

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Schöneberg  
Abt. 76 Zwangsversteigerung  
Ringstraße 9  
12203 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke  
Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke  
Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Datum: 11.03.2024  
AZ: 2024 - 005

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 12207 Berlin, Giesensdorfer Straße 2.

Aktenzeichen: 76 K 95/23

Gemarkung: Lichterfelde

Flur: 3

Flurstück: 1/21



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Grundstücks** wurde zum Stichtag 07.03.2024 ermittelt mit rd.

**683.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

**Exposé**

**Grundbuchangaben:** Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 1950, lfd. Nr. 1

**Katasterangaben:** Gemarkung Lichterfelde, Flur 3, Flurstück 1/21 (859 m<sup>2</sup>)

**Objektadresse:** Giesensdorfer Straße 2, 12207 Berlin

**Grundstückszuschnitt:** Straßenfront ca. 45 m; mittlere Tiefe ca. 20 m; unregelmäßige Grundstücksform



Straßenansicht

**Bebauung:** Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude

**Baujahr:** 1950/60er Jahre (gemäß Bauakte und Auskunft der Verfahrensbeteiligten)

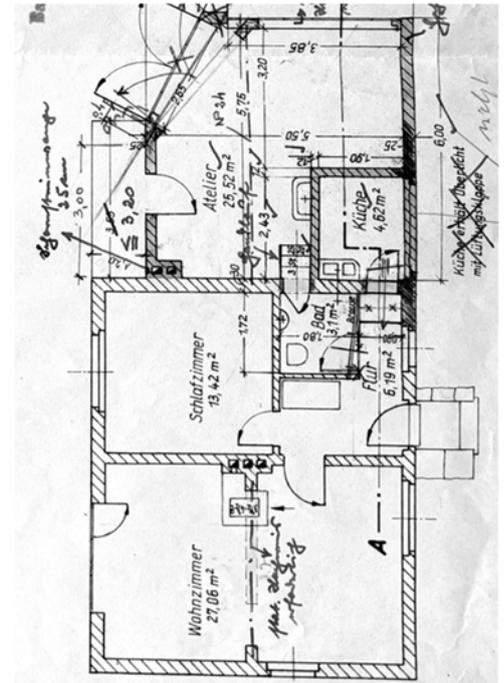
**Ausführung:** einfache Ausstattung; Die Ausstattung ist überwiegend wirtschaftlich überaltert und nicht mehr zeitgemäß.



Rückansicht

**Raumaufteilung:** Es wird auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte und Auskunft der Verfahrensbeteiligten rd. 100 m<sup>2</sup> (zzgl. unbeheiztem Anbau).

**Zustand:** Das Bewertungsobjekt ist zusammenfassend wirtschaftlich überaltert und ausgehend vom vorgefundenen Bau-/Unterhaltungszustand nicht wirtschaftlich sanierungsfähig.



Bsp. Grundriss Erdgeschoss

**Nutzung:** Wohnen

**Vertragsgegenstand:** Das Bewertungsobjekt wird gemäß Auskunft im Ortstermin nicht mehr bewohnt. Die Verfahrensbeteiligten führen lediglich eine finale Nutzung durch, insbesondere sind noch Einrichtungen einer ehemaligen wohnwirtschaftlichen und freiberuflichen Nutzung vorhanden. Eine Beräumung fand bisher nicht statt.

**örtliche Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im OT Lichterfelde. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt ist ca. 4 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

**Verkehrswert:** 683.000,00 €  
(zum Wertermittlungsstichtag)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Exposé .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	5
1.5	Fragen des Gerichts .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Einfamilienhaus mit Anbau .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.2.2	Raumaufteilung .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Nebengebäude .....	17
3.4	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.3	Bodenwertermittlung .....	19
4.4	Vergleichswertermittlung .....	21
4.4.1	Verkehrswert .....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>23</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	24
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>24</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäuden
Objektadresse:	Giesensdorfer Straße 2, 12207 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 1950, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichterfelde, Flur 3, Flurstück 1/21 (859 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 10.01.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 17.01.2024

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	07.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsteller, Antragsgegner und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug v. 11.12.2023;</li> </ul>
vom Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers wurde zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschreiben mit Objektinformationen v. 05.02.2024;</li> <li>• Befreiungsbescheid / Schutzstreifenregelung v. 27.07.1990;</li> </ul>
vom Antragsteller wurde zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschreiben mit Objektinformationen v. 18.02.2024;</li> <li>• Versicherungsschein Wohngebäudeversicherung v. 24.11.2017;</li> <li>• Bescheid über den Grundsteuerwert v. 19.04.2023;</li> <li>• Lageplan, ohne Datum;</li> <li>• Grundrisse, Schnitte, Ansichten, tlw. ohne Datum und nur als Entwurf, tlw. mit Datum/Vermerken aus 1950/60er Jahren;</li> <li>• Bescheinigungen zur Überprüfung der Feuerstätte v. 13.07.2023 (für Zentralheizkessel Öl und Kachelofen);</li> <li>• Bescheinigung Prüfung Heizölverbraucheranlage v. 28.07.2023;</li> </ul>
vom Antragsgegners wurde zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschreiben mit Objektinformationen v. 07.02.2024;</li> <li>• Grundrisse, Schnitte, Ansichten, tlw. ohne Datum, tlw. mit Datum/Vermerken aus 1950/60er Jahren;</li> </ul>
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024;</li> <li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> <li>• Unterlagen aus Bauaktenarchiv;</li> <li>• Auskunft Baulastenverzeichnis;</li> <li>• Auskunft Denkmalschutz;</li> <li>• Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;</li> <li>• Auskunft Altlasten;</li> <li>• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;</li> <li>• örtliche Recherchen</li> </ul> <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

### Bau- und Unterhaltungszustand

Das Einfamilienhaus mit Anbau wird gemäß Auskunft im Ortstermin nicht mehr bewohnt. Die Verfahrensbeteiligten nutzen das Objekt lediglich final, insbesondere sind noch Einrichtungen einer ehemaligen wohnwirtschaftlichen und freiberuflichen Nutzung vorhanden. Eine Beräumung fand bisher im Wesentlichen nicht statt.

Gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten, den Erkenntnissen im Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen wurde das Einfamilienhaus um 1953 eingeschossig errichtet. Anschließend erfolgte um 1958 ein Umbau mit Erweiterung eines Atelieranbaus. Weiter erfolgte um 1965 ein Umbau mit Aufstockung des Obergeschosses.

Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand des Einfamilienhauses mit Anbau wird durch den Sachverständigen mit der Zustandsstufe 5 (mangelhaft, erhebliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind erforderlich) eingeschätzt und lässt eine weitere, nachhaltige Nutzung ohne durchzuführende durchgreifende Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu. In den zurückliegenden ca. 15-20 Jahren wurden gemäß Auskunft und vorliegenden Unterlagen keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Soweit im Ortstermin ersichtlich, sind wesentliche Ausstattungen aus dem Baujahreszeitraum der 1950/60er Jahre, ggf. aus den 1980/90er Jahren. Das Gebäude wurde, soweit ersichtlich, bisher nicht grundlegend modernisiert. Es erfolgten augenscheinlich nur Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Nutzung. Diesbezüglich wird insgesamt auf die in Anlage 5 des Gutachtens beigefügte Fotodokumentation verwiesen. Darüber hinaus entspricht der am Bewertungsobjekt vorhandene Wärmeschutz und Ausstattungsstandard augenscheinlich nicht den Anforderungen, welche dem Standard der Normalherstellungskosten 2010 zugrunde liegen.

Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks und dem augenscheinlich mangelhaften, nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig nutzbaren Zustand der Baulichkeiten wird sachverständig eingeschätzt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Grundstück freilegen würde. Die vorhandenen Baulichkeiten haben aus sachverständiger Sicht keinen Substanzwert mehr. Ein Ertrag kann wirtschaftlich nachhaltig nicht erzielt werden. Entsprechend den Regelungen der ImmoWertV21 wird die Freilegung der nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig nutzbaren Gebäude in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt.

Die Nebengebäude werden augenscheinlich ebenfalls seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und instandgehalten. Die Nebengebäude sind überwiegend wirtschaftlich überaltert. Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand wird entsprechend dem Einfamilienhaus eingeschätzt und lässt eine weitere, wirtschaftlich nachhaltige Nutzung ohne durchzuführende Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die in Anlage 5 des Gutachtens beigefügte Fotodokumentation verwiesen. Die Nebengebäude sind aus sachverständiger Sicht insgesamt wirtschaftlich nicht sanierungsfähig und besitzen keinen Substanzwert (Sachwert) mehr. Ein Ertrag kann nicht erzielt werden. Folglich wird diesbezüglich die Liquidation (Freilegung) unterstellt.

Es wird insgesamt empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, diesbezüglich vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt wird gemäß Auskunft im Ortstermin nicht mehr bewohnt. Die Verfahrensbeteiligten nutzen das Bewertungsobjekt lediglich final. Es sind noch Einrichtungen einer ehemaligen wohnwirtschaftlichen und freiberuflichen Nutzung vorhanden. Eine Beräumung fand bisher nicht statt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks und dem augenscheinlich mangelhaften, nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig nutzbaren Zustand der Baulichkeiten wird sachverständig eingeschätzt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Baulichkeiten freilegen würde. Vgl. hierzu auch in Punkt 1.4 des Gutachtens.
Gewerbebetrieb:	Ein laufender Gewerbebetrieb besteht augenscheinlich nicht. Seitens der Verfahrensbeteiligten wurde mitgeteilt, dass eine ehemalige freiberufliche Nutzung im Bewertungsobjekt bestand (Tätigkeit eines Bildhauers). Eine Beräumung fand bisher nicht statt.

Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind diverse Maschinen bzw. Einrichtungen der ehemaligen freiberuflichen Nutzung vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden. Eine Beräumung fand bisher nicht statt.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.860.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

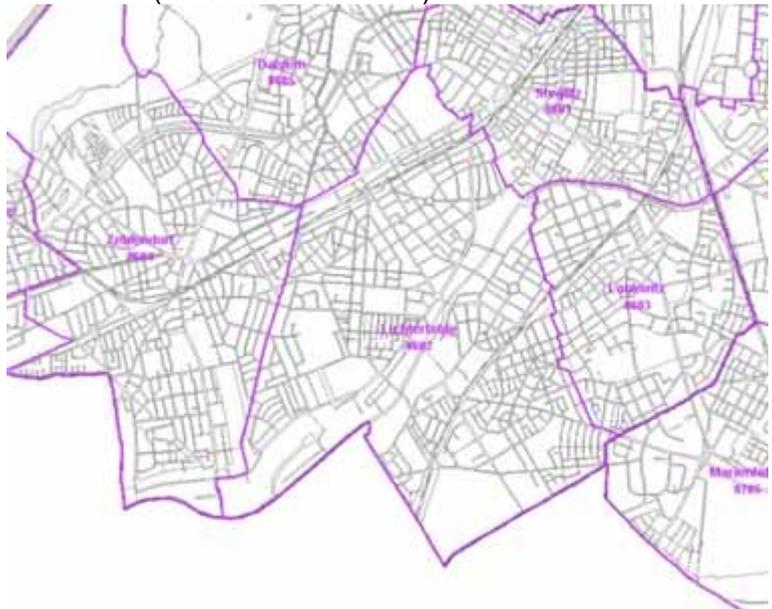
Steglitz-Zehlendorf (ca. 310.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Lichterfelde (ca. 86.200 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam-Zentrum (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 11 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 1 (ca. 2 km entfernt)

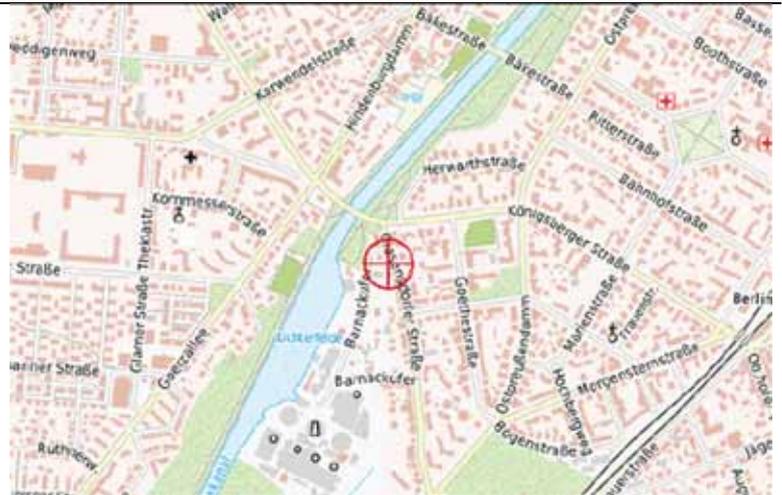
Autobahnzufahrt:  
A 115, AS Kreuz Zehlendorf (ca. 9 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Lichterfelde Ost (ca. 1 km entfernt)  
Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin-Brandenburg BER (ca. 26 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Lichterfelde. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt ist ca. 4 km entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2023

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen;  
überwiegend offene, I-V geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

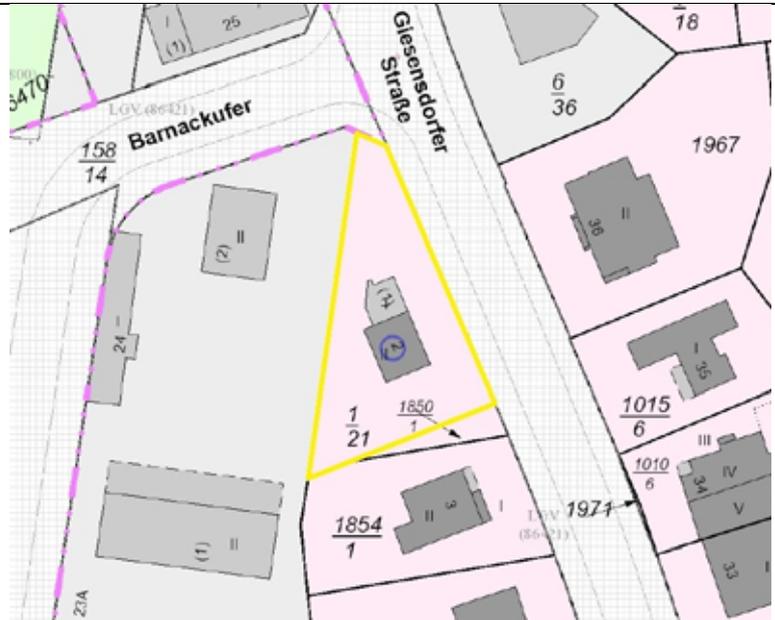
Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an eine gewerbliche Baufläche an, so dass diesbezüglich eine entsprechende Lärmbeeinträchtigung besteht.

Topografie:

überwiegend eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

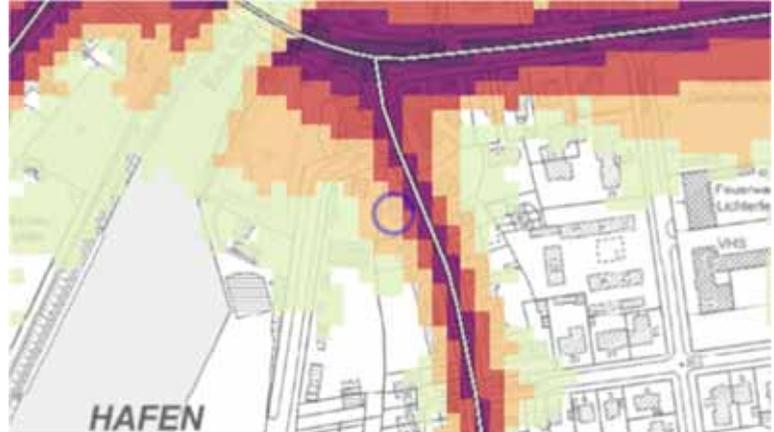
Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 45 m; mittlere Tiefe ca. 20 m;  
Größe 859 m<sup>2</sup>;  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße mit Durchgangsverkehr



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses mit Anbau; eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken

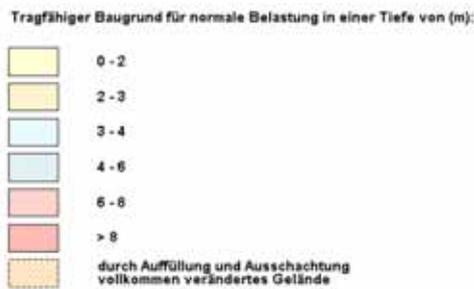
Gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten besteht für die rückwärtige (westliche) Grundstücksgrenze eine Vereinbarung mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb (Baustoffhandel), wonach der Zaun bis zu 2 m auf das Grundstück des Baustoffhandels zurückzusetzen ist. Diese Schutzstreifenregelung soll in der Baugenehmigung des Gewerbes verankert sein. Hierzu wurde ein Befreiungsbescheid des Bezirksamt Steglitz von Berlin vom 27.07.1990 übersandt, welcher an den Baustoffhandel gerichtet ist. Der Bescheid betrifft die Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche und ist befristet bis zum Ablauf der befristeten Genehmigung zu der sie erteilt ist. Eine Baugenehmigung des Baustoffhandels liegt jedoch für diese Gutachtenerstattung nicht vor, so dass hierzu sachverständig keine weiteren Ausführungen erfolgen können. Im Befreiungsbescheid wurde geregelt, dass ein Zaun in Höhe 2,30-2,50 m zu setzen ist. Der Abstand zum Bewertungsgrundstück wurde wie folgt geregelt:

- a) 1 m Abstand im Lichten über eine Länge von 19 m, gerechnet von der Grenze zum öffentl. Straßenland; der 1 m Streifen ist zu entsiegeln.
- b) 2 m Abstand in Fortsetzung des unter a) beschriebenen Zaunes bis hin zum Lagerschuppen.

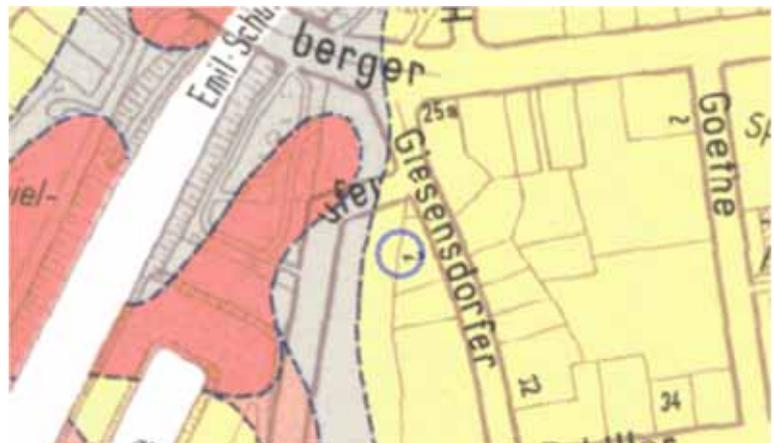
Zudem wurde beauftragt, dass eine Mörtelbox an einer anderen Stelle, nicht an der Grundstücksgrenze zum Bewertungsgrundstück unterzubringen ist. Die Bepflanzung zwischen dem zu setzenden Zaun und der Grenze zum Bewertungsgrundstück ist wie folgt vorzunehmen: Im 2 m Streifen (siehe zuvor unter b)) ist eine dichte Hecke zu pflanzen mit der Eigenschaft, eine Höhe von 2,50 m zu erreichen und einen dichten Sichtschutz zu bilden. Die Pflanzen müssen beim Setzen bereits eine Höhe von 1 m haben. Zudem wurde geregelt, dass im Bereich des neu gesetzten Zaunes nur Baustoffe untergebracht werden dürfen, deren ordentliche Lagerung (z.B. mittels Paletten) möglich ist. Die zulässige Lagerhöhe der ersten Palettenreihe entspricht der Zaunhöhe, die nächsten Reihen dürfen jeweils eine Palette höher gestapelt werden.

Es kann sachverständig nicht beurteilt werden, ob und mit welcher Dauer der Bescheid zu Gunsten des Nachbarbetriebs gilt, mithin ob und wie lange die Auflagen bzgl. der Grundstücksgrenze zu erfüllen sind. Da der Befreiungsbescheid bzgl. der Unterschreitung einer Abstandsfläche an den Baustoffhandel gerichtet ist, unterliegen etwaige Regelungen, Ansprüche, Durchsetzungen nach sachverständiger Einschätzung der zuständigen Behörde und dem jeweiligen Eigentümer/Nutzer des Nachbargrundstücks. Eine dingliche Sicherung für das Bewertungsgrundstück besteht nach den vorliegenden Unterlagen nicht. Es wird sachverständig daher davon ausgegangen, dass der jeweilige Grundstückseigentümer des Bewertungsgrundstücks grundsätzlich keine Ansprüche ableiten kann. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch nicht erfolgen, da dies eine Rechtsfrage ist, die ggf. durch die ordentliche Gerichtsbarkeit zu überprüfen ist. Es wird insgesamt empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, diesbezüglich vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

#### Baugrundkarte:

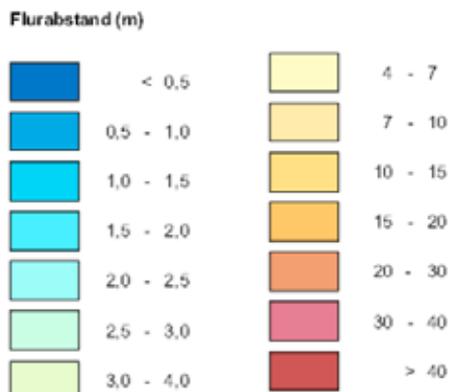


(Auszug Legende)

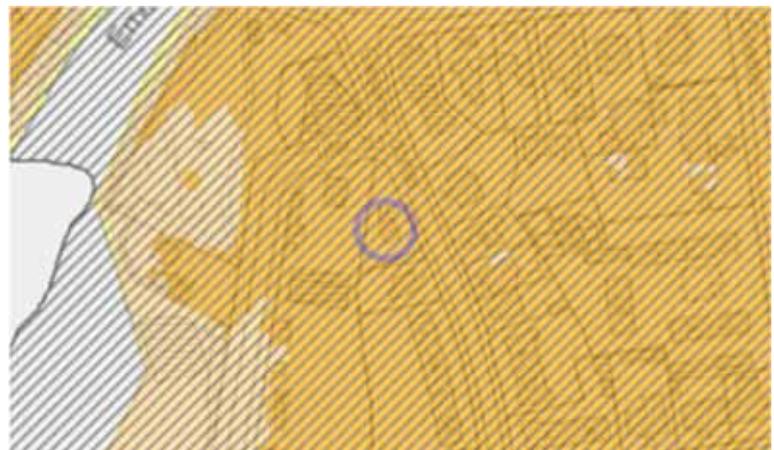


Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

#### Grundwasserkarte:



(Auszug Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsenener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lichterfelde, Blatt 1950, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft des Bezirksamtes ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Denkmalliste verzeichnet.



(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

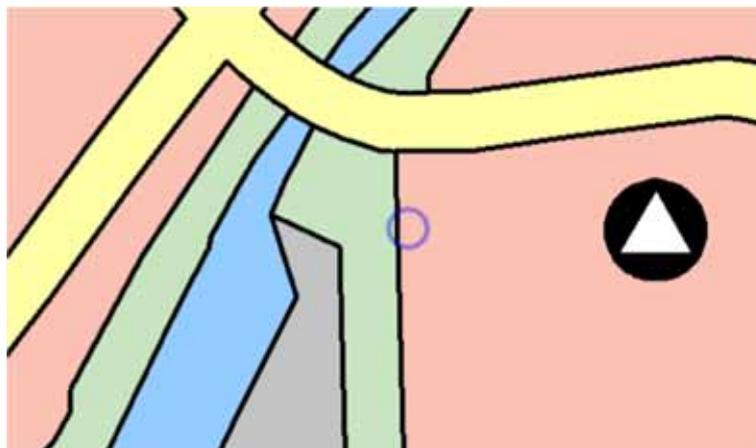
## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Bauflächen	
	Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4)
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

(Auszug Legende)

Wohnbaufläche W3



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wird hierzu insgesamt auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeit beitrags- und abgabefrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt wird gemäß Auskunft im Ortstermin am Wertermittlungstichtag nicht mehr bewohnt. Die Verfahrensbeteiligten nutzen das Bewertungsobjekt final.

Die im Ortstermin durch die Verfahrensbeteiligten erfolgte Auskunft zur Nutzung des Bewertungsobjekts widerspricht tlw. den vorhergehenden schriftlichen Ausführungen. Der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers teilte am 05.02.2024 mit, dass das Haus vom Antragsteller und Antragsgegner bewohnt wird. Der Antragsgegner gab am 07.02.2024 an, dass sich im Bewertungsobjekt noch der Betrieb eines verstorbenen Bildhauers befindet. Bei der Besichtigung des Bewertungsobjekts stellte sich heraus, dass das Gebäude keiner wohnwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Zudem teilten die Verfahrensbeteiligten im Ortstermin mit, dass es sich bei der ehemaligen Bildhauertätigkeit um eine freiberufliche Tätigkeit handelte, der Bildhauer (ehemalige Nutzer) jedoch verstorben ist. Am Wertermittlungstichtag war das Gebäude weder bzgl. der ehemaligen wohnwirtschaftlichen, noch bzgl. der ehemaligen freiberuflichen Nutzung beräumt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von den Angaben und Erkenntnissen des Ortstermin berücksichtigt, dass das Bewertungsobjekt ungenutzt, jedoch noch nicht beräumt ist.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus mit Anbau

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



zweigeschossiges, tlw. unterkellertes Einfamilienhaus, freistehend, mit eingeschossigem Anbau

Baujahr:

Gemäß Bauakte und Auskunft der Verfahrensbeteiligten:  
um 1953 eingeschossig errichtet;  
um 1958 Umbau mit Erweiterung eines Atelieranbaus;  
um 1965 Umbau mit Aufstockung des Obergeschosses.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht vorgelegt.

Barrierefreiheit:

Der Hauseingang ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Zudem ist das Obergeschoss nur über eine Treppe erreichbar und innerhalb des Gebäudes gibt es Höhenunterschiede. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreismittlung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen, Anbau ohne Anstrich

### 3.2.2 Raumaufteilung

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Das Einfamilienhaus hat gemäß Bauakte und Auskunft der Verfahrensbeteiligten eine Wohnfläche von rd. 100 m<sup>2</sup> zzgl. des unbeheizten Anbaus. Die Raumaufteilung stellt sich zusammenfassend wie folgt dar.

Kellergeschoss:	Keller mit Heizungsanlage
Erdgeschoss:	Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer, Anbau (unbeheiztes Atelier, Zugang innen über Bad)
Obergeschoss:	Flur, 2 Zimmer, Bad, Abstellkammer

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk, Massivdecke (Gewölbedecke), Betonfußboden
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecke:	Holzbalken
Treppen:	<p>KG-EG: Zugang zum Keller erfolgt über eine Bodenluke im Flur des EG, mit einer einfachen Holzterrasse (Holzstiege)</p> <p>EG-OG: ½ gewendelte Holzkonstruktion mit Trittstufen aus Holz; Stufen wandseitig befestigt; Metallhandlauf</p> <p>Das Gebäude verfügt angrenzend zum Anbau über Höhenunterschiede. Diesbezüglich sind einfache Distanztreppen/-stufen vorhanden.</p>
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz
Dach:	Holzständerdachkonstruktion mit Kupfereindeckung; Anbau mit Pultdachkonstruktion mit Kupfereindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Die allgemeine technische Gebäudeausstattung ist überwiegend wirtschaftlich überaltert.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen, Telefonanschluss
Heizung:	Öl-Zentralheizung als Schwerkraftanlage; Öltank mit 5.000 l als Erdtank; Einbau Niedrigtemperaturkessel in 2011 (gemäß Antragsgegner) bzw. in 2007 (gemäß den vom Antragsteller eingereichten Unterlagen des Schornsteinfegers); Radiatoren und tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Festbrennstoffofen im Zimmer im EG (Kachelofen, zugelassen für den gelegentlichen Betrieb); der Anbau ist unbeheizt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler für Küche und Bad im EG; Durchlauferhitzer für Bad im OG

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Raumausstattungen und der Ausbauzustand sind wirtschaftlich überaltert und weisen deutliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren auf.

Bodenbeläge:	Parkett, Holzdielung, PVC-Belag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten tlw. mit Anstrich; in Bädern überwiegend umlaufend Fliesen in unterschiedlichen Höhen; Fliesenspiegel am Waschbecken in Küche
Deckenbekleidungen:	Anstrich bzw. Holzverkleidung
Fenster:	Holzkastenfenster mit Einfachverglasung, einfache Holzfenster/ Holzverbundfenster mit Einfachverglasung; tlw. Metallfenster (u.a. ein Rundfenster); Glasbausteine; Fensterläden an der Terrasse; tlw. Vergitterungen vorhanden
Zimmertüren:	überwiegend einfache Holztüren, tlw. mit Lichtauslass; Holzzargen; Metalltür mit Lichtausschnitt zum Bad im EG
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; WC EG: WC, Waschbecken; Bad OG: WC, Waschbecken, Wanne, Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	Baujahrestypisch kleinteilig; insbesondere im Bereich Bad, Küche und Anbau im EG nicht zweckmäßig

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	<p>Der Antragsgegner teilte hinsichtlich etwaiger Schäden am Gebäude mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Dezember 2023 kam es zu einem Wassereintrich, dessen Schäden beseitigt wurden. Diesbezüglich soll noch eine Schimmelbekämpfung erforderlich werden;</li> <li>- Die Renovierung der Küche wurde unterbrochen;</li> <li>- Die oberste Geschossdecke ist unzureichend gedämmt;</li> <li>- Ggf. sind Belastungen mit Schadstoffen vorhanden.</li> </ul> <p>Ausgehend von der bereits in Punkt 1.4 des Gutachtens erfolgten sachverständigen Einschätzung zum Bau- und Unterhaltungszustand ist zu den vom Antragsgegner benannten Themen nicht gesondert auszuführen. Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand wird sachverständig insgesamt als mangelhaft (erhebliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind erforderlich) eingeschätzt und lässt eine weitere, nachhaltige Nutzung ohne durchzuführende durchgreifende Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu. Soweit ersichtlich sind wesentliche Ausstattungen aus dem Baujahreszeitraum der 1950/60er Jahre, ggf. aus den 1980/90er Jahren. Das Gebäude wurde soweit ersichtlich bisher nicht grundlegend modernisiert. Es erfolgten augenscheinlich nur Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Nutzung. Diesbezüglich wird insgesamt auf die in Anlage 5 des Gutachtens beigefügte Fotodokumentation und die Ausführungen in Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen.</p>

Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks und dem augenscheinlich mangelhaften, nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig nutzbaren Zustand der Baulichkeiten wird sachverständig eingeschätzt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Gebäude freilegen würde. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Freilegung unterstellt.

### 3.3 Nebengebäude

Die Nebengebäude werden augenscheinlich ebenfalls seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und instandgehalten. Die Nebengebäude sind überwiegend wirtschaftlich überaltert. Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand wird entsprechend dem Einfamilienhaus eingeschätzt und lässt eine weitere, wirtschaftlich nachhaltige Nutzung ohne durchzuführende Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu. Es wird hierzu auch auf die in Anlage 5 des Gutachtens beigefügte Fotodokumentation verwiesen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Freilegung unterstellt.

Pavillon:



Holzkonstruktion

Holzverschlag:



Holzkonstruktion

Schuppen mit Holzverschlag (mit Sauna):



Holzkonstruktion mit Sauna (wirtschaftlich überaltert)

### **3.4 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; geringfügige Wegebefestigung; Terrasse, Distanzstufen; Einfriedung (Zaun, Mauer, Hecken) mit Zufahrts-/Zugangstoren

Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen sind zusammenfassend wirtschaftlich überaltert und weisen einen zurückgelassenen, vernachlässigten Eindruck auf. Gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten im Ortstermin erfolgen lediglich notwendige Maßnahmen zum Bestanderhalt. Eine Beräumung der Außenanlagen aus der vorhergehenden wohnwirtschaftlichen und freiberuflichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks fand bisher nicht statt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 12207 Berlin, Giesensdorfer Straße 2, zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichterfelde	1950	1	3	1/21	859 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im Ortstermin wurde der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts erfasst. Auf Grund der Erkenntnisse im Ortstermin wird nach Rentierlichkeitsprüfung eingeschätzt, dass das Bewertungsobjekt nicht nachhaltig nutzbar und eine Sanierung zur Herstellung eines nachhaltig nutzbaren Zustandes unrentierlich ist. Gemäß ImmoWertV 21 ist bei fehlender wirtschaftlicher Nutzbarkeit bzw. bei abbruchreifen oder funktionslosen baulichen Anlagen oder Gebäudeteilen, bei denen kein Ertrag erzielt werden kann und ausgehend vom baulichen Zustand kein Substanzwert mehr besteht, der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. Nach den Regelungen der ImmoWertV 21 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (§ 16 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	0,6
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	0,6
Grundstücksfläche	=	859 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>				Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		=	frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>1.100,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	07.03.2024	× 1,00	E1
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	durchschnittlich	ungünstig	× 0,85	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	935,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	859	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,90	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>		=	<b>841,50 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>		=	<b>841,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	859 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	722.848,50 € <b><u>rd. 723.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 insgesamt **rd. 723.000,00 €**.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

**E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

**E2** Nach örtlicher Besichtigung von Vergleichsgrundstücken in der Bodenrichtwertzone wird durch den Sachverständigen bzgl. des Bewertungsgrundstücks ein Lageabschlag von 15 % geschätzt, da sich das Bewertungsgrundstück unmittelbar am westlichen Rand der Bodenrichtwertzone befindet und damit direkt an die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Richtwertzone angrenzt. Zudem befindet sich das Bewertungsgrundstück an einer örtlichen Verbindungsstraße mit Durchgangsverkehr.

**E3** Durch den Sachverständigen wird aufgrund eingeschränkter Bebaubarkeit (unregelmäßige, nach Norden hin spitz zulaufende Grundstücksfläche) ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % geschätzt.

**4.4 Vergleichswertermittlung**

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>723.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>723.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>723.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>40.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>683.000,00 €</b>

**Erläuterung zur Vergleichswertberechnung****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

Freilegungsaufwand	Wertbeeinflussung
Abbruch und Entsorgung des Einfamilienhauses mit Anbau nebst Nebengebäuden unter Berücksichtigung üblicherweise tlw. gefährlicher Abfälle auf Grund des Baujahreszeitraums und dem Aufwand einer Beräumung, pauschal rd.	-40.000,00 €

#### 4.4.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 12207 Berlin, Giesensdorfer Straße 2,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichterfelde	1950	1	3	1/21	859 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 unter Berücksichtigung einer unterstellten Freilegung (unbebautes Grundstück) mit rd.

**683.000,00 €**

**in Worten: sechshundertdreiundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 11.03.2024



#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV 21:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

---

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

---

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

---

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

---

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2024) erstellt.

---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

---

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte