

Renate M. Keller

Dipl.-Ing. Architektin
von der IHK zu Berlin
ö.b.u.v. Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Wichmannstr. 20
10787 Berlin Mitte

Tel. 030.618 51 06
Fax 030.618 69 48

Email:
info@keller-elles.de
www.keller-elles.de

PK 4914

Gutachten

Verkehrswert

**Doppelhaushälfte
Oehlertring 61A
12169 Berlin Steglitz**

Grundbuch von: Berlin-Steglitz Blatt 16898
Gemarkung: Steglitz
Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Abt. für Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
10863 Berlin

Aktenzeichen

Wertermittlungstichtag

76 K 11/22

14. Oktober 2022

Verkehrswert rd.

645.000 €

Wert je m² Wohn-Nutzfläche

5.201 €



Inhalt

1.0	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	3
2.0	Auftrag und Auftragsdurchführung	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Wertermittlungsobjekt	4
2.3	Ziel und Zweck der Wertermittlung	5
2.4	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
2.5	Ortstermin	5
2.6	Auskünfte und Unterlagen	5
2.7	Hinweise zur Auftragsdurchführung	6
3.0	Wertbeeinflussende Merkmale	7
3.1	Lage und Entwicklung	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.2.1	Privatrechtliche Gegebenheiten	10
3.2.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	11
3.2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen / Sonstiges	12
3.3	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	13
3.3.1	Grund und Boden	13
3.3.2	Gebäude und Außenanlagen	14
4.0	Wertermittlung	18
4.1	Verfahrenswahl	18
4.1.1	Verfahrensarten	18
4.1.2	Ergebnis Verfahrenswahl	20
4.2	Bodenwertermittlung	21
4.2.1	Modellkonformer Ansatz des Bodenrichtwerts	22
4.2.2	Zustandsanpassung des Bodenrichtwerts	22
4.2.3	Ermittlung des Bodenwerts	24
4.3	Sachwertermittlung	24
4.3.1	Verfahrensüberblick	24
4.3.2	Vorläufiger Sachwert	25
4.3.3	Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag	30
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
5.0	Verkehrswert	33
6.0	Anhang	35
6.1	Literaturverzeichnis	35
6.2	Rechtsgrundlagen	35
6.3	Übersichtskarte Berlin	36
6.4	Karte von Berlin (K5)	37
6.5	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	38
6.6	Grundrisse, Schnitte, Ansichten	39
6.7	Fotos	43

I.0 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Gegenstand der Wertermittlung	Doppelhaushälfte Oehlertring 61A 12169 Berlin Steglitz
Auftraggeberin	Amtsgericht Schöneberg Abt. für Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 10863 Berlin
Aktenzeichen	76 K 11/22
Beschluss vom	16.08.2022

Wertermittlungstichtag	14. Oktober 2022
Qualitätstichtags	14. Oktober 2022
Ortstermin	14. Oktober 2022
Abschluss der Recherche	8. November 2022

Bebauung	2-geschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dach (Spitzboden)
Baujahr	2000 / 2001
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Ortsteil	Steglitz
stadträumliche Wohnlage	mittlere
Grundstücksgröße gesamt	173 m²
Lärmbelastung	im Mietspiegel nicht ausgewiesen
Nutzung	Wohnen
Mietrechtl. Verhältnisse	bezugsfrei
Wohnfläche lt. Bauzeichnungen	94,57 m²
Nutzfläche lt. Bauzeichnungen	29,44 m²
Instandhaltungszustand	Angaben fehlen; Annahme: normaler Instandhaltungszustand
Ausstattung	Angaben fehlen; Annahme: normaler Ausstattungszustand
Heizung / Warmwasser	lt. Baubeschreibung: Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserboiler im DG
marktangepasster, vorläufiger Sachwert rd.	677.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Das ist im Verkehrswert berücksichtigt mit -33.854,00 €
Verkehrswert	645.000 €
Wert je m²	
Wohn-/Nutzfläche	5.201 €
Wert je m²	
wertrelev. Geschossfläche	4.304 €

2.0 Auftrag und Auftragsdurchführung

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Schöneberg
Abt. für Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
10863 Berlin

Aktenzeichen

76 K 11/22

Auftrag

vom 16.08.2022

Das Gutachten ist nur für die Nutzung durch den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Kopien, auszugsweise Zitate, Vervielfältigung, Verbreitung, Veröffentlichung und Weiterverwendung über den Anwendungszweck hinaus, sind aus rechtlichen Gründen (insbesondere Haftungsrecht, Datenschutzrecht, Urheberrecht) nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet.

2.2 Wertermittlungsobjekt

Gegenstand

Doppelhaushälfte
Oehlertring 61A
12169 Berlin Steglitz

Grundbuch

Letzte Änderung 04.03.2022, Ausdruck vom 04.03.2022:

Amtsgericht	Berlin Schöneberg
Grundbuch von	Berlin-Steglitz Blatt 16898
Bestandsverzeichnis	
lfd. Nr. des Grundstücks	1
Gemarkung	Steglitz
Flur	5
Flurstück	1250
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Oehlertring 61A
Größe	173 m ²
Erste Abteilung	

Liegenschaftskataster

Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und Flurkarte vom 04.09.2022.

Die Eintragungen im Liegenschaftsbuch stimmen hinsichtlich der Fläche, sowie Wirtschaftsart und Lage mit den Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuches überein.

2.3 Ziel und Zweck der Wertermittlung

Ziel

Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB.

Zweck

Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

2.4 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der 14.10.2022, der für den Zustand des Wertermittlungsobjekts maßgebliche Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

2.5 Ortstermin

Die Eigentümer waren schriftlich aufgefordert, eine Innenbesichtigung der Doppelhaushälfte zu ermöglichen. Der Zugang zum Grundstück und in das Gebäude wurde von der Miteigentümerin nicht ermöglicht. Das Grundstück konnte nur von der Straße aus eingesehen werden.

Die Außenbesichtigung fand am 14.10.2022 statt. Teilgenommen haben:

- Renate M. Keller, Dipl.-Ing., Architektin, ö.b.u.v. Sachverständige
- Norbert J. Elles, Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverständiger DIA.

2.6 Auskünfte und Unterlagen

Vom Amtsgericht Schöneberg wurde im Zusammenhang mit der Auftragserteilung überreicht:

- Unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuchs vom 04.03.2022

Vom Sachverständigenbüro wurden beschafft:

- aus der **Bauakte**
 - Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Architekt Michael Schietzold, Berlin, Datum: 15.07.2000
 - Flächenberechnung, Anlage zum Lageplan; Architekt Michael Schietzold, Berlin, Datum: 15.07.2000
 - Baubeschreibung; Architekt Michael Schietzold, Berlin, Datum: 15.07.2000
- Unbeglaubigter Auszug aus dem **Liegenschaftsbuch und Flurkarte** vom 04.09.2022
- **Baulasten:** Schreiben des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 31.08.2022
- **Planungsrecht, Denkmalschutz, besonderes Städtebaurecht:** Schreiben des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 29.09.2022
- **Erschließungsbeitragsrechtl. Verhältnisse:** Schreiben des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, Tiefbau- und Grünflächenverwaltung, vom 29.09.2022
- **Altlasten:** Schreiben des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin,

Abt. Umwelt- und Naturschutzamt, vom 05.09.2022

- **Bodenrichtwerte:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- **Mietspiegel:** Wohnlagekarte¹
- **Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022**
- **Vergleichskaufpreise:** AKS-online

2.7 Hinweise zur Auftragsdurchführung

Das Gutachten wurde auf Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin – soweit per Augenschein möglich – und nach Auswertung der für Gegenstand, Ziel- und Zweck der Wertermittlung verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

Für die Richtigkeit der dem Sachverständigenbüro übermittelten Unterlagen, Auskünfte und Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bei telefonisch eingeholten Auskünften ist im Bedarfsfall eine schriftliche Bestätigung durch die zuständigen Stellen einzuholen. Bei schriftlichen Behördenauskünften handelt es sich in der Regel nicht um rechtsmittelfähige Bescheide.

Die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommenen, wertrelevanten Daten wurden stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Eigene örtliche Aufmaße wurden nicht beauftragt und nicht vorgenommen.

Bei der Verkehrswertermittlung wird grundsätzlich eine ggf. fiktive Transaktion zum Wertermittlungsstichtag unterstellt. Bei einem zurückliegenden Stichtag ist eine Projektion des Grundstückszustands in die Vergangenheit und die Beachtung der zu diesem Zeitpunkt herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich. Grundsätzlich sind bei Wertermittlungen zu zurückliegenden Stichtagen nur solche Marktdaten bzw. Erkenntnisse zu berücksichtigen, die einem wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmer bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr zum betreffenden Wertermittlungsstichtag vorlagen oder von diesem hätten beschafft werden können. Indessen sind Entwicklungen zu berücksichtigen, mit denen zum Wertermittlungsstichtag aufgrund konkreter Tatsachen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gerechnet werden musste (Wurzeltheorie). Spätere Entwicklungen, deren Wurzeln in der Zeit nach dem Wertermittlungsstichtag liegen, müssen außer Betracht bleiben

Soweit Quellen, die erst nach dem Wertermittlungsstichtag veröffentlicht wurden, herangezogen wurden, dienen Sie in diesem Gutachten lediglich zur Plausibilisierung. Dies ist nach Auffassung der Sachverständigen insoweit zulässig, da sie nicht als Datengrundlage bzw. Anknüpfungstatsachen für die Wertermittlung herangezogen werden.

¹ <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml>

3.0 Wertbeeinflussende Merkmale

3.1 Lage und Entwicklung

Lage im Stadtgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt im süd-westlichen Bereich von Berlin, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, am nörd-östlichen Rand des Ortsteils Steglitz, unmittelbar angrenzend an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, südlich des Insulaners (Trümmerberg im Berliner Ortsteil Schöneberg).

Entfernung Luftlinie gemessen (ca.):

- rd. 100 m westlich des S-Bahndamms, im Umfeld der Kleingartenanlage Sembritzkistraße
- rd. 200 m südlich des Prellerwegs, der Steglitz mit Tempelhof verbindet
- rd. 400 m südlich des Priesterwegs und der Kleingartenvereine auf dem Schöneberger-Südgelände
- rd. 2,0 km südlich des Autobahnkreuzes Schöneberg, AS Sachsendamm, eine Verbindung zwischen der Stadtautobahn (A 100) und der A 103 die vom Kreuz Schöneberg zum südwestlich vom Kreuz gelegenen Steglitzer Kreisel führt
- rd. 2,0 km östlich der Schloßstraße (Einkaufsstraße)
- rd. 2,5 km südlich des Regional- und S-Bahnhofs Südkreuz (DB-Infos)
- rd. 5 km nördlich der Stadtgrenze zu Brandenburg
- rd. 8 km südlich des Berliner Hauptbahnhofs

Auszug IBB Wohnungsmarktbericht 2021:

Bezirk Steglitz-Zehlendorf

"Der Außenbezirk Steglitz-Zehlendorf ist von überwiegend aufgelockerten Siedlungsstrukturen und ruhigen, naturnahen Wohnlagen in grüner Umgebung geprägt. Doch der Bezirk verfügt darüber hinaus auch über ein Angebot vielfältiger anderer Wohn- und Lagequalitäten.

Der große Anteil wohlhabender Wohnbevölkerung drückt sich auch im Stadtbild aus – insbesondere erkennbar wird dies am repräsentativen Wohnungsbau. Dieser entstand aufgrund der zahlreichen Seen und Waldgebiete vor allem im Altbezirk Zehlendorf. Der Altbezirk Steglitz hingegen zählt aufgrund seiner Versorgungsstrukturen und der gut erreichbaren städtischen Naherholungsflächen zu den beliebten gutbürgerlichen Wohnstandorten.

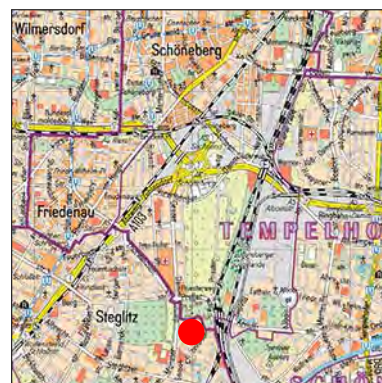
Insgesamt nimmt die Bevölkerungsdichte vom sehr urbanen Norden nach Süden hin ab, wo von ausgedehnten Villengebieten bis hin zu einfachen Einfamilienhausbereichen unterschiedlichste Baustrukturen zu finden sind.

...

Auch der flächenmäßig drittgrößte Bezirk verzeichnete im letzten Jahrzehnt eine positive Bevölkerungsentwicklung. Das Wachstum fiel allerdings mit einer Rate von 5,2 % deutlich geringer aus als der Berliner Durchschnittswert (10,0 %).

...

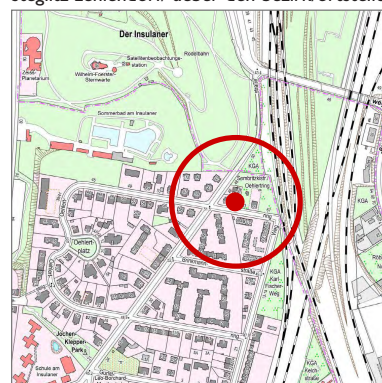
Der Anteil von Mietwohnungen war am gesamten Wohnungsbestand mit 72,3 % vergleichsweise einer der geringsten. Dies lässt im Umkehrschluss auf einen relativ großen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen schließen. ...²



Übersichtskarte Berlin; Quelle: Geoportal Berlin, abgerufen am 10.02.2021



Ortsteile; Quelle: <https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/ueber-den-bezirk/ortsteile/>



Karte von Berlin (K5); Quelle: Geoportal Berlin, abgerufen am 29.08.2022

² <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/publikationen/wohnungsmarktbericht.html>

Zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf gehören sieben Ortsteile: Wannsee, Nikolassee, Zehlendorf, Dahlem, Lichterfelde, Steglitz und Lankwitz.

Ortsteil Steglitz

"Steglitz steht gleichsam für bürgerliches Idyll und Großstadtflair. Hier wohnt man ruhig, mit Grünanlagen, etwas Kultur und guten Einkaufsmöglichkeiten. Diese Mischung macht den Stadtteil attraktiv für Familien mit Kindern, Rentner, und auch für Studenten. Diese schätzen Steglitz wegen der Nähe zur Freien Universität.

Hier ist beinahe jeder Haustyp vorhanden: von den 60er Jahre Sozialbauten, über Einfamilienhäuser, Stadtvillen oder Gründerzeitvillen in Lichterfelde bis zu schönen Altbauten findet man hier alles. Zum Teil sind die Mieten aber recht hoch.

*Steglitz gliedert sich in die Ortsteile Steglitz, Lichterfelde und Lankwitz."*³

*"Die Steglitzer Schloßstraße ist eine der größten Einkaufsstraßen Berlins mit Warenhäusern und Geschäften. Markenzeichen sind der Kreisel, ein Gebäudekomplex mit Hochhausturm und der futuristische Bierpinsel, der ursprünglich als Restaurant geplant war. Westlich davon, vor allem bis zur Lepsiusstraße, gibt es schöne Altbaugegenden mit vielen Bäumen. Trotz der Nähe zur Shoppingmeile ist es recht ruhig. Östlich der Schlossstraße sind die Straßen durch die Stadtautobahn kürzer und es gibt nicht so viele Straßenbäume. Hier gibt es viele Restaurants, Cafés und Bars."*⁴

Bevölkerungsstruktur und- entwicklung⁵

Fläche des Bezirks insgesamt:	10.256 m²		
Einwohner Stand	31.12.2011	30.06.2022	Entwicklung
• Einwohnerzahl Berlin (gesamt):	3.427.114	3.821.881	11,5 %
• Einwohnerzahl des Bezirkes:	293.692	310.454	5,7 %
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf			
• Anteil Deutsche:	88,74 %	83,33 %	
• Anteil Ausländer:	11,26 %	16,67 %	
• Durchschnittsalter:	42,80	46,40	
• Einwohnerzahl Steglitz		75.893	
Anteil der 27-45 Jährigen:		26,8 %	
Anteil der > 65 Jährigen:		21,9 %	

Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin Steglitz-Zehlendorf – Deutsche und Ausländische Einwohnerinnen und Einwohner – stellt sich gem. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg⁶ wie folgt dar:

Datum	Einwohner	Entwicklung
31.12.2015:	299.765	
31.12.2016:	304.086	1,4 %
31.12.2017:	307.076	1,0 %
31.12.2018:	308.077	0,3 %
31.12.2019:	310.071	0,6 %
31.12.2020:	308.840	-0,4 %
31.12.2021:	307.135	-0,6 %
30.06.2022:	310.454	1,1 %

³ <https://www.berlin.de/special/stadtteile/steglitz/>

⁴ <https://www.berlin.de/special/stadtteile/steglitz/909122-5170847-steglitz.html>

⁵ Statistischer Bericht A I 5 – hj I / 22; erschienen im August 2022
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/archiv/a-i-5-hj>

⁶ ebenda

Gemäß der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 - 2030 (Stand 10.12.2019) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt⁷ wird die Bevölkerung in Steglitz-Zehlendorf bis 2030 auf 310.000 wachsen. Gerechnet ab 2018 entspricht dies einer Zunahme von 0,7 % und liegt damit unter dem Berliner Durchschnitt von 4,7 %.⁸

Umgebende Bebauung / Nachbarschaft

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist geprägt durch 1- bis 2-geschossige Reihen- und Doppelhäuser sowie mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser.

Circa 150 m östlich verlaufen die Gleise der Berliner Stadtbahn. Unmittelbar nördlich liegt der Insulaner (Trümmerberg) der ein Sommerbad, ein Planetarium und eine Sternwarte bietet.

Lageklasse

Die stadträumlichen Wohnlagen

"Eine der Einflussgrößen insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt daher bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal der "Wohnlage" ein.

Die Wohnlageneinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel. Sie ergibt sich aktuell aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021.

Die Lageeinteilung des Berliner Mietspiegels erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlagebewertung soll gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/ Wohnanlagen oder bei der Bewertung von Gebietsgrenzen kommen.

Lageklasse gemäß Mietspiegel 2021

Die Wohnlage wird gem. Berliner Mietspiegel einer mittleren Lage zugeordnet.⁹

"In den Zentren der Stadt sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitet homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.

In den dezentralen Stadtbereichen liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor. Die Gebiete können durch ein größeres Angebot an Grün- und Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt geprägt sein.

⁷ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018–2030; (PDF)

⁹ Mietspiegel 2021 vom 06. Mai 2021 (ABl. Nr. 18 / 06.05.2021)

Es können darüber hinaus auch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf bzw. eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorliegen. ¹⁰

Verkehrsverhältnisse/Verkehrsanbindung

Der Oehlertring ist eine in beiden Richtungen befahrbare, von Karl-Fischer-Weg im Bogen abgehende, ruhige, tlw. mit Pflastersteinen belegte Wohnstraße.

Vom Bewertungsgrundstück liegt der S-Bahnhof Priesterweg (S1, S2, S25 und S26) ca. 600 m entfernt. In 2 Minuten erreicht man von hier den Bahnhof Südkreuz und mit Umsteigen am Bahnhof Südkreuz oder umsteigen am Potsdamer Platz erreicht man in rd. 20 Minuten den S+U Hauptbahnhof.

Das Bewertungsobjekt ist darüber hinaus über die Buslinien X76, M76, 143, 170, 187, 246 und 282 gut an den ÖPNV angebunden.

Immissionen

Die Straße ist im Berliner Mietspiegel ohne Lärmbelastung ausgewiesen. Bei der Ortsbesichtigung konnten ebenfalls keine Immissionen festgestellt werden. Die S-Bahn ist nur in geringem Umfang wahrnehmbar.

Infrastruktur

Ärztliche Versorgung, Verkaufs-, Dienstleistungs- sowie Gastronomieflächen für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich im näheren Umkreis. Einkaufsmöglichkeiten für den längerfristigen Bedarf befinden sich im Zentrum von Steglitz. Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Amtsgericht: Berlin Schöneberg
Grundbuch: Berlin-Steglitz Blatt 16898

Bestandsverzeichnis

Gebäude- und Freifläche Oehlertring 61A

Erste Abteilung

- zu 3/4 und zu 1/4

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

- Lfd. Nr. 1 - 4: gelöscht
- Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 11/22), eingetragen am 04.03.2022.

¹⁰ ebenda

Dritte Abteilung

Schuldrechtsverhältnisse in Abteilung III werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Mietrechtliche Gegebenheiten

Hierzu liegen keine Angaben vor. Zum Zwecke der Wertermittlung wird ein bezugsfreie Doppelhaushälfte unterstellt.

3.2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.2.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten

Gemäß Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 31.08.2022, sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 29.09.2022, ist das Bewertungsgrundstück nicht vom Denkmalschutz erfasst.

3.2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

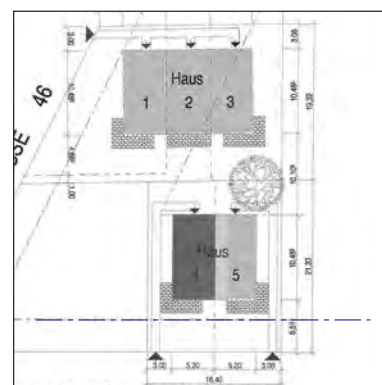
Gemäß Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 29.09.2022 gilt für das Bewertungsgrundstück der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958:

- Allgemeines Wohngebiet
- zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6
- mit dem Textbebauungsplan X-A wurde für die Berechnung des Nutzungsmaßes auf die BauNVO 1968 übergeleitet.

Entlang der Straße verläuft nach einer Vorgartentiefe von 4 Metern eine Baufluchtlinie, ab der gebaut werden darf. Die geschlossene Bauweise hat sich in diesem Fall nicht durchgesetzt, wodurch die Bauweise nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

nachrichtlich:

Für die Berechnung des Nutzungsmaßes gilt § 19 Abs. 3 BauNVO 1968: "Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt ...



Auszug aus amtl. Lageplan

Besonderes Städtebaurecht

Das Flurstück ist nicht vom besonderen Städtebaurecht betroffen und unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

3.2.2.3 Bauordnungsrecht

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wurde bei dieser Wertermittlung vorausgesetzt.

3.2.2.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Bei den wertrelevanten Beiträgen und Abgaben kann es sich vor allem handeln um:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB
- Ausgleichsbeiträge für Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach § 154 ff. BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach §§ 64 ff. BauGB

Darüber hinaus können naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung als sonstige wertbeeinflussende Faktoren wertrelevant sein.

Erschließungsbeiträge/Straßenlandabtretung

Nach schriftlichen Auskunft des Auftraggebers vom 08.09.2022 sind für diese Straße keine Erschließungsbeiträge entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. des BauGB mehr zu entrichten.

3.2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen / Sonstiges

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nichts anderes angegeben, telefonisch eingeholt.

Sofern schriftliche Auskünfte erteilt wurden, sind sie auf die derzeitige Rechtslage abgestellt, künftige Änderungen können nicht ausgeschlossen werden und Rechtsansprüche können nicht hergeleitet werden.

Sonstiges

Es wird für Zwecke des Gutachtens unterstellt, dass nicht eingetragene Lasten oder (z.B. begünstigende) Rechte mit Werteinfluss nicht vorhanden sind.

Für dieses Gutachten wird für evtl. in Frage kommenden öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben ebenfalls ein beitrags- und abgabenfreier Zustand unterstellt.

3.3 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Grund und Boden

3.3.1.1 Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Gemäß Schreiben des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Umwelt- und Naturschutzamt, vom 05.09.2022, ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor. Es wurde bisher keine historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen liefern könnten. Aus einer Recherche könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben.

Es wurde weder amtsseitig noch durch das Sachverständigenbüro eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds oder eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Aus den vorliegenden Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Anzeichen für bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Entsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

3.3.1.2 Grundstücksgestalt und Form

Grundstückszuschnitt

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten mit einer Länge zum Oehlertring – gem. amtlichem Lageplan (Bauakte) – von rd. 8,20 m und einer Grundstückstiefe von rd. 21,33 m.

Entlang der Straße verläuft gem. Auskunft des Stadtplanungsamtes nach einer Vorgartentiefe von 4 Metern eine Baufluchtlinie, ab der gebaut werden darf.

Topographie

Das Grundstück ist - soweit von der Straße aus einsehbar – ohne wertrelevante topografische Besonderheiten.

Größe

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Liegenschaftskataster 173 m².

Straßenfront / Himmelsrichtung

Die Straßenfront des Grundstücks liegt in Süd-West-Richtung.

3.3.1.3 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird über den Oehlertring erschlossen.
Es wird unterstellt, dass die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden sind.

3.3.2 Gebäude und Außenanlagen

3.3.2.1 Vorbemerkungen

Die Beurteilung von Bauschäden und Baumängeln ist – ebenso wie Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge – Sachgebiet spezialisierter Gutachter und nicht Gegenstand des Auftrags für diese Verkehrswertermittlung. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch Fachgutachter (Bauschadenssachverständige) anstellen zu lassen.

Soweit sie bei der Verkehrswertermittlung bekannt geworden und zu berücksichtigen sein sollten, werden sie im Abschnitt 43.4 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beachtet.

3.3.2.2 Art des Gebäudes

Bauart und Baualter

Auf dem Grundstück Oehlertring 61A wurde 2000/2001 ein unterkellertes, 2-geschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachboden (Spitzboden) errichtet.

Geschossfläche / GRZ/GFZ / wertGF

Die Geschossfläche nach § 20 BauNVO ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Balkone, Loggien, Terrassen) bleiben unberücksichtigt.

Die Grundfläche und Geschossfläche des Bewertungsobjekts wurde der Bauakte (Architekt Michael Schietzold 15.07.2000) entnommen:

Grundstücksgröße	173,00 m ²
Grundfläche	54,50 m ²
Geschossfläche (GF): EG, OG, DG	109,47 m²
Geschossflächenzahl (GFZ = GF/Grundstücksgröße)	0,63

Wertrelevante Geschossfläche

Die wertrelevanten Geschossfläche (WGF) berücksichtigt – neben der Geschossfläche gem. § 20 BauNVO – auch die Flächen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen.

Bei der Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) sind – gem. ImmoWertV 2021 § 16 Abs. 4 – die Flächen aller oberirdischen Geschosse (mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen) nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. ...

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 war keine eindeutige Definition zur Ermittlung der **WGF** in der Wertermittlungsliteratur abgebildet, doch die wertrelevante Geschossfläche wurde im Rahmen der Erfassung der Kaufverträge in der **Kaufpreissammlung (Vergleichskaufpreise)** ausgewertet.¹¹

Es galt, dass ein Dachgeschoss dann als Vollgeschoss anzurechnen ist, wenn die lichten Raumhöhe $\geq 2,30$ m über mehr als 66,7 % der Grundfläche vom darunter liegenden Vollgeschoss beträgt.

Ist das Souterrain nicht ausgebaut, wird es nicht in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt.¹²

In wieweit die Kellerräume der Doppelhaushälfte als Aufenthaltsräume ausgebaut sind, ist von der Straße aus nicht erkennbar. Laut Bauzeichnungen sind die Räume über Kellerlichtschächte belichtet und verfügen über eine lichte Geschosshöhe von rd. 2,24 m. Entsprechend werden sich nicht in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt.

Die wertrelevante Geschossfläche gem. ImmoWertV 2021 entspricht (bei Anrechnung des ausgebauten Daches mit 75 %):

wertrelevante Geschossfläche (EG, OG, DG)	149,86 m²
--	-----------------------------

Brutto-Grundfläche (BGF)

Eine Brutto-Grundflächenermittlung lag nicht vor und wurde vom Sachverständigenbüro auf Basis der Bauzeichnungen ermittelt werden.

Auf Basis der Maße aus den Bauzeichnungen wurde vom Sachverständigenbüro die BGF gem. DIN 277 - I:2005-02 für die Ermittlung der Herstellungskosten ermittelt:

Brutto-Grundfläche (KG, EG, OG, DG)	217,98 m²
--	-----------------------------

Wohn-/Nutzfläche

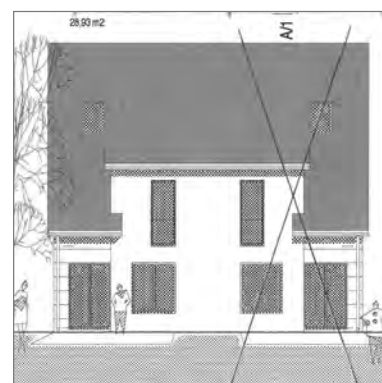
Angaben zur Wohn- und Nutzfläche lagen in der Bauakte nicht vor und wurden vom Sachverständigenbüro durch Addition der Flächen aus den Grundrissen ermittelt (ohne Hausanschlussraum im Keller mit rd. 5 m²). Eine Berechnungsvorschrift ist nicht angegeben.

Wohnfläche	94,57 m ²
Nutzfläche	29,44 m ²
Wohn-/Nutzfläche	124,01 m²

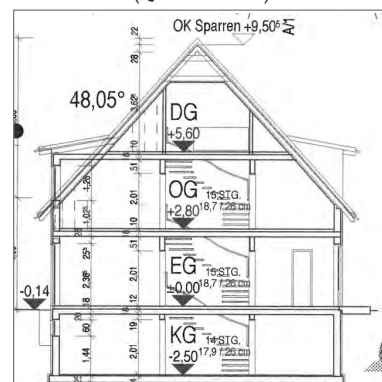
Der Verhältniswert (Ausbaufaktor) $WF+NF/BGF$ beträgt 0,57.

Der Verhältniswert (Ausbaufaktor) $WF+NF/wertGF$ beträgt 0,83.

Der durchschnittliche Umrechnungsfaktor **Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche** beträgt gem. Immobilienmarktbericht 2021/2022 bei allen Ein- und Zweifamilienhäusern näherungsweise 82/100.



Gartenansicht (Quelle Bauakte)



Schnitt (Quelle Bauakte)

¹¹ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.757391.php>

¹² ebenda

3.3.2.3 Ausführung und Ausstattung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die in der Bauakte vorhandenen Baubeschreibung. Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung waren aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.

Die Beschreibung konzentriert sich auf die Tatsachen, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich sind. Soweit Angaben über nicht sichtbare Bauteile gemacht wurden, beruhen sie auf den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen über die übliche Ausführung im geschätzten Baujahr. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Bauwerk

Konstruktionsart	massiv
Gründung	Beton
Keller / Wohngeschosse	30 cm Kalksandvollstein-Mauerwerk Stahlbeton, mit Vollwärmeschutz
Haustrennwand	2-schalig mit 4 cm Fuge,
Tragende Wände	17,5 cm Kalksandmauerwerk (Treppenraum)
Nichttragende Wände	Gipskarton
Geschossdecken	Stahlbeton
Fußböden Wohngeschosse	schwimmender Estrich mit verschiedenen Belägen
Fenster	Holz bzw. Kunststoff, nach Wärmeschutz-VO und Außenlärmgutachten
Gauben	Holzkonstruktion; Verkleidung aus Zinkblech
Dachkonstruktion	Satteldach (Dachneigung 8,05°) Nadelholz, imprägniert, mit Wärmedämmung und Gipskarton-Bepankung, nach Statik, Wärmeschutz-VO und Außenlärmgutachten
Dachdeckung	Betondachsteine
Treppen / Podeste	Angaben fehlen
Geschosshöhen	KG = 2,5 m EG und OG = 2,8 m; DG bis UK First = 3,62 m
Heizung/ Warmwasser	Gas-Brennwert-Thermen mit Warmwasserboiler im Dachgeschoss
Energieausweis	wurde nicht vorgelegt

Innenausbau / Ausstattung der Wohnung

Angaben fehlen aufgrund nicht gestatteter Innenbesichtigung.

3.3.2.4 Beschreibung der Wohnung

Die Beschreibung erfolgt auf Basis der Bauzeichnungen (s. Anlage).

Die unterkellerte 2-geschossige Doppelhaushälfte ist zur Südseite / Straßenseite ausgerichtet und wird über die Nordseite erschlossen, der Garten liegt zur Südseite.

Der Eingang ist lt. Bauzeichnung stufenlos. Eine Innentreppe verbindet alle Geschosse.

Im Keller befinden sich 2 Kellerräume und der Hausanschluss. Alle 3 Räume sind über Kellerlichtschächte – vermutlich gering – natürlich belichtet.

Im Erdgeschoss sind vom Eingangsflur / Windfang aus Duschbad und Küche erschlossen. Vom Flur aus erreicht man über eine Türverbindung die Innentreppe, den Essplatz und das Wohnzimmer (zusammen rd. 28 m²).

Im Obergeschoss liegen 2 Räume (rd. 11 m² und rd. 18 m²) und das Badezimmer. Alle 3 Räume sind natürlich belichtet.

Im Spitzboden befindet sich lt. Bauzeichnungen ein 12 m² großes Zimmer, das über ein Fenster in der Giebelseite und zur Straße hin über eine Dachgaube belichtet ist.

3.3.2.5 Bauzustand, Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Zu beiden Positionen fehlen die Angaben aufgrund der nicht gestatten Innenbesichtigung.

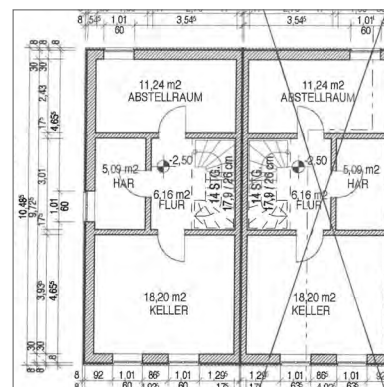
Für Zwecke der Wertermittlung wird ein normaler Bauzustand i.S. der Zustandskategorien des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin angenommen:

*"Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)."*¹³

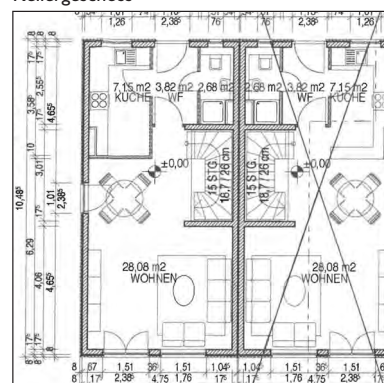
3.3.2.6 Außenanlagen

Straßenseitig wird das Bewertungsobjekt durch einen Metallstabgitterzaun auf massivem Sockel eingefasst.

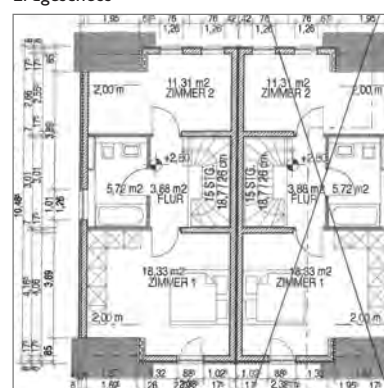
Bäume und Buschwerk im Garten des Bewertungsobjekts ermöglichen von der Straße aus – zu dieser Jahreszeit – keinen Einblick.



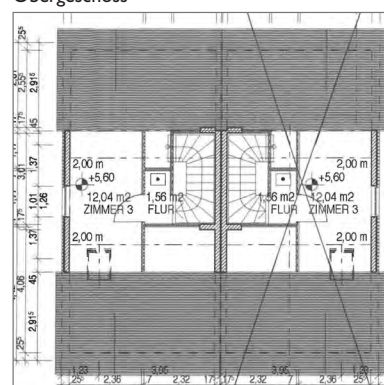
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss /
Spitzboden

¹³ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>

4.0 Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktkonformer Wert des Grundstücks, der Verkehrswert/Marktwert.

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

4.1.1 Verfahrensarten

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021) ist grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Wahl des Verfahrens ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 25 ImmoWertV 2021) spiegelt grundsätzlich das Marktgeschehen am realistischsten wider, da es auf tatsächlich getätigten Kaufpreisen bzw. geeigneten Vergleichsfaktoren beruht.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichspreisverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl in enger zeitlicher Verbindung zum Wertermittlungstichtag vereinbarter Preise von Grundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, vorhanden ist.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unter-

liegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021) zur Verfügung stehen bzw. Grundlagen für eine hinreichend begründete sachverständige Schätzung des Liegenschaftszinssatzes vorhanden sind.

Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht gegeben.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV 2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV 2021) zu berücksichtigen. Das bedeutet, die Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren ist verfahrensimmanent.

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren dürfen nach Maßgabe der §§ 20, 21 ImmoWertV 2021 nur geeignete Kaufpreise gleichartig bebauter Grundstücke herangezogen werden, die der Grundstücksart und -lage sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen der Grundstückskategorie entsprechen, für die der Sachwertfaktor gelten soll.

Geeignete Sachwertfaktoren für die Objektart des Bewertungsgrundstücks stehen zur Verfügung.

Art des Gegenstandes der Wertermittlung

Der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sowie seine Grundstücksmerkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Es handelt sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Doppelhaushälfte.

Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Unter gewöhnlichem Geschäftsverkehr ist nach der Rechtsprechung des BGH¹⁴ der Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten vorzunehmen.

Hiermit sind die Maßstäbe und Mechanismen gemeint, die zwischen Käufer und Verkäufer bei ihren Preisverhandlungen zum Wertermittlungsobjekt zur Anwendung kommen.¹⁵

Für Grundstücke, bei denen die Annehmlichkeiten des individuellen Wohnens bei der Kauf-Preisentscheidung im Vordergrund stehen, eignet sich das Sachwertverfahren. Die Wahl des Sachwertverfahrens lässt sich auch damit begründen, dass der Erwerber eines Einfamilienhauses, hier Doppelhaushälfte, vor der Wahl steht, entweder selbst (ggf. mit anderen gemeinsam) zu bauen

¹⁴ vgl. Kleiber 2022, S. 127 ff.

¹⁵ vgl. Kleiber 2022, S. 582 ff.

oder zu kaufen. Er betrachtet die Herstellungskosten, die (neu) aufzubringen sind bzw. die für das "fertige Objekt" aufgewendet wurden. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt Einfamilienhäuser in der Regel nach Bau- bzw. Herstellungskosten ein. Dies wird im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren mit dem Sachwertverfahren abgebildet.¹⁶

Sonstige Umstände des Einzelfalls

In erster Linie sind dies die für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Ausgangsdaten. Stehen für die Gutachterstattung für die Anwendung des – unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens z.B. keine hinreichenden Datengrundlagen zur Verfügung, so kann nach dieser Vorschrift auch auf andere Verfahren ausgewichen werden oder sie sind unterstützend heranzuziehen.¹⁷

Im vorliegenden Fall gibt es keine Hinweise auf sonstige Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden.

4.1.2 Ergebnis Verfahrenswahl

Die Auswahl des Verfahrens liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters. Bei der Wahl des Verfahrens sind die allgemein anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu beachten.

Wie vorstehend ausgeführt stehen für die Kaufentscheidung Kostenerwägungen im Vordergrund. Das Sachwertverfahren kann in diesem Fall insbesondere deshalb angewendet werden, weil mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren¹⁸ ein Marktbezug der Kosten hergestellt werden kann.

Anhand der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial des Zeitraumes vom 01. Januar 2018 bis 30. Juni 2021 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen 3.499 Kauffälle in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen.¹⁹ Diese für das Gutachten erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren 2021) sind veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021 Seite 5602 ff.

Umstände des Einzelfalls

Bei den sonstigen Umständen des Einzelfalls, die Einfluss auf die Verfahrenswahl haben können, handelt es sich in erster Linie um die für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden erforderlichen Ausgangsdaten.²⁰

Im vorliegenden Fall gibt es keine Hinweise auf sonstige Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden.

¹⁶ zur Anwendung des Sachwertverfahrens vgl. Kleiber 2022, S. 604 ff.

¹⁷ ebenda, S. 582

¹⁸ Sachwertfaktoren 2021

¹⁹ Sachwertfaktoren 2021, S. I

²⁰ vgl. Kleiber 2022, S. 587

Modellkonformität

In § 10 ImmoWertV 2021 wird darauf hingewiesen, dass der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten ist.²¹ Das bedeutet, dass bei Verwendung der Daten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, in dem Modell zu bewerten ist, in dem die Daten (vom Gutachterausschuss) aus Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Eine beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen enthält § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind – soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt – bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge, zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40, Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden, grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 2021 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Bodenrichtwerte stellen auf die typischen, durchschnittlichen Verhältnisse in der Zone ab und berücksichtigen nicht die besonderen objektspezifischen Merkmale einzelner Grundstücke.

Bodenrichtwert

Laut Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden für die Zone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, nachfolgend genannte Bodenrichtwerte festgestellt:

²¹ vgl. Kleiber 2022, S 805

Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, für das folgende Zustandsmerkmale angegeben sind:		
Bodenrichtwert-Nummer	1784	
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf	
Stichtag	01.01.2021	01.01.2022
Bodenrichtwert:	1.000 €/m ²	1.200 €/m ²
gebietsypische Nutzungsart	W – Wohngebiet	
gebietstypische GFZ	0,6	
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB	
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-	



Bodenrichtwertkarte 2021; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

4.2.1 Modellkonformer Ansatz des Bodenrichtwerts

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen.²²

Als Anhalt für eine freie Schätzung einer ggf. erforderlichen weiteren Marktanpassung des vorläufig ermittelten Sachwerts wird die Entwicklung der Bodenrichtwerte betrachtet. Nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Bodenrichtwerten sind die Richtwerte in dieser Bodenrichtwertzone in den letzten 10 Jahren um das 3,6-fache gestiegen:

Jahr	BRW	Veränderung	
01.01.2012	320 €/m ²		
01.01.2013	330 €/m ²	+ 3,1 %	3,6
01.01.2014	350 €/m ²	+ 6,1 %	
01.01.2015	390 €/m ²	+ 11,4 %	
01.01.2016	470 €/m ²	+ 20,5 %	
01.01.2017	620 €/m ²	+ 31,9 %	
01.01.2018	700 €/m ²	+ 12,9 %	
01.01.2019	850 €/m ²	+ 21,4 %	
01.01.2020	900 €/m ²	+ 5,9 %	
01.01.2022	1.000 €/m ²	+ 11,1 %	
01.01.2022	1.200 €/m ²	+ 20,0 %	

4.2.2 Zustandsanpassung des Bodenrichtwerts

Welche wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte darzustellen sind, ist im § 14 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.

Nach dem – für die Wertermittlung zentralen – Grundsatz der modellkonformen Bewertung sind Abweichungen der Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts bezüglich der veröffentlichten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks im Rahmen der Verfahrensanwendung (Ertragswert, Sachwert, Vergleichswert) nur in dem Umfang zu berücksichtigen, wie sie bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021) und der anzuwendenden Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt wurden.

²² Sachwertfaktoren 2021

Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht dem Bodenrichtwertgrundstück. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks – aufgrund abweichender Nutzungsart – ist deshalb nicht erforderlich.

Maß der Nutzung

Die realisierte Nutzung (GFZ 0,63) weicht geringfügig von der zulässigen Nutzung (GFZ 0,6) und der lagetypischen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks (GFZ 0,6) ab.

Wertunterschiede von ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben, werden gem. ImmoWertV 2021 § 19 mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst.

§ 19 Abs. 1: Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben.

Eine GFZ-Anpassung ist in diesem Bewertungsfall nicht erforderlich, die realisierte Nutzung nahezu der lagetypischen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks entspricht-

Lage / Größe / topographische Verhältnisse

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird als nicht wesentlich abweichend vom (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstück eingeschätzt. Die topografischen Verhältnisse sind ebenfalls vergleichbar. Es sind also diesbezüglich keine weiteren bewertungsrelevanten Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück zu erkennen, die zu Zu- oder Abschlägen führen könnten.

Entlang der Straße verläuft nach einer Vorgartentiefe von 4 Metern eine Baufluchtlinie, ab der gebaut werden darf.

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches und der §§ 14 und 15 des Erschließungsbeitragsgesetzes endgültig hergestellt und weicht in diesem Zustandsmerkmal somit nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab.

Flächenumfang

Die Bodenfläche des Bewertungsgrundstücks ist nach Einschätzung der Sachverständigen geringer als die Fläche des (fiktiven) Referenzgrundstücks. Anpassungsfaktoren sind in der Beschreibung des Ableitungsmodells nicht enthalten. Eine Anpassung wird deshalb nicht vorgenommen werden.

Rechte und Lasten

Abteilung II des Grundbuchs Lasten und Beschränkungen enthält – mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks – keine Eintragung.

Baulasten

Es sind – nach Auskunft der Bauverwaltung - keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen

Bodenbelastung

Das Grundstück ist – nach Auskunft der Bauverwaltung – nicht im Bodenbelastungskataster registriert.

4.2.3 Ermittlung des Bodenwerts

Modellkonform wird für die Anwendung der Sachwertfaktoren der Bodenrichtwert 2021 für Bauland angesetzt.

Stichtag	01.01.2021
Bodenrichtwert	1.000 €/m ²
x Grundstücksgröße	173,00 m ²
Bodenwert gesamt	173.000 €
rd.	173.000 €

nachrichtlich:

Die planungsrechtlich als Vorgarten ausgewiesene Fläche zählt zum Baugrundstück (Bauland), hat planungsrechtlich keine Auswirkungen auf das zulässige Nutzungsmaß und ist entsprechend in die GFZ-Berechnung einzubeziehen (vgl. amtlicher Lageplan).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Verfahrensüberblick

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021.

Der Sachwert des Grundstücks wird aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (ImmoWertV 2021 § 21 Abs. 1) zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV 2021 § 24 – 26 zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (ImmoWertV 2021 § 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (ImmoWertV 2021 § 38) zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen i.S. des § 36
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
- dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen.

In der Regel sind zur Berücksichtigung der Marktlage Zu- und/oder Abschläge am Sachwert in der folgenden (verbindlichen) Reihenfolge anzubringen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung).
2. Marktangepasste besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat Faktoren zur Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin veröffentlicht (Amtsblatt für Berlin, Nr. 58, 30.12.2020, S. 5602 ff). Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beruhen auf der Auswertung von realisierten Kaufpreisen aus dem Zeitraum 01. Januar 2018 bis 30. Juni 2021.

Da sich im Zeitverlauf bis zum Wertermittlungstichtag die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben könnten, ist zu prüfen, ob ggf. der modellgemäße Sachwertfaktor zu korrigieren ist.

4.3.2 Vorläufiger Sachwert

Normalherstellungskosten

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird mittels durchschnittlicher Herstellungskosten, den sog. Normalherstellungskosten (NHK 2010), auf einer bestimmten Preisbasis ermittelt, insbesondere unter Berücksichtigung

- der Gebäudeart und
- des Gebäudestandards.

Auszug aus "Sachwertfaktoren 2021"

Der Ableitung der Sachwertfaktoren 2021 liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Es wurden nur ursprüngliche Baujahre angesetzt
- Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht
- Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind
- Es sind ausschließlich bezugsfreie Objekte in der Auswertung berücksichtigt
- Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz in die Ableitung

Die ermittelten Anpassungsfaktoren wurden (aus Kauffällen) mit den folgenden Ansätzen abgeleitet:

- Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt (siehe Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, BAnz AT 18.10.2012 B1)

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Ist das Dachgeschoss unter 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ nicht ausgebaut; ist das Dachgeschoss größer gleich 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebaut angewendet.
- Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.
- Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt.
- Für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ unterkellert angewendet.
- Für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen.
- Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt.
- Der Regionalfaktor beträgt 1,0.
- Preisindex für Wohngebäude in Berlin zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin-Brandenburg umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010.
- Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Sachwertrichtlinie, BAnz AT 18.10.2012 B1).
- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.
- Für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV wird die lineare Abschreibung angesetzt.
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren ab 1949 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand für Baulter von rd. 20 Jahren

Gut:	60 Jahre
Normal:	55 Jahre
Schlecht:	50 Jahre

Bodenwert:

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung wurde nicht vorgenommen. Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen.

Bauliche Anlagen:

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist der Baupreisindex Mai 2021 (2015 = 100) veröffentlicht, in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamt Berlin-Brandenburg umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen.

Außenanlagen und bauliche Nebenanlagen:

Der Kaufpreis ist um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobilen Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese bekannt sind, bereinigt worden.

Stadträumliche Wohnlagen:

Eine Einflussgröße, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, ist die Lage im Stadtgebiet. Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal "Wohnlage" ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Die Wohnlage wird nach den folgenden Kategorien unterschieden²³:

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

Baulicher Zustand:

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Zustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufmaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben²⁴:

1. Gut
2. Normal
3. Schlecht

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die NHK 2010 stellen bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bei Doppelhäusern auf die Bezugsgröße Brutto-Grundfläche ab.

Gemäß Ableitungsmodell ("Sachwertanpassungsfaktoren 2021") des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wird die Standardstufe 4 zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten für die Doppelhaushälfte beziehen sich entsprechend auf folgende Merkmale:

- Doppelhaushälfte
- Keller, Erd- und Obergeschoss, voll ausgebautes Dach
- NHK 2010 / Standardstufe 4: 945 €/m² BGF;
inkl. Baunebenkosten von 17 %

Regionaleinfluss und Einfluss der Ortsgröße

Der Regionaleinfluss berücksichtigt grundsätzlich die unterschiedliche Höhe der Baukosten in den einzelnen Bundesländern. Gemäß Ableitungsmodell ist im vorliegenden Fall keine Anpassung an regionale Verhältnisse vorzunehmen. Der Korrekturfaktor beträgt 1,0.

Herstellungskosten

Der Ausgangswert der Herstellungskosten des Wohngebäudes nach NHK 2010 bezogen auf m² BGF wird wie folgt angesetzt:

BGF		NHK 2010		Korrekturfaktor		Herstellungskosten
217,98 m ²	x	945,00 €/m ²	x	1,0	=	205.991,10 €

Baupreisindex

In der Berechnung des Sachwertes muss berücksichtigt werden, dass sich die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen. Da sich die Baupreise im Laufe der Jahre verändern, ist eine Umrechnung auf den jeweiligen Wertermittlungstichtag erforderlich.

²³ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>

²⁴ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>

Das Statistische Landesamt Berlin-Brandenburg gibt für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude folgende Preisindizes an²⁵:

	Jahr	Index
Durchschnitt	2010	89,6
Durchschnitt	2015	100,0
Mai	2021	138,9
August	2022	159,1

Der Indexfaktor für Baupreise im **August 2022** (letzte Veröffentlichung vor dem Wertermittlungstichtag) bezogen auf das Basisjahr 2010 beträgt:

$$159,1 / 89,6 = 1,78$$

Der Indexfaktor für Baupreise im **Mai 2021** (letzte Veröffentlichung im Rahmen des Ableitungsmodells "Sachwertfaktoren 2021") bezogen auf das Basisjahr 2010 beträgt:

$$138,9 / 89,6 = 1,55$$

In Übereinstimmung mit dem Ableitungsmodell für Sachwertfaktoren 2021 ist ein Faktor von 1,55 für die Anpassung an die Preisverhältnisse im Mai 2021 anzuwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind gemäß NHK 2010 mit 17 % in den Normalherstellungskosten enthalten.

Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) – ImmoWertV § 38. Sie wird als Prozentsatz der Herstellungskosten angegeben. Die übliche Gesamtnutzungsdauer entspricht einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Bestandsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung.

Von der üblichen Gesamtnutzungsdauer ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu unterscheiden. Die Restnutzungsdauer wird in erster Linie von den wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungstichtag noch beizumessen sind.

Auf die (ggf. noch technisch mögliche) Restlebensdauer des Objektes kommt es dabei nicht an.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird entsprechend dem Ableitungsmodell angesetzt:

- Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.
- Für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV 2021 wird die lineare Abschreibung angesetzt
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Baujahren ab 1949 steht in Abhängigkeit vom Baualter und dem baulichen Zustand:

Normaler baulicher Zustand, Baualter 20 Jahre: 55 Jahre

²⁵ Statistischer Bericht M I 4 – vj 4/21, Preisindizes für Bauwerke im Land Berlin November 2021 (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/m-i-4-vj>)

Im vorliegenden Bewertungsfall ist das Zustandskategorie "normal" anzuwenden, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie folgt definiert wird:

"Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)" ²⁶

Die lineare Abschreibung führt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baualter von 20 Jahren zu einer **Wertminderung von 69,0 %**.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind nach sachverständigen Einschätzung keine besonderen Außenanlagen, sie sind ortsüblich und haben keinen gesonderten Preiseinfluss.

Marktanpassung

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Ergebnis der Anwendung des Sachwertverfahrens ist ein Wert, der sich an den Herstellungskosten der Vergangenheit, aber nicht unmittelbar am Marktgeschehen orientiert. Deshalb muss das Verfahrensergebnis an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Marktanpassung erfolgt in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht ist.

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren beruhen auf der Auswertung von realisierten Kaufpreisen aus dem Zeitraum **01. Januar 2018 bis 30. Juni 2021**. Nach sachverständiger Einschätzung ist der im Modell abgeleitete Sachwertfaktor aufgrund der Marktentwicklung nach dem 30. Juni 2021 durch eine weitere Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 14.10.2022 anzupassen.

Sachwertfaktor 2021 ²⁷

Gemäß Tabelle 4 der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren 2021 sind die Sachwertanpassungsfaktoren für den (Alt-)Bezirk Steglitz auf der Grundlage von 203 Kauffällen wie folgt ermittelt worden:

Vorläufiger Sachwert von	200.000 €	400.000 €	393.307 €
I. Anpassung	1,32	1,27	1,272
Korrekturwerte:			
Baujahr 1991 - 2009			0,099
Gebäudeart Doppelhaushälfte			0,114
Bauzustand normal			0
Gebäudekonstruktion Massivhaus			0
Mittlere stadträumliche Wohnlage			0,024
Lage im Westteil Berlins			0,056
Modellgemäßer Sachwertfaktor 2021:			1,565

²⁶ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php> (25.03.2022)

²⁷ Sachwertfaktoren 2021

Modellgemäßer vorläufiger Sachwert (2021):

Normalherstellungskosten 2010	
Wohngebäude	205.991,10 €
x Regionalfaktor	1,00
= Normalherstellungskosten (nach Regionalanpassung)	205.991,10 €
x Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag > Korrekturfaktor (Mai 2021)	1,550
= Gebäudeherstellungskosten	319.286,21 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,69
= alterswertgeminderter Sachwert	220.307,48 €
+ Bodenwert 01.01.2021	173.000,00 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	393.307,48 €
x Sachwert-/Marktanpassungsfaktor 2021 gem. Gutachterausschuss Berlin	1,565
= vorläufiger Sachwert des Gebäudes marktangepasst (2021)	615.526,21 €
rd.	616.000 €
Wert je m ² wert GF	4.111 €/m ²
Wert je m ² BGF	2.826 €/m ²
Wert je m² WF-NF	4.967 €/m²

4.3.3 Marktanpassung zum Wertermittlungstichtag

Im Sachwertfaktor ist die Preisentwicklung bis zum 30. Juni 2021 berücksichtigt. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Stichtag anzupassen.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2022 wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 20.10.2022 veröffentlicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat dazu mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2022 einer ersten vorläufigen Analyse unterzogen.

Gemäß dieser Veröffentlichung:

- waren die Immobilienpreise weiter steigend
- Anzeichen deuten allerdings auf ein Ende des Preisanstiegs hin
- der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 mit -9% rückläufig, demgegenüber ist ein Preisanstieg beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern mit +13% zu beobachten.²⁸

²⁸ Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2022; Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Geschäftsstelle



Die aktuellen Unsicherheiten durch den Ukrainekrieg, Inflationsrisiken, steigenden Bauzinsen, gestiegene Baukosten, gestiegene Energiekosten sowie Lieferengpässe bei Baumaterialien einerseits, der Trend zu mehr Home-Office durch sich wandelnde Arbeitsstrukturen und die Sehnsucht nach mehr Naturnähe bei Familien mit Kindern haben – nach übereinstimmender Einschätzung von Marktteilnehmern – Einfluss auf das Nachfrageverhalten und die Preisvereinbarungen der Marktteilnehmer. Allgemein wird von einem Wechsel vom Verkäufermarkt zu Käufermarkt gesprochen.

In den Kaufpreisen, die nach dem 30.06.2021 vereinbart wurden, sind diese Entwicklungen noch nicht erhalten. Insoweit kann eine rückschauende Betrachtung von Kaufpreisen nach Einschätzung der Sachverständigen keine validen Ergebnisse liefern, ob die Preis hinsichtlich Ihrer Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und die Repräsentativität den Grundstücksmarkt von Doppelhaushälften zutreffend abbilden.

Belastbare Daten zum Preiseinfluss der Allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor.

Deshalb wird Ausübung sachverständigen Ermessens eine zusätzliche Marktanpassung des modellkonformen im Ableitungsmodell ermittelten Sachwerts mit 10 % p.a. bis zum 30.06.2022 frei geschätzt, in den folgenden Monaten bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein seitwärts Bewegung angenommen.

Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag

Marktangepasster vorl. Sachwert der Doppelhaushälfte		615.526,21 €
zzgl. Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag	10,0 %	61.552,62 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		677.078,83 €
	rd.	677.000 €

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie noch keine Berücksichtigung im Wertermittlungsverfahren gefunden haben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Die Aufzählung in § 8 Abs. 3:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen (Liquidationsobjekte) die zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

ist nur beispielhaft und nicht abschließend.

Fehlende Innenbesichtigung

Die Doppelhaushälfte konnte nicht von Innen besichtigt werden. Bei der Bewertung wurde daher ein dem Gebäudealter entsprechender durchschnittlicher Gebäude- und Instandhaltungszustand unterstellt.

Ob und ggf. welche Mängel und Bauschäden vorhanden sind, konnte mangels Besichtigung nicht festgestellt werden. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten für einen potentiellen Erwerber werden mit einem pauschalen Risikoabschlag von 5,0 % vom ermittelten Verkehrswert (s. Pkt. 4.3.5) berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		677.079 €
BoG / fehlende Innenbesichtigung	-5,0 %	-33.854 €

Weitere Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Bewertungsfall der Sachverständigen nicht bekannt.

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) resultiert aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert abzgl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

Der Verkehrswert für die **Doppelhaushälfte Oehlertring 61A, 12169 Berlin Steglitz** wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale zum **Wertermittlungstichtag 14.10.2022** geschätzt auf:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	677.079,00 €
= Wert je m ² Wohnfläche 7.160 €/m ²	
= Wert je m ² wertrel. GF 4.518 €/m ²	
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	-33.854,00 €
Verkehrswert der Doppelhaushälfte	643.225,00 €
rd.	645.000 €
Wert je m ² Wohn-/Nutzfläche	5.201 €/m ²
Wert je m ² Wohnfläche	6.820 €/m ²
Wert je m ² Brutto-Grundfläche	2.959 €/m ²
Wert je m ² Geschossfläche	5.892 €/m ²
Wert je m ² wertrelevante Geschossfläche	4.304 €/m ²

Pausibilitätsbetrachtung

Wohnfläche:

Für Steglitz ist im Immobilienmarktbericht 2021/2022 ein durchschnittliches **Preisniveau je m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser** für das Jahr 2021 in einer Spanne von 3.829 €/m² bis 7.761 €/m² angegeben.

Der Mittelwert beträgt 5.874 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Wert des Bewertungsobjekts liegt vor Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale **16,1 % über dem Mittelwert** für Ein- und Zweifamilienhäuser in Steglitz im Jahre 2021.

Wertrelevante Geschossfläche

Für Doppelhaushälften in einfachen und mittleren Lagen ist im Immobilienmarktbericht 2021/2022 ein durchschnittliches **Preisniveau je m² wertrelevante Geschossfläche** für das Jahr 2021 in einer Spanne von 2.778 €/m² bis 5.324 €/m² angegeben. **Der Mittelwert beträgt 4.029 €/m² wertrelevante Geschossfläche.**

Der ermittelte Wert des Bewertungsobjekts liegt vor Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften **12,1 % über dem Mittelwert** für Doppelhaushälften in einfachen und mittleren Lagen Berlins im Jahre 2021.

Zur weiteren Plausibilisierung des ermittelten Werts erfolgt eine Abfrage der AKS-online zu bezugsfreien Doppelhaushälften in mittleren Lagen in Steglitz-Zehlendorf im Verkaufszeitraum von 01.07.2021 bis 14.10.2022, mit einer GFZ bis 0,6, ohne weitere Einschränkungen wie Baujahr etc.

Nr.	Verkaufs- datum	Orts- teil	typ GFZ	BRW	Bau- jahr	GF	BGF	Kaufpreis/ GF	Kaufpreis/ BGF
1	01.10.2021	603	0,6	850 €/m ²	1936	57	170 m ²	5.965 €/m ²	2.000 €/m ²
2	01.11.2021	602	0,6	950 €/m ²	2007	167	228 m ²	5.689 €/m ²	4.167 €/m ²
3	12.11.2021	602	0,4	750 €/m ²	1964	120	180 m ²	5.158 €/m ²	3.439 €/m ²
4	30.11.2021	603	0,4	750 €/m ²	1934	92	223 m ²	8.033 €/m ²	3.314 €/m ²
5	21.01.2022	602	0,4	900 €/m ²	1981	160	265 m ²	4.063 €/m ²	2.453 €/m ²
6	04.03.2022	602	0,6	1.000 €/m ²	1972	147	236 m ²	4.595 €/m ²	2.862 €/m ²
7	11.03.2022	602	0,4	1.100 €/m ²	1987	116	209 m ²	6.940 €/m ²	3.852 €/m ²
8	23.03.2022	602	0,6	1.000 €/m ²	1936	71	164 m ²	5.986 €/m ²	2.591 €/m ²
9	09.06.2022	602	0,6	1.300 €/m ²	2009	199	199 m ²	4.407 €/m ²	4.407 €/m ²
10	15.07.2022	603	0,4	900 €/m ²	1961	112	149 m ²	5.357 €/m ²	4.027 €/m ²
Mittelwerte								5.619 €/m²	3.311 €/m²

602 = Lichterfelde

603 = Lankwitz

Die hier verwendeten Kaufpreise sind weder Zeit- noch Zustandsangepasst angepasst oder weiteren statistischen Analysen unterzogen. Sie dienen lediglich als weiteres Indiz der Plausibilitätskontrolle.

Es sind keine Hinweise auf fehlende Plausibilität des ermittelten Werts von 5.201 €/m² Wohn-/Nutzfläche bzw. 2.959 €/m² für die Doppelhaushälfte in Steglitz zum Wertermittlungstichtag erkennbar.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Kopien, auszugsweise Zitate, Vervielfältigung, Verbreitung, Veröffentlichung und Weiterverwendung über den Anwendungszweck hinaus, sind nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gem. des Urheberrechtsgesetzes gestattet. Ich versichere, das Gutachten parteilos, nach bestem Wissen und Gewissen ohne Interesse am Ergebnis, erstattet zu haben.

Berlin, 15.11.2022

Renate M. Keller

Dipl.-Ing. Architektin,

ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung

von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin)

6.0 Anhang

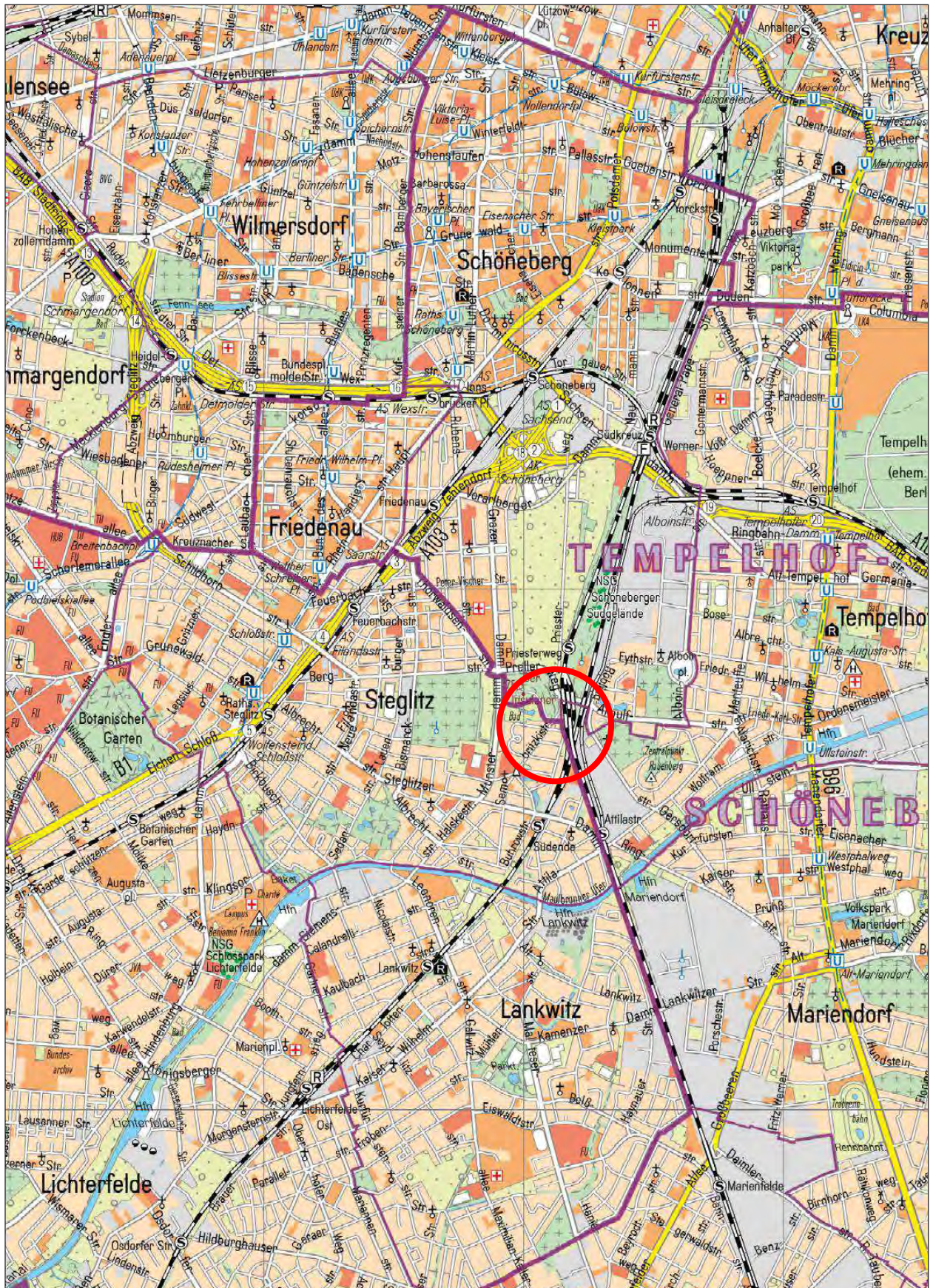
6.1 Literaturverzeichnis

Bevölkerungsprognose 2019	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.), Bevölkerungsprognose 2018-2030. Stand 10. Dez. 2019, online abrufbar: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/
Einwohnerstatistik	online verfügbar: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-i-a-ii-4-vj
Geoportal Berlin	online verfügbar: (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)
Gerardy et al. (Hg.)	Gerardy et al. (Hg.): Praxis der Grundstücksbewertung. lfd. aktualisiertes Loseblattwerk. 4 Bände. München: Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage GmbH & Co. KG.
Gutachterausschuss Berlin	online verfügbar: (https://www.berlin.de/gutachterausschuss/)
IBB - Wohnungsmarktberichte	online verfügbar: https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html
Immobilienmarktberichte	online abrufbar: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php
Kleiber et. al. 2020	Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich (2020): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 9., aktualisierte Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH.
Kleiber 2022	Kleiber, Wolfgang; 2022; Marktwерtermittlung nach ImmoWertV. Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien, Köln
Mietspiegel 2021	online verfügbar: (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml)
Tillmann et al. 2017	Tillmann, Kleiber, Seitz 2017 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken, 2. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln

6.2 Rechtsgrundlagen

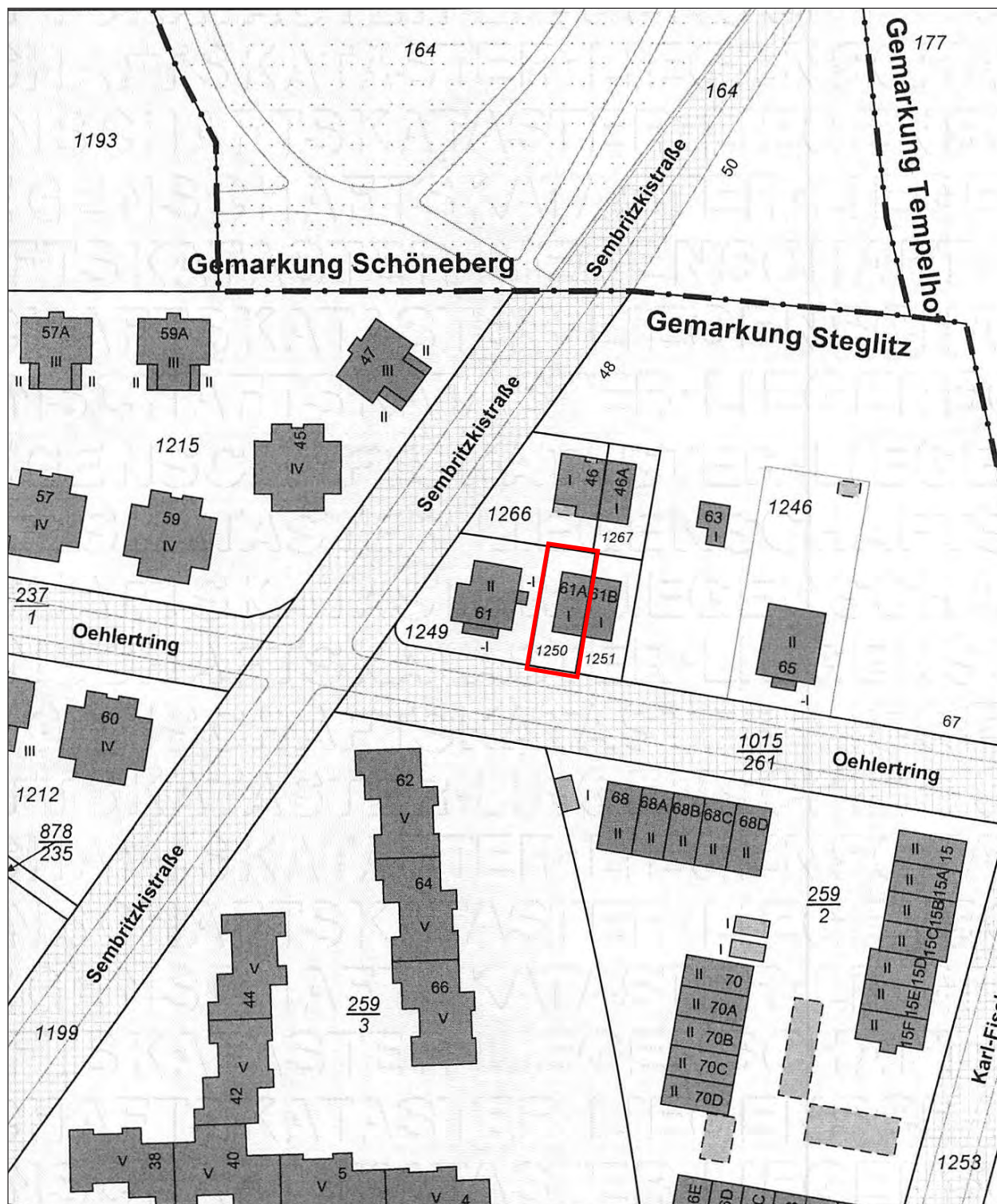
ImmoWertV (2021)	Verordnung der Bundesregierung: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV, vom 14.07.2021 amtliche Fassung. Fundstelle: Kleiber 2022, ImmoWertV (2021),
Rechtsgrundlagen - Verzeichnis	Eine umfassendes Verzeichnis aller für die Wertermittlung relevanten Rechtsgrundlagen, findet sich in Kleiber 2021, ImmoWertV (2021), S. 89 ff. , Refuvis Fachmedien, Köln

6.3 Übersichtskarte Berlin



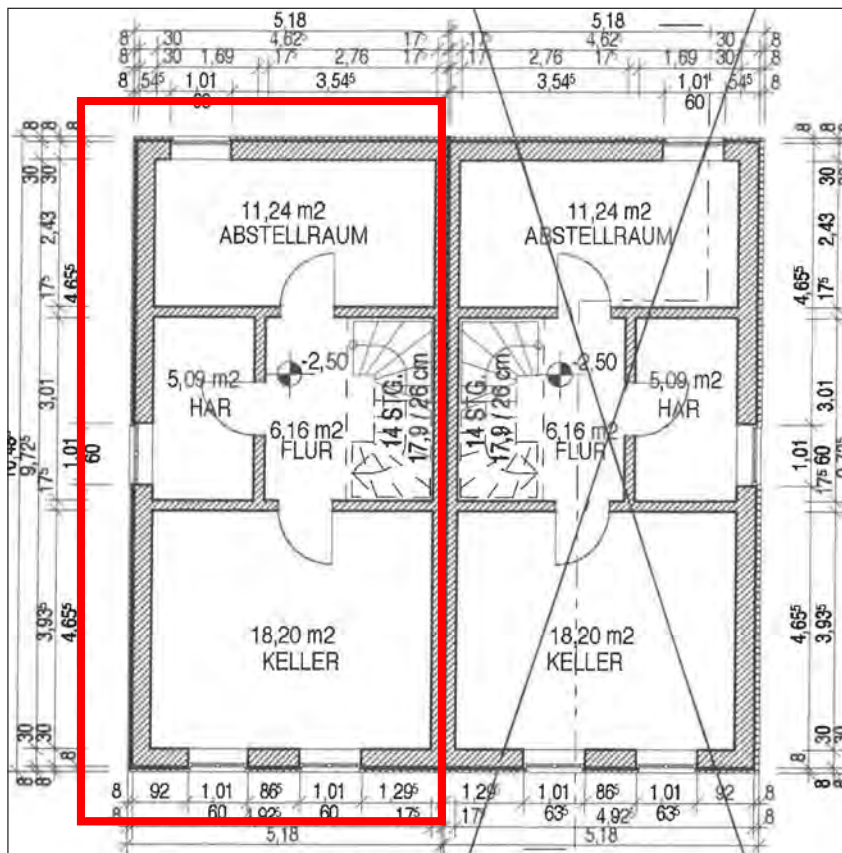
Quelle: Geoportal Berlin, abgerufen am 29.08.2022

6.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte

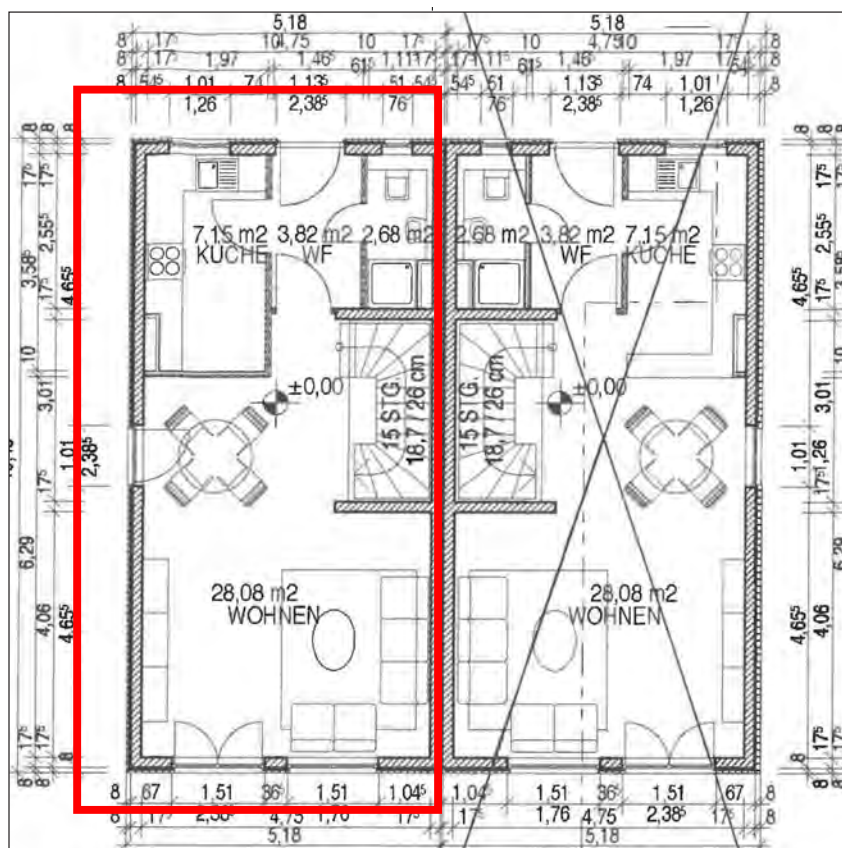


Dieser Auszug ist maschinell erstellt. Er steht einem beglaubigten Auszug gleich (§ 17 Abs. 5 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Artikel 41 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist). Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs.1, § 27 Abs. 1 VermG). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.

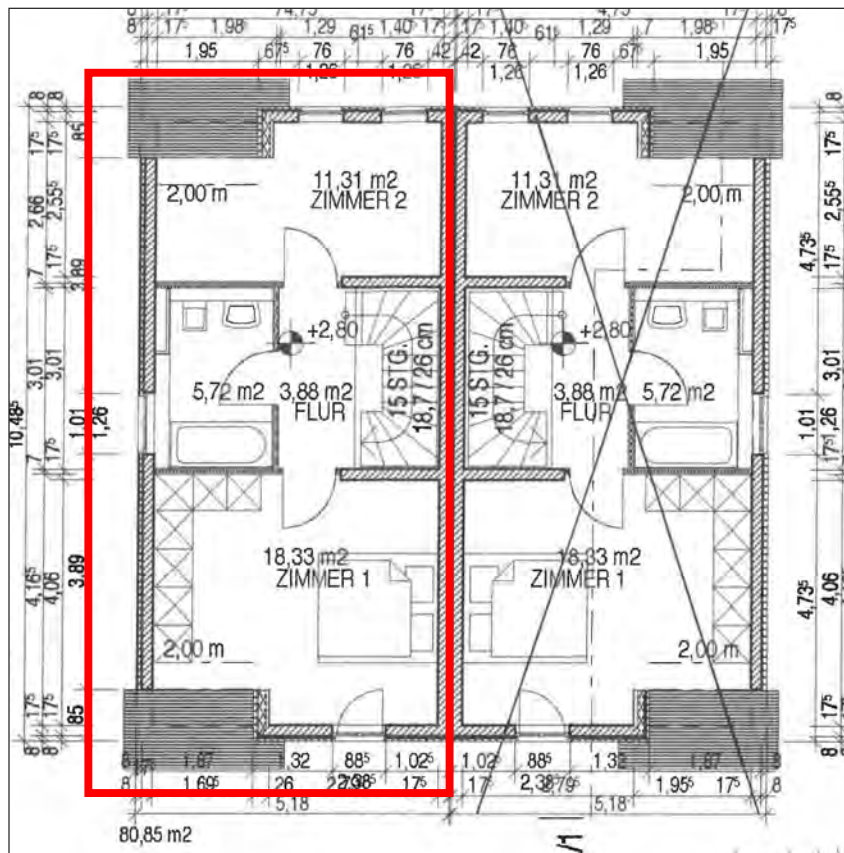
6.6 Grundrisse, Schnitte, Ansichten



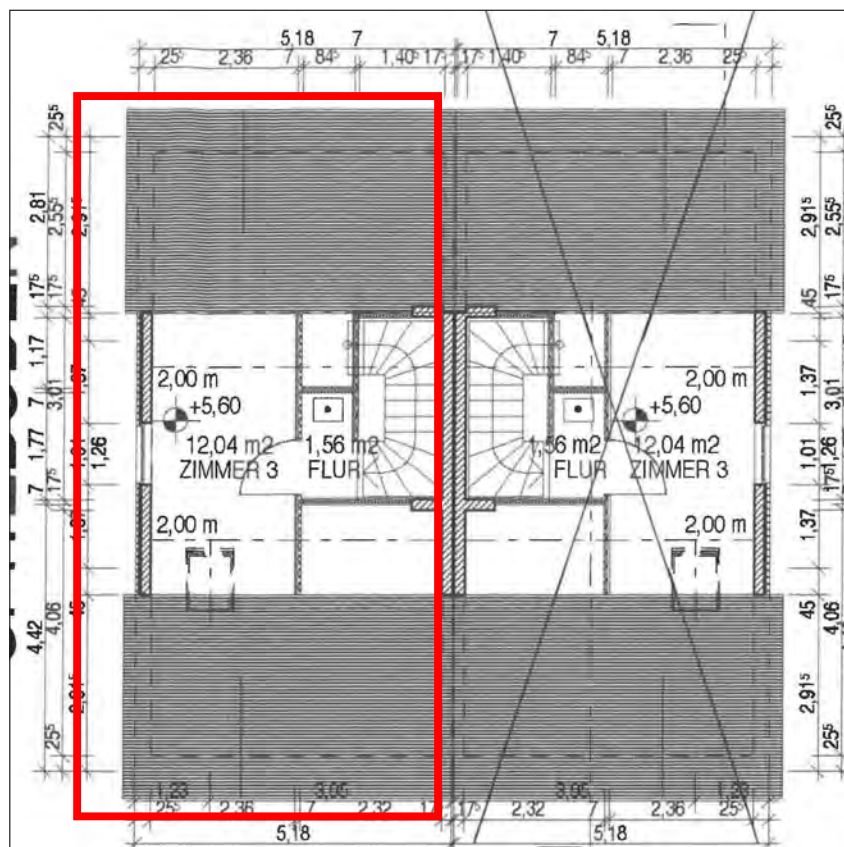
Keller



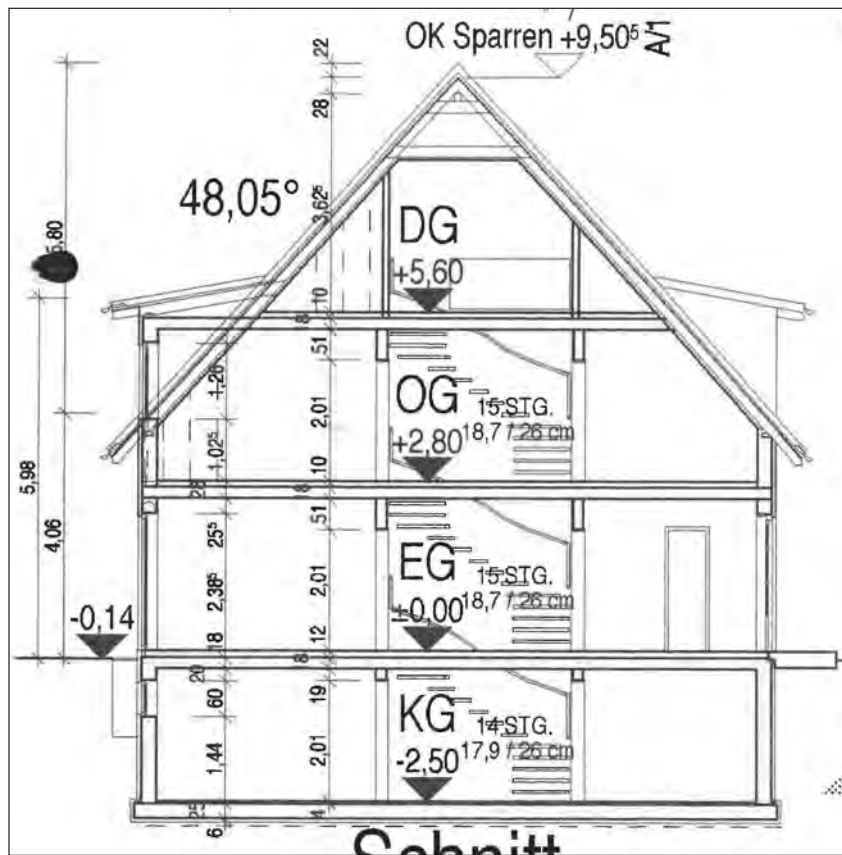
Erdgeschoss



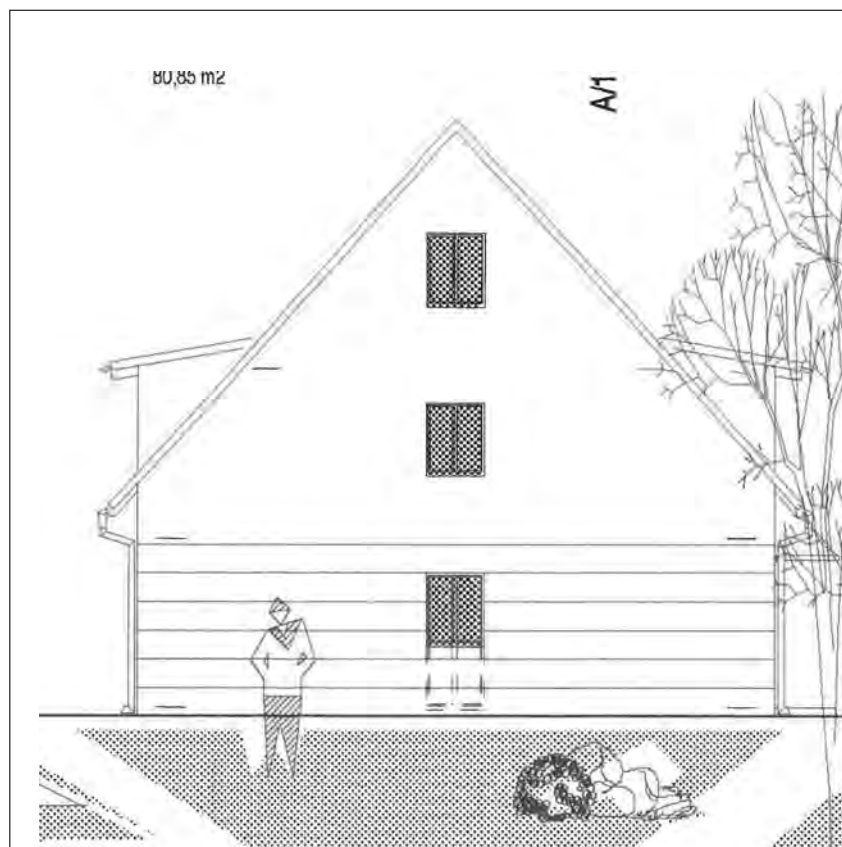
Obergeschoss



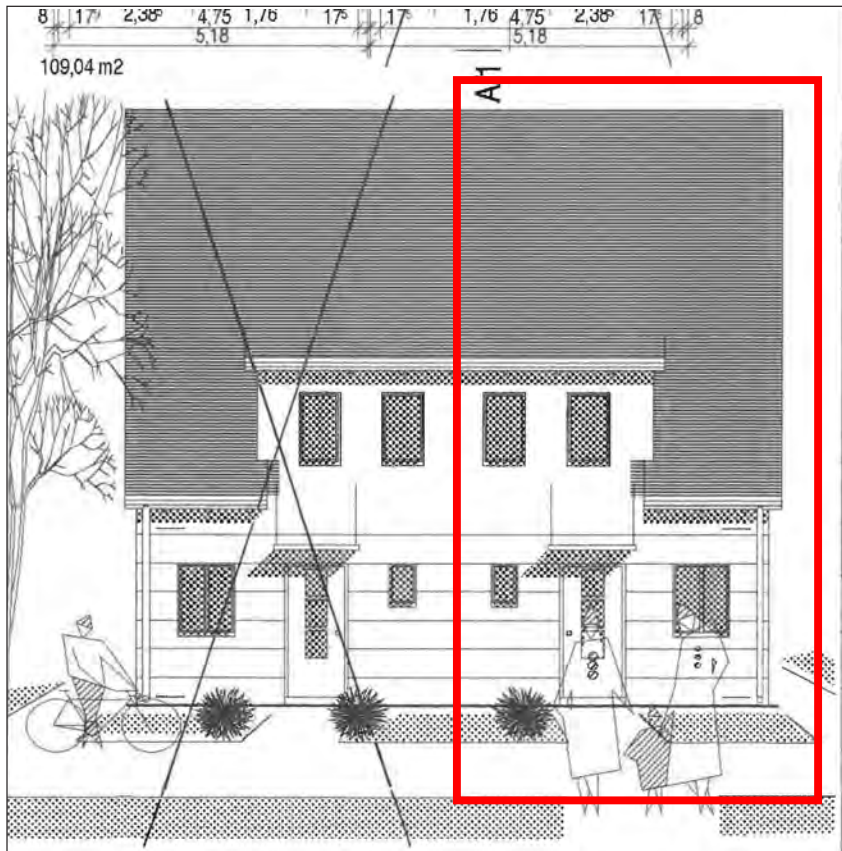
Dachgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

6.7 Fotos



Oehlertring 61 A (links) und 61 B (rechts)



Oehlertring 61 A (links) und 61 B (rechts)



Oehlertring 61 A (links) und 61 B (rechts)



Oehlertring 61 A, 61 B und 65



Oehlertring 65



Oehlertring 68 bis 68D



Oehlertring 68 bis 68D



Oehlertring 61, im Hintergrund 61 A



Sembritzkistraße, Blick Richtung Norden