

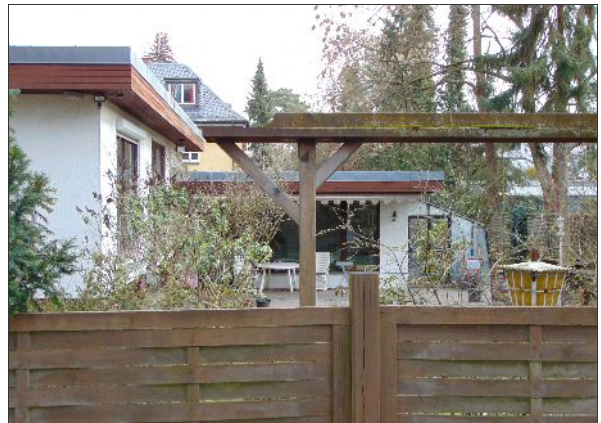
Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/850 775 33 ricking@HRS-Immobilienbewertung.de www.HRS-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Schöneberg

76 K 81-22



Auftrag/Bewertungsobjekt

Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute, 500 m² große Grundstück
Onkel-Tom-Straße 75 in 14169 Berlin

Auftraggeber

Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9 in 12203 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin

Besonderheiten

Es bestand keine Zugangsmöglichkeit zum Grundstück und den Aufbauten bei eigentümerseits nicht erteilten Objektauskünften

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

17.03.2023

Verkehrswert zum 17.03.2023 rd.

850.000.-€

GUTACHTENAUFBAU

Seite

1.	Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
1.1	Gutachtenauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	4
2.3	Baulastenverzeichnis	4
2.4	Erschließungsbeitragszustand	4
2.5	Denkmalschutz	4
2.6	Altlastensituation	4
3.	Planungsrecht	5
3.1	Flächennutzungsplan FNP	5
3.2	Verbindliches Planungsrecht	5
4.	Beschreibung der Lage	5
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt	6
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden sowie Außenanlagen	6
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	6
5.3	Ansatz der Bruttogrundfläche BGF	7
5.4	Ansatz der Wohnfläche	8
5.5	Baulicher Zustand	8
5.6	Gebäudezuschnitt/Grundriss	9
5.7	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit	9
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	9
6.1	Allgemein	9
6.2	Vergleichswertverfahren	9
6.3	Ertragswertverfahren	10
6.4	Sachwertverfahren	10
6.5	Verkehrswert	11
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	11
7.	Bodenwert	11
8.	Vergleichswertermittlung	12
9.	Sachwertermittlung	15
9.1	Ausgangsdaten	16
9.2	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der NHK 2010	16
9.3	Sachwert zum Verkehrswert	17
10.	Verkehrswert	18
11.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	19
12.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 20 - 28 / diese sind nur der Papiausfertigung beigelegt)	19

1. GUTACHTENAUFTRAG / ORTSBESICHTIGUNG / WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 10.02.2023 wurde ich durch das Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9 in 12203 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Onkel-Tom-Straße 75 in 14169 Berlin zu erstatten.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.berlin.de/gutachterausschuss).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, was im hier vorliegenden Bewertungsfall nicht zutrifft.

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wird der 17.03.2023 als Tag der Ortsbesichtigung zu Grunde gelegt.

Die Ortsbesichtigung vom 17.03.2023 wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Begleitung durchgeführt. Seitens der Eigentümerin wurde kein Zugang zum Grundstück bzw. zu den Aufbauten gewährt. Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der am 17.03.2023 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen incl. Baubeschreibung aus der Ursprungsbauzeit, der allgemeinen Aktenlage und der bei Ortsbesichtigung vom Straßenland vorgenommenen Einsichtnahme erstellt werden konnte.

Bei nicht ermöglichtem Zugang zum Grundstück und zu den Aufbauten wird abschließend unter Punkt 10 ein Risikoabschlag vorgenommen wegen der sachverständigenseits getroffenen Annahmen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Bauzustand.

2. GRUNDBUCH / ÄMTERAUSKÜNFTE

2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 23.11.2022 mit letzter Änderung vom 22.11.2022)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Schöneberg, Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 11590

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Gemarkung Zehlendorf, Flur 6, Flurstück 1756,
Gebäude- und Freifläche Onkel-Tom-Straße 75

500 m²

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nrn. 1 bis 5

Die lfd. Nrn. 1 bis 5 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 81-22).
Eingetragen am 22.11.2022.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 10 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Auflagen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Steglitz-Zehlendorf vom 17.02.2023, Frau Burmeister, liegen aktuell keine bauaufsichtlichen Auflagen/Beanstandungen für das Bewertungsobjekt vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein entsprechender Zustand ohne bauaufsichtliche Auflagen und Beanstandungen zum 17.03.2023 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Steglitz-Zehlendorf vom 15.02.2023, Frau Knopf, liegt im Baulastenblatt Nr. 834 folgende Eintragung vom 24.09.1974 vor:

„Die auf dem Grundstück Berlin-Zehlendorf, Onkel-Tom-Straße 75, verlegt und an das öffentliche Leitungsnetz in der Onkel-Tom-Straße angeschlossenen Leitungen stehen jederzeit für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und für die Ableitung von Abwässern sowie zum Betrieb, zur Unterhaltung und Erneuerung zugunsten des Grundstücks Berlin-Zehlendorf, Waldhüterpfad 36, zur Verfügung.“

Anmerkung: bei dem begünstigten Grundstück Waldhüterpfad 36 handelt es sich um das unmittelbar östlich angrenzende Nachbargrundstück, bebaut mit einer 2-geschossigen Doppelhaushälfte, die über den rückwärtigen Waldhüterpfad zugänglich ist.

Dem der Baulastenauskunft beigefügten Lageplan und den am 23.02.2023 eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen sind keine Verläufe der angeschlossenen Leitungsführungen zu entnehmen.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung des Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf vom 06.03.2023, Herr Steinicke, wird das Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Onkel-Tom-Straße erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die Onkel-Tom-Straße noch zu entrichten.

Die Onkel-Tom-Straße ist noch nicht im Sinne der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig hergestellt.

Nach der endgültigen Herstellung, deren Zeitpunkt noch nicht angegeben werden kann, ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag für diese Erschließungsanlage entsprechend den Vorschriften der genannten Gesetze zu zahlen.

Derzeit sind keine Beträge fällig oder gestundet.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein erschließungsbeitragspflichtiger Zustand bei derzeit unbekanntem Zeitpunkt der Fälligkeit bzw. fehlenden Angaben zur dann zu erwartenden Höhe des auf das Bewertungsgrundstück entfallenden Erschließungsbeitrags zum 17.03.2023 zu Grunde gelegt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalliste (Geoportal/FIS-Broker zum Stand 17.03.2023) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste des Landes Berlin vor.

Nachfolgender Verkehrswertermittlung wird ein denkmalschutzfreier Zustand zum 17.03.2023 zu Grunde gelegt.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 15.02.2023, Herr Ponikewski vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf/Umwelt- und Naturschutzamt, ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.

Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.

Historische Recherchen über frühere Nutzungen oder Ereignisse, die Aussagen über mögliche Kontaminationen liefern könnten, wurden bisher nicht durchgeführt. Aus einer Recherche könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Bodenverunreinigungen bzw. ohne Eintragung im Bodenbelastungskataster zum 17.03.2023 zu Grunde gelegt.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP 2015 (Stand 17.03.2023 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,40) dargestellt.

Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung (Geoportal Berlin/FIS-Broker zum Stand 17.03.2023) richtet sich das verbindliche Planungsrecht nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958. Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe II/2 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 2 Vollgeschossen.

In 8 m Tiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus gesehen verläuft eine sog. ff. Baufluchtlinie, die nicht überbaut werden darf (als 8 m tiefe Vorgartenzone).

Gemäß Lageplan mit letzter Änderung vom 06.08.1974 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Ronnfranz/Berlin als Bestandteil der Baugenehmigung Nr. 2038 vom 06.08.1974 liegt eine Unterausnutzung des Grundstücks bei einer erreichten GFZ von 0,24 und zulässiger GFZ von 0,40 vor, wobei die zulässige GRZ von 0,20 um 0,04 überschritten wurde.

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungsverordnungsgebiets gemäß § 172 BauGB oder in einem Sanierungs-/Umlegungs-/Stadtumbau- und/oder Entwicklungsgebiet.

4. BESCHREIBUNG DER LAGE (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

Das Bewertungsobjekt liegt als Front-/Baulückengrundstück im südwestlichen Stadtrandbezirk Steglitz-Zehlendorf/Ortsteil Zehlendorf in Übergangslage eines Einfamilienwohnhausgebietes östlich der Onkel-Tom-Straße zu westlich der Onkel-Tom-Straße gelegenen, weiträumigen Sportplatzanlagen. Es handelt sich um eine Wohnlage mit hohem Freizeitwert bei überdurchschnittlichen Grünflächenanteilen im öffentlichen Raum und auf den Privatgrundstücken. Hinzu kommen nahe gelegene öffentliche Parkanlagen wie der ca. 250 m entfernte Fischtalpark oder Seen wie die ca. 1.300 m entfernte Krumme Lanke, die Richtung Südwesten in den Schlachtensee übergeht.

Die östlich der Onkel-Tom-Straße gelegene Bebauung setzt sich überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhausbebauungen mit zusätzlichen Dachgeschossen in offener bzw. Zeilenbauweise zusammen bei wesentlicher Prägung durch denkmalgeschützte Wohnbauten aus der Bauhauszeit als sog. „Papageiensiedlung“ sowie weiter nördlich anzutreffendem, ebenfalls aus der Bauhauszeit stammendem mehrgeschossigem Wohnungsbau. Westseitig gegenüberliegend wurde die „Sporthalle Onkel-Tom-Straße“ errichtet mit weiträumigen angrenzenden Sportfreiflächen.

Das unmittelbar südlich angrenzende Nachbargrundstück Onkel-Tom-Straße 73/Waldhüterpfad 32 ist mit 1- bzw. 2-geschossigen Betriebsgebäuden der Telekom incl. Parkplatzfläche bebaut.

In Objekthöhe wurde die Onkel-Tom-Straße mit betonierten Richtungsfahrbahnen sowie seitlich befestigten Bürgersteigen mit Radwegen und zusätzlicher Begrünung incl. Straßenbaumbestand angelegt. Bei nicht vorliegender Parkraumbewirtschaftung handelt es sich um eine - bezogen auf die gesamte Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks gemäß Anlage f - überdurchschnittlich befahrene Straßenverbindung zwischen der in ca. 1.300 m südlicher Entfernung verlaufenden Potsdamer Straße als Bundesstraße B 1 und der in ca. 2.800 m nördlicher Entfernung vorhandenen Autobahnanschlussstelle „Hüttenweg“ zur Avus.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas oder Ärzte sind in für entsprechende Wohnlagen durchschnittlichem Umfang vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen konzentriert im Bereich der ca. 1.300 m entfernten City Zehlendorf im Kreuzungsbereich von Potsdamer Straße/Berliner Straße und Clayallee/Teltower Damm vor.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Riemeisterstraße mit der Haltestelle „Am Fischtal“ in ca. 350 m Entfernung
- den U-Bahnhof Onkel Toms Hütte in ca. 450 m Entfernung
- den S-Bahnhof Zehlendorf in ca. 1,7 km Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- Hauptbahnhof in ca. 10,8 km Entfernung
- Flughafen BER in ca. 19 km Entfernung
- City-West/Breitscheidplatz in ca. 8,6 km Entfernung
- City-Ost/Alexanderplatz in ca. 13,8 km Entfernung

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2021 wird das Grundstück als gute Wohnlage aufgeführt.

Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2021 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als hohen Statuswert (in möglichen Abstufungen von hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) bei stabiler Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf (entnommen dem Immobilienpreisservice 2022/2023 zum Stichtag 01.10.2022 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 31.12.2020 und 2021, dem IBB-Wohnungsmarktbericht Tabellenband, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin Stand 2021, dem Wohnungsmarktreport Berlin 2022 BerlinHyp CBRE zum Stand 2021 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2022):

- Einwohnerzahl ca. 310.454 (Berlin insgesamt 3.821.881 EW)
- Wohnungsbestand ca. 158.903 Einheiten (Berlin insgesamt 1.982.825 Einheiten)
- Fläche ca. 10.256 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 1,8 % (Berlin insgesamt ca. 1,7 %)
- Arbeitslosenquote ca. 6,1 % (Berlin insgesamt ø ca. 8,9 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.868.-€ (Berlin ø 3.308.-€)

Bezirkswweit sind Wohnlagen von mittel bis sehr gut anzutreffen, wobei die guten Wohnlagen überwiegen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine stark nachgefragte, hochwertige Wohnlage, was sich entsprechend in der Bodenrichtwerthöhe niedergeschlagen hat.

5. KURZBESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK

5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden sowie Außenanlagen

Das Frontgrundstück besitzt einen regelmäßig rechteckigen Zuschnitt bei einer Grundstückstiefe von 25 m und einer Grundstücksbreite von 20 m bei - soweit vom Straßenland aus einsehbar - weitgehend ebenem Grundstücksverlauf.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß Baugrundkarte Berlin als Internetveröffentlichung mit Stand vom 17.03.2023 des Landes Berlin (Geoportal Berlin/FIS-Broker) liegt tragfähiger Baugrund für normale Belastungen in 0 bis 2 m Tiefe vor.

Es werden den übrigen Grundstücken innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone entsprechende Baugrundverhältnisse zu Grunde gelegt.

Straßenseitig wurden Grundstückseinfriedungen als Metallzaun auf massivem Sockel mit Zugangs- bzw. Zufahrtstor und ergänzenden Sichtschutz-Holzzaunstellungen ausgeführt. Ansonsten liegen Einfriedungen - soweit vom Straßenland aus einsehbar - als Maschendraht- oder Metallgitterzaun vor bei abschnittsweise ebenfalls ergänzenden Sichtschutz-Holzzaunstellungen.

Die Wegeführung incl. Fahrspur zum überdachten Carport als Holzkonstruktion an der Gebäudenordseite wurde mittels Betonplatten befestigt.

Sonstige Freiflächen liegen als Rasen mit Baum- und Strauchbestand vor, wobei der Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze Schädigungen aufweist.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den am 23.02.2023 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen incl. Baubeschreibung aus der Ursprungsbauzeit und vom Straßenland aus getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigung.

Seitens der Eigentümerin wurde kein Zutritt zum Grundstück/Wohnhaus gewährt.

- Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung und EG in „Split-Level-Bauweise“ mit zueinander versetzten Geschossebenen bei baujahrestypisch massiver Ausführung, Baugenehmigung Nr. 2038 vom 06.09.1974 bei am 30.07.1975 erfolgter Schlussabnahme
- Gründung mit Streifenfundamenten und Unterbeton aus Stampfbeton; tragende Wände aus Kalksandsteinmauerwerk d = 24 cm im KG und Ytong-Planblockmauerwerk im EG d = 24 cm (dabei handelt es sich um Gasbetonsteinmauerwerk); leichte Trennwände aus Ytong-Planplatten d = 5 cm bzw. 7,5 cm; Geschossdecken als Stahlbetondecken
- tragende Mauerwerksaußen- und -innenwände; fassadenseitig verputzt und gestrichen (augenscheinlich ohne zusätzlich/nachträglich aufgebraachte Wärmedämmschichten) bei verklinkertem Sockelbereich der über OK Gelände reichenden Unterkellerung
- Fenster und Außentüren als isolierverglaste Fenster aus Mahagoni-Naturholz mit mind. einem Dreh-Kippflügel in jedem Zimmer; Terrassentür als Drehkipptür; Blumenfenster als feststehender Flügel mit Isolierverglasung
- Fensterbänke innenseitig mit Natur- bzw. Betonwerksteinfensterbänken, außen mit Aluminiumabdeckungen
- Treppen aus Mahagoni Naturholz mit Stahlgeländer und Holzhandlauf
- Dachaufbau: massives Flachdach mit geringer Dachneigung zur Innenentwässerung, Voranstrich, 5 cm Wärmedämmung mit beidseitiger Dampfsperre, 2 Lagen Glasvliesbahn mit Sülle-Tekt-Anstrich gegen Pflanzen- und Fäulnisbildung als Abstrahlschicht - als Dachabschluss ca. 10 cm hohe Aluminiumblende, Attika- und Vordachuntersicht mit Werzalitverkleidung (bzw. wie bei Ortsbesichtigung feststellbar mit augenscheinlicher Holzverschalung)
- Heizung als Zentralheizung mit angeschlossener Warmwasserbereitung durch Kombi-Gastherme bei Ausführung als Einrohrheizung
- Fußböden mit 6 cm schwimmendem Estrich im Schlafbereich und 8 cm schwimmendem Estrich im Wohnbereich; Badezimmer mit Bodenfliesen 5 cm/5 cm; in den nicht gefliesten Räumen Teppichbodenbelag; Flur, Diele und Küche mit PVC-Plattenbelag
- Badezimmer/WC mit 15 cm/15 cm keramischen Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe; in der Küche 60 cm hoher Fliesenspiegel im Objektbereich zwischen Unter- und Wandschrank
- Innentüren als Fertigtürelemente in Stahlzargen mit Gummidichtung mit Hartplattendeck und Lackierung
- Kücheneinbauten als Tisch- und Wandschränke mit Drehtüren mit mind. 1.000 L Inhalt, Arbeitsplatten, Schubkästen, Zugplatte und Elektroherd; Objektfronten farbig abgesetzt mit Magnetschlössern
- Badezimmer (wobei hier im EG-Grundriss entgegen der Baubeschreibung mit getrenntem Bad und WC offensichtlich eine Zusammenlegung der beiden Räume erfolgt ist) mit weißen Objekten WC, Waschbecken und eingefliester Badewanne
- WC (wobei hier im EG-Grundriss entgegen der Baubeschreibung mit getrenntem Bad und WC offensichtlich eine Zusammenlegung der beiden Räume erfolgt ist) mit weißen Objekten WC und Waschbecken
- Wandflächen der Zimmer incl. Flur tapeziert; Decken und Oberwände in Küche, Bad und WC mit waschfestem Farbfüllanstrich; Wandflächen im KG von 2 Räumen verputzt und gestrichen, ansonsten nur geweißt
- für die Kellerräume liegen sog. U-Vermerke vor, d.h. diese sind unzulässig zur Benutzung als Aufenthaltsräume (bei vorhandenem Waschmaschinenanschluss mit Ausguss im KG)

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Ausstattungsstandard entsprechend der vorausgehenden Baubeschreibung als Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen zu Grunde gelegt.

Zum Vorliegen eines Energieausweises nach EnEV liegen mir keine Kenntnisse vor.

5.3 **Ansatz der Bruttogrundfläche BGF**

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Wohnhauses beruht auf den Maßangaben der Baugenehmigungsunterlagen als Grundrisse KG und EG der Anlage d zu diesem Gutachten.

Definition Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277: Summe aller gemäß DIN 277-2:2005-02 Tabelle 1, Nrn. 1 bis 9 nutzbaren Grundrissebenen und deren konstruktive Umschließung.

Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen dienen (beispielsweise nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.).

Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

Im Ansatz der BGF als Bezugsgröße für die Sachwertermittlung unter Punkt 9 werden das teilunterkellerte KG und das EG berücksichtigt.

Geschoss	Abmessungen	BGF in m ²
KG	$(9,49 \times 6,49) - (2,375 \times 2,00) =$	56,84
EG	$(5,50 \times 11,75) - (0,625 \times 1,50) + (1,00 \times 1,00) + (8,50 \times 6,50) =$	119,94
Summe BGF		176,78 m²

Vorgenommener Ansatz der überschlägigen BGF rd.

177 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Bruttogrundfläche BGF durchgeführt wurde.

5.4 Ansatz der Wohnfläche

Nachfolgende Angaben der Wohnfläche beruhen auf den raumweisen Wohnflächenangaben des Erdgeschossgrundrisses der Baugenehmigungsunterlagen (s. Anlage d zu diesem Gutachten).

Raumbezeichnung im Erdgeschoss	Wohnfläche in m ²
Diele	5,45
Küche	10,00
Wohnzimmer	35,31
Abstellraum	4,03
Flur	4,37
Kind	9,03
Bad	10,81
Schlafen	19,66
Summe Wohnfläche EG	98,66 m²

Ansatz der Wohnfläche (ohne Terrasse)

98,66 m²

Die Differenz zur im Grundriss EG mit 103,16 m² angegebenen EG-Gesamtfläche kann aus einer dort anteilig vorgenommenen Berücksichtigung der Terrassenfläche resultieren. Der Differenzbetrag von $103,16 \text{ m}^2 - 98,66 \text{ m}^2 = 4,50 \text{ m}^2$ entspricht einem Ansatz von 25 % der Terrassengrundfläche von ca. $3,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = 18,00 \text{ m}^2$ gemäß Plandarstellung im EG-Grundriss.

Ansatz der Wohnfläche (mit Terrasse bei Anrechnung deren Grundfläche zu 25 %)

103,16 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.

5.5 Baulicher Zustand

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, die nachfolgend zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen:

- Guter Bauzustand: guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- Normaler Bauzustand: normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).
- Schlechter Bauzustand: schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein den Einstufungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin entsprechend normaler Bauzustand unterstellt bei abschließender Vorname eines Risikoabschlags unter Punkt 10 für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Aufbauten und der vom Straßenland aus nicht einsehbaren Fassadenflächen der Aufbauten.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes oder haustechnischer Einrichtungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Ferner erfolgte kein Abgleich der vorgefundenen Grundstückseinfriedungen mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Für die Aufbauten wird zu Grunde gelegt, dass diese einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand entsprechen. Zum nachträglich erfolgten (augenscheinlichen) Gewächshausanbau an der südlichen Giebelseite/Grundstücksgrenze waren den am 23.02.2023 eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen keine Angaben zu entnehmen.

Bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt können außerdem keine Aussagen hinsichtlich eines möglichen Verdachts auf vorliegenden Hausschwammbefall getroffen werden.

5.6 Gebäudezuschnitt/Grundriss

Die Wohnbereiche des EG sind in 2 Abschnitte unterteilt:

- einen Wohnbereich auf Hauseingangsniveau mit Diele und davon abgehender Küche (bei nordseitiger Fensterausrichtung) bzw. Wohnzimmer, welches mit rd. 35 m² großzügig dimensioniert ist und bei westseitiger Fensterfrontausrichtung über eine vorgelagerte Terrasse verfügt
- einen um 1,26 m erhöht liegenden Schlafbereich mit Flur, lediglich rd. 9 m² großem Kinderzimmer (bei südseitiger Fensterausrichtung) und Schlafzimmer (bei süd- und westseitiger Fensterausrichtung) sowie mit rd. 11 m² vergleichsweise großzügig dimensioniertem Badezimmer (ohne vertikalen Fensterelementen bei lediglich vorhandener Oberlichtkuppel)

Hinzu kommt ein augenscheinlich von der Terrassenfläche zugängiger Abstellraum.

Die Wohnflächenanteile des Erdgeschosses stehen in angemessenem Verhältnis zur Teilunterkellerung. Bei Ausbildung in „Split-Level-Bauweise“ mit zueinander versetzten Geschossebenen besteht keine Barrierefreiheit.

5.7 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Bei augenscheinlicher Nutzung durch die Eigentümerin bzw. seitens dieser nicht erteilten Auskünften zur Verfügbarkeit wird ein eigengenutzter bzw. bezugs-/vertragsfreier Zustand zu Grunde gelegt.

6. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS/DEFINITION VERKEHRSWERT

6.1 Allgemein

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) 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 unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu begründen.

6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt. LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. LZS werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„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.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften.

Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem offensichtlich durch die Eigentümerin genutzten und somit als bezugsfrei angesetzten Einfamilienhausgrundstück handelt es sich um ein typisches Vergleichswert- bzw. Sachwertobjekt.

Im Rahmen der unter Punkt 8 durchgeführten Vergleichswertermittlung als im Regelfall marktnähestem Wertermittlungsverfahren mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Kauffällen liegt mit lediglich 5 Kauffällen keine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten vor.

Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertverfahrens unter Punkt 9 unter Verwendung anonymisierter Daten der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin abgeleiteten und veröffentlichten „Sachwertfaktoren“ ermittelt.

Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens gemäß Punkt 9 abgeleitet.

7. BODENWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2023 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW als Bodenrichtwertzone 2373 von 1.600.-€/m² für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als baureifes Land aus, der als heranziehbarer Ausgangsgröße zu Grunde gelegt wird.

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 500 m² ergäbe sich daraus (ohne weitere Berücksichtigung der speziellen Grundstückseigenschaften) ein Bodenwertansatz zum 01.01.2023 bei nur geringer zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2023 von 500 m² x 1.600.-€/m² = 800.000.-€.

Innerhalb der letzten Jahre fand folgende Bodenrichtwertentwicklung in der BRW-Zone 2373 statt:

- Stichtag 01.01.2023 = 1.600.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2022 = 1.600.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,14-fache)
- Stichtag 01.01.2021 = 1.400.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,08-fache)
- Stichtag 01.01.2020 = 1.300.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,08-fache)
- Stichtag 01.01.2019 = 1.200.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- Stichtag 01.01.2018 = 1.000.-€/m² W 0,40

Die Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche, stichtagsbezogene Lagewerte für unbebaute Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden.

Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke unter Bezugnahme auf die jeweiligen durchschnittlichen Eigenschaften der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der Bodenrichtwertzone 2373 entsprechen:

- Entwicklungszustand Bauland bei regelmäßigem Grundstückszuschnitt
- Altlastenfreiheit
- keine Eintragungen in Grundbuch Abt. II (mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks)
- als durchschnittlich zu Grunde gelegte Baugrundverhältnisse
- gute Wohnlageneinstufung ohne Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung lt. Berliner Mietspiegel

Nachrichtlich zum Bodenwertansatz für das unter Punkt 9 durchgeführte Sachwertverfahren

Vorgabegemäß ist beim unter Punkt 9 durchgeführten Sachwertverfahren im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität auf den grundstücksbezogenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2021 abzustellen ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung.

Daraus folgt beim Sachwertverfahren unter Punkt 9 ein BRW-Ansatz in Höhe von 1.400.-€/m² W 0,40 bei sich daraus ergebendem Bodenwertansatz von:

500 m² Grundstücksfläche x 1.400.-€/m² W 0,40 = 700.000.-€

Anzusetzender Bodenwert im Sachwertverfahren unter Punkt 9 rd.

700.000.-€

Die zwischenzeitlich bis zum 17.03.2023 eingetretene Bodenrichtwertsteigerung im Sachwertverfahren unter Punkt 9 wird dort - ebenso wie die Baulasteneintragung gemäß Punkt 2.3, die Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 und die spezielle Objektlage - abschließend gesondert berücksichtigt.

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Gemäß erteilter Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 17.03.2023 wurden für vergleichbare Einfamilienhausbebauungen mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften seit dem 01.01.2021 lediglich 5 Kauffälle angegeben:

Bezirk	ohne bezirkliche Eingrenzung
Kaufpreisdatum	01.01.2021 bis 17.03.2023
Typische Nutzungsart	W Wohnbebauung
Typische GFZ	bis 0,40
Bodenrichtwert	1.200.-€/m² bis 1.800.-€/m²
Grundstücksfläche als Hauptfläche	400 m² bis 800 m²
Preisbestimmende Grundstücksart	Einfamilienhaus
Bauzustand	normal
Keller	Vollunterkellerung/Teilunterkellerung
Gebäudestellung	freistehendes Einzelhaus/Doppelhaushälfte
Baujahr	1965 bis 1985
Anzahl der Vollgeschosse	1 bis 2
Bruttogrundfläche BGF	80 m² bis 280 m² BGF

Wegen der ungenügenden Anzahl von Kauffällen wird von einer detaillierten Vergleichswertermittlung abgesehen.

Die nachfolgenden tabellarischen Auflistungen der Eigenschaften der 5 Kauffälle dienen lediglich zur Plausibilisierung des unter Punkt 9 ermittelten Sachwertes als Verkehrswertgrundlage.

Dabei wird in der jeweils untersten Tabellenzeile auf die Verhältniszahl von Bodenwert (vereinfacht als Grundstücksfläche/Hauptfläche x Bodenrichtwert gerechnet) abgestellt.

Als Grundstücksgröße wird die sog. Hauptfläche angegeben, die je Kauffall von maßgeblicher Bedeutung für die Kaufpreisbemessung ist (d. h. ohne Berücksichtigung von anteilig enthaltenen Nebenflächen wie Straßenland oder Wasserflächen etc.) bei durchgehender Erschließungsbeitragsfreiheit aller 5 Kauffälle.

Sämtliche Kauffälle lagen als bezugsfreie/frei verfügbare Einfamilienhausgrundstücke vor.

Zu den vorliegenden Wohnflächengrößen wurden keine Angaben gemacht.

Die nachfolgenden Bodenrichtwertangaben nehmen Bezug auf den jahresweisen Bodenrichtwert je Kauffall zum 01.01.2021 oder zum 01.01.2022.

Kauffall Nr.1	Kaufpreisdatum	14.01.2021
	Lage/PLZ/Ortsteil	14109 Berlin-Wannsee
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	796 m ²
	BRW-Zone (BRW bei Kauf)	1653 (1.300.-€/m ² W 0,40 zum 01.01.2021)
	Bodenwert (Hauptfläche x BRW)	1.034.800.-€
	Vorliegende GFZ	0,19
	Baujahr Gebäude	1966
	Gebäudestellung	freistehend
	Geschosszahl	1
	Bruttogrundfläche	257 m ² BGF
	Keller	Teilunterkellerung
	Sonstiges	Belastungen als Leitungsrecht, Gesimsrecht, Reinigungsrecht, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung; Solar- und Alarmanlage; Gartenhaus als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis KP insgesamt	1.250.000.-€
	Kaufpreis/m² Bruttogrundfläche	4.864.-€/m² BGF
	Verhältniszahl Bodenwert/KP	0,83

Kauffall Nr.2	Kaufpreisdatum	13.01.2022
	Lage/PLZ/Ortsteil	14169 Berlin-Zehlendorf
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	663 m ²
	BRW-Zone (BRW bei Kauf)	2373 (1.600.-€/m ² W 0,40 zum 01.01.2022)
	Bodenwert (Hauptfläche x BRW)	1.060.800.-€
	Vorliegende GFZ	0,25
	Baujahr Gebäude	1965
	Gebäudestellung	freistehend
	Geschosszahl	2
	Bruttogrundfläche	247 m ² BGF
	Keller	voll unterkellert
	Sonstiges	Setzrisse am Haus und Rückstau aus schadhaftem Abwasserrohr
	Kaufpreis KP insgesamt	1.070.000.-€
	Kaufpreis/m² Bruttogrundfläche	4.332.-€/m² BGF
	Verhältniszahl Bodenwert/KP	0,99

Kauffall Nr.3	Kaufpreisdatum	11.02.2022
	Lage/PLZ/Ortsteil	14109 Berlin-Wannsee
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	476 m ²
	BRW-Zone (BRW bei Kauf)	1653 (1.500.-€/m ² W 0,40 zum 01.01.2022)
	Bodenwert (Hauptfläche x BRW)	714.000.-€
	Vorliegende GFZ	0,29
	Baujahr Gebäude	1970
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte
	Geschosszahl	2
	Bruttogrundfläche	210 m ² BGF
	Keller	voll unterkellert
	Sonstiges	Belastungen als Leitungsrecht, Benutzungsrecht, Trennmauerrecht; Garage von 1970 als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis KP insgesamt	850.000.-€
	Kaufpreis/m² Bruttogrundfläche	4.048.-€/m² BGF
	Verhältniszahl Bodenwert/KP	0,84

Kauffall Nr.4	Kaufpreisdatum	03.03.2022
	Lage/PLZ/Ortsteil	14167 Berlin-Zehlendorf
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	556 m ²
	BRW-Zone (BRW bei Kauf)	1706 (1.200.-€/m ² W 0,40 zum 01.01.2022)
	Bodenwert (Hauptfläche x BRW)	667.200.-€
	Vorliegende GFZ	0,15
	Baujahr Gebäude	1969
	Gebäudestellung	freistehend
	Geschosszahl	1
	Bruttogrundfläche	211 m ² BGF
	Keller	Teilunterkellerung
	Sonstiges	unterirdischer Heizölkeller bei insgesamt 58 % Teilunterkellerung
	Kaufpreis KP insgesamt	715.000.-€
	Kaufpreis/m² Bruttogrundfläche	3.389.-€/m² BGF
	Verhältniszahl Bodenwert/KP	0,93

Kauffall Nr.5	Kaufpreisdatum	03.05.2022
	Lage/PLZ/Ortsteil	14109 Berlin-Wannsee
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	487 m ²
	BRW-Zone (BRW bei Kauf)	1653 (1.500.-€/m ² W 0,40 zum 01.01.2022)
	Bodenwert (Hauptfläche x BRW)	730.500.-€
	Vorliegende GFZ	0,26
	Baujahr Gebäude	1967
	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte
	Geschosszahl	2
	Bruttogrundfläche	256 m ² BGF
	Keller	voll unterkellert
	Sonstiges	Belastungen als Bau-, Abbruchs- und Benutzungsbeschränkung sowie Wege- und Leitungsrecht; Treppenlift; Garage von 1967 als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis KP insgesamt	677.000.-€
	Kaufpreis/m² Bruttogrundfläche	2.645.-€/m² BGF
	Verhältniszahl Bodenwert/KP	1,08

Aus den 5 Käuffällen lässt sich unter folgenden Mittelwerten der jeweiligen Eigenschaften:

- $\bar{\varnothing}$ Grundstücksgröße/Hauptfläche = 596 m² (*Bewertungsobjekt* = 500 m²)
- $\bar{\varnothing}$ vorliegende Geschossflächenzahl GFZ = 0,23 (*Bewertungsobjekt* = 0,24)
- $\bar{\varnothing}$ Baujahr = 1967 (*Bewertungsobjekt* = 1975)
- $\bar{\varnothing}$ Bruttogrundfläche = 236 m² (*Bewertungsobjekt* = 177 m² BGF)
- $\bar{\varnothing}$ Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche = 3.856.-€/m² BGF
- $\bar{\varnothing}$ Abweichungen der jahresweisen BRW vom BRW des Bewertungsobjekts = 140.-€/m²

eine durchschnittlich vorliegende Verhältniszahl von Bodenwertanteil zu Kaufpreis der 5 Käuffälle von 0,93 ableiten.

Durchschnittlich vorliegende Verhältniszahl von Bodenwertanteil zu Kaufpreis = 0,93

Dieser Mittelwert verdeutlicht, dass bei der Kaufpreisfindung vergleichbar bebauter Grundstücke auf Grund des im Laufe der letzten Jahre erheblich angestiegenen Bodenrichtwertniveaus und nur eingeschränkter Wertschätzung der aufstehenden Einfamilienhausbebauungen mit weitgehend vergleichbaren Baujahren eine wesentliche Orientierung am jeweiligen Bodenwertanteil erfolgt ist.

Häufig werden entsprechend bebaute Grundstücke auf hochwertigen Grundstücken zwecks Abriss und zeitgemäßer Neubebauung unter maximaler Ausnutzung der planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit erworben.

9. SACHWERTERMITTLUNG

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen incl. sonstiger Anlagen und dem Bodenwert ermittelt.

Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ zu berücksichtigen. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen.

Diese stichtagsbezogen vorliegenden "Sachwertfaktoren 2021 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden am 30.12.2021 im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 auf Seite 5602 veröffentlicht.

Ausgewertet wurden insgesamt 3.687 Kauffälle der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 01.01.2018 bis 30.06.2021 für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, die als Massiv- bzw. Fertighaus (Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser) errichtet worden sind sowie Villen/Landhäuser. Davon sind 3.499 Kauffälle in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen.

Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse enthalten.

Die Recherche wurde auf eine gebietstypische GFZ $\leq 0,60$ beschränkt.

Bei Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren ist im Rahmen einer einzuhaltenden Modellkonformität zwingend die durch den Gutachterausschuss verwendete Ableitungsmethode des Sachwerts zu Grunde zu legen.

Zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren wurden seitens des Berliner Gutachterausschusses folgende Annahmen/Vorgaben zur Sachwertermittlung zu Grunde gelegt:

- ausschließlicher Ansatz der ursprünglichen Baujahre ohne Baujahreskorrekturen auf Grund erfolgter Modernisierungen
- es erfolgten keine Innenbesichtigungen der Objekte
- es fanden keine Überprüfungen statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind
- es wurden nur bezugsfreie Objekte ohne Wasserlage und ohne Denkmalschutz berücksichtigt
- Herstellungskosten entsprechend den Gebäudetypen der Normalherstellungskosten NHK 2010 bei zu Grunde gelegter Standardstufe 4 - ist das Dachgeschoss zu mehr als 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebautes DG verwendet; Spitzböden, die nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. nur über eine Einschubtreppe zugänglich) werden nicht berücksichtigt
- als Regionalfaktor wurde 1,0 angesetzt
- zeitliche Anpassung auf Grundlage Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin zum Kaufzeitpunkt Mai 2021 (2015 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010
- Berechnung der Bruttogrundfläche BGF in Anlehnung an DIN 277-1:2005-2 (s. Sachwertrichtlinie, Banz AT 18.10.2012 B1)
- Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
- Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND bei Baujahr 1975 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand - bei normalem baulichen Zustand Restnutzungsdauer RND = 40 Jahre
- für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt (hier vorgabegemäß zwingend abzustellen auf den BRW zum 01.01.2021 ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung)
- die Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen/Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen sowie besondere/umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (als anteiliges Straßenland oder Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden
- die vorgenommenen Wohnlageneinstufungen sind untergliedert in einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen (siehe <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)
- die Einstufung des Bauzustands erfolgt gemäß den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (s. dazu Punkt 5.5)

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010, die in €/m² Bruttogrundfläche angegeben werden. Sie beinhalten die Umsatzsteuer und einen Baunebenkostenanteil von 17 % (für Planungsleistungen etc.).

Wegen der vorliegenden Teilunterkellerung ist eine Mischkalkulation für die insgesamt 176,78 m² BGF vorzunehmen aus dem in den NHK 2010 aufgeführten:

- Gebäudetyp 1.03 (als freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach, KG und EG) bei Standardstufe 4 mit einem Ansatz in Höhe von rd. 1.085.-€/m² BGF
 $\Rightarrow$ auf diesen Gebäudetyp entfallen anteilig 113,68 m² BGF x 1.085.-€/m² BGF = 123.342,80 €
 - Gebäudetyp 1.23 (als freistehendem Einfamilienhaus mit Flachdach und EG ohne Unterkerllung) bei Standardstufe 4 mit einem Ansatz in Höhe von rd. 1.420.-€/m² BGF
 $\Rightarrow$ auf diesen Gebäudetyp entfallen anteilig 63,10 m² BGF x 1.420.-€/m² BGF = 89.602,00 €
- 212.944,80 €**

Aus der Gesamtsumme von 212.944,80 € lässt sich bei 176,78 m² BGF ein Ansatz von 212.944,80 € : 176,78 m² BGF = 1.204,58 €/m² BGF, rd. 1.205.-€/m² BGF ableiten, der in nachfolgender Sachwertermittlung zu Grunde gelegt wird.

9.1 Ausgangsdaten

Den aufgeführten Vorgaben entsprechend wird der Sachwert hier mit folgenden Ansätzen ermittelt:

- Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in Höhe von 1.400.-€/m² W 0,40 ohne GFZ-Anpassung bzw. Bodenwertansatz in Höhe von 500 m² Grundstücksfläche x 1.400.-€/m² = 700.000.-€
- gute Wohnlageneinstufung
- als normal unterstellter/zu Grunde gelegter Bauzustand
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von rd. 40 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer GND von 80 Jahren
- Außenanlagen ohne gesonderten Ansatz
- Ansatz Bruttogrundfläche BGF = rd. 177 m² gemäß Punkt 5.3
- Ansatz NHK 2010/Standardstufe 4 mit 1.205.-€/m² BGF incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer als Mischansatz aus den Gebäudetypen 1.03 und 1.23
- zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 an den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin, veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg, hier vorgabegemäß für Mai 2021 = 131,7 zu 2015 = 100,0 und vorgegebener Umbasierung auf das Jahr 2010 = 100 mit dem Faktor 1,116 $\Rightarrow$ daraus folgende zeitliche Anpassung 1,317 für Mai 2021 x 1,116 als Umbasierungsfaktor = 1,470
- lineare Alterswertminderung in Höhe von 50 % gemäß folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung: } \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 = \frac{80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 50 \%$$

9.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Grundlage Normalherstellungskosten 2010 (NHK)

Wohnhaus (als Mischansatz aus den Gebäudetypen 1.03 und 1.23 gemäß NHK 2010)	
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.03.2023
Ansatz Bruttogrundfläche BGF rd.	177 m ² BGF
Ansatz Bruttogrundflächenpreis (als Mischansatz) rd.	1.205.-€/m ² BGF
Korrekturfaktor für Land: Berlin 1.205.-€/m ² BGF x 1,00 =	1.205.-€/m ² BGF
Ansatz Baukostenindex (zu Mai 2021): 1,470 x 1.205.-€/m ² BGF = rd.	1.771.-€/m ² BGF
Ansatz lineare Alterswertminderung von 50 %: 0,50 x 1.771.-€/m ² = rd.	886.-€/m ² BGF
Zwischensumme Wohnhaus: 177 m ² BGF x 886.-€/m ² BGF = rd.	157.000.-€
Bodenwertanteil rd. (vorgabegemäß 500 m ² Grundstücksfläche x 1.400.-€/m ² als BRW zum 01.01.2021)	700.000.-€
Zwischensumme zum 17.03.2023 (vor Marktanpassung: 157.000.-€ + 700.000.-€ = 857.000.-€)	857.000.-€

9.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts mittels Sachwertfaktoren

Bei Zugrundelegung der ermittelten Zwischensumme von 857.000.-€ gemäß Punkt 9.2 ergibt sich gemäß Tabelle 5 der Sachwertfaktoren ein interpolierter Anpassungsfaktor = 1,035:

Ausgangsgröße Anpassungsfaktor = 1,035

Zusätzlich sind zu den Sachwertfaktoren die ergänzend aufgeführten Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Baujahresgruppe 1971 bis 1990 = 0,000
- Berücksichtigung der guten stadträumlichen Wohnlage = + 0,077
- Berücksichtigung des normalen Bauzustands = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudeart freistehendes Einfamilienhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Massivhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Stadtlage im Westteil Berlins = + 0,056

Ergebnis Sachwertanpassungsfaktor somit: 1,168

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung gemäß Sachwertfaktor in Höhe von: 857.000.-€ (gemäß Punkt 9.2) x 1,168 = 1.000.976.-€, rd. 1.001.000.-€

Dem vorläufigen Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind folgende Angaben zur Entwicklung der Kaufpreise von Einfamilienhäusern von 2022 gegenüber dem Jahr 2021 zu entnehmen:

- Steigerung des ø Kaufpreisniveaus von Ein-/Zweifamilienhäusern als Kaufpreis/m² wertrelevanter Geschossfläche im Bezirk Steglitz-Zehlendorf um ca. 4 %
- Steigerung des ø Kaufpreisniveaus von Ein-/Zweifamilienhäusern für Gesamtberlin um ca. 8 %
- bei Betrachtung der quartalsweisen Entwicklung von 2021 zu 2022 zeigen sich für das I. und II. Quartal 2022 noch Steigerungen gegenüber 2021, im III. Quartal 2022 stagniert die Kaufpreisentwicklung und im IV. Quartal 2022 sinkt das Kaufpreisniveau gegenüber 2021

Unter Berücksichtigung der gegenüber dem Jahr 2021 ungünstigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als unverändert ansteigende Baukostenentwicklung und erheblich verteuerten Finanzierungskonditionen mit derzeitigem Leitzinsniveau von 3,5 % und hoher Inflationsrate wird für die konjunkturelle Entwicklung von Mitte 2021 als Bezugszeitraum der Sachwertfaktoren und dem 17.03.2023 als Wertermittlungstichtag ein konjunktureller Anpassungszuschlag von 5 % auf die Zwischensumme Sachwert von 1.001.000.-€ vorgenommen.

Zuschlag 1.001.000.-€ x 0,05 = 50.050.-€, rd. + 50.000.-€

Zwischensumme 1.051.000.-€

Die nachfolgend aufgeführten, abschließend noch zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale boG werden als gewichteter Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt:

- überdachter Stellplatz
- ausstehende Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 bei derzeit nicht bezifferbarer Höhe bzw. unbekanntem Zeitpunkt der Fälligkeit
- ungünstige straßenseitige Westausrichtung zur Onkel-Tom-Straße hin bei - bezogen auf die räumliche Abgrenzung der Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks - überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen
- unmittelbare Nachbarschaft zu einer südlich angrenzenden Betriebseinrichtung der Deutschen Telekom
- vorliegende Baulasteneintragung gemäß Punkt 2.3 bei nicht bekanntem Verlauf der an das öffentliche Leitungsnetz in der Onkel-Tom-Straße angeschlossenen Leitungen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität und für die Ableitung von Abwassern des rückwärtig angrenzenden Grundstücks

- im Rahmen der Sachwertermittlung ist vorgabegemäß beim Ansatz der NHK 2010 von der Standardstufe 4 der NHK 2010 Tabelle 1 auszugehen, für die nachfolgender baulicher Ausstattungsstandard aufgeführt wird:
 - Außenwände: Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (beispielsweise Naturschiefer); Wärmedämmung nach ca. 2005
 - Dach: glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden- oder Walmdach mit Aufsparrendämmung bei überdurchschnittlicher Wärmedämmung nach ca. 2005
 - Fenster und Außentüren: Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
 - Innenwände und -türen: Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
 - Deckenkonstruktion und Treppen: Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpa-neeel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in bes-serer Art und Ausführung
 - Fußböden: Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Mas-sivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
 - Sanitäreinrichtungen: 1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bo-dengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
 - Heizung: Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, Kaminanschluss
 - Sonstige technische Ausstattung: zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abde-ckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare bzw. gemäß Baubeschreibung aus der Ur-sprungsbauzeit zu Grunde gelegte Gebäudeausstattung des Bewertungsobjektes unterschreitet den Ausstattungsstandard der Standardstufe 4. In welchem Umfang die zu Grunde gelegte Standardstu-fe 4 tatsächlich bei den zur Ableitung der „Sachwertfaktoren 2021“ herangezogenen Kauffälle vorlag, ist deren Veröffentlichung nicht zu entnehmen.

Der Sachwert ergibt sich somit aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach konjunktureller Anpassung unter Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücks-merkmale boG des Wertermittlungsobjekts als gewichteter Abschlag in Höhe von 10 % der Zwischen-summe für den Sachwert nach konjunktureller Anpassung in Höhe von 1.051.000.-€.

Endsumme Sachwert = 1.051.000.-€ x 0,90 = 945.900.-€, rd. **946.000.-€**

Sachwert zum 17.03.2023 rd.	946.000.-€
------------------------------------	-------------------

10. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des unter Punkt 9 durchgeführ-ten Sachwertverfahrens abgeleitet.

Sachwert gemäß Punkt 9.3 = **946.000.-€**

Wegen des nicht ermöglichten Zugangs zum Grundstück incl. der Aufbauten bzw. zu Grunde gelegten Annahmen hinsichtlich Bauzustand und Ausstattungsstandard verblei-ben Risiken der diesbezüglich tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten.

Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt, der einem Ansatz von 946.000.-€ x 0,10 = 94.600.-€, rd. 95.000.-€ entspricht für beispie-lsweise vorliegende Mängel oder Schäden sowie für einen gegenüber den vorgenomme-nen Annahmen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard.

10 % Risikoabschlag bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt rd. **- 95.000.-€**

Endsumme Verkehrswert = **851.000.-€**

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.03.2023 rd.	850.000.-€
---	-------------------

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Ansatz von rd. 4.802.-€/m² BGF bezogen auf den zu Grunde gelegten Ansatz der Bruttogrundfläche BGF von 177 m².

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 10 % bezüglich der vorgenommenen Ansätze für Bauzustand und Ausstattungsstandard bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt nicht ausreichend ausgefallen sein kann. Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Schöneberg.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

76 K 81-22, aufgestellt am 30.03.2023

Dipl.-Ing. Torsten Ricking

11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Gemäß Auskunft vom 15.02.2023, Herr Ponikewski vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf/Umwelt- und Naturschutzamt, ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.
- b) Angaben zur WEG-Verwaltung und zur Höhe des Hausgeldes bei Wohnungs- und Teileigentum entfallen bei nicht vorliegendem Raumeigentum.
- c) Auskünfte zu möglichen Mietern und Pächtern wurden eigentümerseits nicht erteilt. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde ein frei verfügbarer/bezugsfreier Zustand zu Grunde gelegt.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.02.2023 durch das BA Steglitz-Zehlendorf/Wohnungsamt/Frau bzw. Herr Celik liegt für das Bewertungsobjekt keine Wohnpreisbindung vor. Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich eines nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts bzw. eigentümerseits nicht erteilten Auskünften).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich eines nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts bzw. eigentümerseits nicht erteilten Auskünften).
- g) Ein Energieausweises nach der Energieeinsparverordnung EnEV bzw. des GEG liegt mir nicht vor.

12. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin/FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 17.03.2023 mit roter Umrahmung des Bewertungsgrundstücks (Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS)
- d) Baugenehmigungsunterlagen aus der Ursprungsbauzeit von 1974/1975
- e) Fotos vom 17.03.2023
- f) Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2023 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsgrundstücks