

Gutachten

Nr. 80725

**über den Verkehrswert des Grundstücks
Sachtlebenstraße 20 A, 14165 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
76 K 75/24**

Datum: 15. Januar 2025



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.....	4
3.1.3 Rechtliche Situation.....	5
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Einfamilienwohnhaus.....	6
4 Wertermittlung.....	7
4.1 Grundsätze.....	7
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 17.10.2024 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 76 K 75/24 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Sachtlebenstraße 20 A, 14165 Berlin

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 12.9.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen und Schnitte
- Lageplan zu Leitungsrechten

Von den Eigentümern erhielt ich einen Energieausweis vom 4.5.2023 sowie einen Vorbescheid vom 14.10.2024.

Am 20.12.2024 um 12:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Der Eigentümer gewährte mir Zutritt zum Grundstück und den Gebäuden. Es konnten nahezu alle Räumlichkeiten besichtigt werden. Es wurde darum gebeten, keine Innenfotos anzufertigen.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 20.12.2024.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Zehlendorf
Blatt 27980

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Zehlendorf, Flur 11, Flurstück 1528,
Gebäude- und Freifläche Sachtlebenstraße 20 A mit 5.672,00 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 1.1 (Daten anonymisiert)
- zu ½ -

Lfd. Nr. 1.2 (Daten anonymisiert)
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserdruckrohrleitungsrecht und Schmutzwassereikanalrecht; Bebauungs- und Überlagerungsverbot sowie Bepflanzungsbeschränkung; Bebauungsbeschränkung) für die Berliner Wasserbetriebe - Anstalt des öffentlichen Rechts - in Berlin. Gemäß Bewilligung vom 3.8.2015 (UR-Nr. 326/2015; Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 26.8.2015.



Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 75/24). Eingetragen am 12.9.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Steglitz-Zehlendorf		Gemarkung Zehlendorf	
Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
11	1528	Gebäude- und Freifläche Sachtlebenstraße 20 A	5.672,00 m ²

2.3 Grundstücksgröße

Flur	Flurstück	Größe
11	1528	5.672,00 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 Zehlendorf, nahe Heinrich-Laehr-Park, Helios Privatlinik und in unmittelbarer Nähe zur Stadt- und Landesgrenze Berlin-Brandenburg (Landkreis PM, Gemeinde Kleinmachnow), an der Sachtlebenstraße, einer Querstraße der Machnower-Straße, umgeben von überwiegender Wohnnutzung in unterschiedlicher Bauweise sowie teilw. Gemeinbedarfsnutzungen.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Sachtlebenstraße mittel. Die Sachtlebenstraße ist eher eine Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, so dass ggf. mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen wahrgenommen.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Sachtlebenstraße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag des Fahrdammes, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel. Der Autobus ist ca. 450 m, S-Bhf. Zehlendorf ist ca. 2,0 km, U-Bhf. Krumme Lanke ist ca. 3,5 km, Rathaus Zehlendorf ist ca. 2,5 km, Autobahnanschluss A115 (Kreuz Zehlendorf) ist ca. 5,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 13,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten, fällt in Richtung Westen hin ab und weist zusätzlich weitere Abböschungen auf. Die Straßenfront beträgt ca. 47,00 m, die Grundstücksbreite beträgt i. M. ca. 46,00 m und die Grundstückstiefe ca. 128,00 m. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge und eine eigene Einfahrt von der Sachtlebenstraße.



3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (teilw. massive Wegebefestigungen, Einfriedigungen). Im mittleren Teil der Grundstücksfläche befindet sich eine Feucht- bzw. Wasserfläche, die lt. Mitteilung vom Grundwasser gespeist wird und als geschütztes Gewässer gilt, sowie ein älterer Baumbestand.

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:

„Es wurde bisher keine historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen liefern könnten. Aus einer Recherche könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben. Auf dem Grundstück befinden sich südlich des Abwasserpumpwerks zwei Grundwassermessstellen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, die im Rahmen der Überwachung einer Altablagerung (südlich des Grundstücks Sachlebenstraße 20 A gelegen) regelmäßig beprobt werden.“

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- 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 Sachlebenstraße 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

Gemäß Recherche liegt für das Bewertungsobjekt der festgesetzte Bebauungsplan X-49 vom 21.9.1959 vor: Allgemeines Wohngebiet bzw. besondere öffentliche und private Zwecke, Baugrenzen, 2 Vollgeschosse, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, offene Bauweise.

Lt. vorgelegtem Vorbescheid kann für den Neubau eines Wohngebäudes (im Bereich der vorderen Baugrenzen und unter Berücksichtigung der Leitungsrechte) mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss (nicht Vollgeschoss) eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl von 2 Vollgeschossen erteilt werden.

In Verbindung mit ff Baufluchtlinien liegt nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnungen beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,11, die vorhandene GFZ ca. 0,05.

(Die höhere GRZ ergibt sich mit Berücksichtigung der Nebengebäude.)

3.1.3.3 Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Sachlebenstraße 20 A 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 Einfamilienwohnhaus wird offensichtlich eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Gebäudes unterstellt.

Lt. Mitteilung nutzt ein Stromversorger unentgeltlich eine Fläche im straßenseitigen Nebengebäude (Torhaus). Das Nutzungsrecht bezieht sich auf die NAV (Niederspannungsanschlussverordnung), eine dingliche Sicherung liegt dazu nicht vor.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und zwei Nebengebäuden (Torhaus und Pumpwerk) bebaut.

3.2.1 Das Einfamilienwohnhaus

Das Einfamilienwohnhaus ist freistehend, 1-geschossig und teilunterkellert.

Baujahr: 1938

Baugenehmigung: Nr. 558 vom 30.8.1938 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: nicht bekannt

Schlussabnahme: nicht bekannt

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

Erdgeschoss: 6 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flure mit Treppe; Außentreppen

Dachgeschoss: Bodenraum

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnung ca. 165,00 m² (Erdgeschoss, ohne Anrechnung einer Terrassenfläche)

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, überwiegend 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk

Innenwände: massiv, 25,0 bis 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Verblendersockel, Kieselkratzputzfronten, gestrichen

Geschossdecken: Keller massiv, Steineisendecke, sonst Holzbalken

Dach: hölzernes Walmdach, Falzziegeleindeckung, Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter

Ausbau:

Wände: geputzt, gestrichen, Zimmer ggf. Tapeten; Bad und WC Fliesen

Decken: geputzt, gestrichen

Fußböden: Parkett bzw. Fliesenfußboden;
Bad und WC Fliesen

Treppen: Keller massiv, sonst eingestemmte Holzterasse, Naturfaserbelag, Holzgeländer;
massive Eingangstreppe, Stahlgeländer



Hauseingangstüren:	hölzerne Rahmentür
Türen:	Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung
Fenster:	hölzerne Kastendoppelfenster, teilw. Fensterläden bzw. vergittert, Keller einfache Holzfenster
Heizung:	Zentralheizung (Öl, Brennwerttechnik), ca. 4.800 l Heizöltank
Warmwasser:	nicht bekannt
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, Badewannen bzw. Brausetasse
Küche:	Einbauküche mit Elektroherd und Spüle
Elektroinstallation:	bedingt zeitgemäß
Baulicher Zustand:	Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis ausreichendem Bauzustand (leichte aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzungsspuren). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energetischer Zustand:	Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 4.5.2033 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 197,6 kWh/(m ² *a) ausgewiesen. Der energetische Zustand entspricht damit dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Nebengebäude:

Das Torhaus (eingeschossig, nicht unterkellert) entspricht weitgehend der Bauart des Wohnhauses und befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem Bauzustand (teilw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden an der Fassade, teilw. starke aufgestaute Reparaturkosten). Der Nutzwert wird mit der Belegung durch die Trafostation (Punkt 3.1.3.5) eingeschränkt.

Das Pumpwerk (eingeschossig, voll unterkellert) ist in massiver Bauweise errichtet worden und wurde im Bereich des Fundamentes und der Kelleraußenwände besonders stark ausgeführt. Die Baulichkeiten dienen als ehemaliges Abwasserpumpwerk und befinden sich dem Alter entsprechend in schlechtem Bauzustand (teilw. starke Putz- und Feuchtigkeitsschäden, starke aufgestaute Reparaturkosten). Außerhalb des Gebäudes besteht lt. Lageplan neben ggf. weiteren unterirdischen Restleitungen ein ehemaliger Saugraum, der nur bis ca. 2 m unter Geländeneiveau abgebrochen wurde. Nach der eingeschränkten Inaugenscheinnahme muss innerhalb des Pumpwerkes bei mindestens einem Raum mit erheblichen Verunreinigungen durch Schmier- bzw. Treibstoffe gerechnet werden. Der Nutzwert wird aufgrund der Konzeption bzw. Grundrissgestaltung als unterdurchschnittlich eingestuft.

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 Ertragswert-



verfahren, 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 Einfamilienwohnhaus, bei dessen Art es in der Regel für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Sachwertverfahren 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 Vergleichsverfahren 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 von 15,00 €/m² für Sonstige Flächen (z.B. Parkanlagen, Grünanlagen, Spielplätze, Gleisanlagen) bzw. 10,00 €/m² für Sonstige Flächen als Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz) ermittelt.

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjektes weicht von dieser Kategorisierung ab, so dass eine passende Bodenrichtwertangabe aus nahe gelegenen Zonen mit einer gebietstypischen GFZ von 0,4 hilfsweise herangezogen wird. Durchschnittlich ist dabei einen Bodenrichtwert zum 1.1.2024 von rd. 1.000,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4 für Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung zu verzeichnen.

In seinem Ad hoc Marktreport (Ausgabe Januar 2025) gibt er Gutachterausschusses für Bauland im individuellen Wohnungsbau ein durchschnittliches Preisniveau für Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Oktober 2024 in Höhe von 87 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1.1.2024 (100 %) an.

Für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren¹ der Bodenrichtwert zum 1.1.2023 anzusetzen. Der vorstehend hilfsweise herangezogene Durchschnittswert beträgt zum 1.1.2023 rd. 1.100,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4.

Das Bewertungsobjekt besitzt wertrelevante Grundstückseigenschaften, die von einem zu unterstellenden Richtwertgrundstück abweichen. Dazu gehört beispielsweise die Übergröße, die im Rahmen der objektspezifischen Endbewertung Berücksichtigung finden muss, da auch bei der Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren durch den Gutachterausschuss keine Bodenwertanpassungen vorgenommen wurden.

Lt. Planungsrecht ist an den östlichen, südlichen und westlichen Flurstücksgrenzen ein 6 bzw. 10 m breiter Streifen als private Grünfläche deklariert. Dieser Grundstücksteil mit einer Fläche von rd. 1.690,00 m² gilt nicht als Bauland, so dass für diese Teilfläche ein geringerer Bodenwertansatz vorgenommen wird.

¹ In Anlehnung an die letzte Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt 2024, S. 3.068 ff.



Der Gutachterausschuss macht für marktfähiges Nichtbauland u. a. folgende Angaben:

Nutzungsart	Bodenrichtwert	Wertniveau
Freizeit- und Erholungsnutzung		
Größere Gebiete	40,00 €/m ²	30,00 bis 60,00 €/m ²
Einzelparzellen	80,00 €/m ²	40,00 bis 120,00 €/m ²
Sonstige Freiflächen	15,00 €/m ²	5,00 bis 40,00 €/m ²

Bezogen auf die Qualität der zu bewertenden Fläche, die zwar zur Erholungsnutzung dienen kann, jedoch aufgrund der Beschaffenheit (teilw. Böschungslage) teilw. eine eingeschränkte Nutzung zulässt, wird ein Wertansatz von 40,00 €/m² gewählt.

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

Bauland	3.982,00 m ²	*	1.100,00 €/m ²	=	4.380.200,00 €
Nichtbauland	1.690,00 m ²	*	40,00 €/m ²	=	67.600,00 €
Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften					
	0,00 %	*	4.380.200,00 €	=	0,00 €
					<u>4.447.800,00 €</u>
				rd.	4.447.800,00 €

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 179,0 (zum Auswertungsstichtag der Sachwertfaktoren, umbasiert auf das Jahr 2010).

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

Einfamilienwohnhaus

KG.	12,96 m	*	10,31 m	=	133,62 m ²
EG.	19,90 m	*	10,31 m	=	205,17 m ²
DG.	19,90 m	*	10,31 m	=	205,17 m ²
					<u>543,96 m²</u>
				rd.	544,00 m²

Ansatz der Normalherstellungskosten 2010

Gebäudeart:	1.02
Standardstufe ¹ :	4 (nach Auswertungspraxis, sonst durchschnittlich 2-3)
Kostenkennwert:	840,00 €/m ² BGF



Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Einfamilienwohnhaus			
544,00 m ²	*	840,00 €/m ²	= 456.960,00 €
Indexierung auf den Auswertungsstichtag ¹			
Preisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt (2010 = 100): 179,0			817.958,40 €
Alterswertminderung (lineare Abschreibung ¹)			
Gesamtnutzungsdauer ¹	80 Jahre		
Restnutzungsdauer ¹	40 Jahre		
-50,00 %	*	817.958,40 €	= -408.979,20 €
			<u>408.979,20 €</u>
		rd.	409.000,00 €

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 einem Baualter ab 58 Jahren wird die Restnutzungsdauer für normalem Bauzustand mit 40 Jahren festgelegt.

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:

Torhaus	10.000,00 €
Pumpwerk	10.000,00 €
	<u>20.000,00 €</u>

4.5 Sachwert

Für den vorläufigen Sachwert ergibt sich somit:

Bodenwert	4.447.800,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	409.000,00 €
	<u>4.856.800,00 €</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 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 Grundstücks 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. 41 vom 27.9.2024). Dazu wurden Kauffälle (Zeitraum vom 1.1.2021 bis 31.12.2023) mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen bezüglich des Verhältnisses von Kaufpreis zu Sachwert zum Stichtag 1.1.2024 ausgewertet.

Bei der Anwendung der Kennzahlen des Bewertungsobjektes lässt sich aus dieser Marktuntersuchung in der Kategorie Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 4) für den vorläufigen Sachwert auch mit Hilfe einer Extrapolation kein Marktanpassungsabschlag ableiten. Aus den statistischen Angaben der besagten Veröffentlichung ergibt sich eine Spanne der Sachwertfaktoren von 0,697 bis 1,775 für die 5%- bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte, d. h. Für 90 % aller verwendeten Daten. Die dazu korrespondierenden Sachwerte umfassen hingegen nur eine Spanne von 275.301 bis 1.114.223 €. Aus sachverständiger Sicht müssen folgende besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der Sachwertanpassung berücksichtigt werden:

Das Bewertungsobjekt liegt in mittlerer Wohnlage am südlichen Stadtrand in durchschnittlicher Nähe zum Ortsteilzentrum Zehlendorf. Das Einfamilienhaus machte bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck, ist aber bezüglich des Modernisierungsstandes bzw. der Energieeffizienz nicht mehr zeitgemäß.

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt hat sich nach dem Auswertungsstichtag der Sachwertanpassungsfaktoren vom stark negativen Verlauf seit Mitte 2022 mit regional erheblichen Preisabschlägen - die vornehmlich auf die Zinserhöhungen und die Kostensteigerungen der jüngsten Vergangenheit zurückzuführen waren - wieder leicht erholt. Insbesondere die Verkaufszahlen haben sich lt. Entwicklungsbericht des Immobilienmarktes im 3. Quartal (GAA Berlin) stabilisiert und sind im Vergleich zum 2. Quartal erneut um 5 % gestiegen. Eine grundlegende Entwicklung zu Preissteigerungen lässt sich hingegen noch nicht verzeichnen. Diese Tendenz wird auch durch die Zahlen des „Ad hoc Marktreport“ für Bauland im individuellen Wohnungsbau bestätigt.

Aufgrund der sehr starken baulichen Unterausnutzung des Gesamtobjektes muss auch eine Ersatzbebauung in Betracht gezogen werden. Der vorliegende Vorbescheid zu einer Errichtung/Neubau eines Wohngebäudes stellt die Bebauung des Grundstücks im Bereich des Baufeldes aus dem Bebauungsplan mit einem Baukörper von vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss in Aussicht. Auch die Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,40 auf 0,43 ist danach städtebaulich vertretbar, so dass dem Antrag folgend, eine Geschossfläche von rd. 1.715 m² genehmigungsfähig ist. (In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die einschränkende Belastung durch die im Grundbuch, Abt. II, lfd. Nr. 1 geführte Dienstbarkeit (vgl. Punkt 2.1) hingewiesen, die für Teile des Baufeldes eine Bebaubarkeit verhindert.)

Unter Berücksichtigung der Bauart und des Zustandes der Gebäude sowie der aktuellen Marktentwicklung wird sachverständig ein Marktanpassungsabschlag von rd. 50,00 % angesetzt.

Vorläufiger Sachwert				4.856.800,00 €
Marktanpassungsabschlag				
-50,00 %	*	4.856.800,00 €	=	-2.428.400,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen				20.000,00 €
			Schätzwert	2.448.400,00 €



Dieses Ergebnis entspricht einem Wert von ca. 14.839,00 €/m² Wohnfläche und einem Wert von ca. 11.934,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist in Abschnitt 5.4.2.1 „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ für Baujahre von 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage eine Spanne von 1.953,00 bis 5.080,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 3.350,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche und in guter und sehr guter Wohnlage 2.723,00 bis 9.015,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 5.605,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche aus. Gleichzeitig wird ein regionales Preisniveau für den Altbezirk Zehlendorf von 4.338 bis 10.051 €/m² WF (Mittelwert 7.027 €/m² WF) angegeben.

Die Kennzahlen des ermittelten Schätzwertes des Bewertungsobjekt liegen oberhalb der angegebenen Spannen des Immobilienmarktberichtes. Dies entspricht nach sachverständiger Einschätzung dem großen Grundstück bzw. den sehr speziellen Kriterien des Bewertungsobjektes.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und weiteren Nebengebäuden 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 Eintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 auf

2.450.000,00 €

(zwei Millionen vierhundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Kanalrecht, Bebauungs- und Überlagerungsverbot, Bepflanzungsbeschränkung, Bebauungsbeschränkung) betrifft die leitungsrechtliche Sicherung zugunsten der Berliner Wasserbetriebe für zwei Abwasserdruckrohrleitungen und einen Schmutzwassereikanal nebst Schächten. Die belastete Grundstücksfläche umfasst ca. 570 m².

Die Einschränkungen (Belastung) werden sachverständig als durchschnittlich eingestuft und mit einem Abschlag von 30 % auf den Bodenwert berücksichtigt:

belastete Grundstücks-				
fläche		Bodenwertansatz		Ausgangswert
570,00 m ²	*	1.100,00 €	=	<u>627.000,00 €</u>
Berücksichtigung des Rechtes				
30,00 %	*	627.000,00 €	=	188.100,00 €
		Belastung durch die Dienstbarkeit	rd.	190.000,00 €

Berlin, den 15. Januar 2025

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 mit Dienstbarkeit.....	V
Anlage 5 Grundriss Keller EFH.....	VI
Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss EFH.....	VII
Anlage 7 Grundriss Dachgeschoss EFH.....	VIII
Anlage 8 Schnitt EFH.....	IX
Anlage 9 Grundriss Erdgeschoss u. Schnitt Torhaus.....	X
Anlage 10 Grundriss Keller Pumpwerk.....	XI
Anlage 11 Grundriss Erdgeschoss u. Schnitt Pumpwerk.....	XII



Anlage 1 Karte 1 : 50.000

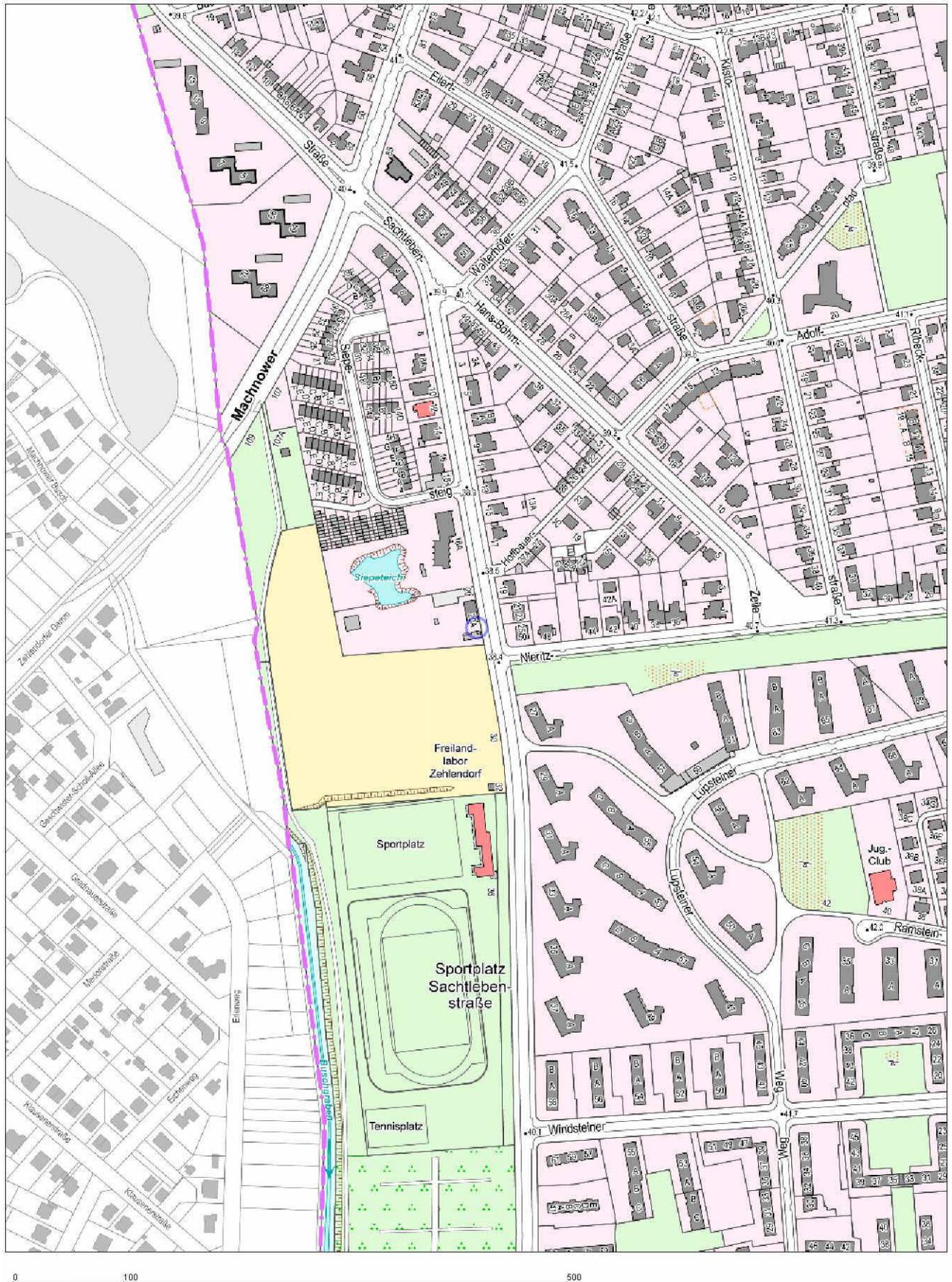
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 2 Karte 1 : 5.000

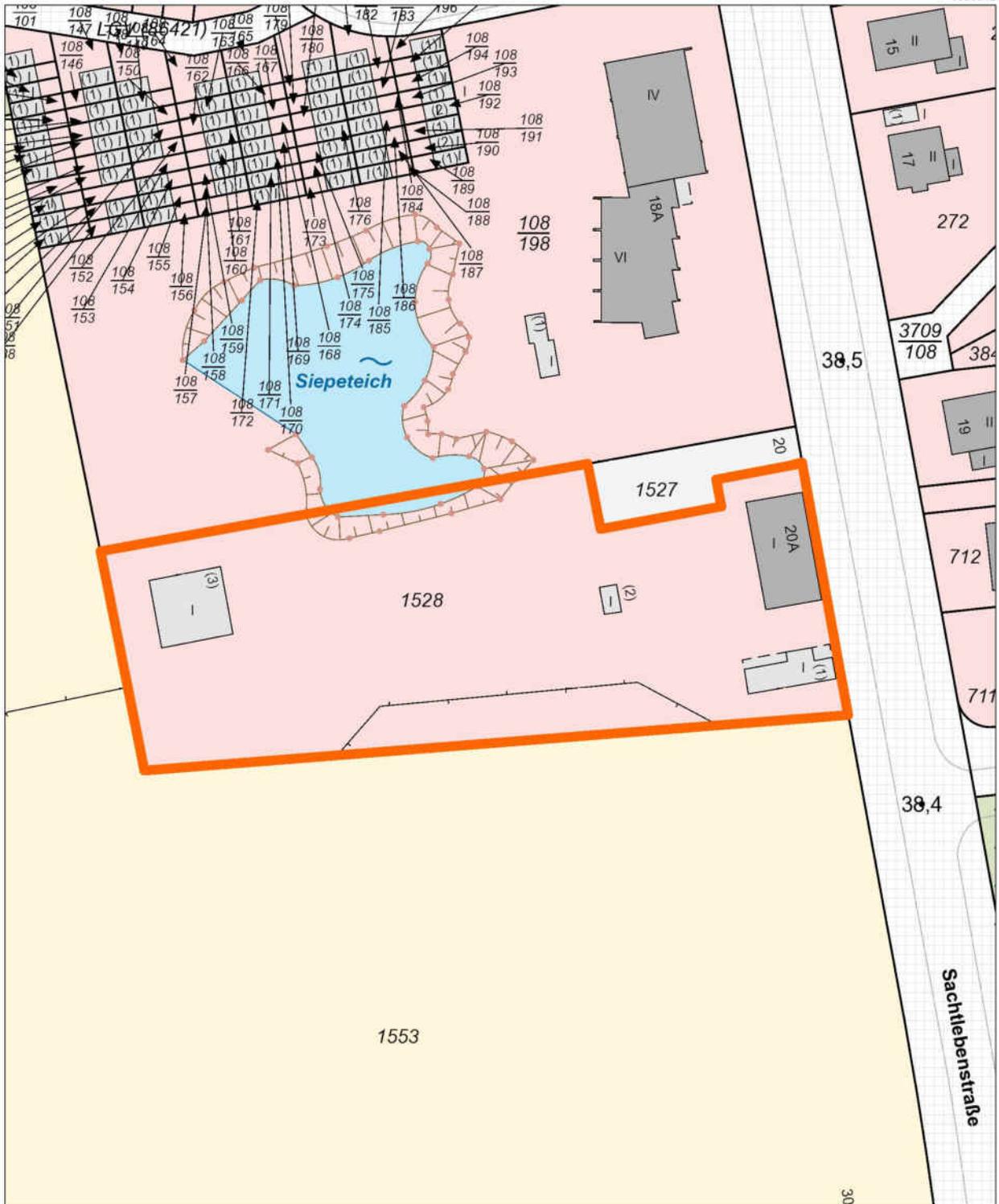
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





Anlage 3 Karte 1 : 1.000

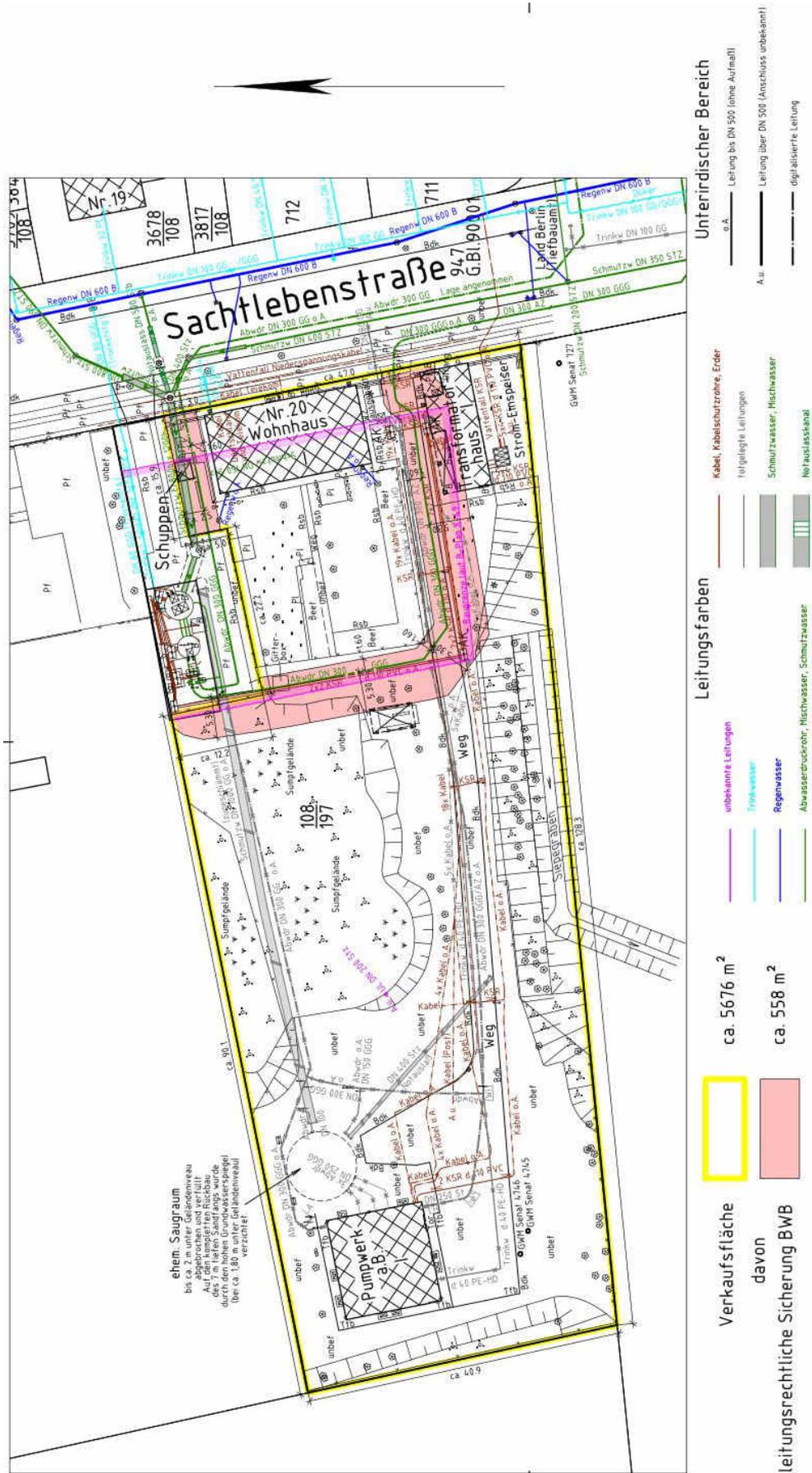
Geoinformation Berlin			Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt			Datum: 30.10.2024
1:1000			Uhrzeit: 14:25



Maßstab: 1:1000  Meter

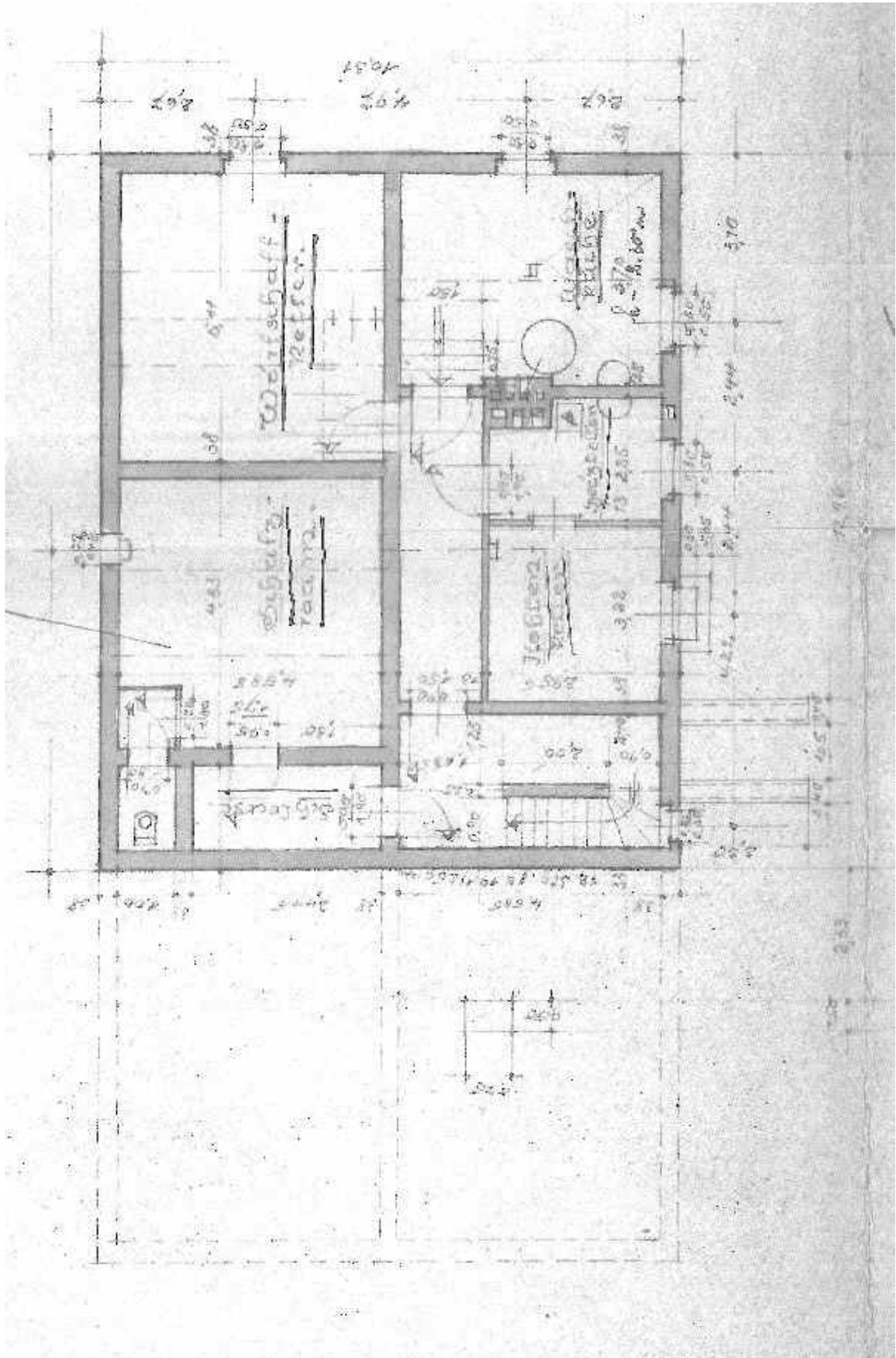


Anlage 4 Lageplan mit Dienstbarkeit



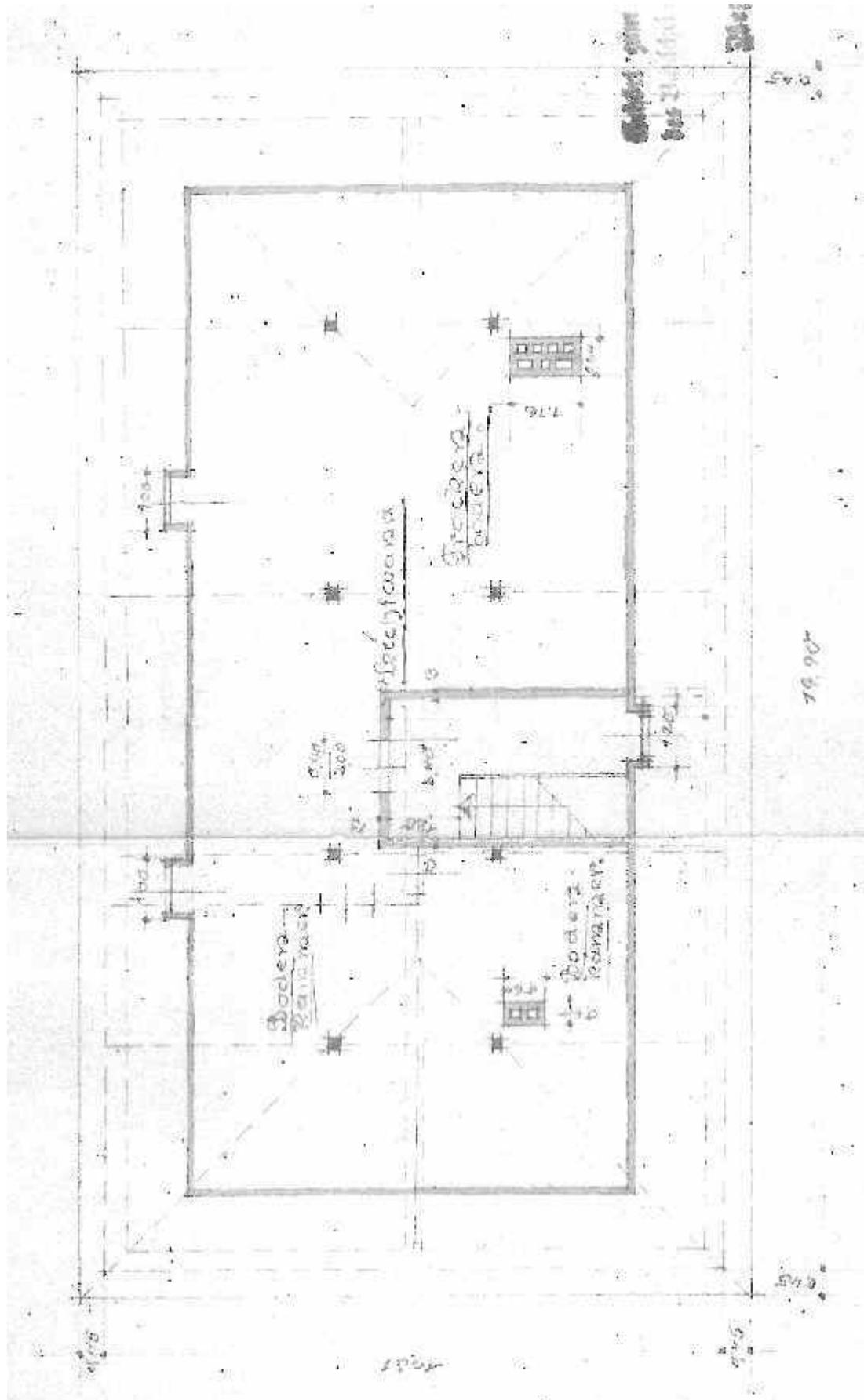


Anlage 5 Grundriss Keller EFH
Grundstück Sachtlebenstraße 20 A, 14165 Berlin



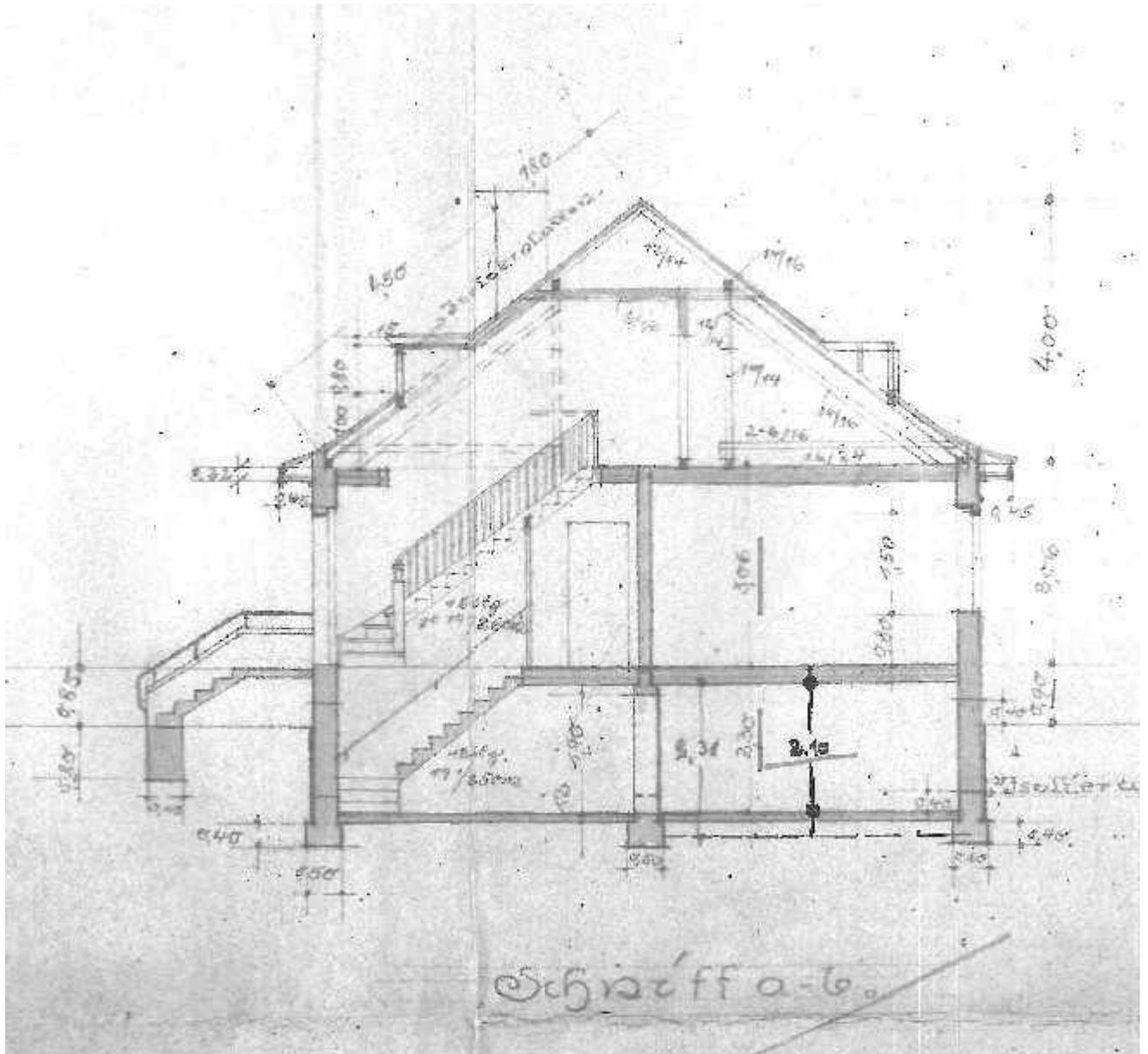


Anlage 7 Grundriss Dachgeschoss EFH
Grundstück Sachtlebenstraße 20 A, 14165 Berlin



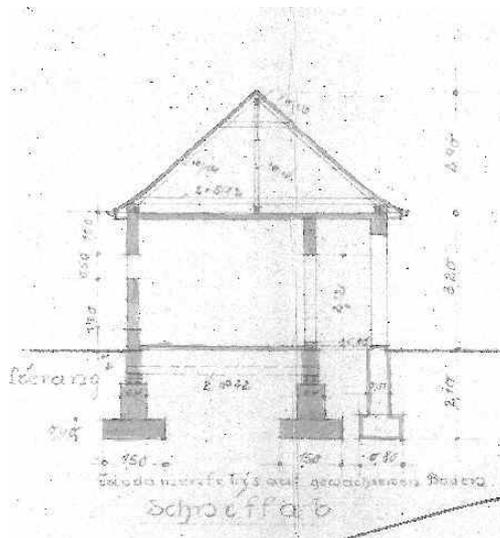
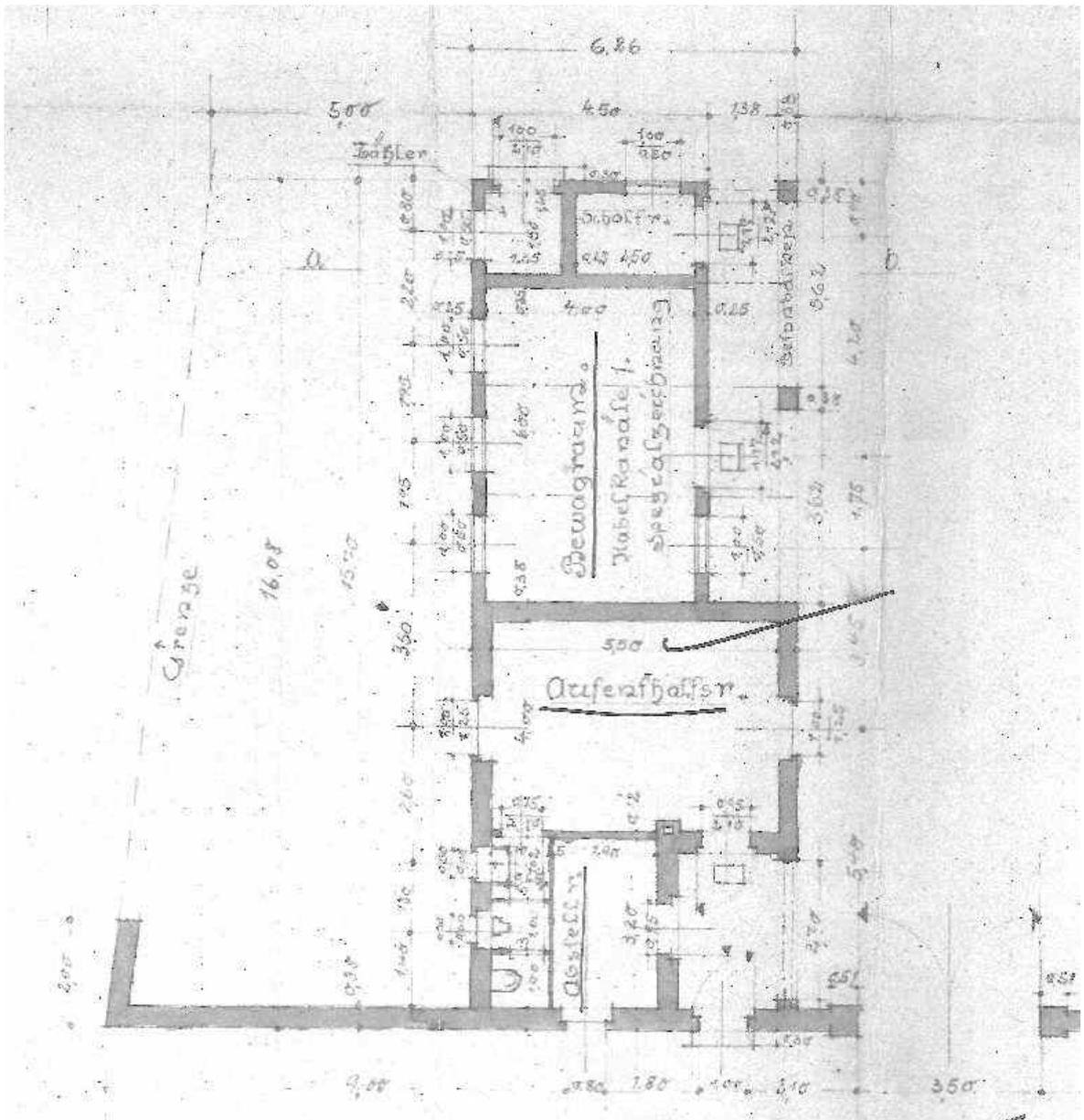


Anlage 8 Schnitt EFH
Grundstück Sachtlebenstraße 20 A, 14165 Berlin





Anlage 9 Grundriss Erdgeschoss u. Schnitt Torhaus
Grundstück Sachtlebenstraße 20 A, 14165 Berlin





Anlage 11 Grundriss Erdgeschoss u. Schnitt Pumpwerk
Grundstück Sachtlebenstraße 20 A, 14165 Berlin

