

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines mit einem Einfamilienhaus  
bebauten Grundstücks

**Dohlegrund 84  
in 12683 Berlin**

Land : Berlin  
Amtsgericht : Lichtenberg  
Grundbuch : von Marzahn  
Blatt : 4352 N  
Gemarkung : Biesdorf

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
4352N /lfd.Nr. 1	9	616/38	688 m <sup>2</sup>	Dohlegrund 84

zum Wertermittlungsstichtag : 06.09.2024  
Verkehrswert : **435.500 €**

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten und 23 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

**Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 1/24**

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>4</b>
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens .....</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner .....</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung .....</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen .....</i>	4
1.2	<b>GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>LAGEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale .....</i>	7
<b>3</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1.1	<i>Historie .....</i>	8
3.1.2	<i>Maßangaben, Baubeschreibung .....</i>	9
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>11</b>
4.1	<b>DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>13</b>
5.1	<b>BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES .....</b>	<b>13</b>
5.1.1	<i>weitere Marktdaten .....</i>	13
5.1.2	<i>Anpassung Flurstück 616/38 .....</i>	15
<b>6</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN .....</b>	<b>16</b>
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK .....</i>	16
6.1.2	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode .....</i>	17
6.1.3	<i>SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze: .....</i>	18
6.1.4	<i>Zusammenfassung des Sachwertes .....</i>	19
6.1.5	<i>Sachwertanpassung .....</i>	20
<b>7</b>	<b>DARSTELLUNG DER AKTUELLEN MARKTLAGE .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>23</b>
8.1.1	<i>Wohn- und Nutzflächen .....</i>	23
8.1.2	<i>derzeitiger / marktüblicher Mietertrag .....</i>	23
8.1.3	<i>Marktlage - Wohnungen .....</i>	23
8.1.4	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer .....</i>	24
8.1.5	<i>Bewirtschaftungskosten .....</i>	24
8.1.6	<i>Berechnung des EW .....</i>	24
<b>9</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG .....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>	<b>28</b>
11.1	<b>URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ .....</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>29</b>
<b>13</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>30</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 90253-419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

**Beteiligte Parteien** Siehe Beschluss 30 K 1/24

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Antragstellerin | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> </ul> Verfahrensbevollmächtigte <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Rechtsanwälte Dr. Schilde, Fochler, Kröger</li> <li>◦ Oberfeldstraße 30 in 12683 Berlin</li> <li>◦ GZ 193/23</li> </ul> |
|-----------------|--|

- |               |  |
|---------------|--|
| Antragsgegner | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.) ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 2.) ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> </ul> Verfahrensbevollmächtigter <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keiner</li> </ul> |
|---------------|--|

## 1.1.3 Ortsbesichtigung

Die Parteien laut Beschluss wurden zum Termin am Montag den 02.09.2024 um 16.00 Uhr geladen.

Zugegen waren:

- Antragstellerin des Verfahrens mit Begleitung

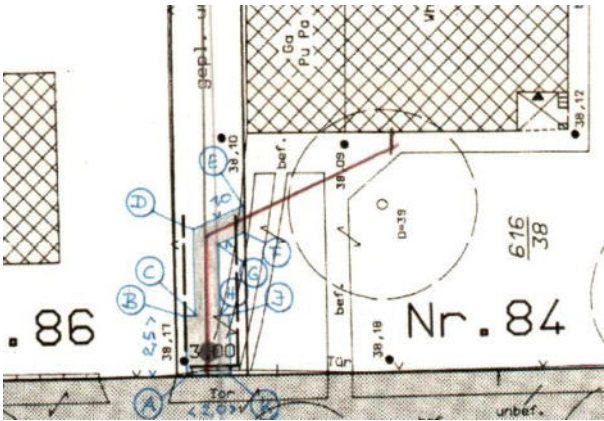

Der Sachverständige konnte das Grundstück und die vorhandenen baulichen Anlagen besichtigen. Das Anfertigen von Fotoaufnahmen wurde gestattet.

- **Der Dachboden des Gebäudes war nicht zugänglich und konnte nicht besichtigt werden.**

## 1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Bauarchivakte zum Objekt.

## 1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lfd.Nr. 1 und 2: Pfändungseintragungen betreff eines Erbteils</li> <li>• Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Anmerkung: Die Eintragungen in Abt. II belieben unberücksichtigt.</li> </ul> </li> </ul>
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf dem Flurstück 616/38 lastet keine Baulast</li> <li>• Das Flurstück 616/38 wird durch eine Baulast, lastend auf dem Flurstück 617/38 begünstigt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Schmutzwasserleitung zum Gebäude Dohlegrund 84 verläuft über das Flurstück 617/38.</li> <li>• Die Fläche A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, A ist mit einer Baulast zur bauordnungsrechtlichen Sicherung der Schmutzwasserentsorgung belastet.</li> <li>• Eine dingliche Sicherung dieses Leitungsrechtes erfolgte nicht.</li> </ul>
	<h3>Überbauungen</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Flurstück 616/38 wird augenscheinlich nicht überbaut.</li> <li>• Ob vom Flurstück 616/38 Überbauungen ausgehen, kann nur eine Gebäudeeinmessung erbringen</li> <li>• <b>Es handelt sich um eine Grenzbebauung. Augenscheinlich überbaut die Garage bzw. das Wärmedämmsystem oder die Traufenanlage nicht das Flurstück 617/38.</b> Grenzsteine waren jedoch nicht ersichtlich, so dass eine geringfügige Überbauung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.</li> </ul>

## 2 Lagebeschreibung

### Das Grundstück ist im Ortsteil Biesdorf gelegen

Quelle: Wikipedia

**Biesdorf** ist ein Ortsteil im Bezirk Marzahn-Hellersdorf in Berlin. Gemeinsam mit Biesdorf und Mahlsdorf befindet sich hier Deutschlands größtes zusammenhängendes Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Biesdorf wird in Ost-West-Richtung von den auf gemeinsamer Trasse geführten Bundesstraßen B 1/B 5 entlang der Straße AltBiesdorf sowie in Nord-Süd-Richtung vom Straßenzug Blumberger Damm / Köpenicker Straße durchzogen. Hauptknotenpunkt im öffentlichen Nahverkehr ist der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz, an dem sich mehrere Buslinien der BVG treffen. Der U-Bahnhof wurde zusammen mit dem ebenfalls im Ortsteil gelegenen U-Bahnhof Biesdorf-Süd im Zuge der Verlängerung der heutigen Linie U5 am 1. Juli 1988 dem Verkehr übergeben. Nördlich des Dorfkerns von Biesdorf, an der Kreuzung der Oberfeldstraße mit der Ostbahn befindet sich der am 1. August 1885 eröffnete S-Bahnhof Biesdorf. Dieser liegt an der S-Bahn-Linie S5. Der Bahnhof ist mit der Linie 192 an das Berliner Busnetz angeschlossen.

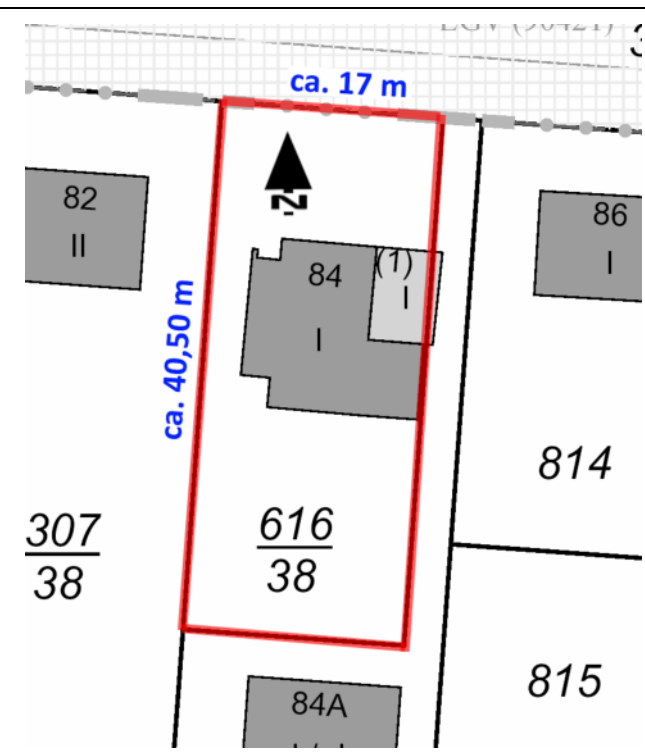
#### Mikrolage

- Gelegen im Ortsteil Biesdorf
- Bushaltestelle in der Köpenicker Straße (ca. 200 m)
- S Bahn Berlin Wuhletal ca. 2,4 km entfernt
- Nachbarschaft: überwiegend individuelle Wohnbebauung, vereinzelt Mehrfamilienhäuser
- Grundschule am Fuchsberg ca. 500 m
- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**

### Biesdorf

Ortsteil von Berlin

<b>Koordinaten</b>	ø 52° 30' 33" N, 13° 33' 19" O
<b>Fläche</b>	12,44 km²
<b>Einwohner</b>	30.974 (31. Dez. 2023)
<b>Bevölkerungsdichte</b>	2490 Einwohner/km²



#### Grundstück

- Größe 688 m²; Reihengrundstück
- rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront Dohlengrund: ca. 17 m
- Tiefe: ca. 40,50 m
- Keine Grundstückszufahrt vorhanden (kein abgesenkter Bordstein)

#### Erschließungsanlagen

- Trinkwasseranschluss (TW) vorhanden
- Schmutzwasseranschluss (SW) vorhanden
- Stromanschluss (ELT) vorhanden
- Erdgasanschluss vorhanden
  - Siehe hierzu die Anlagen (Leitungspläne)

#### Dohlengrund

- zweispurige Straße, (Asphalt), Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung
- Parkmöglichkeiten am Straßenrand
- straßenbegleitende Bäume



### 2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine aktive Bodenordnung</li> </ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>gelegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (noch nicht rechtskräftig)</li> </ul>
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung</li> </ul>
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>§ 34 BauGB</li> </ul>
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> <li>Nähere Hinweise unter <a href="https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php">https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php</a></li> </ul> </li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> <li>Nähere Hinweise unter: <a href="https://www.berlin.de/umweltatlas/">https://www.berlin.de/umweltatlas/</a></li> </ul> </li> </ul>
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.</li> </ul>
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.</li> </ul>
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.</li> </ul>

### 3 Baubeschreibung

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. **Hinweise auf einen Befall wurden nicht erkannt.**
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

#### 3.1.1 Historie

**Historie (die Angaben wurden der Bauarchivakte entnommen und vor Ort überprüft, sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit):**

	<p>Gebäudeteil A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Keller vom Gebäudeteil A ist scheinbar aus den ca. 30er Jahren oder Früher.</li> <li>• Erstmals erwähnt wurde die Bebauung in der Bauakte im Jahr 1949</li> <li>• Die im Archiv dargestellte Altbebauung stimmt jedoch nicht mit der vorhandenen Bebauung überein.</li> <li>• Angenommenes Baujahr vom Gebäude A ca. 50er Jahre, unter Beibehaltung der alten Teilunterkellerung</li> </ul> <p>Gebäudeteile B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baujahr 1982</li> <li>• Anbau eines Wohnraumes (Zimmer 1) und eines Windfanges</li> </ul> <p>Gebäudeteile C</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baujahr 1985</li> <li>• Anbau einer Garage und einer Küchenerweiterung</li> </ul> <p>Gebäudeteil D</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baujahr unbekannt, im Bauarchiv existieren keine Hinweise zu dieser Erweiterung</li> <li>• Angenommenes Baujahr 1985 bis 1990</li> <li>• Errichtet ohne Baugenehmigung, unterstellt wird jedoch Bestandsschutz, da die Erweiterung damals genehmigungsfähig war.</li> <li>• Ca. 1994: Teilungsvermessung und Teilung in Dohlegrund 84 und 84a</li> <li>• Ca. 1997: Baulasteintragung</li> <li>• 90er Jahre: Teilsanierungen/Teilmodernisierungen</li> </ul>
--	---



### 3.1.2 Maßangaben, Baubeschreibung

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

- o Die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Unterlagen und überschlägigen Messungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %.
- o Die Maßangaben sind inkl. Wärmedämmverbundsystem

	Länge	Breite	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>	12,95	11,60	150,22
	2,20	9,10	20,02
<b>EG Gesamt</b>			<b>170,24</b>
<b>Keller</b>	7,00	3,60	25,2

**GFZ Berechnung** (ohne die befestigten Flächen, Terrasse und Außentreppen)

- o GFZ: Das KG findet bei der GFZ keine Berücksichtigung

Bebauung	Geschossfläche ca.	Flurstücksgröße ca.	GRZ	GFZ
EFH	170,24 m <sup>2</sup>			
<b>insgesamt</b>	<b>170,24 m<sup>2</sup></b>	<b>688 m<sup>2</sup></b>		<b>0,25</b>

**Außenanlagen:** Einfriedung, befestigte Flächen, Terrasse, Außentreppen

#### Wohn- und Nutzfläche

- Basierend auf gutachterlichem Aufmaß (Genauigkeit +/-5%).

	<p><b>Kellergeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Räume</li> <li>• Ca. 17 m<sup>2</sup> Nfl.</li> <li>• Innenhöhe ca. 1,75 m</li> </ul> <p><b>Erdgeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 Zimmer, Bad, WC, Küche, Windfang</li> <li>• Ca. 117,50 m<sup>2</sup> Wfl.</li> <li>• Garage: ca. 19,50 m<sup>2</sup> Nfl.</li> <li>• Gesamt: 137 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche</li> </ul> <p>Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BGF ca. 170,24 m<sup>2</sup></li> <li>• NFK ca. 0,80</li> </ul> <p>Anmerkung: realistischer NFK</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Innenhöhe 2 m bis 2,65 m</li> </ul>
--	--



## Baubeschreibung (basierend auf Erkenntnissen aus der Bauarchivakte und von der Ortsbesichtigung)

### **Rohbausubstanz**

- Massivbau, teil unterkellert
- Gründung: Bodenplatte frostfrei
- Außenwand KG: Ziegelmauerwerk
- Außenwand (EG): unterschiedliches monolithisches Mauerwerk (Ziegel, Hochlochziegel, Porenbeton)
  - Wärmedämmverbundsystem ca. aus den 90er Jahren
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen), tlw. Trockenbau
- Decke über KG: Massivdecke
- Decke über EG: Holzbalkendecke
- Dach (Gebäudeteil A+B): flaches Satteldach mit Pappeindeckung
  - Nicht ausgebauter Dachboden: Innenhöhe ca. 1,40 m, nicht begehbar, erreichbar über rückwärtige Außenluke im Giebelbereich
  - **Der Dachboden war verschlossen und konnte nicht von Innen besichtigt werden.**
- Dach (Gebäudeteil C+D): flaches Pultdach mit Pappeindeckung
- 1 Schornstein (gemauerter Schornsteinkopf)

### **Ausbausubstanz**

- Fenster: Isolierglasfenster (doppelt) von ca. 1996 mit Kunststoffrahmen
  - Vereinzelt Fenster mit Einbaurollläden (manueller Gurtzug)
- Heizung/Warmwasser:
  - Gaszentralheizung (Kombitherme Heizung und Warmwasser)
  - Brötje Gastherme, WBC 22/24 E (Baujahr unbekannt, geschätzt 2003-2007)
  - Kupferinstallation und Flächenheizkörper (Konvektoren)
- Elektro: teilweise modernisiert nach VDE-Norm, einfache Ausstattung
- Sanitärinstallation (Bad)
  - Bad mit Wanne (Porestakörper ohne Fliesen)
  - Wandhängendes WC mit Vorwandmontage
  - Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Unterschrank
  - Fußboden gefließt, Wände gefließt
  - Oberlicht (liegendes Dachfenster)
- Sanitärinstallation (WC)
  - Wandhängendes WC, Handwaschbecken
  - Noch keine Fliesen
  - Entlüftung über Öffnung zum Bad
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung aus unterschiedlichen Baujahren, teilweise nicht vorhanden
- Garage: Schwingtor (manuell)
- Terrasse (ca. 7 m x 3 m) mit Überdachung (Überdachung ohne Wertansatz, da verschlissen)

### **Baumängel / Bauschäden / Sonstiges**

- Instandhaltungsrückstau in vielen Gewerken
- Mauerwerksschäden im KG, Mauerwerks- und Putzschäden an Innenwänden
- Schäden am Wärmedämmverbundsystem
- Schäden an der Dacheindeckung (es sind tlw. Durchfeuchtungsschäden an der Decke sichtbar)
- Energetisch nicht umfassend saniert (Kältebrücken)
- Unzweckmäßige, tlw. verbaute Raumstruktur
- Verschlossene Wand-, Boden- und Deckenbeläge, Verschleißerscheinungen an Keramik und Armaturen
- Schäden an Innentüren und Zargen bzw. nicht vorhandene Türen
- Die Sanierungen/Modernisierungen hinterlassen eine teilweise „planlose“ Ausführung, das Objekt hätte einer umfassenden Kernsanierung bedurft.
- Und anderes
- Garten: verwildert, straßenseitige abgestorbene Birke (Totholz)

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen können.

*Zur Stützung des Verfahrens wird das **Ertragswertverfahren** mit herangezogen und entsprechend seiner Aussagefähigkeit berücksichtigt.*

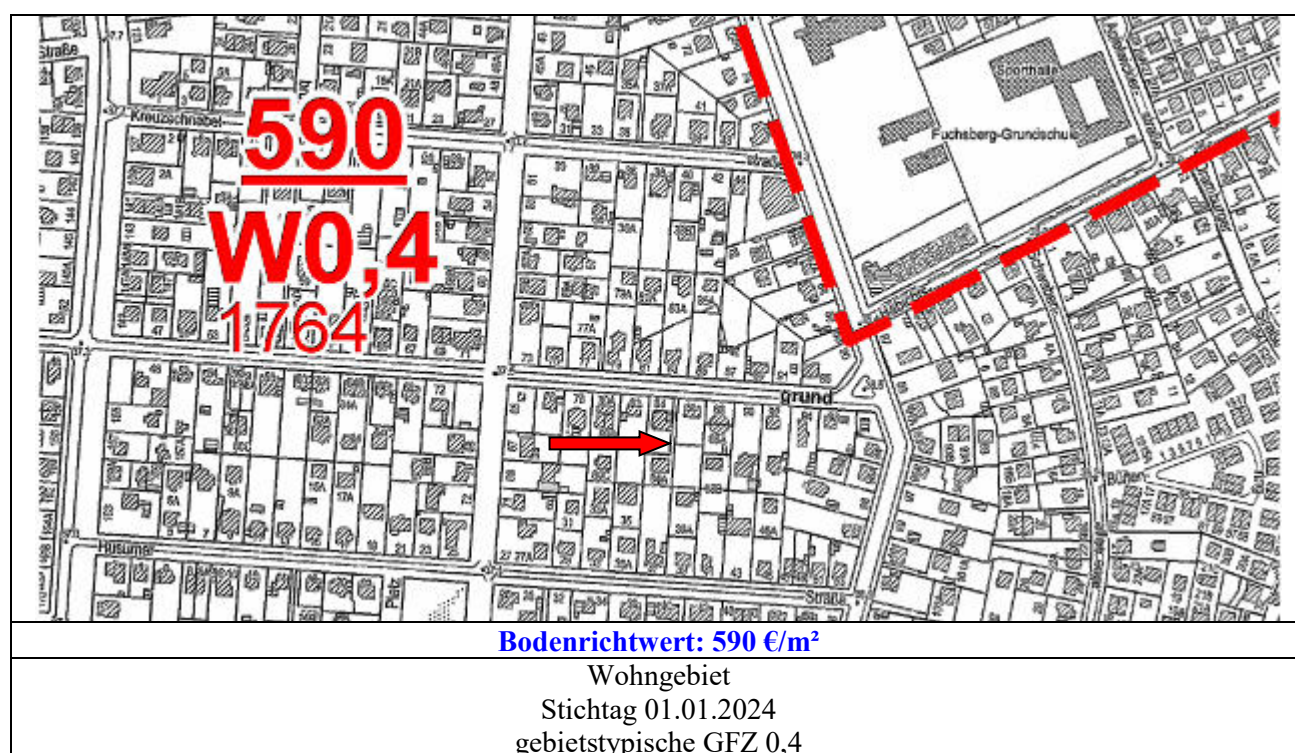
## 5 Bodenwertermittlung

### Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

### 5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen



#### 5.1.1 weitere Marktdaten

##### Aktuelle Marktlage

Es gilt nun zu überprüfen, ob der ausgewiesene Bodenrichtwert auch der aktuellen Marktlage entspricht. Dazu wird auf den aktuellen Ad hoc Marktbericht des Gutachterausschusses Bezug genommen.

Quelle: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse>

## Ad hoc Marktreport Ausgabe September 2024

für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: April – Juni 2024

Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin) erstellt.

Zum Ausgabezeitpunkt September 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten April bis Juni 2024 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2024 bezogen.

Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Juni 2024 in Höhe von **94 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2024 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

### Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	24	94	89	99	71	114
Spandau <sup>1</sup>	4	95			70	107
Neukölln	9	99	89	110	83	114
Treptow-Köpenick <sup>1</sup>	5	79			66	107
Marzahn-Hellersdorf	29	95	88	102	59	121
Lichtenberg <sup>1</sup>	3	97			89	114
Reinickendorf	11	90	80	101	73	116

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,3	23	91	85	98	66	114
0,4	58	96	92	100	59	121
0,6 <sup>1</sup>	3	80			78	84

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	20	94	86	102	66	114
Mittlere Lage	60	93	89	97	59	121
Gute Lage	6	96	87	105	86	107

### Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden im GFZ-Bereich 0,40 derzeit die unbebauten Grundstücke zu **96 % des** Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2024) gehandelt (individueller Wohnungsbau). In mittleren Lagen beträgt der Mittelwert 93% des Bodenrichtwertes. In Marzahn-Hellersdorf 95 %

- Bodenrichtwert: 590 €/m<sup>2</sup>
- Anpassung Marktlage 0,95 (Korrekturfaktor)
- Angepasster Bodenrichtwert **560 €/m<sup>2</sup>**

## 5.1.2 Anpassung Flurstück 616/38

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes <span style="float: right;">560,00 €/m<sup>2</sup></span> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>Bezüglich Konjunktur angepasster Richtwert</b></li> </ul> </li> </ul>	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. <span style="float: right;">-50,00 €/m<sup>2</sup></span></li> </ul>	
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	510,00 €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Richtwert mit Stand 01.01.2024, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt <span style="float: right;">0 %</span></li> </ul>	
	<b>die Lage</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen <span style="float: right;">0 %</span></li> </ul>	
	<b>die Art der baulichen Nutzung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung <span style="float: right;">0 %</span></li> </ul>	
	<b>das Maß der baulichen Nutzung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,40.</li> <li>◦ Auf dem Grundstück wurde jedoch nur eine GFZ von ca. 0,25 realisiert, das Grundstück ist somit baulich minderausgenutzt <span style="float: right;">-10 %</span></li> <li>◦ Abschlag aufgrund empirischer Untersuchungen</li> </ul>	
	<b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Keine Besonderheiten <span style="float: right;">0 %</span></li> </ul>	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 10,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	459,00 €/m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten</li> <li>◦ fehlende eigene Zufahrt (kein abgesenkter Bordstein, keine Gehwegüberfahung aktuell statthaft) <span style="float: right;">45,00 €/m<sup>2</sup></span></li> </ul>	
<b>5.</b>	<b>Bodenwert für baureifes Land</b>	<b>504,00 €/m<sup>2</sup></b>

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert in €
616/38	Bauland-/Baulandnebenfläche	688	504,00	<b>346.752,00</b>

## 6 Sachwertverfahren

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

### 6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Teilunterkellerung wird gesondert berücksichtigt.</li> <li>Das flache Sattendach wird ebenfalls gesondert erfasst.</li> </ul>
Erdgeschoss	170,24	
Dachgeschoss	0,00	
<b>insgesamt</b>	<b>170,24</b>	

**Gerundet: 303 m<sup>2</sup>** (gerundeter Ansatz)

#### NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach (Typ 1.23)
- Der Gutachter unterstellt eine Teilinstandsetzung des Objektes, um eine fiktive Vermietbarkeit herzustellen:
  - Fertigstellung beider Bäder; Einbau Innentüren; Sanierung von Wand-/Boden- und Deckenbelägen
  - Beseitigung von Kleinstschäden, Beseitigung Totholz im Garten
  - Kalkulierter Kostenaufwand: 35.000 €**

	Anteil in %	Gebäudestandard (nach Investition von 35.000 €)				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		15	8	0	
Dach	15		15	0	0	
Fenster und Außentüren	11		0	11	0	
Innenwände und Türen	11		6	5	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		11	0	0	
Fußböden	5		0	5	0	
Sanitär	9		0	9	0	
Heizung	9		3	6	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		3	3	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>		<b>53</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m <sup>2</sup>	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
Wägungsanteil	0%	53%	47%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	543,25	554,60	0,00	0,00	<b>1.097,85</b>
<b>Gebäudeteil</b>						
	<b>NHK 2010 in €/m<sup>2</sup></b>		<b>Bemerkungen</b>			
EFH	<b>1.097,85</b>		• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.23 eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach			
Anpassung DG:	<b>1,03</b>		• flaches Satteldach über Gebäudeteil A/B			
Anpassung KG:	<b>1,0</b>		•			
Anpassung Ausstattung	<b>1,00</b>		•			
Gesamt	<b>1.130,79</b>		<b>1.097,85 x 1,03 x 1 x 1</b>			
<b>gerundet</b>	<b>1.130</b>		gerundeter Ansatz			

### 6.1.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

#### Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung ( $W_L$  = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

$G_a$  = Gebäudealter  
 $G_d$  = übliche Gesamtnutzungsdauer  
 $W_L$  = lineare Wertminderung

- Bei dem zu bewertenden Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

Baujahr Wohnhaus (mittleres Baujahr aller Gebäudeteile)	
A	o laut gutachterlicher Gewichtung unter Berücksichtigung von Sanierungen/Modernisierungen in Vergangenheit 1970
B	Gebäudealter in 2024 54 Jahre
C	Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
D	Restnutzungsdauer 26 Jahre
E	Angepasste RND (nach Mängelbeseitigung) 30 Jahre

### 6.1.3 SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:

Baunebenkosten (BNK)	• keine, sind in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	• keine

		<b>Wohnhaus</b>	<b>Anbauten</b>
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet		<b>172,00</b>	<b>0,00</b>
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.130,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 05/2024) gilt für Deutschland	=		182,70
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	355.095,72	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			9.500,00
o Außentreppen, Eingangsvorbau, Teilunterkellerung			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		364.595,72
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		364.595,72
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		30 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 62,50 %		-227.872,33
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	<b>=</b>		<b>136.723,39</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten, zusätzlicher Ansatz für befestigte Flächen	3 %		4.101,70
• Einfriedung, Terrasse			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
•			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
•			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			140.825,09
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		346.752,00
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>			<b>487.577,09</b>

## 6.1.4 Zusammenfassung des Sachwertes

weitere Marktdaten - Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses für 2023/24

Durchschnittliches Preisniveau <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>2)</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Altbezirk bzw. Ortsteil	2022 Anzahl Kauffälle: 1.137				2023 Anzahl Kauffälle: 1.070			
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Marzahn	59	3.134	bis 6.354	4.927	59	2.495	bis 6.005	4.218
Hellersdorf	96	2.609	bis 6.504	4.463	73	2.483	bis 5.684	4.097

- In Marzahn beträgt der mittlere Wohnflächenpreis bei 4.218 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Legt man eine Wohnfläche von 117,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG zu Grunde, **ergäbe dies eine Spanne von ca. 293.200 € bis 705.600 (Mittelwert 495.600 €).**

**Sachwertmarktanpassung auf der Grundlage der SW-Faktoren (2023) vom Gutachterausschuss**  
Ansatz von SW-Marktanpassungsfaktoren für 1- und 2-Familienhäuser

**Tabelle 6**

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Tempelhof (360), Neukölln (464), Wilmersdorf (4) und Marzahn (98) zum Stichtag.						
Sachwert des Grundstücks (EUR)						
<i>100.000</i>	<i>250.000</i>	<i>400.000</i>	<i>600.000</i>	<i>800.000</i>	<i>950.000</i>	<i>2.100.000</i>
<i>1,39</i>	<i>1,35</i>	<i>1,30</i>	<i>1,23</i>	<i>1,17</i>	<i>1,12</i>	<i>0,76</i>

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum-/Maximumwerte aus der Tabelle 3.

**Interpolierter Ausgangswert: 1,27**

**Baujahrsgruppen**

Baujahrsgruppen bis 1919:	-0,168
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-0,180
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-0,255
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-0,140
Baujahrsgruppen 1991-2009:	±0
Baujahrsgruppen 2010-2017:	+0,073
Baujahrsgruppen ab 2018:	±0

**Gebäudeart**

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,087
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,212
Gebäudeart Reihemittelhaus:	+0,358

**Bauzustand**

Gebäude in gutem Bauzustand:	±0
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,127

**Gebäudekonstruktion**

Fertighaus:	-0,071
Massivhaus:	±0

**Stadträumliche Wohnlage**

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,037
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,053
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,386

**Stadtlagen**

Westteil:	+0,082
Ostteil:	±0

## 6.1.5 Sachwertanpassung

<b>Ausgangswert (interpoliert)</b>	<b>1,27</b>
Normaler Bauzustand	
• Die Kosten für die Beseitigung Instandhaltungsrückstau werden noch abgezogen	0,00
Baujahrgruppe 1949-1970	-0,255
mittlere Wohnlage	0,00
Ostteil	0,00
Massivhaus	0,00
Auswertung Kaufpreissammlung*	
• Siehe tatsächliche Verkäufe im Ortsteil (eigene Einschätzung) für vergleichbare Immobilien mit vergleichbarer Ausstattung im Jahr 2024	-0,05
• <a href="#">Siehe hierzu Darstellung der aktuellen Marktlage</a>	
<b>resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)</b>	<b>0,9650</b>

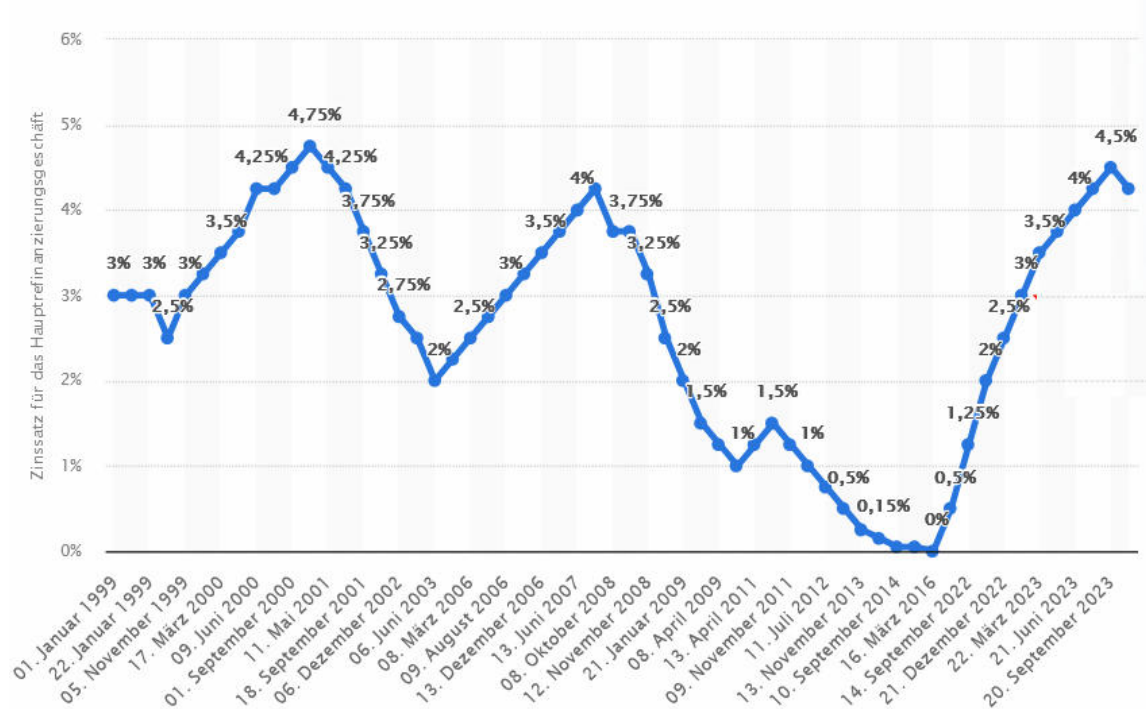
**vorläufiger Sachwert**

o Marktanpassung in % und zur Rundung	0,965	<b>487.577,09 €</b>
		-17.065,20 €
		<b>marktangepasster Sachwert</b>
		<b>470.511,89 €</b>
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § ( 2) ImmoWertV) in %		-35.000,00 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § ( 2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
		<b>435.511,89 €</b>

**Gerundet: 435.500**

## 7 Darstellung der aktuellen Marktlage

Seit Juli 2022 steigen die Leitzinsen der EZB (1. Leitzinserhöhung am 27. Juli 2022 von 0 auf 0,5%)

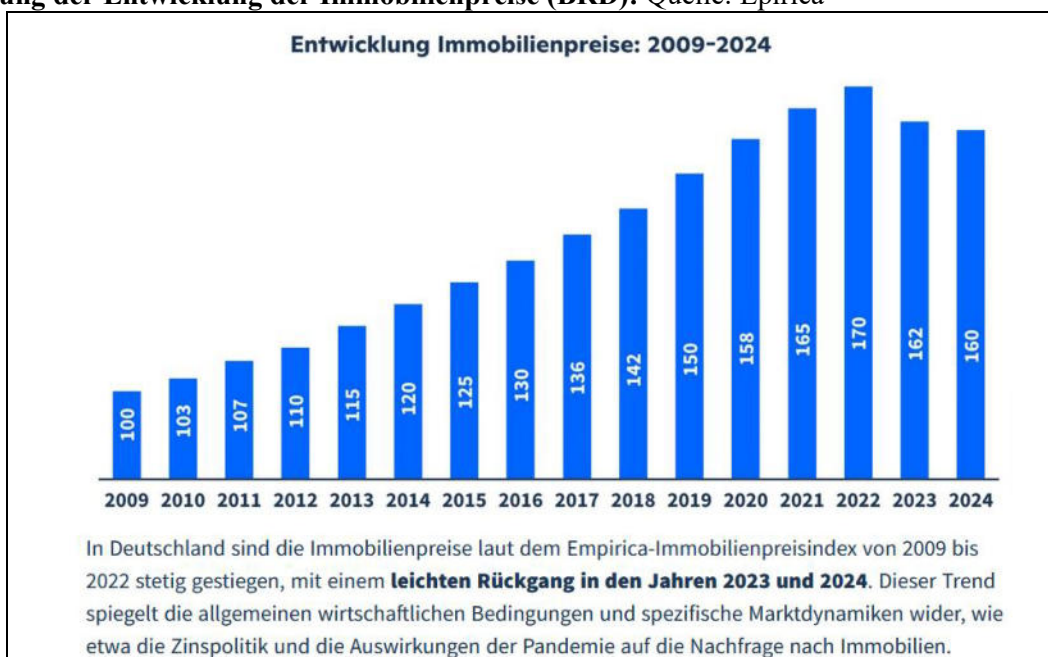


In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen auch die Baufinanzierungszinsen.

Aktuell beträgt der Leitzins 4,25 %

- Während die Immobilienpreise in den Jahren 2020, 2021 und 2022 noch gestiegen sind, begann ab ca. dem 4. Quartal 2022 eine Stagnation der Preise.

### Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise (BRD): Quelle: Epirica



Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

BRW-Zone	1864, 2382, 2427 (= BRW-Zone des Grundstücks und angrenzende Zonen)
Baujahr	Alle Baujahre
Vertragsdatum	2024
Keller	nicht unterkellert
Objektart	Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	500 bis 1.000 m <sup>2</sup>

### Auswertung

Dem Sachverständigen sind die Objekte mit Hausnummer bekannt, sie werden jedoch anonymisiert dargestellt.

- 5 Kauffälle

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m <sup>2</sup> BGF
1	2024	Beruner Str.	549	156	360.000	2.307,69
2	2024	Dramburger Str.	669	164	511.000	3.115,85
3	2024	An der Wuhle	604	178	680.000	3.820,22
4	2024	Chemnitzer Str.	920	246	885.000	3.597,56
5	2024	Eschenstr.	543	184	759.000	4.125,00
<b>Mittelwert</b>			<b>657</b>	<b>185,6</b>	<b>639.000</b>	<b>3.393,26</b>
BGF des Objektes (BGF im EG)						172
<b>Vorläufiger Vergleichsfaktorwert 1</b>						<b>583.640,72</b>
Korrekturfaktor 1						0,80
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Die dargestellten Vergleichskauffälle haben alle ein Baujahr nach 1998</li> </ul>						
<b>Vergleichsfaktorwert 2 (angepasst an das Baujahr)</b>						<b>466.912,58</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschlag Investitionskosten Beseitigung Instandhaltungsrückstau</li> </ul>						<b>-35.000</b>
<b>Vergleichsfaktorwert 3</b>						<b>431.912,58</b>

### Resümè

- Der abgeleitete Vergleichsfaktorwert bestätigt den ermittelten marktangepassten Sachwert, er dient der Plausibilisierung

## 8 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

### 8.1.1 Wohn- und Nutzflächen

#### Zusammenfassung

- Wohnfläche im EG : ca. 117,50 m<sup>2</sup> (eigenes Aufmaß)
- Nutzfläche im EG (Garage) : ca. 19,50 m<sup>2</sup> (eigenes Aufmaß)
- Nutzfläche im KG : ca. 17 m<sup>2</sup>

### 8.1.2 derzeitiger / marktüblicher Mietertrag

- Eigennutzung, nicht vermietet

### 8.1.3 Marktlage - Wohnungen

Mietspiegel Berlin 2023

Berliner Mietspiegel 2023

#### Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind.

#### Der Mietspiegel gilt nicht für:

- ! Selbstgenutztes Wohneigentum,
- ! Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- ! Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,
- ! preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- ! Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

#### Resümé

- Der Mietspiegel Berlin ist für vergleichbare Objekte nur bedingt anwendbar. Der individuelle Nutzungswert durch das Grundstück wird in dem Mietspiegel für Wohnungen nicht erfasst.



### Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

Der Sachverständige hält folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Haus inkl. Grundstücksnutzung • Beinhaltet auch die Kellernutzung	117,50 m <sup>2</sup> Wfl. x 9 €/m <sup>2</sup> • <b>1.060 €</b>	• Gerundeter Ansatz •
Garage	• = 40 €	• Gerundeter Ansatz
Gesamt	<b>1.100 €</b>	• = <b>1.100 €/Monat</b>

### 8.1.4 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer

#### Liegenschaftszins

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

#### *Ableitung des Zinssatzes*

Objekt	Ausgangswert	Marktlage	Objektbesonderheiten	Gesamt	Bemerkungen
EFH	1,50	0,05	0,00	1,55	

Restnutzungsdauer: analog Sachwertverfahren = 30 Jahre

### 8.1.5 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	X	1	=	350,00
Instandhaltungskosten	: Außenanlagen = in €/Jahr (pauschal)	250 €	X	1	=	250,00
Instandhaltungskosten	: ... €/m <sup>2</sup> Wfl. pro Jahr <b>eigener Ansatz</b>	14,50 €/m <sup>2</sup>	X	117,50 m <sup>2</sup>	=	1.703,75
Instandhaltungskosten	: Garage/ etc.= ... €/Jahr (pauschal)	4 €/m <sup>2</sup>	X	19,50 m <sup>2</sup>	=	78,00
Mietausfallwagnis Gesamt	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	13.200,00 €		264,00
<b>Gesamt in €</b>						<b>2.645,75</b>

### 8.1.6 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
EFH			1.100,00	13.200,00

- jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 13.200,00
- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -20,04% -2.645,75
  - o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

**jährlicher Reinertrag = 10.554,25**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	anteiliger Bodenwert	Liegenchaftszins- satz in %	
		346.752,00	1,55	-5.374,66

*Ertrag des Eigentums* 5.179,59

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenchaftszinssatz von (in %): 1,55

und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren x 23,846

*vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 123.512,50*

Behebung von Schäden, Instandhaltungsrückstau pauschal

o übernommen aus dem SW-Verfahren in € -35.000,00

Aufschlag Möblierung

o nicht vorhanden in € 0,00

*Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 346.752,00*

**Ertragswert 435.264,50**

**gerundet: 435.000 €**

## 9 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nur vom Sachwert abgeleitet, das Ertragswertverfahren und das Vergleichsfaktorverfahren erfolgten nur zur Stützung

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen  
bebauten Grundstücks

**Dohlegrund 84  
in 12683 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 6. September 2024

geschätzt mit

**435.500 €**

## 10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### a) Mieter und Pächter; Höhe des Miet- /Pachtzinses (Dauer)

- o Dem Sachverständigen wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht.

### b) Gewerbebetrieb

- o Es wird kein Gewerbebetrieb vom zu bewertenden Grundstück aus geführt.

### c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

### d) Hausschwamm

- o Wurde nicht festgestellt

### e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

### f) Sonstiges

- o Ein Energiepass liegt nicht vor
- o Kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- o Keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG
- o Kein Verwalter

# 11 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Bodenrichtwert (BRW): Stand 01.01.2024
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Luftbild, Stand 2024
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
<b>Anlage</b>	<b>6</b>	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
<b>Anlage</b>	<b>7</b>	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
<b>Anlage</b>	<b>8-9</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>10-13</b>	Leitungspläne der Versorger
<b>Anlage</b>	<b>14</b>	Ungefährer Lageplan der Bebauung
<b>Anlage</b>	<b>15-17</b>	Ungefähre Grundrisse und Schnitt
<b>Anlage</b>	<b>18</b>	Ungefähre Darstellung der Historie
<b>Anlage</b>	<b>20-23</b>	Fotoansichten

## 11.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

## 12 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

*- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –*

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **ImmoWertV2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

### **WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### **EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

### **BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **GEG:**

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

### **Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:**

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

## 13 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 06.09.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**