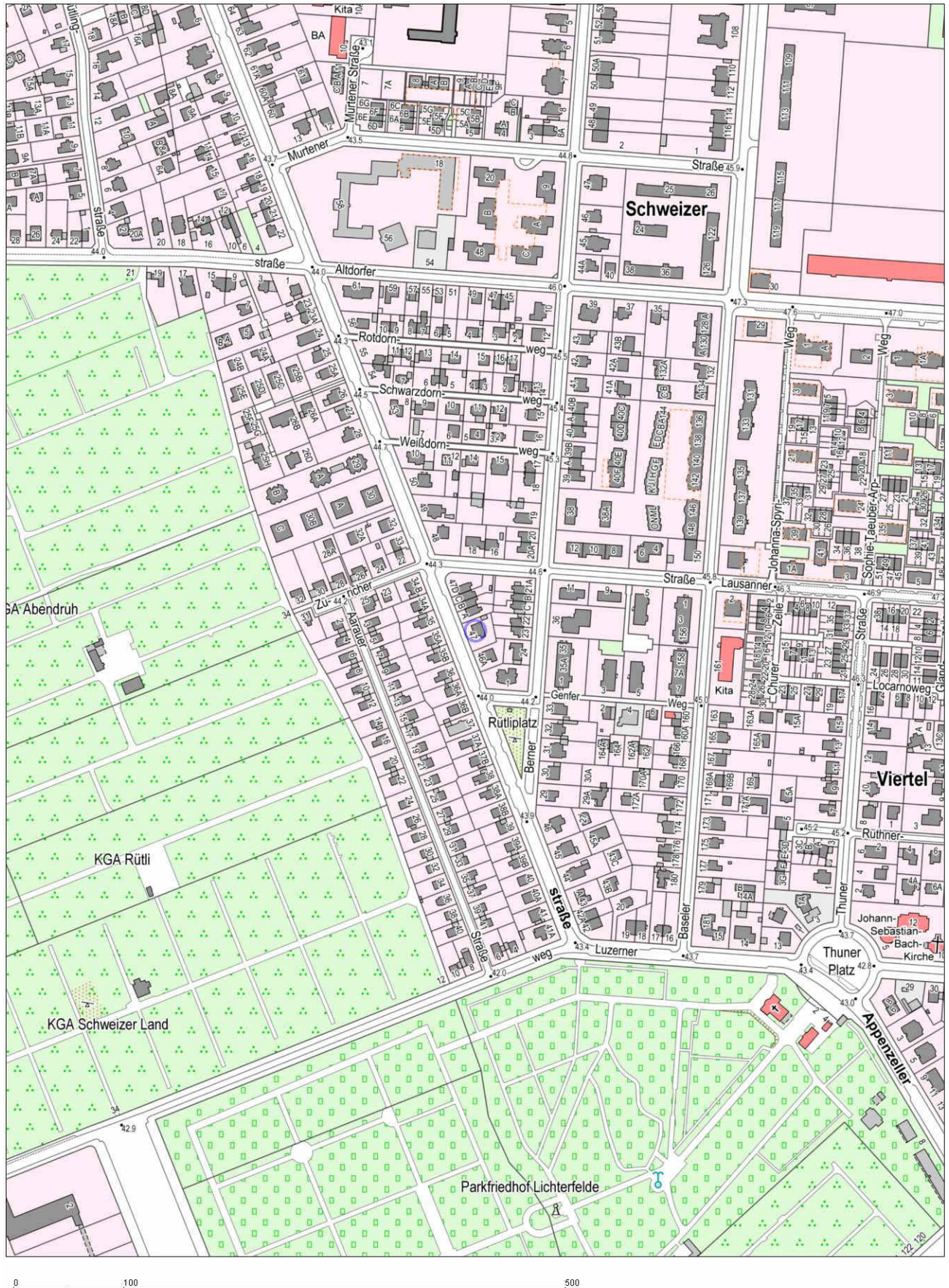
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 2 Karte 1 : 5.000

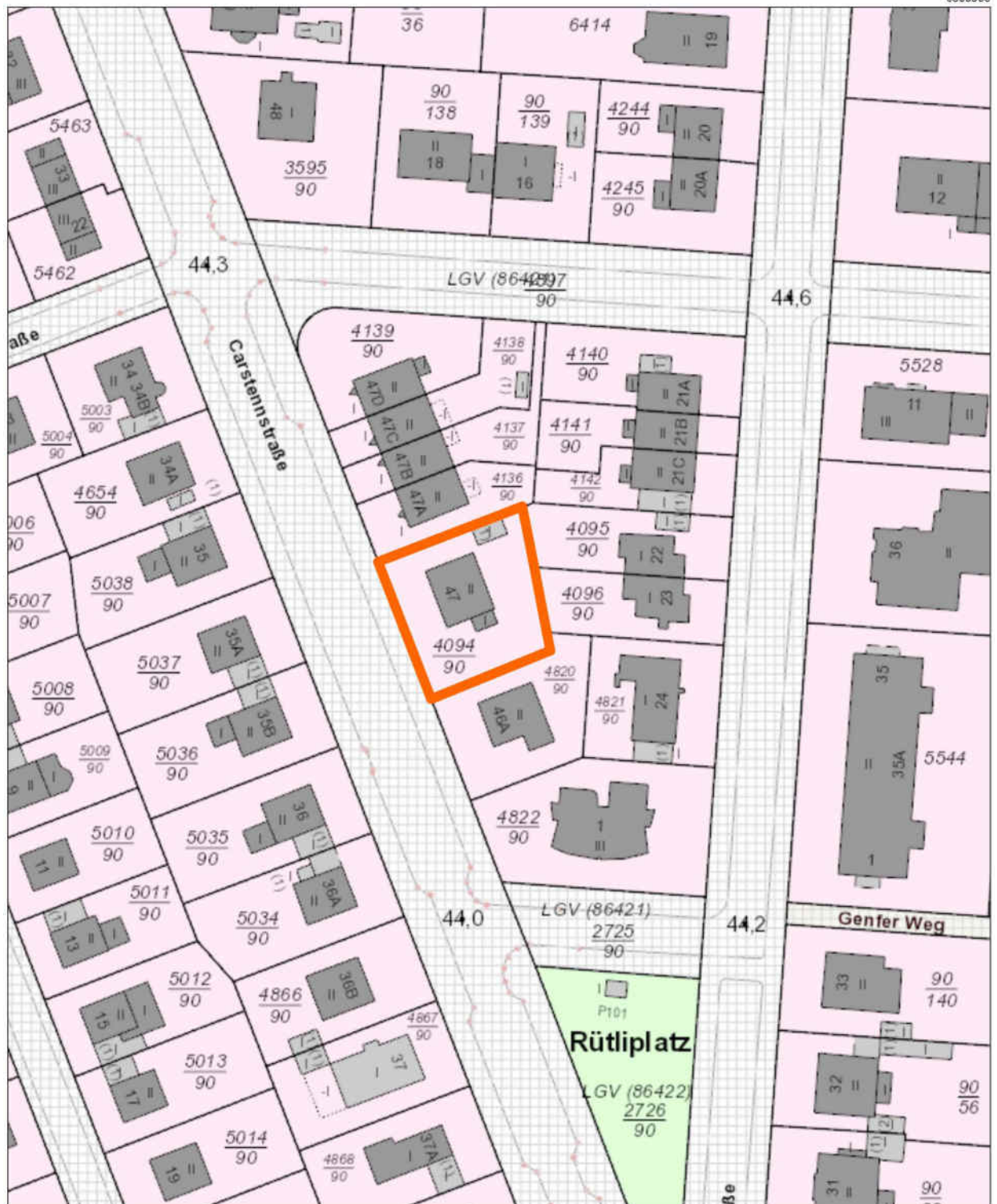
Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe)





Anlage 3 Karte 1 : 1.000

Geoinformation Berlin		
Kartenausschnitt		Bearbeiter: Carsten Kühne
1:1000		Datum: 25.09.2023
		Uhrzeit: 14:37



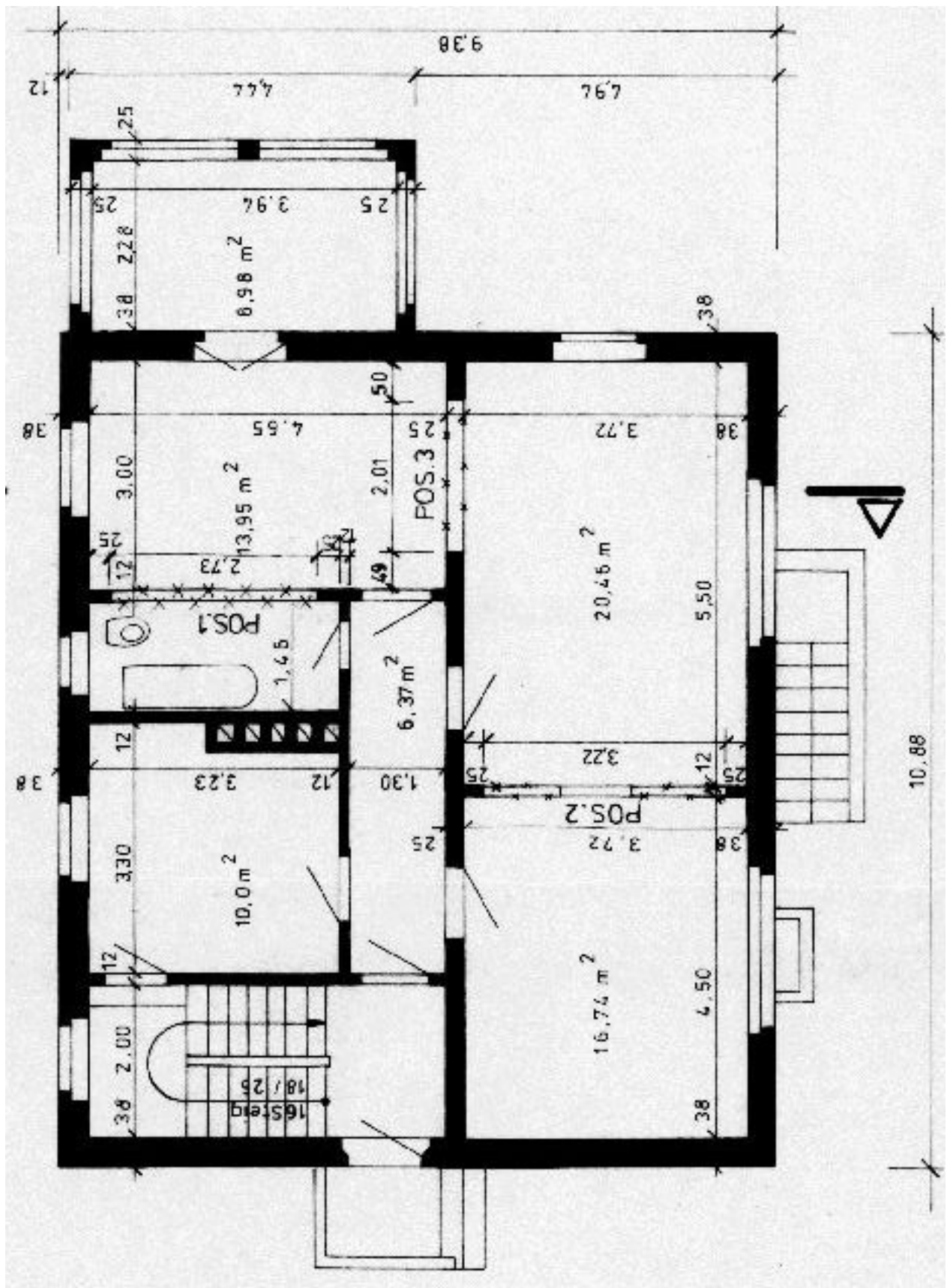
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

[illegible]

Seite V von X



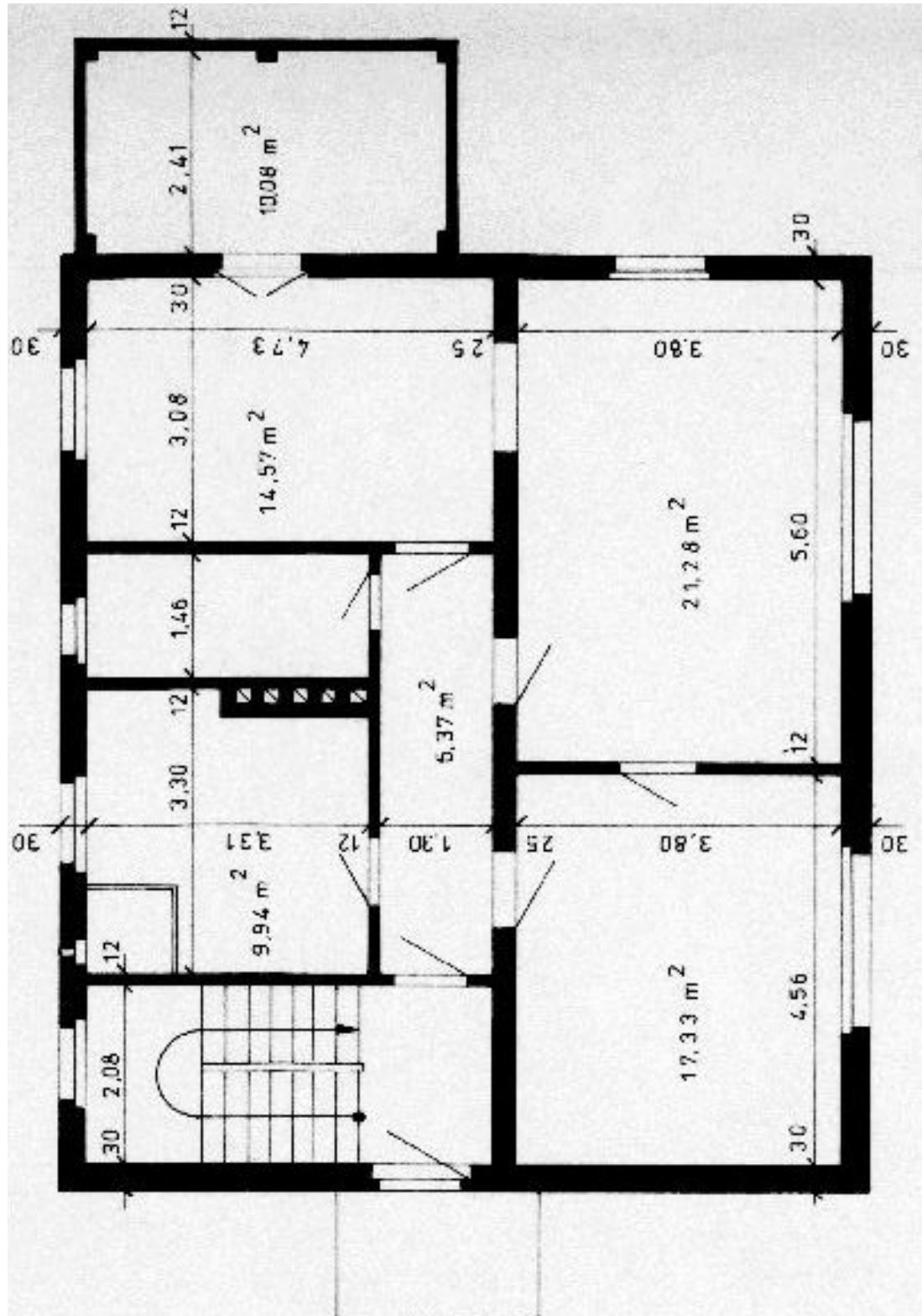
Anlage 5 Grundriss Erdgeschoss
Grundstück Carstennstraße 47, 12205 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



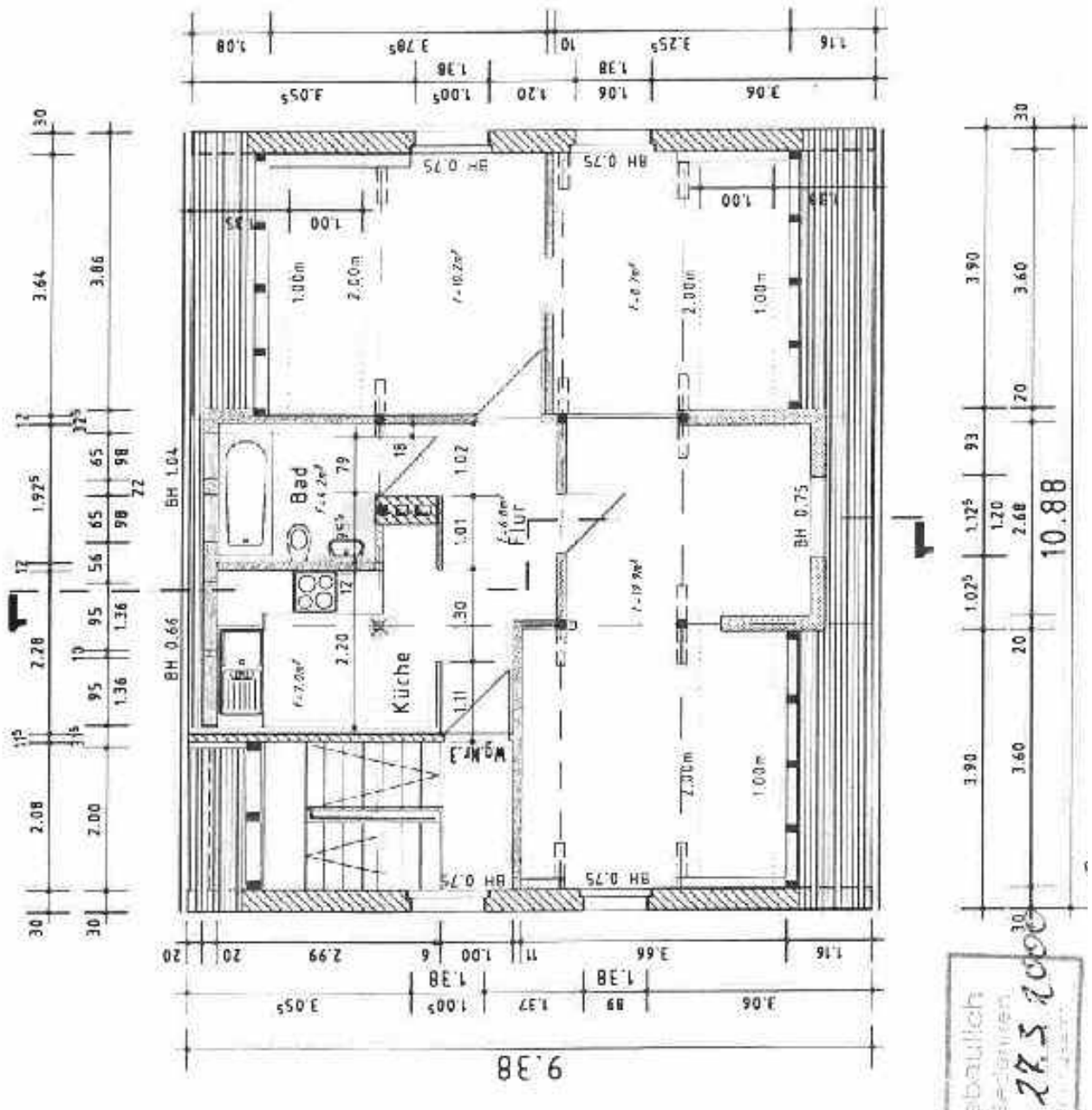
Anlage 6 Grundriss Obergeschoss
Grundstück Carstennstraße 47, 12205 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

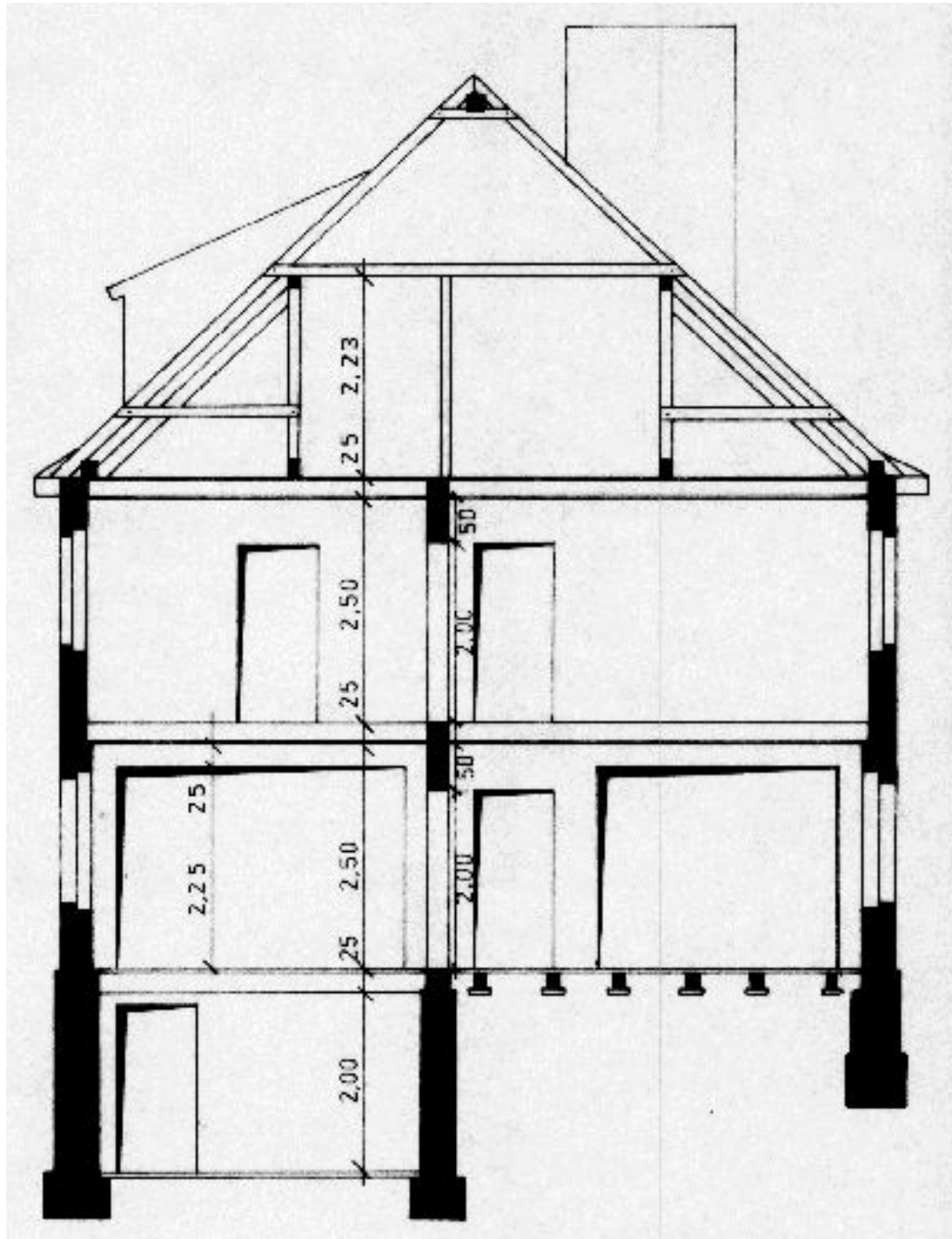


Anlage 7 Grundriss Dachgeschoss
Grundstück Carstennstraße 47, 12205 Berlin



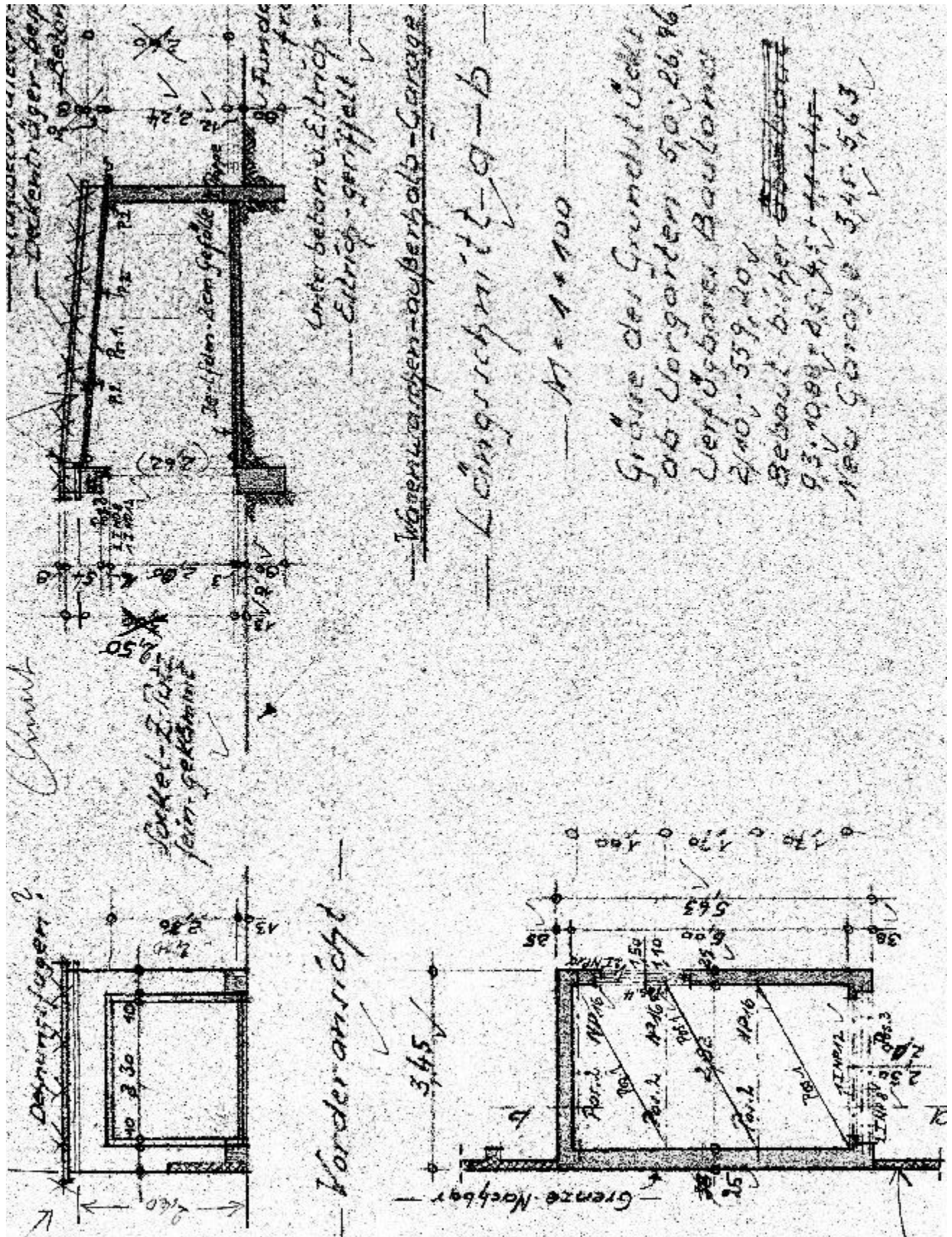
Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

Anlage 8 Schnitt
Grundstück Carstennstraße 47, 12205 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

Anlage 9 Garage
Grundstück Carstennstraße 47, 12205 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.