

Dipl.-Ing. Steffen Bachmann

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- IHK zu Berlin -

Buchwaldzeile 58
14089 Berlin-Gatow

Telefon 030 - 362 33 90
Fax 030 - 361 09 70

Gutachten Nr. 75209/22

über den Verkehrswert/Marktwert
betreffend das Grundstück
Jenbacher Weg 30
in 12209 Berlin-Lichterfelde

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 29. November 2022

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg
Aktenzeichen:	76 K 62/22
Zwangsverwaltung:	-
Ortsbesichtigung:	Dienstag, den 29. November 2022 (Außenbesichtigung)
<i>Kurzdarstellung</i>	
Grundstücksgröße:	844,00 m ²
Verkehrsfläche:	-
Erholungsfläche:	-
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, freistehend
bauliche Nebenanlage:	Garage
Konstruktion:	Mauerwerksbau
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss,
Baujahr:	ca. 1932/1974, Garage ca. 2003
Denkmalschutz:	nein
Brutto-Grundfläche BGF:	ca. 277,00 m ²
wertrelevante	
Geschossfläche wertGF:	ca. 144,00 m ²
Wohnfläche WF:	ca. 118,00 m ²
Gebäudezustand:	durchschnittlich / normal
Verfügbarkeit:	Eigentümergebrauch

Verkehrswert/Marktwert:

826.500,00 €

PDF Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
17. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....	5
2.1. Kataster und Grundbuch.....	5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....	5
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis.....	7
2.4. Bewertungsverfahren.....	8
3. Lage - und Grundstücksbeschreibung.....	9
4. Kurze Baubeschreibung.....	13
5. Sachwert.....	20
5.1. Einleitung.....	20
5.2. Berechnungsgrundlage.....	21
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale...	24
5.4. Sachwertermittlung.....	27
6. Vergleichswert.....	28
6.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht	28
6.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....	29
7. Verkehrswert / Marktwert.....	30
8. Erklärung des Sachverständigen.....	32
Literaturangaben und Anhang.....	33 ff

Anlagen:

Berechnung der Standardstufe,
Bildmaterial,
Grundrisse,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 76 K des Amtsgerichts Schöneberg vom 28. Oktober 2022 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Grundstück

Jenbacher Weg 30 in 12209 Berlin-Lichterfelde

zu erstellen.

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschosses (Flachdach) sowie einer Garage.

Das Gebäude wurde ca. 1932/1974 erbaut (die Garage ca. 2003), ist lt. Angabe nicht vermietet und wurde bis zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt. Das Grundstück wird als bezugsfrei bewertet.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 76 K 62/22 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **29. November 2022**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 29. November 2022 eine Ortsbesichtigung an.

Am Ortstermin waren anwesend:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichnender Sachverständiger

Es war keine Innenbesichtigung möglich.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 BauGB Verkehrswert

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ein weiterer Ortstermin wurde für den 12. Dezember 2022 angesetzt. Eine Innenbesichtigung war auch hier trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht möglich.

Während der Besichtigung waren der Grundstücksbereich und das Gebäude von außen und bis zum Grundstückszaun zugänglich. Das Gutachten wird daher anhand der erfolgten Außenbesichtigung und der eingeholten Informationen aus der Bauakte erstattet.

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigelegte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Das Amtsgericht Schöneberg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Wohnungsgrundbuches zur Verfügung.

Zudem stellten die Beteiligten zur Verfügung:

- Exposé "ohne-Makler.net" mit Innenfotos sowie einen Grundrissplan

Beim Bauaufsichtsamt Steglitz-Zehlendorf konnten die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Die Wohn-/Nutzflächen des Gebäudes werden aus den amtlichen Bauplänen ermittelt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des stichtagsbezogenen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Januar 2023

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Kataster und Grundbuch

Das Grundstück ist lt. Grundbuchangaben (Abdruck vom 07.10.2022) beim Amtsgericht Schöneberg, im Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 22540 eingetragen.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Lichterfelde, in der Flur 5 auf folgendem Flurstück mit folgender Größe:

Flurstück	Wirtschaftsart- und Lage	Fläche (m²)
2347/3	Gebäude- und Freifläche Jenbacher Weg 30	844,00
		844,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit:

844,00 m².

In der Ersten Abteilung des Grundbuches ist unter der lfd. Nr. 9 der Eigentümer eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- lfd. Nr. 6: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) unberücksichtigt.

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁴ ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W4" mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 und einer landschaftlichen Prägung von Wohnbauflächen verzeichnet.

⁴FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02. September 2021 (ABl. S. 3809)

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" (aW) verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich nach der Baustufe II/2. Bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht.

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁵ dargestellt werden könnte.

§ 4. Allgemeine Wohngebiete.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebietes.

Quartiersmanagementgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Laut telefonischer Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf, Bau- und Wohnungsaufsicht, Frau Reneé, befinden sich keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

⁵ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Jenbacher Weg ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Die vorgefundene Situation im Bereich des Bewertungsobjektes ist ortsüblich, so dass das zu bewertende Grundstück als erschließungsbeitragsfrei angesehen wird.

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalbereiches). Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben.

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Flachdach und einer Garage.

Das ca. 1932/1974 erbaute Gebäude und die ca. 2003 erbaute Garage befinden sich stichtagsbezogen und augenscheinlich in einem durchschnittlichen und baualtersgerechten Zustand.

Annahme: Das Gebäude wurde bis zum WST zu Wohnzwecken genutzt und ist nicht vermietet.

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel I § 13 des Gesetzes vom 19.06.2006 (GVBl. S. 573)

2. 4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

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; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugsseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

¹⁰ Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Sachwert- und/soweit möglich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertragswertes kann verzichtet werden, da Renditegesichtspunkte eher von untergeordneter Bedeutung sind.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage - und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Jenbacher Weg 30 in 12209 Berlin
Bezirk: Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Objektlage/
Baublock:

an der nördlichen Seite des Jenbacher Weg; zwischen dem Achenseeweg und der Stanzer Zeile;

das Grundstück bzw. der Jenbacher Weg liegt hierbei direkt parallel zu der südlich der Straße verlaufenden Stadtgrenze zu Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming

Straße:

innerörtliche Anwohnerstraße, einspurig ausgebaut, Betonpflasterung, die Straße wird im weiteren Verlauf von Buschwerk und Bäumen gesäumt, Tempo-30-Zone

Parkmöglichkeiten:	Stellplatz und Garage auf dem Grundstück, sonst im weiteren Straßenraum vorhanden, keine Parkraumbewirtschaftung;
Fußweg:	nicht vorhanden
Radweg:	nicht vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	grundsätzlich gering; ruhige Wohnlage; wohnwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen: die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN ¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt außerhalb störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier ≤ 50 dB(A) nachgewiesen; Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 dB (A)
umliegende Bebauung:	die umliegende Bebauung wird überwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung
Einkaufsmöglichkeiten:	im Nahbereich benachteiligt; für den täglichen Bedarf u.a. im Bereich der Hildburghäuser Straße, ca. 1,1 km entfernt gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u.a. am Kranoldplatz (ca. 2,5 km)
öffentlicher Personen- nahverkehr:	S-Bahnhof Lichterfelde-Süd der Linie S25, S26 ca. 2,2 km entfernt,

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Januar 2023

auf der Hildburghauser Straße - ca. 850 m entfernt -
verkehrt die Buslinie 112, M11

Individualverkehr:

normal ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle Schloßstraße ca. 6,0 km entfernt,
das südliche Berliner Umland ist gut über die B 101
erschlossen

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 13,0 km (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 18,0 km (Straße)

Grünzonen:

erhöhter Grünflächenanteil im weiteren Umfeld;
der Lilienthalpark ist ca. 900 m entfernt

Schule/Kita:

Kita im Bereich des Lilienthalparks, ab ca. 1,0 km
entfernt, Schule in der Hildburghauser Straße ca. 1,2 km
entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
31 - 70 (2021)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2018 / 2020</i>	
308.000 / 308.000	3.748.000 / 3.795.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030</i>	
+ 0,7	+ 4,7
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

¹² - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Januar 2023

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke
2018-2030, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2018-2030/0>
Bericht_Bevprog2018-2030.pdf, S. 13, Stand Januar 2023

Status/Dynamik-Index 2021 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung/Lagequalität:

periphere Berliner Wohngegend mit durchschnittlicher Infrastruktur und hohem Erholungswert;

stadträumlich ist eine Einstufung in "mittlere Wohnlage" vorzunehmen (Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019/21)

Grundstücksgröße:

ca. 844,00 m², lt. Grundbuchauszug

Grundstückszuschnitt:

regelmäßiger, rechteckiger Zuschnitt,

Breite: ca. 24,0 m

Tiefe: ca. 35,0 m

- siehe Lageplanausschnitt -

Baugrund:

lt. Baugrundkarte:
berlintypisch tragfähiger Baugrund bei 0 - 2 m

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben

Einfriedung:

zur Straße neuere Zaunanlage, blickdicht gestaltet;

augenscheinlich elektrisches Zufahrtstor (Rolltor) für Pkw sowie separate daneben einflügelige Pforte für Personen, mittig integriert Klingel- und Briefkastenanlage;

ansonsten ortsübliche Grundstückseinfriedung, wie u.a. Mattenzaun, Maschendrahtzaun, Heckenbewuchs o.ä.

Versorgungsleitungen:

Strom, Wasser, Gas und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straßen geführt und sind bzw. können in die entsprechenden Hausanschlüsse auf das Grundstück geführt werden (ortsüblich erschlossen)

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021
(Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und
den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

4. Kurze Baubeschreibung

- nach Außenbesichtigung, der Bauakte und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, freistehend;
an der Gebäudewestseite angebaute Garage

Baujahr:

ca. 1932/1974

ca. 1974:

- Abriss altes Dach, vollständige Gebäudesanierung und
Gebäudeerweiterung durch Anbau

Rohbauabnahme hierzu 1973

Schlußabnahme 31.10.1974

sachverständige Einschätzung:

das maßgebliche Baujahr ist 1974

ca. 2003:

- Anbau Garage

Bauweise:

offen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus;

Geschosse:

Keller- und Erdgeschoss

Konstruktion:

voll unterkellerte Mauerwerkskonstruktion;

Außenwände ca. 24,0 bis 36,0 cm dick, Innenwände hier
5,0 bis 30,0 cm dick: gegebenenfalls Vollwärmeschutz

Fundament:

Streifenfundamente, Betonbodenplatte, Ausführung nach
Statik

Decken:	Kellerdecke massiv
Dach:	leicht geneigtes Flachdach als Walmdach in zimmermannsmäßiger Konstruktion (Nagel-Brettbinder) und ca. 50 cm Dachüberstand; Eindeckung mit bituminösen Dachbahnen, Dämmung bauzeitgemäß nach Statik, Außenentwässerung
Fassade:	Putzfassade mit hellem Anstrich; der Eingangsbereich ist zurückgesetzt und voll überdacht die Sockelzone (Kellergeschoss) ist verputzt und farbig abgesetzt, vergitterte Fenster zum Keller augenscheinlich stehen Putzarbeiten oberhalb des Garagentores an
Gebäudeerscheinung:	normal, der Bauzeit entsprechend
Unterhaltungszustand:	durchschnittlich
Gebäudetechnik:	Klingel- aber keine Gegensprechanlage
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage
Erschließung:	Grundstückszugang seitens der Straße; zentraler Hauszugang an der südlichen Gebäudeseite, siehe Fassade zum Eingang führt im überdachten Gebäudeeckbereich eine 6-stufige Massivtreppe aus Werkstein
Nebenanlagen:	Garage: Grenzbebauung; an die westlichen Gebäudeseite angebaut; Mauerwerksbau, Außenwände 24,0 cm dick

Massivbau, Streifenfundamente, Beton- bzw. Werksteinfußboden, Flachdach; 3 m-breites, zweiflügeliges Tor aus Metall oder vergleichbar, zusätzlich Tür und Fenster zum Garten;

Abmessungen Garage: ca. 3,90 m x 5,35 m;

ggf. befinden sich auf dem Grundstück noch kleine Baulichkeiten, wie Kelleraußentreppe, Gartenterrasse oder Pool (Bauset), hierfür kein Wertansatz

Außenanlagen:

Annahme: ortsübliche Ausführung einer Terrassenanlage und der Wegebefestigung;

Zusammenstellung vorhandenes Maß der baulichen Nutzung

lichte Raumhöhen, ca.:

KG:	ca.	2,35 m
EG:	ca.	2,65 m

Nachstehende Angaben zur Brutto-Grundfläche (BGF), zur Geschossfläche (GF), zur wertrelevanten Geschossfläche (wertGF) sowie zur Wohnfläche (WF) überschlägig ermittelt aus den Unterlagen vom Auftraggeber.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach der DIN 277 - 1:2005-02, zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), d. h. ausschließlich nicht überdeckter Bereiche und Balkone, auch wenn sie überdeckt sind.

Die Geschossfläche gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Sie ist im vorliegenden Fall identisch mit der wertrelevante Geschossfläche.

Die Wohnfläche wird aus der wertrelevante Geschossfläche gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin mit dem durchschnittlichen Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrel. GF mit näherungsweise 82/100 angesetzt.¹³

¹³ Immobilienmarktbericht 2021/22 Seite 49

Abmessung a*	Abmessung b*	Anrechnung	Fläche in m ²	BGF in m ²	GF in m ²
KG					
11,500	12,500	1,00	143,75		
-3,500	3,000	1,00	-10,50		
				133,25	0,00
EG					
11,500	12,500	1,00	143,75		
				143,75	143,75
DG					
0,000	0,000	1,00	0,00		
				0,00	0,00
Brutto-Grundfläche BGF:				277,00	
Geschossfläche GF					143,75

Tab. 3 BGF / GF / wertGF

* Anhand der Angaben aus Bauakte und Grundrissen

Die Brutto-Grundfläche beträgt somit rd. **277,00 m²**
=====

Die Geschossfläche beträgt somit rd. **144,00 m²**
=====

Die Wohnfläche beträgt rd.
144,00 x 82/100 **rd. 118,00 m²**
=====

Zur Nutzfläche im Keller:

Die lichte Raumhöhe im Keller beträgt ca. 2,35 m und ist damit eingeschränkt. Die natürliche Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend über Kellerschächte oder kleine Oberlichter, die zu keiner ausreichenden Belichtung und Belüftung führen.

Die Kellerräume stellen somit **keine Wohnfläche** im Sinne der Wohnflächenverordnung dar, da diese Räume nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrecht der Länder genügen (siehe § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV). Sie sind daher als **Nutzfläche** zu betrachten.

Gemäß § 47 der Berliner Bauordnung (BauOBl) "Aufenthaltsräume", muss die lichte Höhe mindestens 2,50 m betragen. Zudem müssen Aufenthaltsräume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden können. In den Grundrissen sind die Räume im Kellergeschoss auch U-gestempelt, d.h. nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen.

Grundfläche (GR) EG, ca. in m ²	144,00
Brutto-Grundfläche (BGF), ca. in m ²	277,00
Geschossfläche (GF), ca. in m ²	144,00
wertrelevante Geschossfläche (wertGF), ca. in m ²	144,00
Wohnfläche, ca. in m ²	118,00
Grundstücksfläche, in m ²	844,00
Geschossflächenzahl (GFZ = GF/Grundstücksfläche), ca.	0,2

Tab. 4

Anmerkung:

Die Beschreibung der Liegenschaft basiert auf den besichtigten Örtlichkeiten bzw. den anliegenden Grundrissplänen. Vorgenommene Raumteilungen oder Änderungen bleiben vorbehalten. Die Richtigkeit der Angabe wird unterstellt. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächenachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.

INNERER AUSBAU DER WOHNUNG

Lage:

Kellergeschoss, Erdgeschoss,

Wohnfläche:

lt. Tab. 4 des Gutachtens ca.: **118,00 m²**

Art der Räume:

Kellergeschoss:

Erschließung über angewendelte Massivtreppe vom EG aus, ggf. zusätzlich Kelleraußentreppe

Hobby- und Kellerräume inkl. Heizung und Öltankraum, Waschküche, siehe Grundrissplan

Erdgeschoss:

Windfang/Diele, Bad, Gäste-WC, 3 Wohnräume, Wohnküche, Zugang Terrasse

Treppen:

6-stufige Außentreppe zum Hauseingang;
Massivtreppe zum Keller

Grundriss:

grundsätzlich bauzeitgemäß-funktionell, eine Querlüftung ist möglich

- siehe Grundrissplan im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

die Fenster sind ausreichend dimensioniert;

die Hauptausrichtung der Räume ist nördlich zum Garten oder straßenseitig nach Süden

insgesamt ist eine ausreichende Belichtung und Beson-
nung gegeben

Aussicht:

normal

WOHNRÄUME

Raumgliederung: Einzelräume
Fußboden: Estrich, Fliesen, Parkett o.ä. ,
Wände: Anstriche, Tapezierung
Decken: Anstriche
Fenster: Isolierverglasung, Rollläden
Türen: Holzzargen, Plattentüren
Besonderheiten: -
Beurteilung/Qualität: -

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung: Vollbad und Gäste-WC EG,
ggf. Waschküche im Keller
Fußboden: Vollbad:
Fliesen, hellblau, modern
Gäste-WC:
Fliesen, modern
Wände: Vollbad:
Fliesen, hell, modern
Gäste-WC:
Fliesung, hell-modern, Bordüre
Decken: Anstriche
Fenster: Isolierverglasung
Türen: Holzzargen, Plattentüren
Sanitärobjekte: Vollbad:
Einbauwanne und Dusche, wandhängendes WC,
Waschtisch
Gäste-WC:
Waschtisch, wandhängendes WC
Beurteilung/Qualität: saniert und modernisiert

KÜCHE

Raumgliederung:	Wohnküche
Fußboden:	Fliesen oder Parkett/Laminat
Wände:	Anstriche/Verkleidungen
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Holzzargen, Plattentür
Objekte:	moderne Einbauküche mit Mobiliar und elektrischen Geräten,
Beurteilung/Qualität:	saniert und modernisiert

INSTALLATIONEN

Heizung:	Ölzentralheizung, Kamin im EG
Warmwasser:	zentral über Heizung
Strom:	bauzeitgemäßer Stand der Technik
Kaltwasseruhr:	vorhanden
Alarmanlage:	-
Tiefbrunnen:	-
Besonderheiten:	Öltank im Keller

ENERGIEAUSWEIS

nicht vorhanden

BEURTEILUNG/QUALITÄT

Ca. 1932/1974 erbautes Einfamilienhaus mit Keller in solider Mauerwerksbauweise mit bauzeittypischem Erscheinungsbild sowie zweckmäßiger und sanierter Ausstattung in einem grundsätzlich durchschnittlichen Zustand.

Reparaturanstau:

Es besteht zum WST u.a. folgender bewertungsrelevanter Reparaturanstau:

- nicht bekannt

- siehe Punkt 5.3.3 im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung bei Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Sachwert

5. 1. Einleitung:

Der Sachwert des Grundstücks wird aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks umfasst

- den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen
- den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- den Bodenwert.

Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen wird von dessen Normalherstellungskosten am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ausgegangen. Nachfolgend werden hierzu die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu Grunde gelegt.

Als Bezugsgrundlage für die Ermittlung von Herstellungswerten der baulichen Anlage dient die im Rahmen der Baubeschreibung ermittelte Brutto-Grundfläche (BGF) nach der DIN 277 – 1: 2005-02.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird durch Sachwertfaktoren erfasst.

Aufgrund der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken gemäß Gutachterausschuss (GAA) sind ggf. zunächst Modellannahmen zu treffen, die erst durch nachfolgende Korrekturglieder wieder eigentliche Zustandsmerkmale berücksichtigen.

5. 2. Berechnungsgrundlagen

Zugrunde gelegt werden die zum WST veröffentlichten Sachwertfaktoren 2021, veröffentlicht Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021 Seite 5602 ff¹⁴. Im vorliegenden Fall wird herangezogen:

Wohnhaus

NHK 2010, Typ 1.03:

Gebäudetyp: freistehende Einfamilienhäuser,
unterkellert, Erdgeschoss,
Flachdach

Standardstufe hier: 4

Bodenwert: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert BRW¹⁵,
750,00 €/m² x 844,00 m² = 633.000,00 €
rd. **633.000,00 €**

¹⁴ Die ausgewerteten Daten beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2021 und sind hier heranzuziehen.

¹⁵ Gemäß Modellvorgabe ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 heranzuziehen, ohne GFZ-Anpassung: Bodenrichtwert (BRW) in der Bodenrichtwertzone 1833 zum 01.01.2021: **750,00 €/m²**

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 0,4 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

In den vergangenen Jahren war ein stetig steigendes Preisniveau bei den Bodenwerten festzustellen.

Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage bei adäquater Ausnutzung:

per 01.01.2019: 620,00 €/m²
per 01.01.2020: 650,00 €/m²

Nachrichtlich:
per 01.01.2022: 900,00 €/m²

Vom 01.01.2021 bis zum 01.01.2022 stieg der Bodenrichtwert somit um ca. 20 %.

Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

...

Standardstufe hier: 4

Zu den Standardstufen:

Gemäß ImmoWertV 2021¹⁶ bestehen für Ein- und Zweifamilienhäuser fünf Standardstufen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin verwendet in ihrem Modell die Standardstufe 4, unabhängig davon, ob die in der ImmoWertV 2021 genannten Merkmale zutreffen oder nicht. Die Modellannahmen sind jedoch bindend zu beachten. Auf eine Wiedergabe der einzelnen Merkmale der Standardstufen soll daher an dieser Stelle verzichtet werden.

Kostenkennwert

inkl. MwSt und Baunebenkosten

in Höhe von 17 % in €/m² je BGF: 1.085,00

Eine Korrektur für ein freistehendes Einfamilienhaus findet gemäß Vorgabe des GAA nicht statt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin verwendet in ihrem Modell nur "echte" Baujahre. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre bei linearer Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters.

Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre (Vorgabe GAA, Modellbetrachtung),

wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

bei Baujahren ab 1949 in Abhängigkeit

vom Bauzustand (Modell):

tatsächliches Baulter: 48 Jahre (hier 1974 bis 2022),
damit Kategorie '48 - 52 Jahre'

Bauzustand: normal¹⁷

RND (Modell): 40 Jahre bei GND von 80 Jahren

fiktives Baulter (Modell): 40 Jahre

Die Wertminderung wegen Alters

beträgt dann

(Abschreibung linear)¹⁸: 50,00 %.

Ferner sind einzelne Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, wobei auf Interpolationen verzichtet wird:

Korrekturfaktor A (KoFa A)

für Länder:

Regionalfaktor

Berlin 1,00 (Vorgabe GAA)

¹⁶ Anlage 1 ImmoWertV 2021, zu 1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

¹⁷ normaler baulicher Zustand gemäß GAA: Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

¹⁸ Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Köln 2017, Seite 2085, Wertminderung (%) = 100 x fiktives Baulter (Modell) / übliche Gesamtnutzungsdauer GND

Berliner Baukostenindex,

Stand November 2022 ¹⁹

Basis 2010 = 100 %: 180,90 % ²⁰

Außenanlagen

Bei der Auswertung sind vom Gutachterausschuss die Kaufpreise um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (z.B. Garagen, Schuppen), der besonderen Außenanlagen (z.B. Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen wie z.B. Tresoranlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen), soweit diese bekannt sind, bereinigt worden.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine massive Garage und eine Kelleraußentreppe vorhanden.

Weitere Außenanlagen bleiben ohne eigenen Wertansatz und sind in diesem Fall im Bodenwert enthalten.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird grundsätzlich durch Sachwertfaktoren erfasst, siehe nachfolgende Tabelle 6.

konjunkturelle Anpassung:

In die Ermittlung des Sachwertfaktors 2021 gingen nur Kauffälle bis zum 30. Juni 2021 ein (siehe Fußnote 14).

Des Weiteren wurde gemäß Modellvorgabe der Bodenrichtwert (BRW) zum 01. Januar 2021 in Höhe von 750,00 €/m² angesetzt. Zum 01. Januar 2022 ist der Bodenrichtwert auf 900,00 €/m² gestiegen (siehe Fußnote 15). Auswertungen für den Zeitraum August bis Oktober 2022 (ad hoc Marktbericht Januar 2023) zeigen einen weiteren Anstieg von rd. 7 % gegenüber den BRW 1.1.2022.

Allerdings gilt zu beachten, dass der BRW sich ausschließlich auf unbebaute Grundstücke bezieht. Da das Bewertungsgrundstück bebaut ist, ist diese Erhöhung des Bodenwertes nicht in adäquater Höhe auf das hier anstehende Grundstück zu beziehen.

Hinzuweisen ist ferner auf die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt (Entwicklung der Hypothekenzinsen) und der damit verbundenen Zurückhaltung am Immobilienmarkt. Die grundsätzlich positive konjunkturelle Entwicklung zwischen 2020 und 2022 erleidet hierdurch eine deutliche Dämpfung.

Von einer konjunkturellen Anpassung wird daher sachverständig eingeschätzt abgesehen.

¹⁹ Gemäß Modellvorgabe ist der Baupreisindex mit Stand November 2022 (2015 = 100) anzusetzen.

²⁰ Gemäß Modellvorgabe ist der Preisindex 2015 = 100 auf das Jahr 2010 mit dem Faktor 1,116 umzubasieren: 162,1 (Preisindex November 2022, 2015 = 100) x 1,116 = 180,90366 gerundet 180,90.

5. 3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

5. 3. 1. bauliche Ausnutzung (GFZ) und Microlage

Das Grundstück weist mit einer GFZ von rd. 0,2 eine unterdurchschnittliche Ausnutzung auf. Grundsätzlich könnte das Gebäude abgerissen werden und einer Neubebauung zugeführt werden. Hier würden jedoch erhebliche Abrisskosten zu verzeichnen sein.

Zudem ist die örtliche Lage unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu Brandenburg auf Berlin-Lichterfelde bezogen peripher, partiell einhergehend mit einer nur durchschnittlichen Infrastruktur (ÖPNV, Einkaufen, MIV) und daher preisdämpfend anzusehen.

Nachfolgend wird dieser Sachverhalt mit einer Wertminderung in Höhe von sachverständig geschätzt

- 20,0 %

auf den ermittelten Sachwert berücksichtigt, um eine Marktverzerrung in Bezug auf tatsächliche Grundstücksverkäufe zu vermeiden, siehe auch Punkt 6. im Gutachten - Vergleichswert.

5. 3. 2. Anpassung geringere Standardstufe

Im Sachwertmodell ist hinsichtlich des Gebäudestandards die Standardstufe 4 anzusetzen. Gemäß ImmoWertV 2021 ist das Gebäude aufgrund seiner Merkmale und Beschaffenheit zum Bewertungsstichtag jedoch einer geringeren Standardstufe zuzuordnen und es wird gemäß Anlage 1 - ImmoWertV 2021, Tabelle "1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser" der ImmoWertV2021 ein objektbezogener gewichteter Kostenkennwert in Höhe von ca. 901,63 €/m² ermittelt, welcher leicht über dem Wert der Standardstufe 3 liegt.²¹ Die Wertdifferenz, die sich aufgrund eines eigentlich geringeren Kostenkennwertes ergibt, wird sachverständig in der folgenden Tabelle Nr. 5 mit einer Höhe von rd. 46.000,00 € berechnet, welche anschließend in Tabelle Nr. 6 als wertmindernd angesetzt wird.

²¹ Wichtung des Kostenkennwertes mithilfe einer EDV-gesteuerten Exceltabelle, siehe Anhang

Kostendifferenz der Standardstufen				
<i>Ausgangsdaten</i>				
	BGF	KoFa A für Berlin	BNK	NHK 2010
Wohnhaus Typ 1.03	277,00	1,00	1,00	
Kosten 2010 in €/m ² BGF Standardstufe 4	1.085,00			
Kosten 2010 in €/m ² BGF Standardstufe Gebäude	901,63			
Kosten 2010 in €/m ² BGF Differenz	183,37			
Kostendifferenz 2010				50.793,49
Indexierung auf Wertverhältnisse 11/2022			1,8090	
Kostendifferenz 2022				91.885,42
abzgl. Alterswertminderung in %			50,00	
Kostendifferenz				45.942,71
				rd. 46.000,00

Tab. 5 Kostendifferenz

5. 3. 3. Einbauküche, Kamin

Die Einbauküche und der Kamin wird zusätzlich mit einem Zeitwert pauschal in Höhe von rd.

+10.000,00 €

werterhöhend in Ansatz gebracht.

5. 3. 4. bauliche Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall wird die Garage mit einem Zeitwert²² in Höhe von rd.

+25.000,00 €

in Ansatz gebracht.

Kelleraußentreppe, pauschal sachverständig geschätzt, rd.

+ 5.000,00 €

werterhöhend in Ansatz gebracht.

Summe:

+ 30.000,00 €

²² in Anlehnung an das Preisniveau von verkauften Garagen, in: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht 2021/2022, S. 74

sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die über das baualterstypische Maß hinausgehen (u.a. weitere geringe Verschleißerscheinungen, Verunreinigungen) werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND bereits berücksichtigt worden ist.

Die Summe des Wertes der baulichen Anlage, des Bodenwertes und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt dann den Sachwert des Grundstückes.

5. 4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung nach der NHK 2010				
<i>Ausgangsdaten</i>				
	BGF	KoFa A für Berlin	BNK	NHK 2010
Wohnhaus Typ 1.03	277,00	1,00	1,00	
Kosten 2010 in €/m ² BGF	1.085,00			
Summe				300.545,00
Indexierung auf Wertverhältnisse 02/2022			1,8090	
Gebäudesachwert 2022 (nach Modell)				543.685,91
<i>Gebäudesachwert 2022 entspricht bei der nebenstehenden wertGF in m² folgendem Wert in €/m²</i>	144,00	3.775,60		
abzgl. Alterswertminderung in %			50,00	
alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlage				271.842,95
zzgl. Objektspezifisch angepasstem Bodenrichtwert				633.000,00
vorläufiger Sachwert (Verfahrenswert) des Bewertungsobjektes				904.842,95
subsidiäre Marktanpassung: Sachwertfaktor nach GAA				
Sachwertfaktor für Steglitz Sachwert i.H.v. ca. 905.000 €: 1,133	Abschläge: Bj 1971-1990 0,0	Zuschläge: mittlere Wohnlage: +0,024; Westteil: +0,056	Summe Sachwertanpassungsfaktor:	1,213
vorläufiger Sachwert/ Verfahrenswert des Bewertungsobjektes nach Marktanpassung GAA				1.097.574,50
			rd.	1.098.000,00
konjunkturelle Anpassung			0,00	0,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert				1.098.000,00
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV):				
bauliche Ausnutzung und Microlage, Abschlag in %			-20,00	-219.600,00
niedrigerer Gebäudestandard als nach Modellvorgabe				-46.000,00
Einbauküche, Kamin				10.000,00
Garage, Treppenanlage				30.000,00
Sachwert (Verfahrenswert) nach ImmoWertV 2021				872.400,00
			rd.	870.000,00
je m ² wertGF			144,00	6.041,67
je m ² Wohn-/Nutzfläche			118,00	7.372,88
je m ² BGF			277,00	3.140,79
je m ² Grundstück Gr			844,00	1.030,81

Tab. 6 Sachwertermittlung

6. Vergleichswert

6. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin weist im stichtagsbezogenen Immobilienmarktbericht (veröffentlicht im August 2022, hier aber nach ImmoWertV maßgeblich) über den Berliner Grundstücksmarkt 2021/22 für Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern für das Jahr 2021 folgende Durchschnittswerte aus:

Einfamilienhäuser, hier freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
einfache und mittlere Wohnlage, mittleres Preisniveau 2021, Baujahre 1971 bis 1990

Bandbreite	Grundstücksfläche in m ²	wertrelevante Geschossfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² wertGF
Max	903,00	226,00	5.273,00
Min	400,00	97,00	2.330,00
Durchschnitt	608,00	160,00	3.752,00
zum Vergleich: Bewertungsobjekt			
	844,00	144,00	
Vergleichspreis in Bezug auf das mittlere Preisniveau:			
Max			759.312,00
Min			335.520,00
Durchschnitt			540.288,00

Tab. 7 Gutachterausschuss

Weitere Aussagen des Gutachterausschusses:

Überwiegend gestiegenes Preisniveau mit zum Teil deutlichen Steigerungen in einigen Baujahresgruppen und Wohnlagen.

Typische Kaufpreisspannen für EFH:

Baujahre 1949-1989: 475.000 bis 925.000 €

weitere Plausibilisierung:

Für die **Ortslage des Bezirks Steglitz** ergibt sich das Jahr 2021 folgendes durchschnittliches Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Bandbreite	Wohnfläche in m ² , ca.	Kaufpreis in €/m ² Wfl
Max		7.761,00
Min		3.829,00
Durchschnitt		5.874,00
zum Vergleich: Bewertungsobjekt		
	118,00	
Vergleichspreis in Bezug auf das durchschnittliche Preisniveau:		
Max		915.798,00
Min		451.822,00
Durchschnitt		693.132,00

Tab. 8

Objektbezogen und zustandsbedingt sowie unter Beachtung der Grundstücksgröße ist im vorliegenden Fall die obere Bandbreite maßgeblich.

Eine stichtagsbezogene, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab folgende Ergebnisse:

6. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt: Verkäufe ab 01.01.2021 bis 29.11.2022
 Bezirk: Steglitz-Zehlendorf
 Ortsteil: Steglitz, Lankwitz, Lichterfelde
 BRW: 750 - 900 €/m²
 stadträumliche Wohnlage: mittel (7)
 Grundstücksfläche: 650 : 1.000 m²
 Gebäudeart: Einfamilienhaus (120)
 Keller: unterkellert
 baulicher Zustand Zs: normal (2)
 Gebäudestellung: freistehend (7)
 Baujahr: 1960 - 1980

Auswertung:

Fallzahl: 3
 Auswahl: 3

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Bj	Grundstück m ²	Datum KV	Zs	KP in €/m ² Grundstück	KP in €/m ² BGF	BGF in m ²	KP in €
1	Heinersdorfer Str.	1979	872,00	23.02.2021	2	1.261,47	1.848,74	595,00	1.100.000,00
2	Brotteroder Str	1973	744,00	30.08.2021	2	1.068,55	2.297,69	346,00	795.000,00
3	Marchandstraße	1968	763,00	06.05.2022	2	950,20	2.645,99	274,00	725.000,00
Auswertung									
Max.						1.261,47			1.100.000,00
Min.						950,20			725.000,00
Mittel						1.093,41			873.333,33

Tab. 9

Sachverständige Feststellungen hierzu:

Der zuvor ermittelte Sachwert in Höhe von **870.000,00 €** bzw. **1.031,00 €/m²** Grundstücksfläche liegt in akzeptabler, gut vergleichbarer Höhe mit dem Niveau des o.a. Vergleichspreises.

Eine Trefferanzahl von 3 Fällen ist grundsätzlich nicht ausreichend. Die o.a. strengen Abfrageparameter waren jedoch erforderlich, um auch tatsächliche "Vergleichspreise" für ein ggf. durchzuführendes Vergleichswertverfahren zu erhalten. Folglich stellen auch die o.a. Kaufpreise im vorliegenden Fall eine weitere Plausibilisierung dar.

7. Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

Sachwert: **870.000,00 €**

Grundsätzlich ist bei Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern dem Sachwertverfahren ein hohes Gewicht beizumessen, da dieses Verfahren die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt allgemein und auch speziell auf dem Berliner Markt gut widerspiegelt. Innerhalb der Sachwertermittlung wurden zunächst Modellvorgaben angesetzt, weshalb im Anschluss marktübliche Korrekturen durchgeführt sowie objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjektes berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der angewandten Plausibilisierung über den Vergleichswert ist zu beachten, dass aufgrund der individuellen Bauart und Lage (Einfamilienhaus, Baujahr, Zustand, Lage) auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus kein unmittelbarer Vergleich erfolgen kann. Zudem lag letztendlich nur eine geringe Anzahl an Vergleichsfällen vor. Die dargestellten Vergleichspreise werden daher lediglich zur Plausibilisierung des Sachwertes herangezogen.

Der Sachwert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert/Marktwert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 5,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 870.000,00 € \cdot 5,0 % = rd. 826.500,00 € ergibt.

Somit schätzt der Unterzeichnete im Sinne des § 194 BauGB für das Grundstück

Jenbacher Weg 30 in 12209 Berlin-Lichterfelde

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29. November 2022 einen
Verkehrswert/Marktwert in Höhe von:

826.500,00 €

(i. W.: - achthundertsechszwanzigtausend EURO -)

Dieser Wert entspricht folgenden Einzelpreisen:

- rd. 2.984,00 €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) (rd. 277,00 m²)
- rd. 979,00 €/m² Grundstücksfläche (844,00 m²)
- rd. 5.740,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche (wertGF, rd. 144,00 m²)
- rd. 7.004,00 €/m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche, rd. 118,00 m²)

Der Verkehrswert liegt damit außerhalb bzw. im oberen Bereich in den unter Punkt 6.
dargestellten Preisspannen.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

8. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert/Marktwert bezieht sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus. Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand einer Außenbesichtigung. Sollte nach einer Innenbesichtigung eine erhebliche Abweichung der baulichen Qualität und Ausstattung von der im Gutachten zu Grunde gelegten Ausführung festgestellt werden, so ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Das gilt auch für die in Ansatz gebrachte Wohn-/Nutzfläche und Grundstücksfläche.

Von der Anforderung kostenpflichtiger schriftlicher Auskünfte beim zuständigen Bezirksamt bezüglich

- Bodenbelastungskataster und
- Erschließungsbeiträgen

wurde abgesehen.

Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche, Geschossfläche oder Grundstücksfläche ergeben, so ist der vorstehend genannte Verkehrswert sowie der objektive Wohnwert bei *erheblicher* Abweichung zu modifizieren.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 17. Januar 2023
14089 Berlin-Gatow
BM/Sh

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsg)

Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006, 9. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung 1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Ein- und Mehrfamilienhäuser, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel

**Gebäudestandards für freistehende Einfamilienhäuser nach SW-R (NHK 2010)
einschließlich Baunebenkosten von 17%**

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Σ	Wägungs- anteil	anteilige NHK gewichtet	
	1	2	3	4	5				
Außenwände			100%			100%	0,23	207,00	€/m ² BGF
Dach	50%		50%			100%	0,15	120,38	€/m ² BGF
Fenster und Außentüren			100%			100%	0,11	99,00	€/m ² BGF
Innenwände und -türen		50%	50%			100%	0,11	92,68	€/m ² BGF
Deckenkonstruktion/Treppen			50%	50%		100%	0,11	109,18	€/m ² BGF
Fußböden				100%		100%	0,05	54,25	€/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen			100%			100%	0,09	81,00	€/m ² BGF
Heizung		50%		50%		100%	0,09	84,15	€/m ² BGF
sonst. Techn. Ausstattung			100%			100%	0,06	54,00	€/m ² BGF
Typ: 1.03									
Kostenkennwerte Gebäudetyp:	705	785	900	1.085	1.360	Kostenkennwert:	901,63 €/m² BGF		



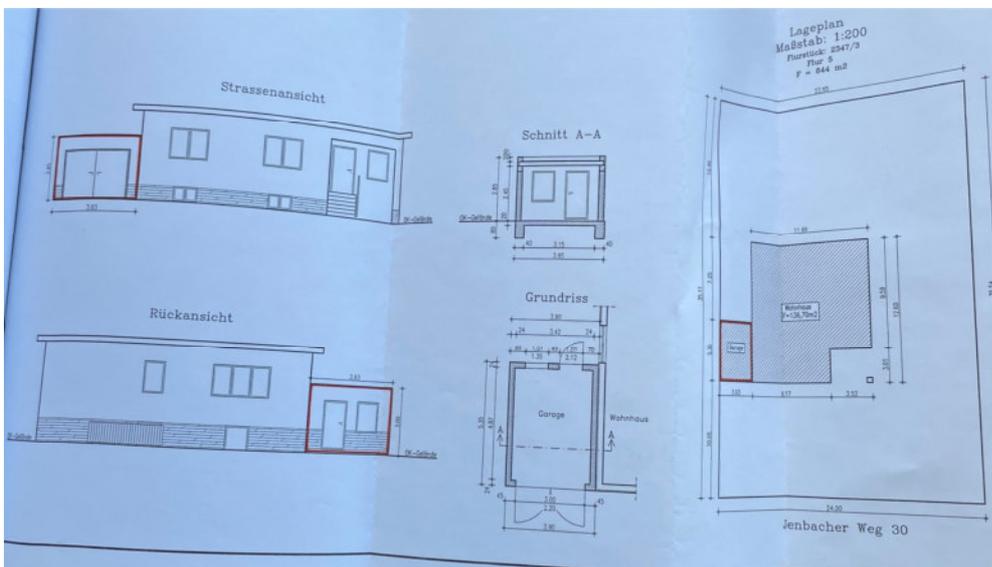
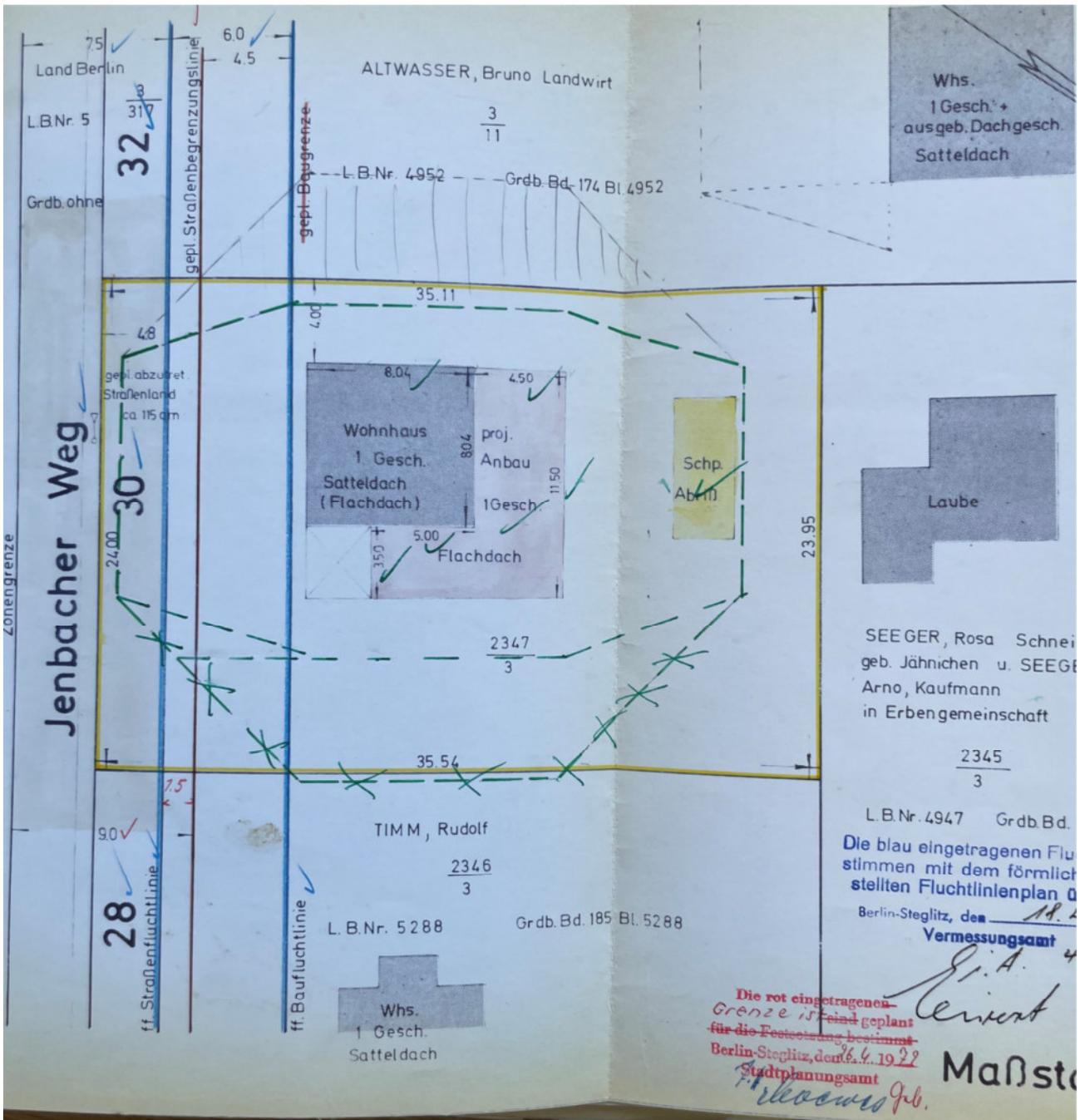
Jenbacher Weg 30 in 12209 Berlin-Lichterfelde
- straßenseitige Ansicht -





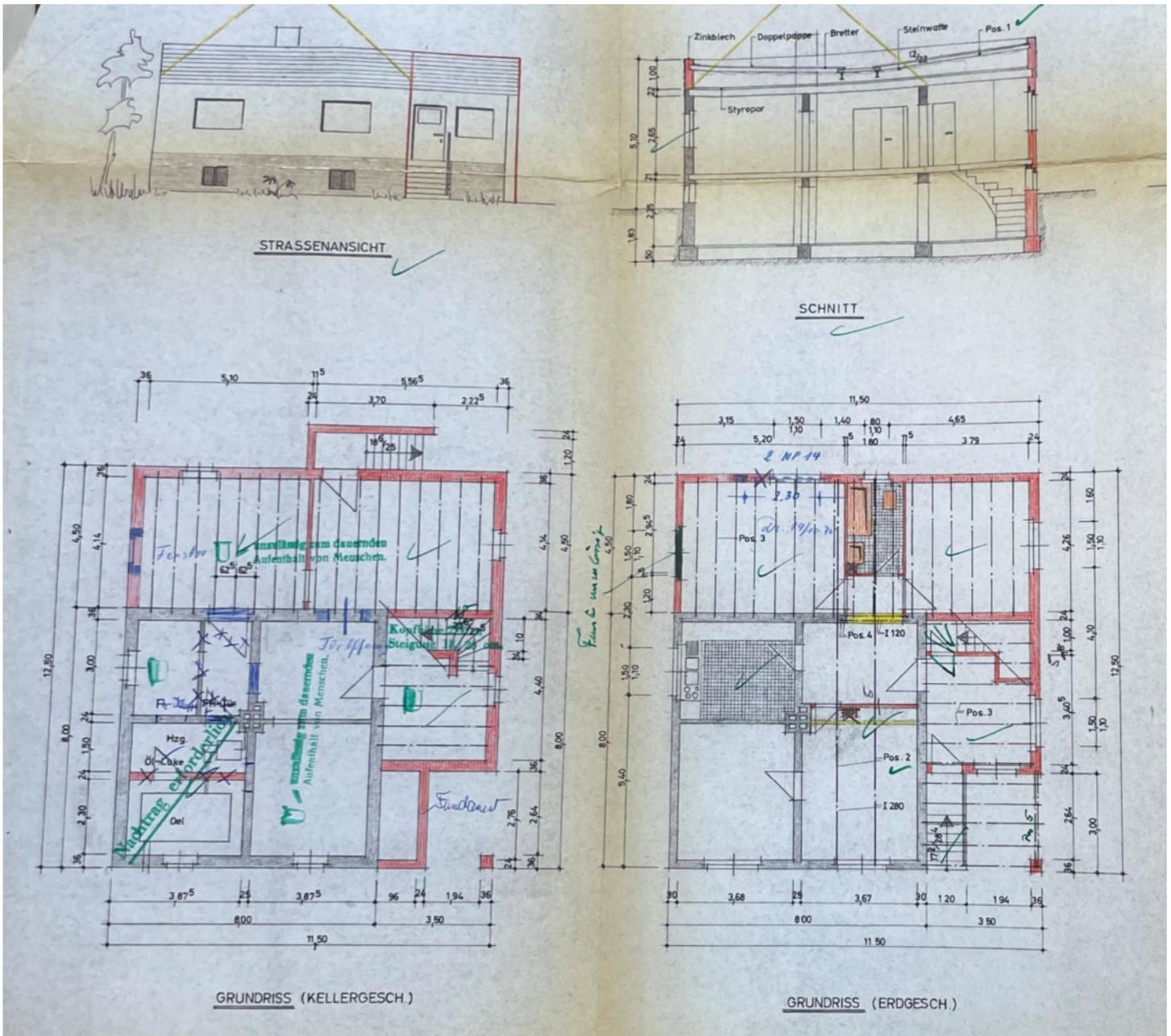
- rückwärtige Gebäudeansicht und Blick in den Jenbacher Weg -

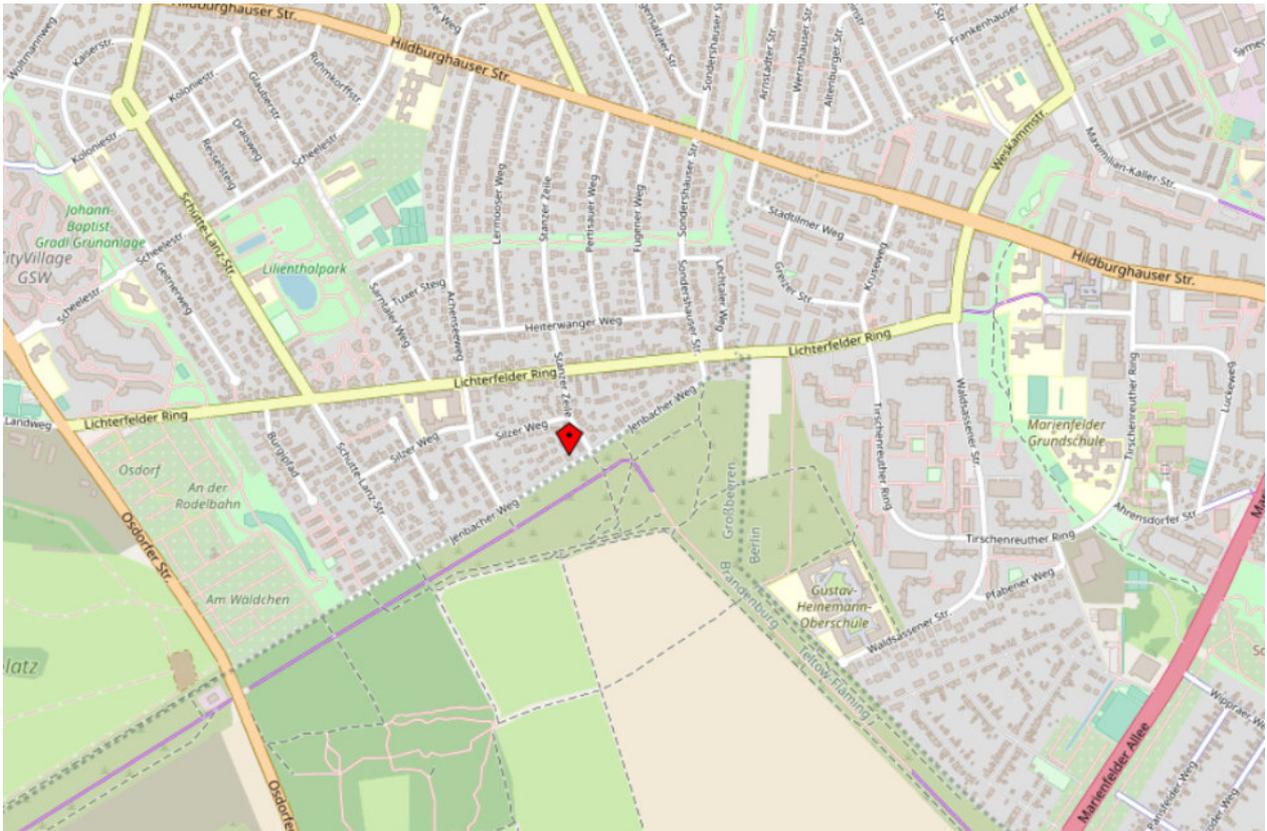




- Lageplan / Garage -

- Schnitt und Grundrisse EG / KG -
(für alle Pläne gilt: Änderungen vorbehalten)





Karten: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Januar 2023
Ohne Maßstab

