

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Salzachstraße 50
in 14129 Berlin-Schlachtensee

hier: Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus.
Die Fertigstellung ist noch nicht erfolgt.

Grundbuch: Berlin-Zehlendorf, Blatt 29222

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg

Geschäftsnummer: **76K 81/24**

Wertermittlungsstichtag: 31.1.2025

Verkehrswert: 1.100.000,00 €
– in bezugsfreiem Zustand –



Südfassade/Straßenansicht



Ostfassade

Das Gutachten umfasst 27 Seiten zuzügl. 25 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

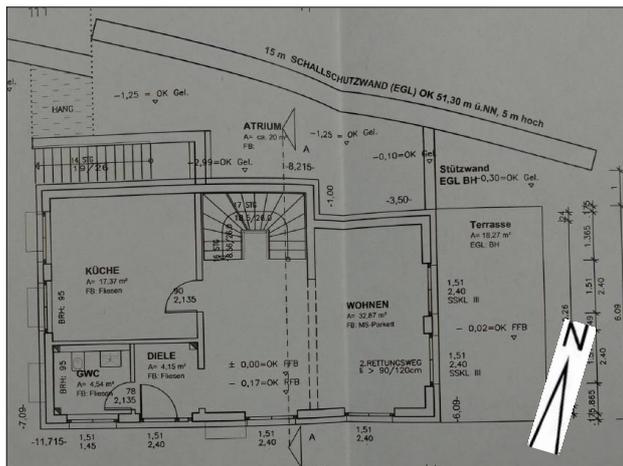
Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



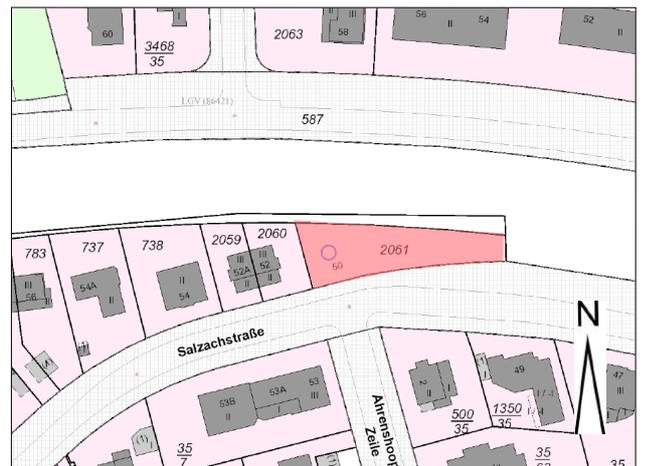
Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin
Tel. 030 - 817 890 73
Fax 030 - 817 890 74
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Staffelgeschoss bebaut. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Bahntrasse. Zwischen Wohnhaus und Bahntrasse wurde eine Lärmschutzwand errichtet, die auch die Nachbarbebauung vor Lärm schützt und über eine Baulast gesichert ist. Die Straße ist eine Wohnstraße mit Anliegerverkehr.
Lage:	gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel mit Lärmbelastung
Baujahr, ca.:	2024
Grundstücksgröße:	615 m ²
Infrastruktur:	ca. 500 m zum S-Bhf. "Schlachtensee"
Wohn-/Nutzfläche, rd.:	148 m ² WF und 57 m ² NF im KG, teilweise ausgebaut
Zustand:	Neuwertiger Zustand, jedoch noch nicht fertig gestellt.
Nutzung:	Das Haus ist eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungsstichtag:	31.1.2025
Verkehrswert:	1.100.000,00 €
	– in bezugsfreiem Zustand –
Gutachten Nr.	786/24



Grundriss Erdgeschoss
Salzachstraße, Blick nach Osten



Flurkarte genordet, Grundstück markiert
Salzachstraße, Straßenprofil, Blick nach Osten



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Art des Gebäudes	10
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	11
3.3 Technische Gebäudeausstattung	12
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	12
3.5 Beschreibung des Innenausbau	12
3.6 Weitere Objektdaten	13
3.7 Ermittlung der Flächen	13
4. Wertermittlung	16
4.1 Definition des Verkehrswertes	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3 Ermittlung des Sachwertes	18
Ermittlung des Bodenwertes	22
Berechnung des Bauzeitwertes	23
Sachwertberechnung	24
4.4 Vergleichswert	25
4.5 Zusammenstellung der Werte	26
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	26
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	27

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Auszug aus dem Lageplan zum Bauantrag, ca. M. 1: 1.000
 Grundrisse Kellergeschoss, o. M.
 Grundrisse Erdgeschoss, o. M.
 Grundrisse Obergeschoss, o. M.
 Grundrisse Staffelgeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Seitenansicht o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft nebst Anlagen
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Auflagen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus. Die Fertigstellung ist noch nicht erfolgt. Das Objekt wurde im Dezember 2024 bezogen.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12209 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 16.1.2025 zum Ortstermin geladen.

Betreibender Gläubiger

UniCreditBank GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Recovery Management, Services 1 & Foreclosure 8945C11A
Arabellastraße 12
81925 München

Schuldner

Ortstermin: 31.1.2025
ab 11:00 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Schuldner
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteneinsicht: im Bezirksamt Zehlendorf, am 16.1.2025

Gemäß Einsicht in die Bauakte ging der Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses am 20.5.2021 bei der Behörde ein. Gemäß den eingereichten Unterlagen soll ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach mit voller Unterkellerung errichtet werden. Die geplante Wohnfläche wird mit rd. 149 m² angegeben. Die zusätzliche Nutzfläche im Keller beträgt demnach rd. 57 m².

Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks war die Errichtung einer Schallschutzmauer Richtung Norden zu den Bahngleisen erforderlich.

Der Akte ist zu entnehmen, dass für die Errichtung des Wohnhauses wie zur Lärmschutzwand (Länge ca. 15 m, Höhe ca. 5,00 m) Richtung Gleisanlagen auch die Zustimmung und

Abnahme der DB Netze AG nötig ist. Dem Schriftverkehr mit Datum vom 21.9.2021 ist zu entnehmen, dass eine grundsätzliche Zustimmung zur Genehmigung des Wohnhaus seitens der DB Netze AG erfolgt ist. Die Zustimmung für die Lärmschutzwand stand zu diesem Zeitpunkt noch aus.

Die Baugenehmigung wurde am 7.3.2022 erteilt.

Der Baubeginn wurde der Behörde am 3.8.2022 angezeigt.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 2.2.2024.

Gemäß Baugenehmigung muss der Behörde vor Aufnahme der Nutzung diese angezeigt werden. Gemäß Rücksprache mit der Sachbearbeiterin der Bauaufsicht am Tag der Akteneinsicht ist dies bisher noch nicht erfolgt. Auf den Umstand der fehlenden Fertigstellung und der fehlenden Fertigstellungsmeldung wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.

Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass das Wohnhaus seit Dezember 2024 bereits bezogen ist. Mithin gilt das Jahr 2024 im Rahmen der Bewertung als Baujahr.

Dem Schriftverkehr in der Akte ist weiterhin zu entnehmen, dass die Zufahrt von der Straße zum Grundstück noch nicht hergestellt ist. Dabei heißt es, gemäß der hausinternen Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes vom 2.8.2021, dass die eingereichten Unterlagen zur Genehmigung eine zu hohe Steigung vorsehen und eine solche von mehr als 4,5% bis 6% nicht genehmigungsfähig ist.

Rücksprachen:

Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Frau Kuhnert-Oder, im Rahmen der Akteneinsicht

vom Gericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 29222 vom 28.10.2024

weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:

- Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Zehlendorf
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 10.12.2024
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 9.12.2024
- Planungsrechtliche Auskunft, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 23.1.2025
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht vom 28.1.2025 (per Mail, die Auskunft gilt damit als mündlich erteilt)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, Tiefbau- und Grünflächenverwaltung, vom 26.2.2025

Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

weitere Auskünfte: Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Berlin-Zehlendorf
Grundbuchblatt:	29222
Gemarkung:	Flur 4; Flurstück 2061
Bezirk:	Steglitz-Zehlendorf
Ortsteil:	Schlachtensee
Anschrift des Grundstücks:	Salzachstraße 50 14129 Berlin-Schlachtensee
Grundstücksgröße:	615,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches. unter der lfd. Nr. 1 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung) für die DB Netze AG. Gemäß Bewilligung vom 27.11.2009/ 22.4.2010 (UR-Nr. P 1010/2009 und P 268/2010 jeweils des Notars Rüdiger Probst in Berlin) in Zehlendorf Blätter 26706 und 26714 eingetragen am 20.5.2010. Mit dem Flurstück 2061 hierher mit übertragen am 6.9.2023.
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 81/24). Eingetragen am 28.10.2024.

<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-) Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
<u>Baulasten:</u>	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde sind für das Grundstück Baulasten eingetragen. Im Wesentlichen sichert die Baulast die Errichtung, den Erhalt und die Instandhaltung einer Lärmschutzwand, die z. T. auch auf dem Bewertungsgrundstück steht. Die Baulast ist geknüpft an den Bestand der Gebäude Salzachstraße 52 bis 64A, jeweils westlich des Bewertungsgrundstücks gelegen und nördlich der Salzachstraße und südlich der Gleisanlagen der DB Netze. Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Ortsteil:	Schlachtensee
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Südwest, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	Gute Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024 mit Lärmbelastung gemäß FIS-Broker
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 400 m fußläufiger Entfernung an der "Breisgauer Straße" in der Nähe des S-Bahnhofs "Schlachtensee". Der überregional bedeutende Einkaufsbereich "Tauentzien" ist in ca. 12 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	Die Wohngegend ist stark durchgrünt; der Berliner Forst "Grünwald" und der "Schlachtensee" sind jeweils in ca. 500 m Entfernung erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: S-Bahnhof "Schlachtensee" (S1) in ca. 500 m S-Bahnhof und Bushaltestelle "Mexikoplatz" (S1 und 118, 622, N3) in ca. 900 m, U- Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 115, AS "Spanische Allee" in ca. 2,5 km Entfernung.
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Süden
benachbarte störende Betriebe:	keine

Beeinträchtigungen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Beeinträchtigungen durch den Bahnverkehr erkennbar.

Altlasten:

Gemäß vorliegender Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster verzeichnet. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag, Abend, Nacht) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft, Raster 2022) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 65 bis 69 dB(A) angegeben. Diese resultieren aus dem Bahnverkehr. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im Januar 2025:
6,9 % für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, 10,2 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 hoher Status, entspricht dem Status 4 von 4 als Planungsraum

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
5.602 €/Monat im Bezirk Steglitz-Zehlendorf (PLZ 14129), 3.791 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2023 zu 2022 absolut in Zahlen Einwohner
- 594 für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, + 27.291 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 0,6 % für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
2,0 % im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
erreichte GRZ, rd.:	0,20
erreichte GFZ, rd.:	0,40
	gemäß Berechnung des öbVI Dipl. Ing Jan Nagel vom 1.2.2022 aus der Bauakte
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Gemäß vorliegender Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in

Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Demnach ist als Art der Nutzung "beschränktes Arbeitsgebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4, bei 2 Vollgeschossen. Es gilt offene Bauweise.

Straßenlandabtretungen sind nicht geplant.

Keine weiteren Festsetzungen.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Denkmalschutz:

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.

Landschafts-/Naturschutz:

Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

baubehördliche Auflagen:

Gemäß der hier vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde bestehen keine baubehördlichen Auflagen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:

überwiegend eben, jedoch oberhalb der Straßenoberkante gelegen

Baugrund:

Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Schmelzwassersand; Grundwasserstand bei 28,00 bis 28,50 über NHN.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt:

stark unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen:

Salzachstraße als zweispurige Anliegerstraße, Befestigung mit Kopfsteinpflaster; Fußwege nur teilweise angelegt, Befestigung soweit vorhanden mit Mosaikpflaster.

Erschließungszustand:

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde wird das Grundstück durch die zum Ausbau bestimmte Erschließungsanlage "Salzachstraße" erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nach den derzeitigen Vorschriften nicht mehr zu entrichten.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Wann und ob der vollständige Ausbau der Erschließungsanla-

	ge erfolgt, ist nicht bekannt geworden. Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten beschrieben.

Grundstück und Haus waren beim Ortstermin zugänglich. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt.

Beim hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein massiv errichtetes freistehendes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss und Flachdach. Das Haus ist voll unterkellert. Auf der Ebene des Staffelgeschosses befindet sich eine Dachterrasse.

Das Grundstück grenzt nördlich unmittelbar an die Bahntrasse an. Hinter dem Wohnhaus an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde eine ca. 5,00 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Zwischen dieser und dem Wohnhaus befindet sich ein separater Außenzugang zum Kellergeschoss.

Das Haus wurde gemäß Angabe des Schuldners beim Ortstermin im Dezember 2024 bezogen.

Das Haus ist zum Zeitpunkt der Besichtigung noch nicht gänzlich fertig gestellt. Dies betrifft insbesondere den Innenausbau (Oberflächen, Anschlüsse, u.a.). Weiterhin sind die Kelleraußentreppe, die Dachterrasse und die Dachentwässerung nicht fertig gestellt. Hierzu wird auch auf die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Die Außenanlagen, die Zufahrt zum Grundstück von der Straße sind ebenfalls noch nicht hergestellt, weiterhin ist das Grundstück nur mit einem Bauzaun gesichert.

Der Zugang zum Haus erfolgt von der Straßenfassade aus.

Die einzelnen Grundrissebenen im Haus werden durch eine zentrale Treppe erschlossen, welche vom Keller- bis zum Obergeschoss verläuft. Eine separate Nutzung der einzelnen Grundrissebenen ist dadurch nicht möglich.

Weiterhin wird auf die Pläne und die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	freistehendes Einfamilienwohnhaus
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	2024
tatsächliches Baualter:	1 Jahre zum Wertermittlungsstichtag am 31.1.2025.
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht das Baujahr dem Jahr der Nutzungsaufnahmen. Auf die eingangs gemachten Bewertungen beim Pkt. "Bauarchiv" sei verwiesen.

Förderung:	Das Gebäude wurde ggf. im Rahmen des öffentlich geförder- ten Wohnungsbaus errichtet. Die Förderung ist ausgelaufen, bzw. zurückgezahlt worden. Das Gebäude gilt somit als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsge- setzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:	Es handelt sich um einen Neubau, mithin sind keine Maßnah- men nötig.
Sanierung/Instandsetzung:	Es handelt sich um einen Neubau, mithin sind keine Maßnah- men nötig.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt nahezu ebenerdig; innerhalb des Hauses dient eine Treppe zur Erschließung der Grundris- sebenen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zu- gänglich und nutzbar.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100%
Gründung:	Plattenfundament gemäß Schnitt
Abdichtung:	vorhanden als Perimeterdämmung
Außenwände:	Stahlbeton/Poroton-Ziegelmauerwerk, ca. 24 bis 30 cm stark
Innenwände:	massiv, ca. 11,5 bis 17 cm stark
Decken:	massiv
Dach:	Flachdach über dem Staffelgeschoss als Massivdach, Dach- deckung mit doppelter Bitumenlage auf Dämmung; Entwässe- rung des Flachdachs außenliegend, bisher noch nicht fertig gestellt, daher erfolgt die Entwässerung provisorisch über "Regenspeier"; Flachdach als Dachterrasse über dem 1. OG mit Drepel und doppelter Bitumenlage; Absturzsicherung und Laufschiene noch nicht hergestellt; Entwässerung der Dachterrasse im Staffelgeschoss augenscheinlich innenlie- gend.
Treppen:	Innentreppe vom Keller- zum Staffelgeschoss: einläufige, gewendelte Treppe mit eingespannten Stahlträ- gern, Holztrittstufen; Metallgeländer und Holzhandlauf. Außentreppe zum Keller: noch nicht fertig gestellt
Keller:	Fliesenbelag/Holzdielung
Hauseingang:	PVC-Rahmentür
Fassaden:	Putz und Anstrich auf Vollwärmeschutz, D = 16 cm
Fenster:	PVC-Rahmenfenster, bzw. -türen mit 3-fach Isolierverglasung; Rolläden, elektrisch betrieben.

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Luft-Wärmepumpe, Firma Vaillant, Typ "aeroTherm plus" mit Hydraulikstation + 500 l Multifunktionsspeicher, Verteilung im Haus über Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	• Belüftungsanlage im Haus mit Lüftungsauslässen in den Zimmern

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt. Es sind Bäume auf dem Grundstück vorhanden, die zum Ortstermin noch mit einer Baustellensicherung versehen waren. Weiterhin ist die Zufahrt von der Straße zum Grundstück noch nicht hergestellt. Das Grundstück ist nicht eingezäunt, bzw. es ist der Bauzaun der Baustelleneinrichtung vorhanden
besondere Bauteile:	keine
Allgemeinzustand:	neuwertig, allerdings noch nicht fertig gestellt; guter Bautenzustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.
Nebengebäude:	nicht vorhanden

3.5 Beschreibung des Innenausbaus

Raumaufteilung:	<p><u>KG:</u> Treppe mit Flur, Heizungskeller, WC, drei Kellerräume</p> <p><u>EG:</u> Diele mit Gäste-WC, Küche, offener Wohn-/ Essbereich mit offener Treppe, Terrasse (noch nicht hergestellt)</p> <p><u>OG:</u> Treppe mit Flur, Bad, 3 Zimmer</p> <p><u>Staffelgeschoss:</u> Flur, Bad, 2 Zimmer, Dachterrasse (noch nicht hergestellt)</p>
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Das Haus ist von drei Seiten belichtet. Die nördliche Wand Richtung Bahntrassen und Lärmschutzwand ist ab EG geschlossen. Das Wohnzimmer im EG orientiert sich nach Osten und Süden. Lichtschächte im KG. Das Haus ist gut belichtet, eine Querbelüftung ist gut möglich.
Sanitäre Einrichtungen:	<p><u>Gäste-Bad im KG:</u> WC, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und Fliesen/Putz an den Wänden (noch nicht fertig gestellt)</p> <p><u>Gäste-Bad im EG:</u> WC, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und Fliesen/Putz an den Wänden; Trockner- und Waschmaschinenanschluss</p>

	<u>Bad im OG:</u> Badewanne, bodengleiche Dusche, WC, Waschbecken, Fliesen auf dem Boden und Fliesen/Putz an den Wänden
	<u>Bad im Staffelgeschoss:</u> bodengleiche Dusche, WC, Waschbecken, Fliesen auf dem Boden und Fliesen/Putz an den Wänden
Küche:	komplette Einbauküche mit freistehender Kochinsel (Einbau noch nicht fertig gestellt)
elektrische Leitungen:	nach VDE
Steckdosen:	nach VDE
Fußböden:	Fliesen/Dielung über Fußbodenheizung
Wandbehandlung:	Putz und Anstrich, Fliesen
Decken:	Anstrich, Decken überwiegend abgehängt mit Downlights
Zimmertüren:	augenscheinlich massive Holztürblätter
Sonstiges:	Gemäß Angabe des Schuldners beim Ortstermin ist das Wohnhaus in der Energieeffizienzklasse "KfW 55" errichtet worden. Auf die fehlenden Fertigstellungen wurde verwiesen. Eine Haftung für die Vollständigkeit der Aufzählung wird ausdrücklich abgelehnt. Drei Räume im Kellergeschoss sind zu Wohnzwecken hergerichtet. Sie gelten jedoch bauordnungsrechtlich <u>nicht</u> als Wohnräume.
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen
Baumängel/Bauschäden:	Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen. Keine sichtbaren Mängel und Schäden.

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.6. Weitere Objektdaten

Nutzung:	Das Haus wird gemäß Angabe des Schuldners beim Ortstermin von ihm und seiner Lebensgefährtin genutzt. Im Rahmen der Bewertung gilt das Grundstück damit als <u>bezugsfrei</u> und wird als solches bewertet.
Mietvertrag:	Sind gemäß Angabe nicht vorhanden.
Mieteinnahmen:	Sind gemäß Angabe nicht vorhanden.

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Die Wohn-/Nutzflächen werden im vorliegenden Fall der Bauakte, und zwar den Angaben zum Bauantrag, entnommen. Diese wurden von der unterzeichnenden Sachverständigen überschlägig plausibilisiert. Zur Ermittlung der exakten Wohn-/Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

3.7 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Angaben aus der Bauakte -

Bebaute Fläche (Wohnhaus)

EG, gemäß Bauakte	=	79,56 m ²
Summe bebaute Fläche, rd.		80,00 m²

Bruttogrundflächen

KG	=	77,58 m ²
EG	=	79,56 m ²
OG	=	79,56 m ²
Staffelgeschoss	=	49,70 m ²
Summe Bruttogrundflächen, rd.		286,00 m²

Wertrelevante Geschossfläche (wGF)

EG	=	79,56 m ²
OG	=	79,56 m ²
Staffelgeschoss	=	49,70 m ²
Summe wertrelevante Geschossfläche, rd.		209,00 m²

Bauliche Auslastung des Grundstücks

GRZ	=	0,20
GFZ	=	0,40

Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

Zur Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wird auf die Angaben zum Bauantrag zurückgegriffen. Diese wurden überschlägig plausibilisiert. Die Flächen ergeben sich mithin wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen

EG	=	58,34 m ²
OG	=	57,28 m ²
Staffelgeschoss	=	31,88 m ²
Summe Wohn-/Nutzflächen, rund		148,00 m²

Nutzflächen

KG	=	56,79 m ²
Summe Nutzflächen, rund		57,00 m²

Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 ImmoWertV hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (...)". Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, so dass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht hergeleitet. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen die Sachwertanpassungsfaktoren 2024 des Gutachterausschusses vor, die auf der Basis von über 3.075 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet wurden und insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., eingehen, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er dient jedoch der Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes. Hierbei wird auf die Auswertungen des GAA Berlin im Grundstücksmarktbericht 2023/24 zurückgegriffen.

4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 35 ff definiert. 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.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. **Gesamtnutzungsdauer** (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die **Restnutzungsdauer** (RND) ergibt sich zunächst aus der Differenz aus GND und dem tatsächlichen Alter zum Wertermittlungsstichtag. Modernisierungsmaßnahmen können die GND, und damit auch die RND, verlängern, bzw. verkürzen bei unterlassener Instandhaltung.

Ein wichtiges Flächenmaß bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist die **Bruttogrundfläche** (BGF). Sie ist definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dazu zählen, entsprechend der DIN 277/1987 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Teil 1) sämtliche überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen, wie z.B. Keller- und Dachgeschossflächen. Dazu zählen auch überdeckte, jedoch nicht in voller Höhe umschlossene Bereiche wie Durchfahrten, überdeckte Balkone oder Loggien. Die dritte Kategorie von nicht überdeckten Flächen wie z. B. nicht überdeckte Balkone oder Terrassen zählen zur BGF, werden aber bei den NHK nicht gesondert erfasst, da diese i. d. R. kostenanteilmäßig unbedeutend sind. Die BGF wird zur Ermittlung der Kosten für Hochbauten nach DIN 276 oder nach den Normalherstellungskosten verwendet. Im Sachwertverfahren werden die NHK zur Ermittlung des Gebäudesachwertes herangezogen.

Die **Bewertungsmodelle der örtlichen Gutachterausschüsse** sind hierbei unbedingt zu berücksichtigen, da sie differenzierte Ansätze und Vorgehensweisen angeben.

Indexreihen zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes werden vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht. Hier werden für bestimmte Grundstückssachwerte entsprechend dem Bautyp und dem Wert Anpassungsfaktoren genannt.

Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 31.1.2025 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2024 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 41 vom 27.9.2024). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2023 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf den 1.1.2024 bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt, die sich auf Boden- und Gebäudewert bezieht.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses (gemäß DIN 277-1: 2005-02, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV) in die Wertermittlung ein.

Als vergleichbarer Gebäudetyp wird der NHK-Type 1.13 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, zweigeschossig, Flachdach) ausgewählt.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter von bis zu zwei Jahren und normalem Bautenzustand wird gemäß GAA Berlin die Restnutzungsdauer (RND) mit 75 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 80 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 70 Jahren. Das hier vorliegende Objekt weist einen guten baulichen Zustand auf, mithin wird hier eine RND von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Konjunkturelle Anpassung

Die Sachwertfaktoren des GAA Berlin beziehen sich auf den **1.1.2024**. Daher muss eine konjunkturelle Anpassung vom 1.1.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 31.1.2025, mithin über rd. 13 Monate erfolgen.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den Bericht "Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 3. Quartal 2024" des GAA Berlin. Die Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 22.11.2024).

Gemäß dem Bericht zeigt der Berliner Immobilienmarkt noch keine eindeutige Entwicklung. Die Gesamtzahl der Kauffälle ist im 3. Quartal im Vergleich zum 2. Quartal annähernd gleich. Der Geld- und Flächenumsatz ist jedoch rückgängig.

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2019 bis 2024, bezogen auf die wGF, ist der Grafik zu entnehmen, dass die Preise seit etwa Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Allerdings ist im Jahr 2024 eine Stabilisierung zu verzeichnen. Hier heißt es: "Im Vergleich zum Vorquartal ist die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern im 3. Quartal 2024 um + 5 % und der Geldumsatz um + 7 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist mit + 2 % im Vergleich zum Vorquartal annähernd gleich geblieben."

Aus den oben dargestellten Quellen und Angaben läßt sich zunächst eine konjunkturelle Entwicklung von rd. 2 % ableiten, die hier jedoch nicht unverändert verwendet werden kann.

Hier sei auf die Vorjahresentwicklung hingewiesen, die sich, gemäß der o.g. Auswertung des GAA Berlin, mit rd. -14 %/Jahr ableiten lässt.

Weiterhin muss auch auf die Preisentwicklung des Bodenrichtwertes (BRW) in der Zone des Bewertungsobjektes hingewiesen werden. Diese stellt sich wie folgt dar:

1.1.2023 1.800 €/m²

1.1.2024 1.700 €/m²

1.1.2025 1.600 €/m²

Mithin ist der Bodenrichtwert der Zone in den letzten Jahren jeweils um rd. -6 % im Vergleich zum Vorjahreswert gesunken.

Unter Berücksichtigung der genannten Angaben geht im vorliegenden Bewertungsfall mithin eine konjunkturelle Entwicklung von rd. -6 % ein. Diese stellt die Anpassung vom 1.1.2024 bis zum WST am 31.1.2025 über dar. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV

Zuschnitt und Lage des Grundstücks an der Bahntrasse, Lärmschutzwand

Der Bodenrichtwert wird vom GAA Berlin für ein "typisches Richtwertgrundstück" abgeleitet. Dieses ist in der Zone geprägt durch einen gut bebaubaren Zuschnitt und die Lage an einer Wohnstraße ohne nennenswerte Lärmbelastung. Das Bewertungsobjekt stellt sich jedoch weder aufgrund der Lage, noch aufgrund des Zuschnittes, noch aufgrund der Lärmbelastung als typisch für die Zone dar. Mithin ist ein Abschlag erforderlich, der die geschilderten Umstände abbildet. Der GAA Berlin stellt hierzu keine Auswertung, die die Abhängigkeit dieser Faktoren zum Kaufpreis darstellt, zur Verfügung. Daher muss hier auf die verfügbare Literatur zu ähnlichen Fallbeispielen zurück gegriffen werden. Der "ivd Berlin-Brandenburg e.V." hat zu Hinterliegergrundstücken eine Veröffentlichung herausgegeben, wonach Kaufpreise für Hinterliegergrundstück i.d.R. rd. -5 % unter den Preisen für Grundstücke in 1. Baureihe liegen. Bei Grundstücken mit sog. "Hammerstielererschließung" liegt der Preisunterschied sogar bei bis zu -10 %. Ein weiterer Hinweis für die Bemessung der Höhe des Wertabschlags sind die Wertunterschiede der Bodenrichtwerte in direkter Wasserlage im Vergleich zu den daran anschließenden Richtwertzonen. Hier sind z.B. in der Lage am Kleinen Wannsee (Zonen 1620 zu 1678; bzw. 1602 zu 1643) Wertunterschiede von rd. 40 bis 50% im Vergleich der vorderen (Grundstücke in direkter Wasserlage) zur dahinter liegenden Zone zu verzeichnen. Die dort ausgewiesenen Werte zum 1.1.2024 wurde dabei jeweils auf eine vergleichbare GFZ von 0,4 umgerechnet.

Bezüglich der Lärmbelastung ist zu vermerken, dass die vorhandene Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze die Lärmbelastung durch Gleisanlagen "puffert". Die Wand steht jedoch sehr nah am Haus und "stört" das Gebäude. Die Architektur nimmt zwar in Grundriss und Fassadengestaltung auf diese Einschränkung Bezug, da an der Nordfassade z.B. keine Fensteröffnungen ab EG vorhanden sind. Dennoch führt auch dieser Umstand zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks. Der Bestand der Lärmschutzwand, auch zugunsten der Nachbarhäuser, auf dem Bewertungsgrundstück ist weiterhin über eine Baulast gesichert.

Positiv für das Bewertungsgrundstück ist hier jedoch der Umstand der Seenähe zu berücksichtigen, der im Richtwert nur anteilig eingepreist ist. Gleiches gilt für die gute Anbindung an den ÖPNV und die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass in der Lage des Bewertungsobjektes nur noch sehr wenige unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung stehen und eine knappe Verfügbarkeit den Wert steigert. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Bodenwert nur einen Anteil am vorläufigen Sachwert darstellt, da hier auch der Gebäudewertanteil enthalten ist. Der Abschlag bezieht sich jedoch auf den gesamten Sachwert, mithin ist der Abschlag aus diesem Grund zu mindern.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Kriterien wird hier ein Abschlag von -12 % in die Bewertung eingestellt. Dieser Abschlag stellt die Reaktion des Marktes auf die geschilderten Umstände dar.

Erschließungsmaßnahmen

Gemäß vorliegender Auskunft ist die Straße "Salzachstraße" zum Ausbau bestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, ob und wann ein Ausbau der Straße erfolgt. Ausbaumaßnahmen an Erschließungsanlagen sind in Teilbeträgen umlagefähig auf die Anrainer. Mithin ist damit zu rechnen, dass entsprechende Beiträge auf die Eigentümer zukommen. Weiterhin werden die Bodenrichtwerte durch den GAA Berlin für erschließungsbeitragsfreies, voll erschlossenes Bauland ermittelt.

Mithin ist hier ein Abzug in die Bewertung einzustellen, da es sich beim vorliegenden Bewertungsobjekt nicht um voll erschlossenes, beitragsfreies Bauland handelt. Im Rahmen der Bewertung wird hier ein geringer pauschaler Betrag von -3 % in Ansatz gebracht, da nicht absehbar ist ob und wann der Ausbau erfolgt. Dieser Betrag stellt nicht die realen Kosten dar, sondern vielmehr das Verhalten der Marktteilnehmer auf den geschilderten Umstand.

Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Fertigstellung und der fehlende Abnahme der Behörde

Wie bereits zuvor erwähnt, sind das Gebäude und die Außenanlagen noch nicht fertig gestellt. Weiterhin fehlen die Überfahrt von der Straße zum Grundstück und die Grundstückseinfassung. Hier ist mithin ein Abzug in die Bewertung einzustellen, der dieses Risiko darstellt. Der Markt reagiert hierauf i.d.R. mit einem Abschlag beim Preis. Dies wird im Rahmen der Bewertung mit einem pschl. Abzug berücksichtigt. Dieser stellt nicht die realen Kosten dar, sondern vielmehr die Reaktion eines Marktteilnehmers auf die geschilderten Umstände.

Ggf. stehen noch Genehmigungen seitens der DB Netze aus, die im Rahmen der Bewertung nicht geklärt werden konnten. Dieses Risiko wird ebenfalls im gewählten Abschlag berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Kriterien wird hier ein Abschlag von -10 % in die Bewertung eingestellt.

Ausbau der Flächen im Keller zu Wohnflächen

Es ist ein Zuschlag in die Bewertung einzustellen, da drei Räume im Keller mit einer Fläche von rd. 33 m² zu Wohnflächen (bzw. Büroflächen) ausgebaut. Auch aufgrund dieses Merkmals ist ein Zuschlag erforderlich, da die verwendeten NHK zur Ermittlung des Bauzeitwertes einen derartigen Ausbaustandard nur anteilig darstellen. Bei der Wahl der Höhe des Zuschlages ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zur Wohnnutzung ausgebauten Flächen im Kellergeschoss bauordnungsrechtlich als solche nicht zulässig sind. Weiterhin sind die Flächen schlecht belichtet.

Die geschilderten Umstände werden im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung mit einem Zuschlag in Höhe von pschl. 5 % berücksichtigt. Dieser stellt nicht, wie bereits zuvor dargestellt, die tatsächlichen (höheren Ausbau-) Kosten dar, als vielmehr die Reaktion des Marktes auf die geschilderten Merkmale.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden, bzw. Merkmale heben sich gegenseitig auf. Insbesondere ist der Bautenzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingegangen.

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2023 für dieses Gebiet bei **1.800 €/m²** für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert als Ausgangswert zunächst ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein.

Berechnung des Bodenwertes	
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch	615,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2023	1.800,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	= 1.107.000,00 €
	bzw. rund 1.107.000,00 €

Berechnung des Bauzeitwertes

Unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird im Anschluss der Gebäudewert ermittelt. In Abhängigkeit vom Gebäudetyp und dem Ausstattungsstandard werden dort unterschiedliche Herstellungskosten ermittelt. Als vergleichbarer Gebäudetyp wird hier ausgewählt:

Wohnen im freistehenden EFH, eingeschränkt vergleichbarer Typ 1.13

Baujahr		2024
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd.	80 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -		
Normalherstellungskosten 2010	rd.	1.025,00 €/m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -		
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00
Preisfaktor I/2024 zu 2010 (stat. Bundesamt)		1,79
Wert		1.834,75 €/m ²
bzw. rd.		1.835,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung		286,00 m ²
<u>Berechnung:</u>		
286,00 m ² x	1.835,00 €/m ² =	524.810,00 €
Summe:		524.810,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)		
		0 %
ergibt Abzug		0,00 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig		524.810,00 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)		
		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –		524.810,00 €
bzw. Rund		525.000,00 €

Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Zehlendorf (Tabelle 4) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe, weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meinen vorangegangenen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter Bodenwert		1.107.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	525.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	1.632.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA: 0,6723</u>		
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: ab 2019, neutral	0	
Gebäudeart: freistehendes EFH, neutral	0	
Bautenzustand: gut, Zuschlag	0,156	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: gute Wohnlage, Zuschlag	0,06	
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,029	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,9173	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig: (als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		1.497.033,60 €
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-6,0%	-89.822,02 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig: (als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		1.407.211,58 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
./.. Zuschnitt des Grundstücks, Lage an der Bahntrasse, gemäß Text	-12,0%	-168.865,39 €
./.. Risiko Erschließungsbeitrag, gemäß Text	-3,0%	-42.216,35 €
./.. Risiko fehlende Fertigstellung, u.a., gemäß Text	-10,0%	-140.721,16 €
+ Zuschlag aufgrund Ausbau im KG, gemäß Text	5,0%	70.360,58 €
ergibt Sachwert, gesamt: (als angepasster Verfahrenswert)		1.125.769,27 €
bzw. rund		1.100.000,00 €
entspricht, Sachwert, bezogen auf die WF von	148,00 m ²	7.432,43 €/m ²
entspricht, Sachwert, bezogen auf die wGF von	209,00 m ²	5.263,16 €/m ²

4.4 Vergleichswert

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegt das durchschnittliche Preisniveau bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Baujahre von 1991 bis 2019 in guter und sehr guter Wohnlage bei 4.186 bis 10.495 €/m² wGF, der ø Kaufpreis liegt bei rd. 6.896 €/m². Die Auswertung bezieht sich auf 8 Kaufpreise im Jahr 2023.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2023. Hier muss eine konjunkturelle Anpassung gemäß der vorherigen Ausführungen vorgenommen werden, da die ø Preise zu Mitte des Jahres 2023 deutlich über denen zum WST liegen. Mithin lässt sich eine konjunkturelle Anpassung über den genannten Zeitraum von rd. 19 Monaten von rd. -9,5 % ableiten.

Nach Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 31.1.2025 gemäß meinen vorherigen Ausführungen, liegen die Spannweite der Kaufpreise bei rd. **3.788 €** bis **9.497 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von rd. **6.240 €/m² wGF**.

Der ermittelte Verkehrswert liegt bei rd. 1,1 Mio €. Bezogen auf die wGF ergibt sich beim vorliegenden Objekt ein Wert vom rd. **5.263 €/m²**, der im unteren Spannbereich der Auswertung liegt.

Die Vergleichsdaten beziehen sich weiterhin auf Objekte mit Grundstücksgrößen von 417 bis 1.233 m² (ø 788 m²) und einer Objektgröße von 146 bis 530 m² wGF (ø 265 m²). Das hier zu bewertende Objekt hat jedoch eine Grundstücksgröße von nur 615 m² und ist somit deutlich kleiner als die ø Vergleichsobjekte. Dieser Umstand führt zu einem Abschlag beim Preis, da der durch den GAA Berlin ermittelte ø Kaufpreis bezogen auf m²/wGF den Wert der Grundstücksfläche mit abbildet. Weiterhin bezieht sich die Auswertung auf gute und sehr gute Wohnlagen.

Der hier ermittelte Verkehrswert entspricht somit einem Objekt in guter Wohnlage mit den geschilderten Merkmalen wie fehlende Fertigstellung des Wohnhauses auf einem vergleichsweise kleinen, schlecht geschnittenen Grundstück bei gleichzeitiger Lärmbelastung durch die angrenzende Bahntrasse. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Verkehrswert.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen insbesondere im Zusammenhang mit der Wahl der Bewertungsansätze beim Sachwertverfahren Bezug genommen. Mithin erscheint der ermittelte Verkehrswert der Größenordnung nach plausibel. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass es sich hier nicht um Vergleichswertermittlungen im Sinne der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) handelt, sondern dass die Heranziehung der Werte des Berliner Gutachterausschusses lediglich der sehr groben Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes dient.

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert), rd. 1.100.000,00 €

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Auf der Basis der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin konnte der Sachwert ermittelt werden.

Der **Verkehrswert** kann somit aus dem **Sachwert** abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Salzachstraße 50

14129 Berlin-Schlachtensee

zum Wertermittlungsstichtag am 31.1.2025 wird ermittelt auf

1.100.000,00 Euro

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Bauakte waren keine entsprechenden Hinweise zu entnehmen.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß der beigefügten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Das Objekt wird vom Eigentümer/Schuldner mit Lebensgefährtin bewohnt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.
- zu c) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu d) Gemäß Angabe beim Ortstermin führt der Schuldner im Haus seine Kanzlei. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu e) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu f) Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des EnEV hat nicht vorgelegen.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.



Berlin-Zehlendorf
erstellt am 21.3.2025

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.