

Gutachten

Nr. 68120

**über den Verkehrswert des Grundstücks
Clayallee 74 A, 14195 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungssache
76 K 33/20**

Datum: 23. November 2020



Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung.....	3
1 Auftrag und Grundlage.....	4
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.1 Grundbuch.....	4
2.2 Kataster.....	5
2.3 Grundstücksgröße.....	5
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	6
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	7
3.2.1 Die Doppelhaushälfte.....	7
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Bodenwert.....	9
4.3 Sachwert der baulichen Anlagen.....	9
4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.....	11
4.5 Sachwert.....	11
4.6 Verkehrswert.....	11



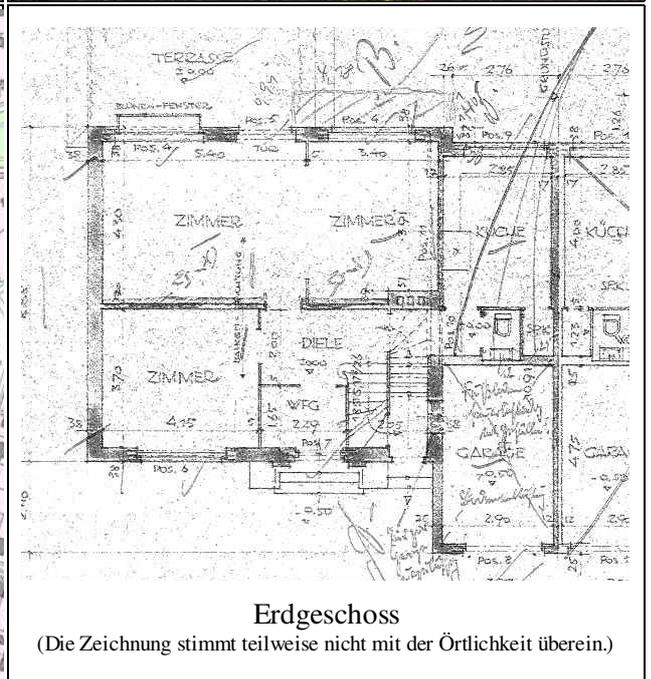
0 Zusammenfassung

Zwangsversteigerungssache 76 K 33/20

Objekt: Clayallee 74 A, 14195 Berlin

Objektart: Doppelhaushälfte mit Garage

Objektumfang: Keller: Heizkeller, Haus- und Lagerkeller, Kellerflur mit Treppe
Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, WC, Diele mit Treppe, Windfang; Terrasse, Garage
Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad, Flur mit Treppe, Balkon
Dachgeschoss: 1 Raum



Grundstücksgröße:	722,00 m ²
Wohnfläche:	140,00 m ²
Baujahr:	1934/1935
Zustand des Gebäudes:	in ausreichendem Bauzustand
Bezugsstand:	offensichtlich eigengenutzt
Bodenwert:	1.871.800,00 €
Sachwert:	2.036.700,00 €
Verkehrswert:	1.830.000,00 € (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 6)



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 30.9.2020 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache 76 K 33/20 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Clayallee 74 A, 14195 Berlin

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich Einsicht genommen

- im Grundbuchamt für den Grundbuchbezirk Dahlem
- in der Aktenkammer des Bauaufsichtsamtes, im Baulastenverzeichnis, beim Tiefbauamt, beim Planungsamt, beim Umweltamt und beim Katasteramt für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Von der Eigentümerin wurden teilw. Grundstücksunterlagen zur Verfügung gestellt.

Am 20.11.2020 um 13:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Das Bewertungsobjekt konnte mit Zustimmung der Eigentümerin nur von außen in Augenschein genommen werden, eine Innenbesichtigung wurde wegen der aktuellen Corona-Pandemie nicht gewährt.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 20.11.2020.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Dahlem
Blatt 1785

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Dahlem, Flur 22,
Flurstück 127/15 Verkehrsfläche Clayallee 74 A mit 56 m²
Flurstück 128/15 Gebäude- und Freifläche Clayallee 74 A mit 666 m²

Lfd. Nr. 2/zu 1 Wegerecht an dem Grundstück Berlin Dahlem Blatt 1177 eingetragen in Abteilung II unter Nr. 2. In dem früheren Bestandsverzeichnis II vermerkt am 14.9.1933 und hier übernommen am 8.2.1937.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Folgende Last: Die in der zu gerichtlichem Protokoll vom 16.1.1923 wiederholten Eintragungsbewilligung vom 15.5.1922 (Nr. 1555 des Beurkundungsregisters des Urkundsbeamten Christensen zu Berlin § 8) genannte Grunddienstbarkeit (Baubeschränkungen) für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuche von Dahlem Blatt 6 eingetragenen jedesmaligen Restgrundstücks mit der Maßgabe, dass der Übergang dieser Rechte auf die Eigentümer der in Zukunft abgezweigten Parzellen ausgeschlossen ist, eingetragen am 18.1.1923, ist mit Parzelle Kartenblatt 22 Nr. 127/15 und 128/15 von Berlin-Dahlem Blatt Nr. 1177 hierher zur Mithaft übertragen am 3.8.1933.



- Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuche von Berlin-Dahlem Blatt 1177 verzeichneten Grundstücks. Für den Fall des Erlöschens der Grunddienstbarkeit durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Höchstbetrag des aus dem Erlös zu ersetzenden Wertes 1.000,00 RM -eintausend Reichsmark-. Gemäß Bewilligung vom 28.7. und 4.9.1933 (Not.Reg.Nr. 90 und 102 des Notars (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 14.9.1933.
- Lfd. Nr. 6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für (Daten anonymisiert). Gemäß Bewilligung vom 31.5.2017 (UR-Nr. 204/2017, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 30.8.2017.
- Lfd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 33/20). Eingetragen am 2.9.2020.

2.2 Kataster

Katasteramt Steglitz-Zehlendorf		Gemarkung Dahlem	
Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
22	127/15	Verkehrsfläche Clayallee 74 A	56,00 m ²
22	128/15	Gebäude- und Freifläche Clayallee 74 A	666,00 m ²

2.3 Grundstücksgröße

Flur	Flurstück	Größe
22	127/15	56,00 m ²
22	128/15	666,00 m ²
		<hr/> 722,00 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 Dahlem, nahe Grunewaldsee, Finkenpark und Königin-Luise-Straße, an der Clayallee, einer Verlängerung des Hohenzollerndammes, umgeben von überwiegend repräsentativer Wohnbebauung in offener Bauweise.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019 ist die Wohnlage in der Clayallee im Bereich des Bewertungsobjektes gut, für unmittelbar benachbarte Grundstücke sind die Einträge mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet. Die Clayallee ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Es muss mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ordnet die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, in der Bodenrichtwertklassifizierung als sehr gute Wohnlage ein.



3.1.1.3 Verkehrslage

Die Clayallee ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, mittlerer Grünstreifen, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Geh- und Radwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel bis gut. Der Autobus ist ca. 200 m, U-Bhf. Dahlem Dorf ist ca. 1,5 km, S-Bhf. Lichterfelde West ist ca. 3,0 km, Rathaus Zehlendorf ist ca. 3,5 km, Autobahnanschluss A100 (Halensee) ist ca. 3,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 7,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück (Flurstück 128/15) ist als Hinterlieger nahezu quadratisch geschnitten und weitgehend eben (teilw. Aufschüttungen). Die Grundstücksbreite beträgt i. M. ca. 25,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 26,50 m. Über das Flurstück 127/15 (Breite ca. 1,50 m) besteht eine Zuwegung von der Clayallee. Gemeinsam mit dem benachbarten Flurstück 129/15 liegt auch eine Zufahrt vor. Die gegenseitige Nutzung der Flurstücke 127/15 und 129/15 ist jeweils dinglich gesichert (vgl. Punkt 2.1).

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt bzw. begrünt (teilw. massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, massive Treppenanlagen, 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 erfasst.

Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor. Es wurde bisher keine historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen liefern könnten.

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 ggf. 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 Clayallee 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 festgesetzter Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, 2 Vollgeschosse, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, offene Bauweise.



Der generelle Bebauungsplan X-B15 ist im Verfahren. Lt. Mündlicher Auskunft beim Planungsamt Steglitz-Zehlendorf gilt danach eine Baukörperfestsetzung im Bereich des Bewertungsobjektes entsprechend der vorhandenen Bebauung.

Lt. Flächennachweis zum Lageplan vom 1.7.1933 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,16, die vorhandene GFZ ca. 0,25.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Clayallee 74 A keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Die Doppelhaushälfte wird offensichtlich eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt. Bei der folgenden Wertermittlung wird zunächst die Bezugsfreiheit des Gebäudes unterstellt (lastenfreier Verkehrswert). Anschließend erfolgt eine Bewertung der Belastung durch das Wohnungsrecht (vgl. Punkt 2.1).

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einer linken Doppelhaushälfte mit Garage bebaut.

3.2.1 Die Doppelhaushälfte

Die Doppelhaushälfte mit Garage ist teilw. einseitig angebaut, zweigeschossig, unterkellert und hat ein teilausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: 1934/1935

Baugenehmigung: Nr. 120 vom 4.8.1933

Rohbauabnahme: 30.11.1934

Schlussabnahme: 5.4.1935

Aufteilung: Keller: Heizkeller, Haus- und Lagerkeller, Kellerflur mit Treppe

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, WC, Diele mit Treppe, Windfang;
Terrasse, PKW-Garage

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad, Flur mit Treppe, Balkon

Dachgeschoss: 1 Raum

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnungen ca. 140,00 m²
(Erd- u. Obergeschoss)

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, überwiegend 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk

Innenwände: massiv, Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Erdgeschoss Verblendermauerwerk, sonst Kieselkratzputzfronten, gestrichen

Geschossdecken: Keller massiv, vermutlich Steineisendecke, sonst Holzbalken



Dach:	hölzernes Walmdach, teilw. Satteldach, Betondachsteindeckung, teilw. flachgeneigtes Pultdach, Bitumendachpappe, Dachrinnen, Fallrohre
Ausbau:	
Wände:	geputzt, gestrichen, Zimmer ggf. Tapeten; Küche Fliesenpaneel, Bad Fliesen
Decken:	geputzt, gestrichen
Fußböden:	Parkett- bzw. hölzerner Dielenfußboden, ggf. teilw. Fliesen; Küche u. Bad Fliesen
Treppen:	vermutlich eingestemmte Holztreppe, Holzgeländer
Hauseingangstüren:	Holztür mit Glasausschnitt; Garage Rolltor
Türen:	Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung
Fenster:	hölzerne Doppelkassenfenster, teilw. einfache Holzfenster, teilw. vergittert, teilw. hölzerne Fensterläden Holzfenster mit Isolierverglasung, teilw. Sonnenschutz, Keller ggf. Kunststofffenster
Heizung:	Zentralheizung (Gas) mit zentraler Warmwasserbereitung
Warmwasser:	zentral von Heizung
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, Badewanne bzw. Brausetasse
Küche:	ggf. Einbauküche mit Herd und Spüle
	nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallation
	Klingelanlage
Baulicher Zustand:	Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem Bauzustand (teilw. Farbschäden, aufgestaute Reparaturkosten).
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als leicht durchschnittlich eingeschätzt.

Ein auf dem Grundstück vorhandenes Gartenhaus wird aufgrund der Bauart und des baulichen Zustandes nicht mitbewertet.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes hat nicht stattgefunden.

Die Angaben zur Baulichkeit werden in Anlehnung an die der Baugenehmigung zugrundeliegenden Dokumentation bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben bzw. den Zustand der Räume kann keine Gewähr übernommen werden.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.5.2010 sind lt. § 8 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Garage, bei dessen Art es in der Regel für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt (vgl. Sachwertrichtlinie - SW-RL vom 18.10.2012).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Sachwertverfahren herangezogen. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwert

Nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (vgl. VW-RL vom 20.3.2014, Nr. 9).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zum 1.1.2020 von 2.900,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4 ermittelt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gibt im Ad hoc Marktreport (Ausgabe November 2020) für Bauland im individuellen Wohnungsbau ein Preisniveau für Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende August 2020 in Höhe von 116 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2020 (100 %) an. Für diese weiterhin positive Entwicklung am Grundstücksmarkt im Jahr 2020 wird im Bewertungsfall ein Zuschlag von 5,0 % angesetzt, so dass sich ein aktueller Wert von rd. 3.050,00 €/m² ergibt.

Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften scheinen aufgrund der Gleichartigkeit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone nur begrenzt notwendig zu sein. Unter Berücksichtigung der Objektlage nahe der stark befahrenen Clayallee wird jedoch ein Wertabschlag von pauschal 10 % vorgenommen. Für die zu erwartende planungsrechtliche Einschränkung durch die Baukörperfestsetzung, die dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan entnommen werden kann, wird ein weiterer pauschaler Abschlag von 5 % angesetzt.

Die eher unterdurchschnittliche bauliche Ausnutzung muss im Rahmen der objektspezifischen Endbewertung Berücksichtigung finden, da auch bei der Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren durch den Gutachterausschuss keine Bodenwertanpassungen vorgenommen wurden.

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

Bauland	722,00 m ²	*	3.050,00 €/m ²	=	2.202.100,00 €
Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften					
	-15,00 %	*	2.202.100,00 €	=	-330.315,00 €
					<u>1.871.785,00 €</u>
				rd.	1.871.800,00 €

4.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Grundlage der Ermittlung sind die Normalherstellungskosten 2010, die mit der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts veröffentlicht wurden.

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. Die konjunkturelle Anpassung erfolgt mit dem letzten vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude in Berlin auf der Basis 2010.

Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277 in der Fassung von 1987)

Doppelhaushälfte

KG.	9,35 m	*	8,88 m	=	83,03 m ²
	4,16 m	*	0,89 m	=	3,70 m ²
	3,02 m	*	5,91 m	=	17,85 m ²
	0,26 m	*	0,37 m	=	0,10 m ²
EG.	9,35 m	*	8,88 m	=	83,03 m ²
	4,16 m	*	0,89 m	=	3,70 m ²
	3,02 m	*	10,91 m	=	32,95 m ²
	0,26 m	*	2,77 m	=	0,72 m ²
OG.	9,35 m	*	8,88 m	=	83,03 m ²
DG.	9,35 m	*	8,88 m	=	83,03 m ²
					391,14 m ²
			rd.		391,00 m ²

Ansatz der Normalherstellungskosten 2010

Doppelhaushälfte

Gebäudeart:	2.12
Standardstufe ¹ :	4 (nach Auswertungspraxis, sonst überwiegend 2)
Kostenkennwert:	825,00 €/m ² BGF

Berechnung der alterswertgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Doppelhaushälfte

$$391,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 825,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 322.575,00 \text{ €}$$

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (pauschal):

Kelleraußentreppe	500,00 €	
Eingangüberdachung	500,00 €	
Terrasse	1.000,00 €	
		2.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		324.575,00 €

¹ In Anlehnung an die letzte Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt 2019, S. 7862 ff.



Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag

Preisindex für Wohngebäude in Berlin Stand August 2020 (2010 = 100)	135,5	439.799,13 €
---------------------------------------------------------------------	-------	--------------

Alterswertminderung (lineare Abschreibung¹)

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

Restnutzungsdauer ¹	30 Jahre
--------------------------------	----------

-62,50 %	*	439.799,13 €	=	-274.874,46 €
----------	---	--------------	---	---------------

				<u>164.924,67 €</u>
--	--	--	--	---------------------

			rd.	164.900,00 €
--	--	--	------------	---------------------

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

Bei Baujahren bis 1948 wird die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand gewählt (in gutem Bauzustand mit 55 Jahren, bei normalem Bauzustand mit 40 Jahren und bei schlechtem Bauzustand mit 25 Jahren). Sachverständig wird eine Restnutzungsdauer von 30 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 besonderen Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen soweit diese vorhanden sind, bereinigt.

Nach sachverständiger Einschätzung liegen im Bewertungsfall besondere Anlagen und Einrichtungen nicht vor, so dass daher kein zusätzlicher Ansatz für Außenanlagen vorgenommen wird.

4.5 Sachwert

Für den vorläufigen Sachwert ergibt sich somit:

Bodenwert	1.871.800,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	164.900,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	0,00 €
	<u>2.036.700,00 €</u>

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 daher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und es sind ggf. besondere objekt-spezifische 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 dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen (vgl. Sachwertrichtlinie - SW-RL vom 18.10.2012).



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. 51 vom 13.12.2019). Dazu wurden Kauffälle (Zeitraum vom 1.1.2016 bis 30.6.2019) mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen bezüglich des Verhältnisses von Kaufpreis zu Sachwert ausgewertet.

Bei der Anwendung der Kennzahlen für das Bewertungsobjekt lässt sich aus dieser Marktuntersuchung in der Kategorie Sachwertfaktoren für Objekte im Altbezirk Zehlendorf innerhalb der Tabelle kein Anpassungsfaktor ablesen, da die ausgewiesenen Wert nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von 2.000.000 € reichen. Mit einer Extrapolation kann näherungsweise ein Marktanpassungsabschlag von 20,7 % abgeleitet werden. Aus sachverständiger Sicht müssen jedoch weitere besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der Sachwertanpassung berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer sehr guten bzw. stark bevorzugten Wohnlage. Die Doppelhaushälfte machte bei der Ortsbesichtigung einen eher unterdurchschnittlichen Eindruck, so dass ein Instandhaltungsstau sowie ein eher unterdurchschnittlicher Modernisierungsstand unterstellt wird. Aufgrund der Lage, der Bauart und des Zustandes des Doppelhaushälfte mit Garage sowie des Gesamteindruckes wird sachverständig ein Marktanpassungsabschlag von rd. 10,00 % angesetzt.

Vorläufiger Sachwert					2.036.700,00 €
Marktanpassungsabschlag					
-10,00 %	*	2.036.700,00 €	=		<u>-203.700,00 €</u>
				Schätzwert	1.833.000,00 €

Dieses Ergebnis entspricht einem Wert von ca. 13.093,00 €/m² Wohnfläche und einem Wert von ca. 9.888,00 €/m² Geschossfläche.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2019/2020 weist im Abschnitt 5.4.2.2 „Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften“ für Baujahre 1920 bis 1948 in guter und sehr guter Wohnlage eine Spanne von 2.439,00 bis 6.861,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 4.496,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche aus.

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses ergab sich unter der regionalen Eingrenzung auf den Ortsteil Dahlem in sehr guten Lagen, für Einfamilienhäuser mit Vertragsdaten nach dem 1.1.2016 eine bereinigte und konjunkturell angepasste Spanne von 6.793 bis 12.411 €/m² GF (Mittelwert 9.646 €/m²).

Die Kennzahl des ermittelten Schätzwertes des Bewertungsobjekt für den Preis pro Quadratmeter Geschossfläche liegt oberhalb des Spannenbereiches aus dem Immobilienmarktbericht und nahe dem Mittelwert aus der Kaufpreisabfrage. Dies entspricht nach sachverständiger Einschätzung der Lageeinordnung innerhalb der Datengrundlage und der weiterhin positiven Entwicklung am Grundstücksmarkt für eigengenutzte Immobilien.

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes waren nicht möglich. Für die sich daraus ergebene Unsicherheit über den Gesamtzustand wird jedoch aufgrund des unterstellten Bauzustandes der Doppelhaushälfte sachverständig kein weiterer pauschaler Abschlag vorgenommen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Risikobetrachtung nicht alle Defizite abdeckt.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück wird von mir unter Berücksichtigung der Lage, Bebauung und Größe des Grundstückes sowie des Gesamtzustandes, Größe und Bauart der Bebauung **ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II, lfd. Nr. 6** auf

1.830.000,00 €

(eine Million achthundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

(Eine Innenbesichtigung des Gebäudes hat nicht stattgefunden.)



Die in Abt. II, ldf. Nr. 1 eingetragene Dienstbarkeit (Baubeschränkung) wird sachverständig als historisch überholt eingestuft und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Die in Abt. II, ldf. Nr. 2 eingetragene Grunddienstbarkeit (Wegerecht) betrifft die gemeinsame Zuwegung mit dem Nachbargrundstück. Diese gegenseitige Belastung kommt auch dem Bewertungsobjekt zugute. Die Eintragung wird daher als nicht wertrelevant eingeschätzt und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Die unter lfd. Nr. 6 in Abteilung II vorhandene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) wird wie folgt bewertet:

Die Rechtsprechung fordert, dass für die Berücksichtigung eines Wohnungsrechtes gemäß § 1093 BGB als beschränkte persönliche Dienstbarkeit das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen werden muss, indem der wirtschaftliche Vorteil, den der Inhaber eines Wohnungsrechtes genießt, ermittelt wird. Dieser Vorteil kann an geschätzten Mietwerten für die zur Nutzung bestimmten Grundstücksteile orientiert werden. Ggf. abweichende Vereinbarungen von einer unentgeltlichen Überlassung müssen Berücksichtigung finden. Im vorliegenden Fall lautet die Beschreibung wie folgt: „Der Wohnungsberechtigte ist berechtigt, dass auf dem vorgenannten Grundstück (Dahlem, Blatt 1785) genannte Gebäude einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen zu nutzen, insbesondere auch den Garten.“

Die Wohnfläche wird mit 140 m² unterstellt.

Der marktübliche Mietertrag (Nettokaltmiete) wird mit 15,00 €/m² geschätzt, so dass sich ein jährlicher Mietwert von 25.200,00 € errechnet. Die marginale Abweichung durch das temporär wirkende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wird sachverständig im Rahmen dieser Abschätzung nicht berücksichtigt. Da die Nutzung durch das Wohnungsrecht eine bessere Situation als ein Mietvertrag darstellt, wird sachverständig ein Zuschlag von 10 % auf den Mietwert vorgenommen. Der jährliche Nutzungswert beträgt somit rd. 27.720,00 €.

Aus dem Barwert für die jährlichen Nutzungswerte über die Laufzeit des Rechts, das an das Leben der Berechtigten gekoppelt ist, wird der Wert des Wohnungsrechtes abgeleitet.

Leibrentenbarwertfaktor 20,9790 in Anlehnung an Sterbetafel 2017/2019,
eine Person (Alter 58, weiblich), 2 %, jährlich-nachschüssig

Leibrentenbarwertfaktor		jährlichen Nutzungswert		Barwert
20,9790	*	27.720,00 €	=	581.500,00 €
		Wert des Wohnungsrechtes	rd.	580.000,00 €

Berlin, den 23. November 2020

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 Lageplan.....	V
Anlage 5 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss.....	VII
Anlage 7 Grundriss Obergeschoss.....	VIII
Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss.....	IX
Anlage 9 Schnitt.....	X



Anlage 1 Karte 1 : 50.000

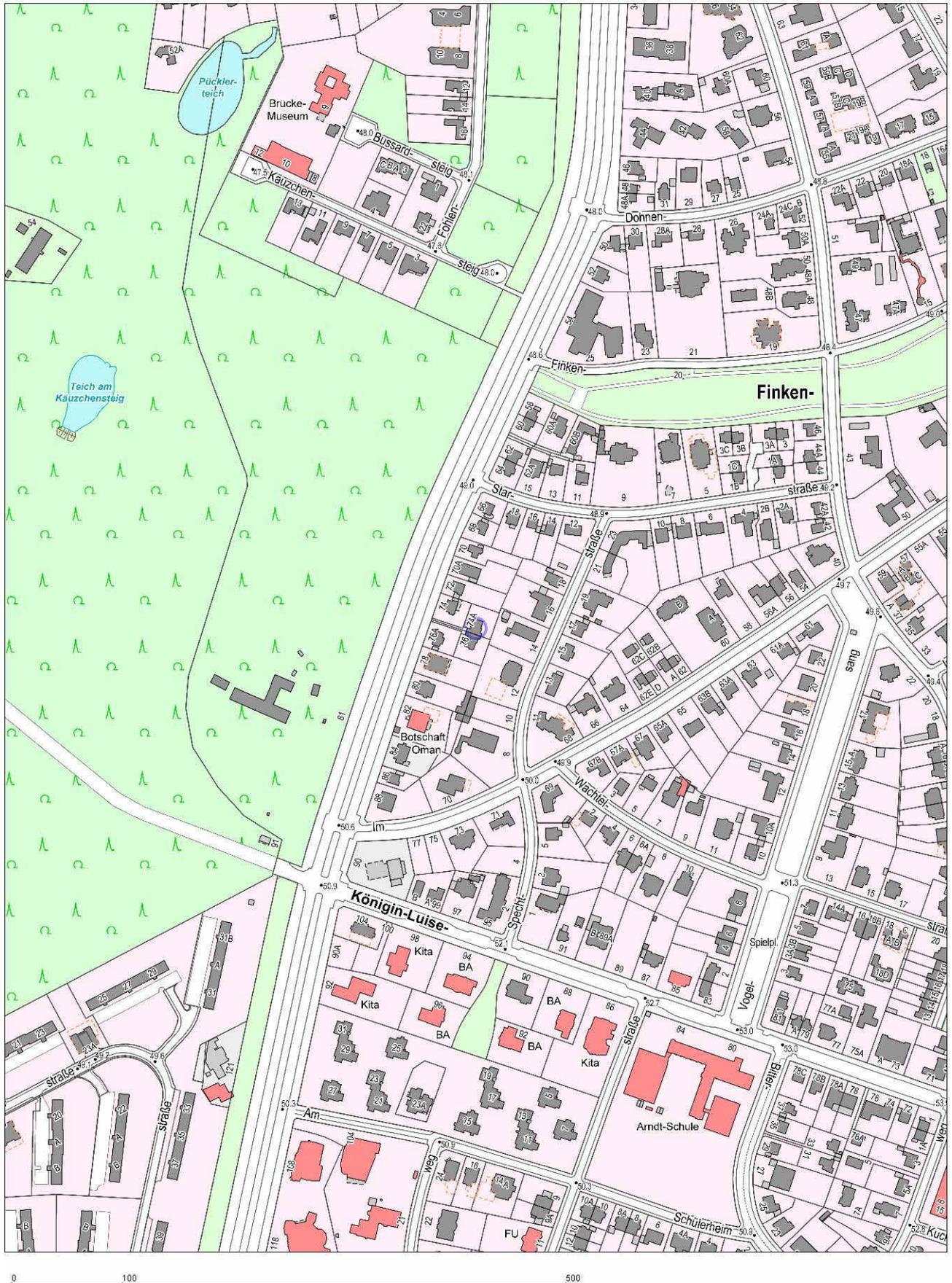
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), 10-farbig





Anlage 2 Karte 1 : 5.000

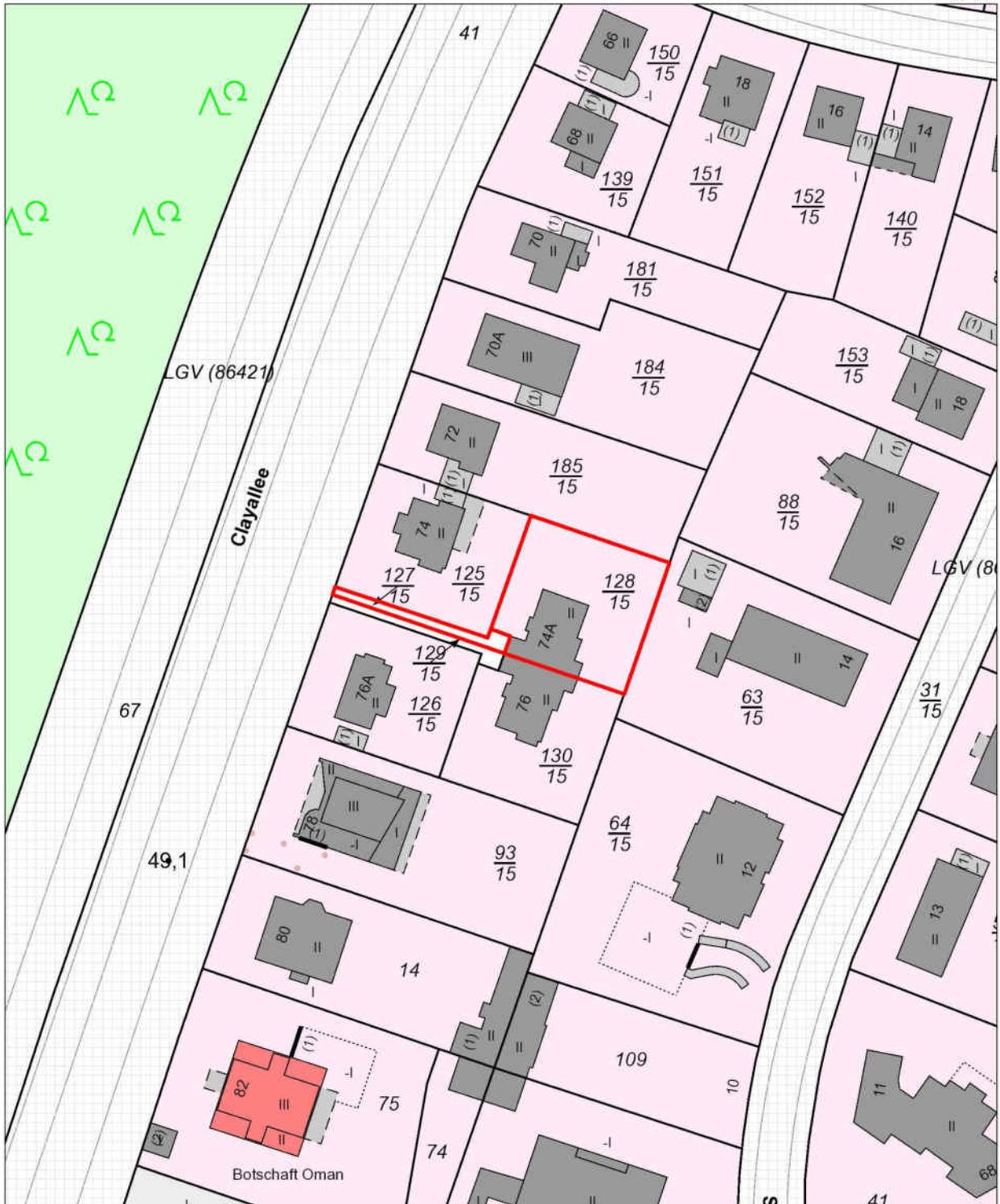
Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe)





Anlage 3 Karte 1 : 1.000

Geoinformation Berlin		Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt		Datum: 09.10.2020
1:1000		Uhrzeit: 14:55

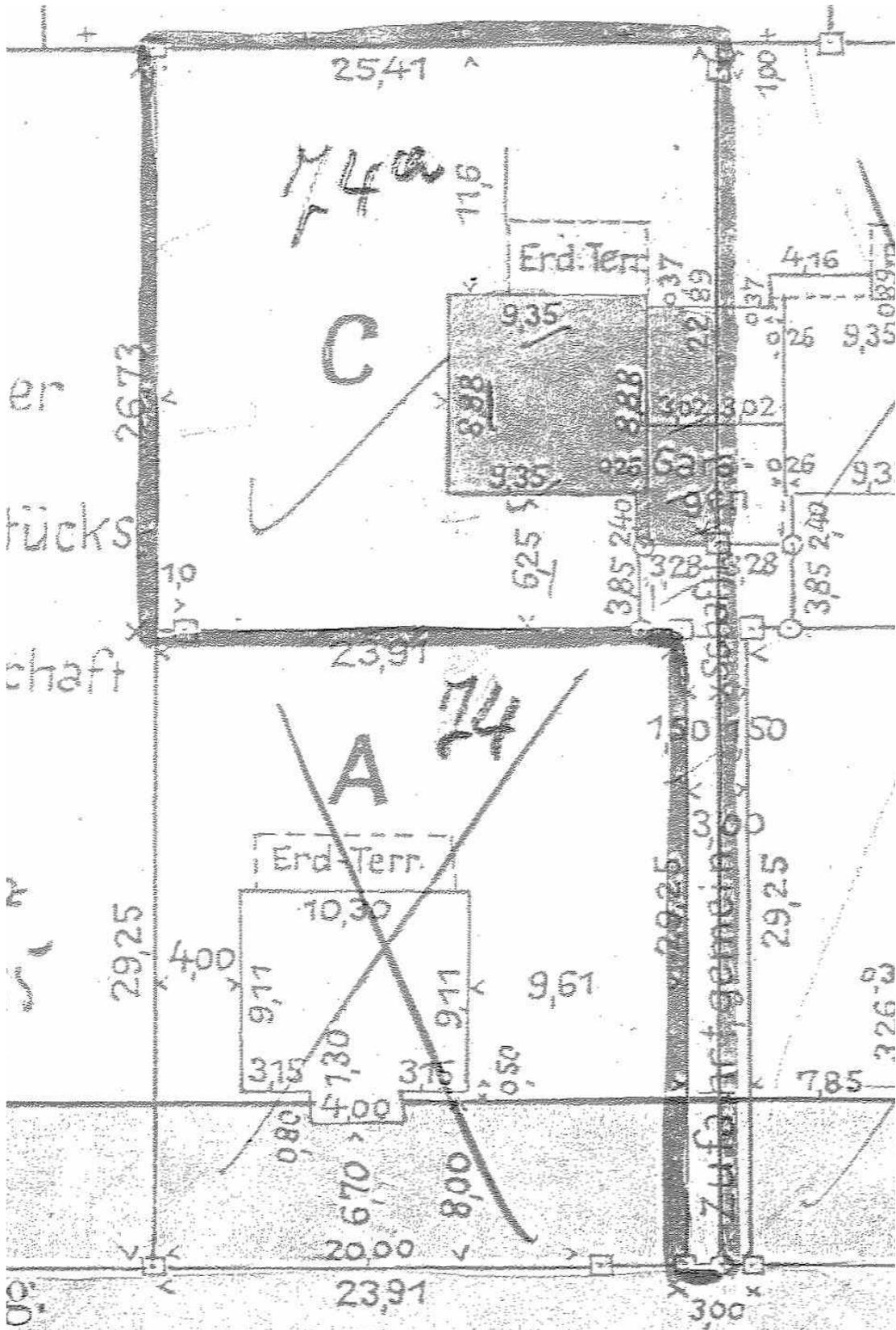


5813781

Maßstab: 1:1000 Meter



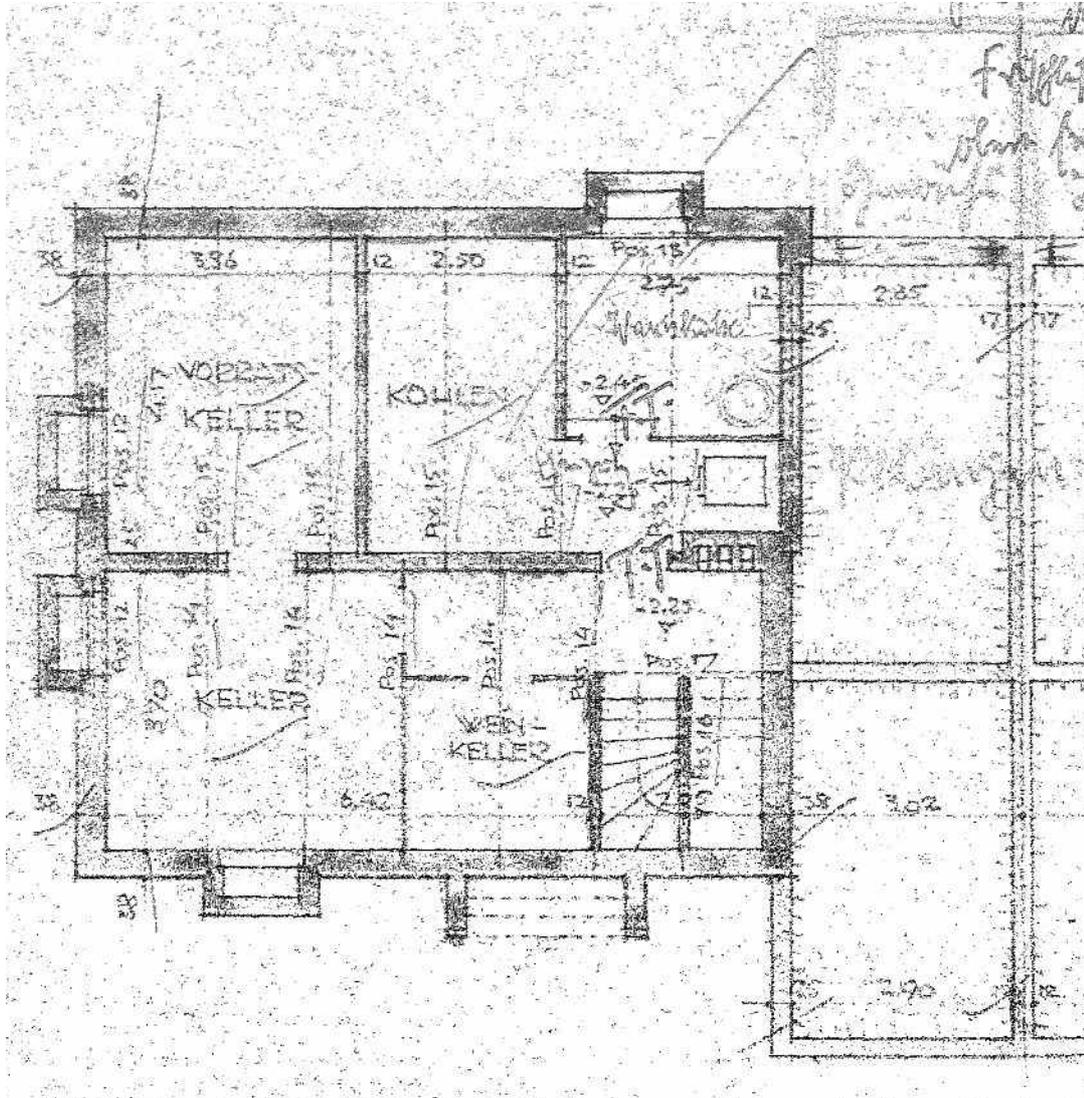
Anlage 4 Lageplan



Der Lageplan stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



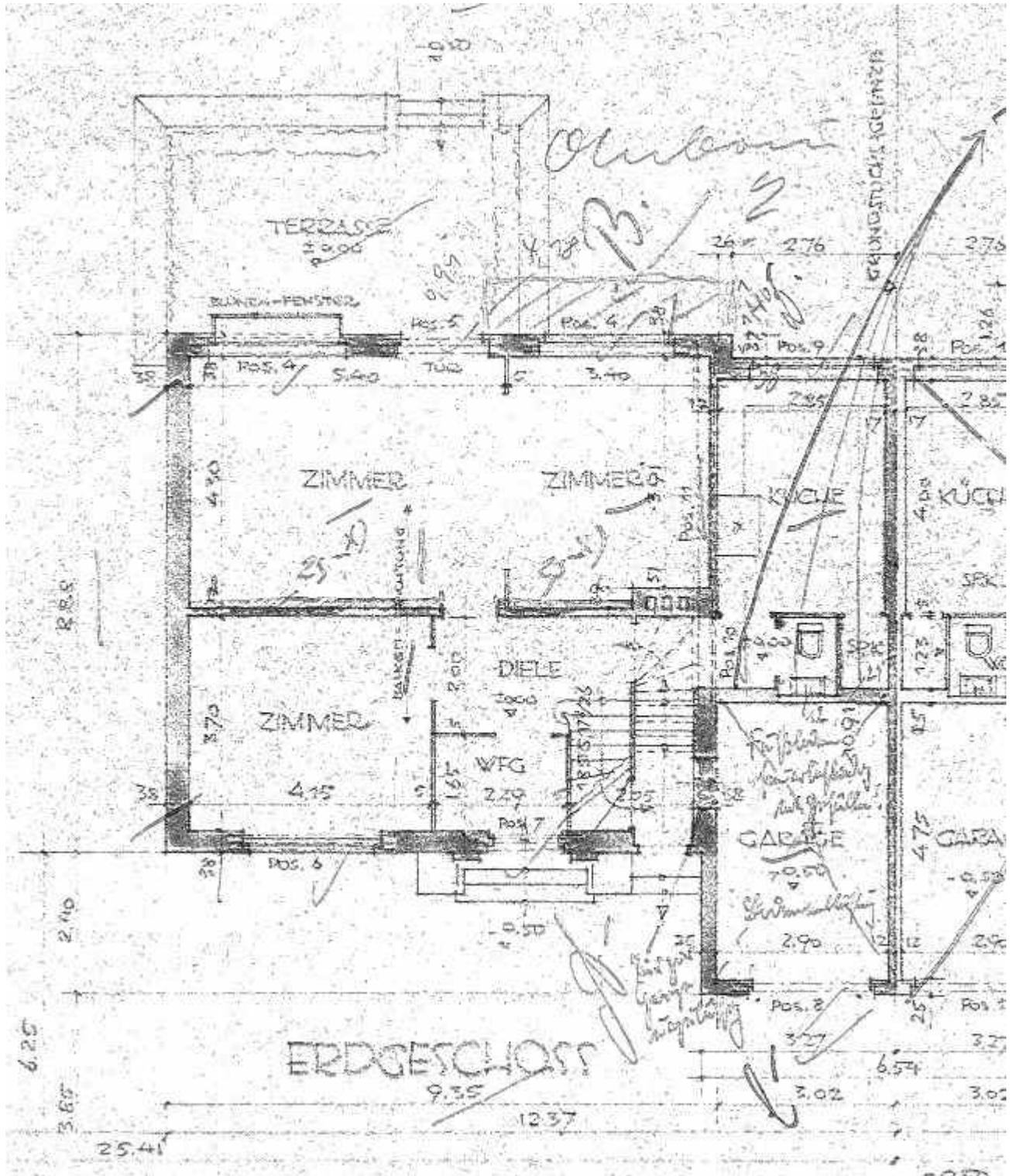
Anlage 5 Grundriss Keller
Grundstück Clayallee 74 A, 14195 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



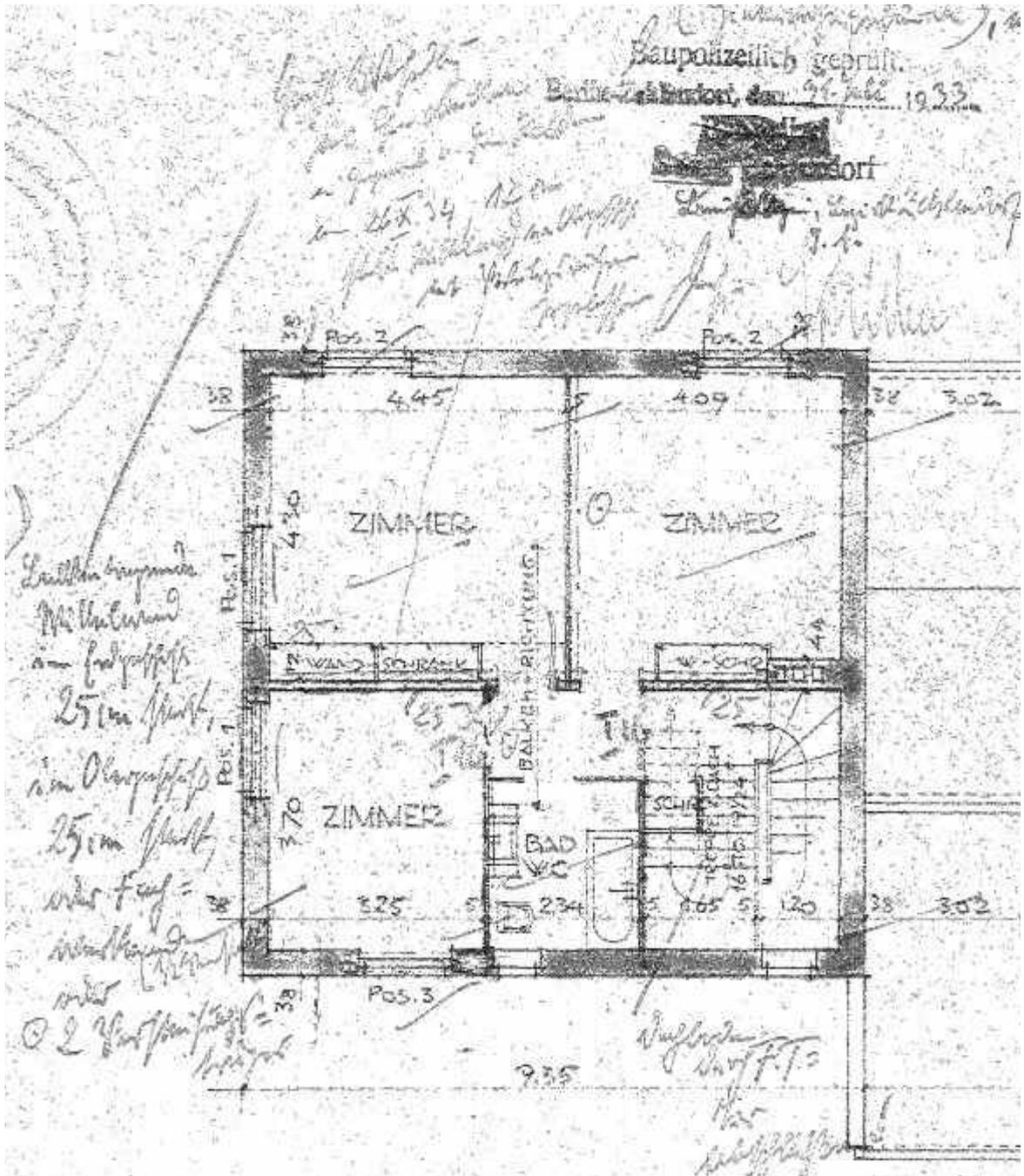
Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss
Grundstück Clayallee 74 A, 14195 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 7 Grundriss Obergeschoss
Grundstück Clayallee 74 A, 14195 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss
Grundstück Clayallee 74 A, 14195 Berlin

