

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das bebaute Grundstück

in 12524 Berlin-Altglienicke

Auerswaldstraße 14



ERSTATTET VOM

DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)
Mitglied des Verbandes der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg (VVS)
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

DAHMESTRASSE 25 * 12527 BERLIN * TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18
Internet: www.immobilienbewertung.de / e-mail: stenkewitz@immobilienbewertung.de

PDF-Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	4
2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....	4
2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts.....	5
2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten.....	6
3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
3.1 Lagebeschreibung und Verkehr.....	7
3.2 Beschaffenheit des Grundstückes.....	10
3.3 Bebauung.....	12
3.3.1 Gebäude.....	12
3.3.2 Außenanlagen.....	17
3.4 Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005	18
4. Wertermittlung	19
4.1 Grundsätze und Verfahren.....	19
4.2 Bodenwert	20
4.3 Sachwert	23
4.4 Verkehrswert (Marktwert).....	37
5. Erklärung des Sachverständigen und Unterschrift	38

Anlagen

* Bilddokumentation	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte	Anlage 2
* Grundrisse	Anlage 3

Das Gutachten umfasst 57 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Herr Stefan Wirth
Florian-Geyer-Straße 27
12489 Berlin

Bewertungsobjekt: mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude
bebautes Grundstück in 12524 Berlin-Altglienicke,
Auerswaldstraße 14

Zweck des Gutachtens: Für persönliche Zwecke ist gemäß Auftrag vom 24.07.2023
ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu erstellen.

Wertermittlungsstichtag: 01. August 2023

Qualitätsstichtag: 01. August 2023

Ortsbesichtigung: 01. August 2023

Teilnehmer

- Herr Stefan Wirth, Auftraggeber
- Herr Dipl.-Ing. Sven Billig, Mitarbeiter des Sachverständigen
- Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter Sachverständiger.

Unterlagen: Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung
des Gutachtens:

- Grundbuchauszug
- Bauunterlagen

Rücksprachen

und Recherchen:

Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Treptow-Köpenick:

- Stadtplanungsamt
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle
- Umweltamt

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde (Internetabfrage)

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Glienicke

Flur: 12

lfd. Nr. 1: Flurstück 141/63 Gebäude- und Freifläche
Auerswaldstraße 14 mit 939 m²

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick
Grundbuch von Treptow
Blatt 4879N

Erste Abteilung: Eigentümer

lfd. Nr. 3: Hans Wirth, geb. 21.10.1930

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Keine Eintragungen.

2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Die vom Unterzeichner durchgeführte Internetrecherche ergab folgenden Sachstand:

Das o.g. Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den rechtsverbindliche Bebauungsplanregelungen nach § 30 BauGB nicht vorhanden sind.

Daher erfolgt die Beurteilung von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB, welcher auf die vorhandene Umgebungsbebauung abstellt.

Nach § 34 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das entscheidungsrelevante Umfeld ist geprägt durch eine siedlungstypische Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise und gärtnerisch angelegten Freiflächen.

Der Flächennutzungsplan- Berlin (FNP Berlin) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABI. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABI. S. 5060) weist diesen Bereich als Wohnbaufläche W3, GFZ bis 0,8 aus.

Festsetzungen wie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen liegen für dieses Gebiet nicht vor. Das Grundstück befindet sich auch nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB und nicht innerhalb eines Milieuschutzgebietes.

Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes betrachtet der Unterzeichner das Grundstück als Bauland.

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Grundstück ist lt. Angaben des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei zu betrachten. Eine kostenpflichtige Abfrage beim Tiefbauamt ist nicht erfolgt.

Baulasten: Zum Bewertungsobjekt sind im Baulastenverzeichnis lt. Angaben des Auftraggebers keine belastenden Eintragungen vorgenommen worden. Eine kostenpflichtige Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist durch den Unterzeichner nicht erfolgt.

Wasserschutz: Das Grundstück ist in keiner Trinkwasserschutzzone gelegen.

Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin¹ nicht als Denkmal verzeichnet.

2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das Einfamilienhaus stand zum Wertermittlungsstichtag vertragsfrei leer.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.1 Lagebeschreibung und Verkehr

Örtliche Lage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke. Der Bezirk Treptow-Köpenick liegt an der südöstlichen Berliner Stadtgrenze und hat in den Hauptverkehrsstraßen ein starkes Verkehrsaufkommen.

Er wird u.a. von der Bundesautobahn A113 und den Bundesstraßen 96 und 157 gequert, über die das Berliner Stadtzentrum mit dem südlichen Berliner Autobahnring (A10) verbunden.

Grundstückslage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altglienicke, in einem Siedlungsgebiet der 1930er Jahre (Siedlung Wededorn) zwischen der Ortolfstraße im Osten und der Bundesautobahn A 113 im Westen.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Nordseite der Auerswaldstraße im Baublock zwischen der Ortolfstraße und der Usedomstraße, ca. 17 km Luftlinie in südöstlicher Richtung vom Berliner Alexanderplatz entfernt.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch eine siedlungsartige, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt.

Das Zentrum von Köpenick liegt ca. 5 km nordöstlich vom Bewertungsobjekt. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2023² eine Ausweisung als mittlere Wohnlage.

² veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 15.06.2023

Eingrenzungen:	Norden	-	REWE-Markt
	Süden	-	Auerswaldstraße
	Osten	-	offene Wohnbebauung
	Westen	-	offene Wohnbebauung

Verkehrslage: Bei der Auerswaldstraße handelt es sich um eine auf ca. 8 m Breite mit Granitpflaster ausgebaute, gering frequentierte Anliegerstraße (Zone Tempo 30 km/h). Beidseitig sind befestigte Gehsteige vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden. Die ca. 200 m weiter westlich verlaufende Schönefelder Chaussee ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (50 km/h). Diese Hauptverkehrsstraße führt direkt zum Zentrum des Ortsteils Altglienicke bzw. nach Schönefeld.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

- Bundesstraße 96a	ca.	1,9 km
- Autobahnanschluss A 113	ca.	2,6 km
- Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	9,0 km
- Potsdamer Platz	ca.	16,5 km
- Zentrum des Ortsteils Altglienicke	ca.	0,5 km

Die Haltestelle der Buslinien 160, 260 und N60 befindet sich ca. 150 m entfernt an der Ortolfstraße. Weitere Buslinien sind fußläufig in ca. 5 bis 20 min zu erreichen. Der S-Bahnhof Altglienicke ist in ca. 2,0 km südöstlicher Richtung gelegen.

Soziale Infrastruktur: Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden. Im alten Ortskern von Altglienicke, am S-Bahnhof Grünau sowie im südlich angrenzenden Wohngebiet sind Waren des täglichen Bedarfs erhältlich.

Ein Einkaufszentrum mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration ist ca. 4,0 km entfernt im Ortskern von Rudow bzw. 7,5 km entfernt an der Johannisthaler Chaussee (Gropiuspassagen) anzutreffen, wobei hier auch größere Ansprüche befriedigt werden können.

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (5 bis 20 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen sowie Verbrauchermärkte zu erreichen.

Die soziale Infrastruktur wird insgesamt als ausreichend gewertet.

Demographie:³

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha 2018</i>	
5 - 30	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2010 / 2018</i>	
239.000 / 270.000	3.388.000 / 3.748.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030</i>	
+ 9,2	4,70
Status/Dynamik-Index 2017 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil

Tab. 1

³ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

3.2 Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Reihengrundstückes ist nahezu regelmäßig, symmetrisch mit trapezförmiger Gestalt und mit in sich ebenem Terrain.

Die Straßenanbindung ist als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist eine geringe Reliefenergie auf. Die Frontlänge an der Auerswaldstraße misst ca. 23 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 40 m. Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze⁴ von Berlin wurde für diese Region Geschiebelehm ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009⁵ für das Grundstück in Höhe von 20 bis 30 m unterhalb des Geländes angegeben.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Bereich mit gespanntem Grundwasser. Hier liegt das oberste Grundwasserstockwerk unter einer schlecht durchlässigen bzw. undurchlässigen Schicht, wobei das Grundwasser gegen diese Schicht drückt. In sandig-kiesigen Einlagerungen kann dort lokal eng begrenzt, schwebendes Grundwasser mit geringerem Flurabstand auftreten.

⁴ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

⁵ Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben des Auftraggebers mit folgenden Medien versorgt:

- Elektroenergie
- Trinkwasser
- Telekommunikation
- Erdgas

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angaben in die öffentliche Kanalisation.

Abfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt. Im Zweifelsfall sind Anfragen bei den Medienträgern zu stellen.

Altlasten: Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist lt. Angaben des Auftraggebers nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Eine Altlastenabfrage durch den Unterzeichner ist nicht erfolgt. Im Zweifelsfall ist eine kostenpflichtige Anfrage bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Der Sachverständige unterstellt, dass das Grundstück frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sonder-Gutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

3.3 Bebauung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück wurde im südlichen Abschnitt, ca. 5 m von der Straßenfront zurückversetzt, mit einem voll unterkellerten, 1 ½ geschossigen Einfamilienhaus (Baujahr 1935) überbaut.

Rückwärtig wurde nach 1990 ein nicht genehmigter, nicht unterkellertes 1-geschossiger Anbau realisiert. Eine wertmäßige Erfassung ist nicht erfolgt.

In den 1930er Jahren wurde im östlichen Bauwich eine Garage mit Schuppen realisiert. Derartige wirtschaftlich voll abgeschriebene, erheblich mangelbehaftete Baukörper werden am Markt gehandelt wie sie stehen und liegen. Freilegungskosten sind marktüblich nicht in Abzug zu bringen.

3.3.1 Gebäude

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Eine Innenbesichtigung des Baukörpers war möglich.

Allgemeine Angaben

Ausführung:	freistehendes, 1 1/2-geschossiges Einfamilienhaus in konventioneller Mauerwerksbauweise, partiell unterkellert
Raumstruktur:	KG: nur Innenzugang, Heizungsraum, ehem. Luftschutzraum EG: Zugang an der östlichen Längswand, Windfang, Bad, Diele mit Treppenanlage, Küche, 2 Wohnräume, Kammer, Wohnraum im Anbau DG: Flur, 2 Wohnräume, Küche, Kammer, Bad, Terrasse über dem Anbau
Zweckbestimmung:	als Wohngebäude konzipiert
Baujahr:	1935

Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	KG: konventionelles Mauerwerk, 38 cm dick EG/DG: konventionelles Mauerwerk, 30 cm dick
Innenwände:	konventionelles Mauerwerk
Decken:	KG: Holzbalkendecke, massive Flachdecke im ehem. Luftschutzraum EG/DG: Holzbalkendecke
Treppen:	außen: massives Podest, Betonstufen innen: ¼ gewendelte Holzkonstruktion mit Holztritt- und Setzstufen sowie Handlauf zum DG, Holzstiege mit Handlauf zum KG
Dach:	Mansarddach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Betondachsteineindeckung, Holzkastengesims mit Zinkblechrinne und Fallrohre

Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen:	baujahrestypische Anlage, partiell erneuert
Sanitäre Anlagen:	KG: ohne EG: WC, Handwaschbecken, Dusche, deckenhoch gefliest DG: WC, Handwaschbecken, Dusche, deckenhoch gefliest
E-Anlage:	baujahrestypische Anlage, partiell erneuert
Heizung:	Gaszentralheizung (2005, Brennwerttechnik) als wandhängende Kesseltherme im KG, Radiatoren und Konvektoren
Warmwasserbereitung:	zentrale Warmwasser-Erwärmung über Heizung
Fußböden:	KG: Zementestrich EG: Verbundestrich, Fliesen im Windfang und Bad, Laminat und Teppichböden in den Wohnräumen, PVC-Belag in der Küche DG: Holzdielung, Teppichböden und Laminat in den Wohnräumen, Fliesen im Bad, PVC-Belag in der Küche
Fassade:	Strukturputz ohne Dämmung
Sockel:	Kammputz
Türen:	verglaste Holzblendrahmentür im Zugangsbereich, teilweise verglaste Holzfuttertüren im Innenbereich
Fenster:	Holzkastenfenster, 2-fach verglaste Kunststoffthermofenster, Holzeinfachfenster im Windfang und Bad DG
Wandbehandlung:	Putz, Farbe, Tapete, Fliesen, Holzpaneele
Sonstige Einrichtungen:	- ohne

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

energetische

Eigenschaften: Ein zum Verkauf erforderlicher Energieausweis lag nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit nicht möglich.

Baumängel: - unzureichende Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich unter heutigen Gesichtspunkten, sollte von einem Fachmann beurteilt werden

Bauschäden: außen - äußere Holzbauteile sind zu überarbeiten und zu streichen
- Eingangstreppe ist gerissen, gesetzt
- Sockel ist zu überarbeiten
- Holzfenster sind auszutauschen
- Dacheindeckung ist überaltert

innen: - im KG salpetrige Ausblühungen
- Heizkörper sind veraltet
- E-Anlage ist veraltet
- Dielung schwingt mit, ist durchgetreten
- Geschossdecken hängen durch
- Holzschädlingsbefall im Dachraum
- Schornsteinköpfe sind schadhaft
- Bodenbeläge sind verschlissen
- komplette malermäßige Instandsetzung ist erforderlich
- Bäder sind wirtschaftlich verschlissen

Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten⁶

- Sehr gut** - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
- Gut** - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
- Normal** - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
- Ausreichend** - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
- Schlecht** - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz aus technischer Sicht in die Bauzustandsnote **ausreichend bis schlecht** als sachgerecht.

⁶ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 (Stichtag 01.10.2022), Seite 18

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Gebäude liegen unter Terrain, die Elektroenergieversorgung mittels Erdkabel.

Freiflächengestaltung:

Freiflächen gärtnerisch ehemals angelegt - überwiegend als Rasenflächen mit altem Laub- und Nadelbaumbestand.

Die Zuwegungen sind mit Betonplatten, Betonsteinpflaster und Natursteinpflaster befestigt. Diese weisen bereits partiell Setzungen auf.

Die Zufahrt wurde mit Betonpflaster ausgebildet.

Einfriedungen:

Frontseitig Metallrahmenzaun mit Pforte und Toranlage, seitlich einfache Zaunanlagen und Baukörper, hinten zum REWE-Markt Mauer.

3.4 Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005

Zur Brutto-Grundflächenermittlung erfolgte neben der Sichtung der übergebenen Unterlagen ein Aufmaß am Tage der Ortsbesichtigung.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen **aller** Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B.

- nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer;
- Hohlräume zweischaliger Flachdächer;
- Hohlräume zwischen Kellerfußboden und Bauwerkssohle;
- Hohlräume zwischen Decken und darunter gehängter Unterdecke;

Kriechkeller, Kriechböden, Räume unter Treppen und nicht ausgebaute Dachflächen mit Raumhöhen unter 1,25 m sind in der Regel nicht nutzbare Flächen und konstruktiv bedingte Hohlräume, sie sind der BGF nicht hinzuzurechnen.

Für die Berechnung der BGF sind die äußeren Maße einschließlich der Bekleidung anzusetzen. Die NHK 2010 berücksichtigt nur die BGF Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Ebene	Berechnungsansatz/Längen in m	BGF in m ² Bereich		
		a	b	c
1. Wohngebäude				
KG	9,76 m x 4,12 m + 5,94m x 2,50 m	55,06		
EG	9,75 m x 8,30 m + 5,95 m x 2,50 m	95,80		
DG	9,75 m x 8,30 m	80,92		
Brutto-Grundfläche, rd.		231,78		
		<u>232,00</u>		

Der rückseitige Anbau wurde **nicht** mit erfasst.

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze und Verfahren

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194⁷; WertR 2006⁸; ImmoWertV⁹).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

⁷ Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

⁸ Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006), Bundesanzeiger Nr. 108 vom 10.06.2006, S. 4325

⁹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I, 2010, 639)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Sachwert orientieren, wird im vorliegenden Fall der Sachwert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Sachwert.

Das Ertragswertverfahren kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung. Bei Einfamilienhausgrundstücken steht generell die Eigennutzung im Vordergrund.

Der Eigentümer sieht hierbei in erster Linie die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens mit all seinen persönlichen Vorteilen. Er findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei den sogenannten Renditeobjekten. Eine Betrachtung als zinsabwerfende Kapitalanlage findet meist nicht statt.

Die Berechnung eines Ertragswertes entfällt in diesen Fällen.

4.2 Bodenwert

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Am 08. August 2023 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin durch.

In Auswertung dieser Internetrecherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwert von Berlin per 01.01.2023) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich um das Bewertungsobjekt (Zone 1049) ist zum Wertermittlungstichtag mit einem Richtwert von 520,00 €/m² für offen bebaute Wohnbauflächen bei einer ortsüblichen GFZ von 0,4 gekennzeichnet worden.

Wertherleitung – Bauland

Der als zutreffend erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes in Höhe von 520,00 €/m² ist nun gemäß ImmoWertV an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen.. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht der Unterzeichner von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

Gemäß ad hoc Marktbericht August 2023 des Berliner Gutachterausschusses ist mit einem Abschlag in Höhe von 7 % zu kalkulieren.

$$520,00 \text{ €/m}^2 - 7 \% = 483,60 \text{ €/m}^2 \qquad \text{rd.:} \qquad \underline{\underline{480,00 \text{ €/m}^2}}$$

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner für das Bauland einen Bodenwert von rd. **480,00 €/m²** als zutreffend.

Auerswaldstraße 14

Bauland:

$$939 \text{ m}^2 \times 480,00 \text{ €/m}^2 \qquad = \qquad \underline{\underline{450.720,00 \text{ €}}}$$

4.3 Sachwert

Im Sachwertverfahren gemäß § 21 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

1. Ausgangswerte für die Sachwertberechnung

Wert der Gebäude

Die Bauwertermittlung erfolgt nach dem Indexverfahren auf der Basis der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der DIN 277 Stand 06/1987, ermittelt. Für die spezifischen Baupreise werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)¹⁰ gewählt, welche auszugsweise nachfolgend dargestellt sind.

Allgemeines

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

¹⁰ Veröffentlicht am 18. Oktober 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockstein; Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/ zweischaliges Mauerwerk; z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elocalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendige gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bodendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktion; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung-zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf Grundlage des Sachwertmodells des Gutachterausschusses in Berlin¹¹. Hier ist generell mit der Standardstufe 4 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu kalkulieren. Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser ist gemäß Sachwertmodell nicht vorzunehmen.

Bei Gebäuden mit Teilunterkellerung ist die Typenklasse mit voller Unterkellerung zu verwenden.

Wohngebäude

Einfamilienwohnhäuser Typ 1.01 (KG, EG, ausgebautes DG)

Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %) entsprechend Kostengruppe 300 und 400, DIN 276/1993 einschließlich Umsatzsteuer

Standardstufe 2	725,00 €/m ² BGF
Standardstufe 3	835,00 €/m ² BGF
Standardstufe 4	1.005,00 €/m ² BGF

Rein bautechnisch ist hier im derzeitigen Zustand eine Einordnung in die Standardstufe 2 bis 3 mit einem Ansatz von rd. **780,00 €/m² BGF** zutreffend.

Gemäß Sachwertmodell ist jedoch generell eine Einordnung in die Standardstufe 4 mit einem Ansatz von rd. **1.005,00 €/m² BGF** vorzunehmen.

Die sich daraus ergebende Baukostendifferenz wird als besonderes, spezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht.

¹¹ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269 ff.

Besondere Bauteile

Beim Bewertungsobjekt sind die in der Bruttogrundfläche Bereich a und b nicht mit erfassten besonderen Bauteile entsprechend zu berücksichtigen. In Anlehnung an entsprechende Baukostentabellen (Preisbasis 2010 = 100) und eigene Recherchen scheinen in Anbetracht der Größe die im Rahmen der tabellarischen Sachwertberechnung vorgenommenen Ansätze angemessen und marktgerecht.

Baupreisindex

Die tatsächlichen NHK 2010 sind entsprechend der allgemeinen Baupreisentwicklung seit 2010 fortzuschreiben.

Ein Baupreisindex für Einfamilienhäuser wird in der Zeitreihe 2010=100 nicht mehr ermittelt.

Als Teuerungsfaktor wurde der zum Wertermittlungsstichtag für das Land Berlin aktuelle Baupreisindex (2. Quartal 2023) für Wohngebäude (2015 = 100) von **168,5** (herausgegeben vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) in Ansatz gebracht.

Da das Sachwertmodell des Gutachterausschusses auf die NHK 2010 basiert, ist eine Umrechnung auf die Zeitreihe 2010=100 erforderlich.

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2010=100): 100,0

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2015=100): 89,6

$$\frac{100,0}{89,6} \times 168,5 = 188,058 \quad \text{rd. } 188,1$$

Auf die hier zu verwendende Zeitreihe 2010=100 ergibt sich ein umbasierter Index in Höhe von **188,1**.

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten gehören die Kosten, die bei der Planung und der Baudurchführung auf der Grundlage von Gebührenordnungen, Preisvorschriften oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung entstehen. Hierbei handelt es sich meist um Kosten für:

- Vorplanung
- Bauplanung
- Baudurchführung
- behördliche Prüfung
- Genehmigungen und Abnahmen
- besondere künstlerische Gestaltung
- Finanzierungen
- Abgaben.

Die Baunebenkosten sind bereits im Ansatz der NHK 2010 mit berücksichtigt.

Restnutzungsdauer

In Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses in Berlin¹² ist generell von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** auszugehen.

Bei einem Baujahr bis 1948 wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand vom Gutachterausschuss wie folgt angesetzt:

guter Bauzustand:	55 Jahre
normaler Bauzustand:	40 Jahre
schlechter Bauzustand:	25 Jahre.

Diesseitig lag zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 88 Jahren ein schlechter Bauzustand vor. Folglich wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **25 Jahren** kalkuliert.

¹² veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269 ff.

Alterswertminderung

Der Verschleiß wird in Anlehnung an Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹³ auf der Grundlage der linearen Wertminderungstabelle ermittelt.

Reparaturrückstau

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, laut § 8 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der geschätzte Reparaturrückstau ermittelt sich aus dem Ergebnis einer überschläglichen Schätzung aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der entnommenen Informationen aus den Bauunterlagen.

Zur ganz konkreten Ermittlung der Mängel an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festgestellten Mängel ist im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Mängel im Hochbau heranzuziehen.

- Instandsetzung:

Maßnahmen an Gebäuden und Einrichtungen, die der Reparatur und dem Ersatz nicht funktionierender bzw. schadhafter Bauteile dienen. Ohne diese Maßnahmen ist die Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke nur eingeschränkt möglich.

- Sanierungsmaßnahmen:

Damit wird die u.a. Wohnqualität angehoben. Es werden z. B. Isolierungen gegen Kälte und Schall angebracht, Malerarbeiten realisiert, Bodenbeläge und Einbauten ersetzt. I.d.R. werden Sanierungsmaßnahmen heute im Zuge ohnehin erforderlicher Instandsetzungen durchgeführt.

- Modernisierungsmaßnahmen:

Diese bewirken eine direkte Erhöhung des Wohnkomforts durch Ein- und Anbau neuer Einrichtungen, z. B. Bad, moderne Heizung, neue Fenster, Türen etc.

¹³ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269 ff.

Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden¹⁴:

Bauzustandsnoten	durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m² Wohnfläche)
Sehr gut	keiner
Gut	bis max. 500,00 möglich
Normal	ca. 500,00 bis ca. 1.250,00
Ausreichend	ca. 1.000,00 bis ca. 1.750,00
Schlecht	ca. 1.750,00 bis ca. 2.750,00

Anzumerken ist, dass bei den Sanierungs- und Modernisierungskosten eine sehr starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr (EFH, MFH bis Hochhaus, massiv, Fertigteile etc.) i.V.m. dem baulichen Zustand (sehr gut bis schlecht) sowie dem angestrebten (End-)Modernisierungsstandard (einfach bis gehoben) existiert. So kann es zwischen den vorgenannten überschlägigen Spannen durchaus zu Überschneidungen bis hin zu erheblichen Überschreitungen kommen. Nach oben kann hier keine Grenze angegeben werden.

Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 3.000,00 €/m² Wohnfläche und mehr möglich.

Würdigung

Ein Reparaturrückstau über die normale Abschreibung hinaus wird nicht in Ansatz gebracht.

¹⁴ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 (Stichtag 01.10.2022), Seite 18

2. Sachwertberechnung

Objekt:	Wohngebäude
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwertmodell des GAA	25 Jahre
Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010	
- m ² -Brutto-Grundfläche	1.005,00 €/m ²
Baupreisindex	188,1
<u>Bauwertbestimmung</u>	
232 m ² BGF x 1.005,00 €/m ²	= 233.160,00 €
besonders zu veranschlagende Bauteile:	+ _____ €
Herstellungskosten 2010	= <u>233.160,00 €</u>
<u>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</u>	
233.160,00 € x 188,1/100	= 438.574,00 €
./. Alterswertminderungsfaktor (linear)	
25 Jahre/80 Jahre	
Zeitwert	= <u><u>137.054,00 €</u></u>

Bauliche Außenanlagen

Entsprechend § 21, Abs. 3 der ImmoWertV kann der Wert der Außenanlagen (hier Einfriedung, Wegebefestigung, Hausanschlüsse, Aufwuchs) nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Das alte Nebengebäude ist wirtschaftlich abgeschrieben und wird nicht mehr wertmäßig erfasst.

Üblicherweise sind dafür nach Vogels¹⁵⁾ folgende Prozentsätze der Gestehungskosten nach Abschreibungen in Ansatz zu bringen:

bei einfachen Anlagen	2 - 4 %
bei durchschnittlichen Anlagen	5 - 7 %
bei aufwendigen Anlagen	8 - 12 %.

Bei überdurchschnittlichen Anlagen wäre ohnehin zu prüfen, ob sie in dieser Form vom Markt akzeptiert werden bzw. ob sie generell allgemein wertsteigernd sind.

Da es sich hier um durchschnittliche Anlagen handelt, sind diese bereits in den Sachwertfaktoren gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses¹⁶⁾ mit abgegolten.

Ein separater Ansatz ist nicht erforderlich.

Zusammenstellung – Sachwert

- bauliche Anlagen	
Gebäudezeitwert	137.054,00 €
bauliche Außenanlagen	-- €
besondere Betriebsvorrichtungen	-- €
- sonstige Anlagen	-- €
- Grund und Boden	450.720,00 €

Vorläufiger Sachwert: 587.774,00 €

¹⁵⁾ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage Seite 125

¹⁶⁾ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269 ff.

Die Marktanpassung gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt auf Grundlage der im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269 ff. veröffentlichten Sachwertanpassungsfaktoren.

Die lineare Interpolation hinsichtlich eines vorläufigen Sachwertes von rd. 588.000,00 € berechnet sich gemäß Tabelle 5 wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
250.000,00 €	1,44
400.000,00 €	1,39
600.000,00 €	1,33
$(1,39 - 1,33) \times (400.000,00 \text{ €} - 588.000,00 \text{ €})$	
600.000,00 € - 400.000,00 €	+ 1,39
	rd. 1,334

Eine diesbezügliche Verrechnung führt unter Beachtung der vorgegebenen Eckdaten (Einfamilienhaus, Altbezirk Treptow, massiver Bauweise, mittlere Wohnlage, Baujahr um 1935, Sachwert rd. 588.000,00 €, schlechter Bauzustand) zu folgendem Ergebnis:

interpolierter Marktanpassungsfaktor bei vorläufigem Sachwert rd. 588.000,00 €		1,334
Baujahresgruppe 1920 bis 1948	-	0,180
Gebäudeart Einfamilienhaus		0,000
Gebäude in schlechtem Bauzustand	-	0,127
Gebäudekonstruktion Massivhaus		0,000
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage		0,000
Stadtlage im Ostteil		<u>0,000</u>
	ermittelter Anpassungssatz:	<u>1,027</u>

Der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor beläuft sich demnach auf 1,03. Daraus leitet sich ein rein theoretischer Marktanpassungszuschlag in Höhe von rd. 3 % ab.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors gemäß § 39 ImmoWertV ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die seit dem Erhebungszeitraum veränderten wirtschaftlichen Rahmendaten sind jedoch stichtagsbezogen zu berücksichtigen. Auf Grund der seit dem stark angestiegenen Baufinanzierungszinsen sowie der aktuell hohen Eigenkapitalforderungen der Banken ist der potentielle Käuferkreis erheblich eingeschränkt worden. Vermarktungsdauern steigen rasant an.

Das Forschungsinstitut DIW hat gerade eine Studie veröffentlicht, wonach die Preise für Häuser und Wohnungen um bis zu zehn Prozent einbrechen könnten. Die DZ Bank hält einen Preisrückgang um bis zu 6 Prozent im kommenden Jahr für möglich. Die Bundesbank ist ebenfalls vorsichtig. „Neben den gestiegenen Kreditzinsen dürfte der Kaufkraftverlust privater Haushalte aufgrund der hohen Inflation die Nachfrage nach Wohneigentum abschwächen“, warnt sie in ihrem jüngsten Bericht.

Bislang allerdings seien die Auswirkungen begrenzt. „Hinweise auf einen starken Einbruch der Immobilienpreise und einen Abbau von Überbewertungen gibt es allerdings nicht“, sagt Bundesbank-Vizepräsidentin Claudia Buch. Die Inflation treffe einkommensschwache Haushalte stärker, das könnte ihre Leistungsfähigkeit als Kreditnehmer beeinträchtigen. Allerdings seien in Deutschland viele Häuser und Wohnungen langfristig finanziert, damit betreffen die steigenden Zinsen die Kreditnehmer erst mit zeitlicher Verzögerung.

Der Unterzeichner sieht hier in Anbetracht der mittleren Wohnlage im Ortsteil Altglienicke angrenzend an den REWE-Markt und unter Berücksichtigung der nicht mehr zeitgemäßen Gebäudestruktur von einem Marktanpassungszuschlag zum vorläufigen Sachwert, um zum Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zu gelangen, ab.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein rechnerischer Ausgangswert für die Bestimmung des Verkehrswertes von

vorläufiger Sachwert: 587.774,00 €

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung

587.774,00 € x 0 % = 0,00 €

marktangepasster, vorläufiger Sachwert: 587.774,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Im Rahmen der Ermittlung des Gebäudesachwerts war gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses die Standardstufe 4 mit hier 1.005,00 €/m² BGF zu unterstellen. Die tatsächlichen Normalherstellungskosten belaufen sich bei unterstellter Standardstufe 2,5 jedoch gemäß Seite 27 auf 780,00 €/m² BGF. Der vorläufige, marktangepasste Sachwert ist um den Differenzbetrag anzupassen.

232 m² BGF x (1.005,00 €/m² - 780,00 €/m²)

x 188,1/100 x 25 Jahre/80 Jahre - 30.684,00 €

Sachwert: 557.090,00 €

4.4 Verkehrswert (Marktwert)

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

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen¹⁷.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

¹⁷ BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstückes in 12524 Berlin-Altglienicke, Auerswaldstraße 14, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Sachwert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag mit

557.000,00 €

(in Worten: fünfhundertsiebenundfünfzigtausend Euro).

Das Gutachten wird in 1-facher Ausfertigung ausgeliefert.

5. Erklärung des Sachverständigen und Unterschrift

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dass mir keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen meinen Darlegungen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswerteinschätzung.

Ich hafte nur für Schäden - gleich, aus welchem Rechtsgrund - wenn ich sie durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet habe. Die Möglichkeit der Nachbesserung muss gegeben sein.

Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt wurde besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin, den 22. August 2023

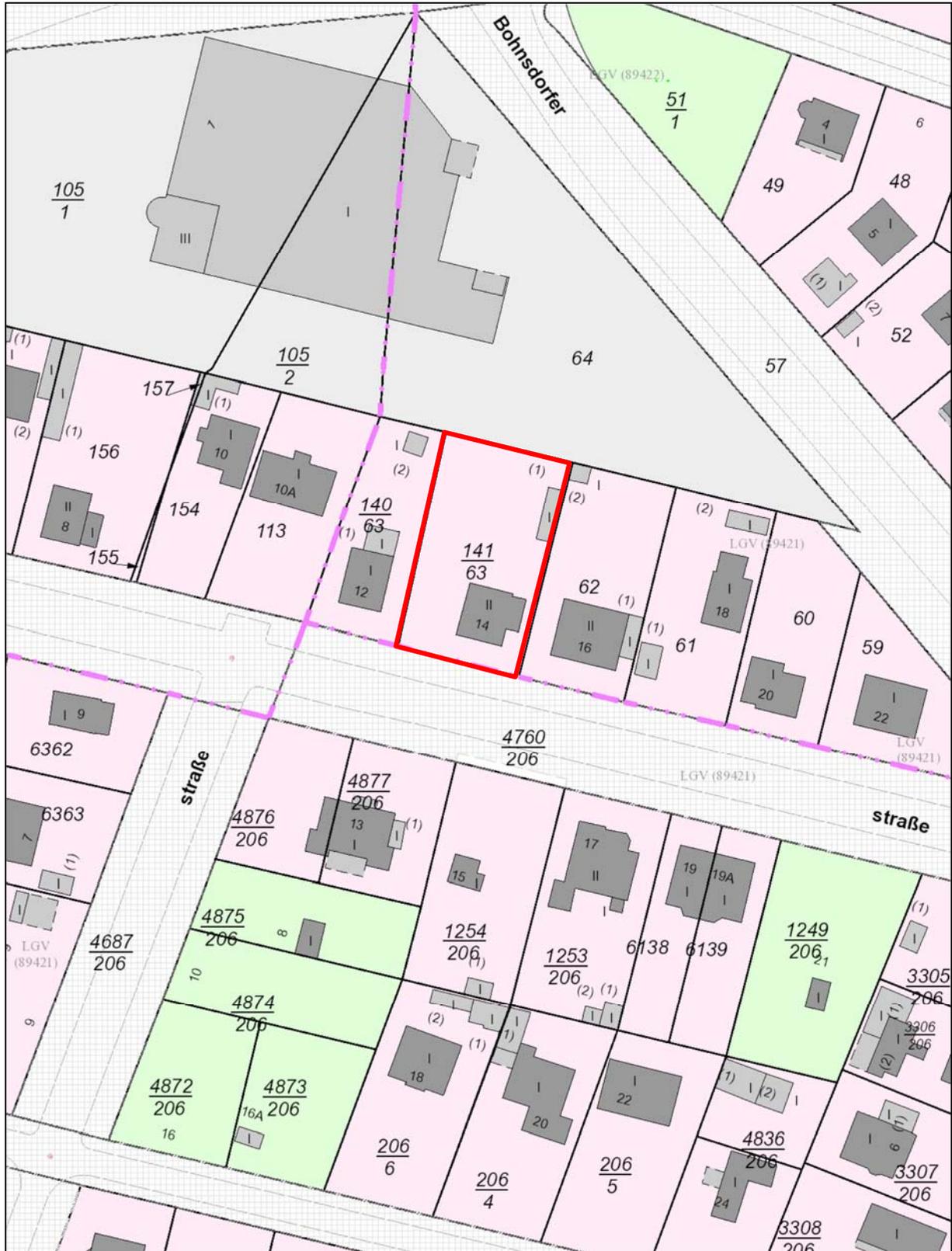
Dipl.-Ing. (FH)

Erwin B. Stenkewitz

Sachverständiger

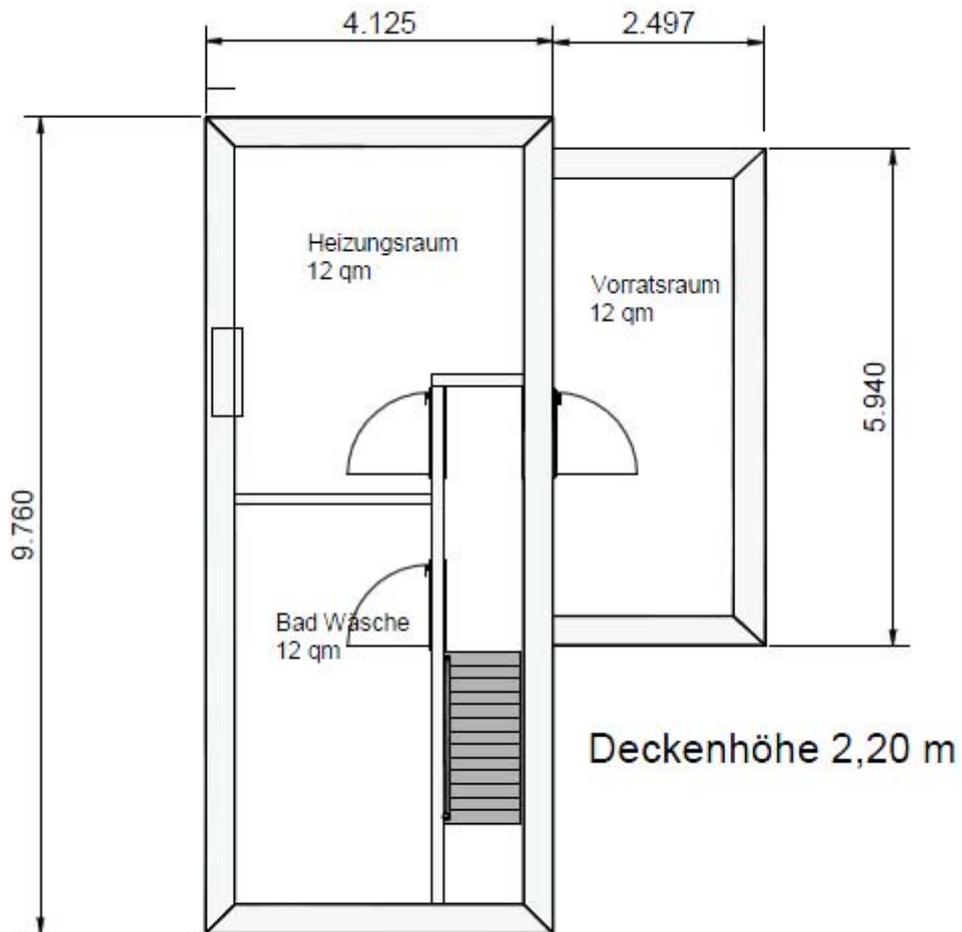
Ausschnitt aus der Flurkarte

 Lage des Bewertungsobjektes



Grundriss - Kellergeschoss

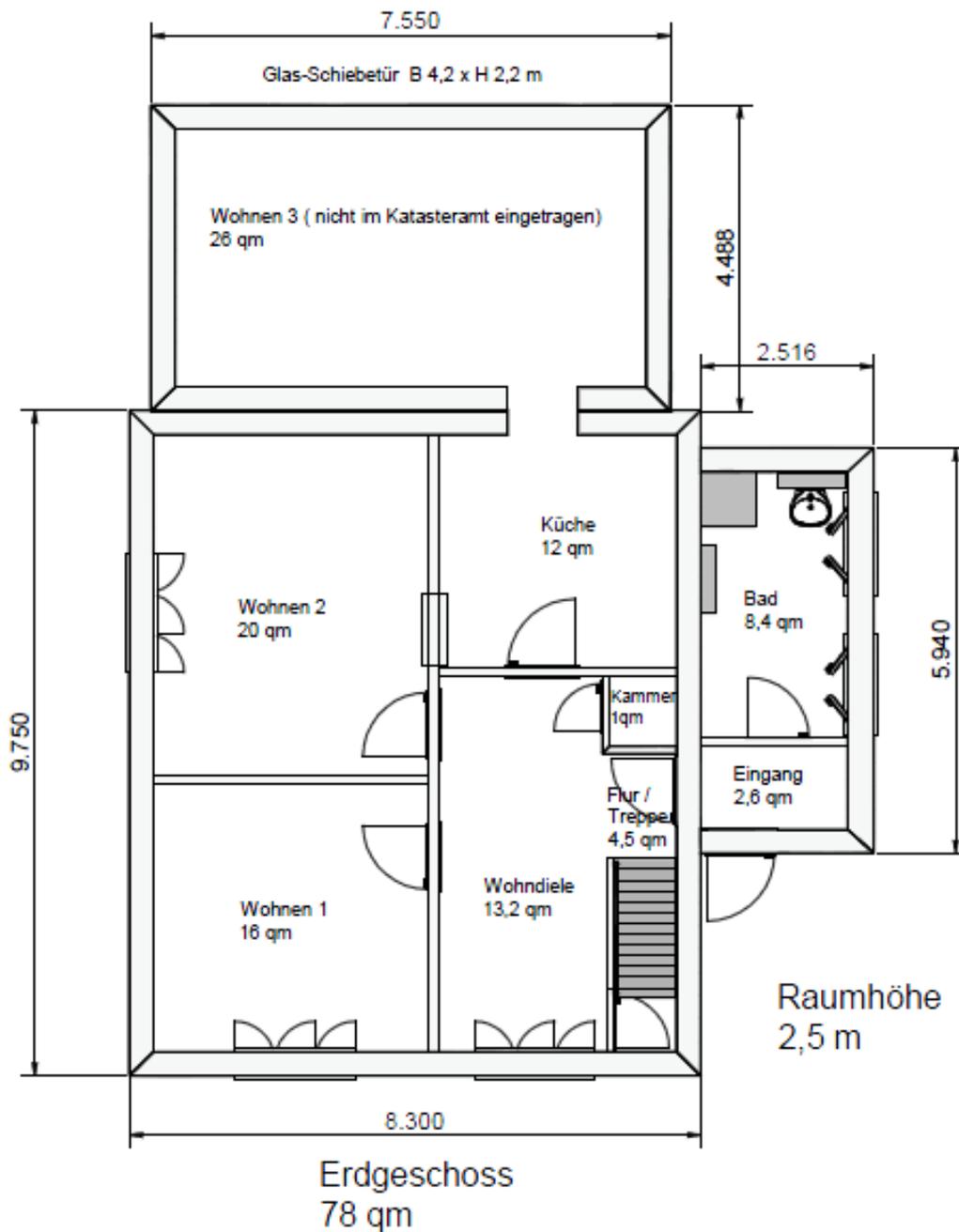
(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



Keller
35 qm

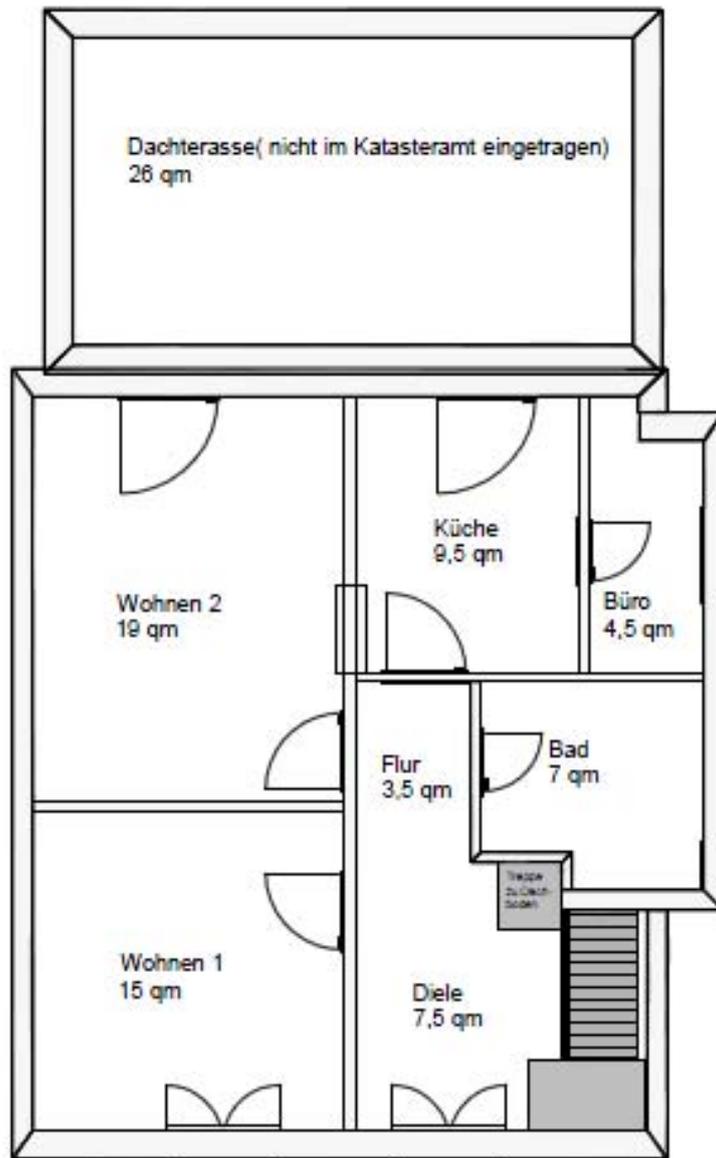
Grundriss – Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



Grundriss – Obergeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



Obergeschoss
66 qm