

# Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/850 775 33 ricking@HRS-Immobilienbewertung.de www.HRS-immobilienbewertung.de

## Geschäftszeichen AG Spandau

30 K 2-23



### Auftrag/Bewertungsobjekt

Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau bebaute, 661 m<sup>2</sup> große Grundstück  
**Gehlberger Straße 21 in 13581 Berlin**

### Auftraggeber

Amtsgericht Spandau  
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

### Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,  
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin

### Besonderheiten

Es bestand keine Zugangsmöglichkeit zum Grundstück und zu den Aufbauten

### Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

25.09.2023

### Verkehrswert zum 25.09.2023 rd.

**400.000.-€**

## GUTACHTENAUFBAU

Seite

<b>1.</b>	<b>Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
<b>2.</b>	<b>Grundbuch / Ämterauskünfte</b>	<b>3</b>
2.1	Grundbuch	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	4
2.3	Baulastenverzeichnis	4
2.4	Erschließungsbeitragszustand	4
2.5	Denkmalschutz	4
2.6	Altlastensituation	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrecht</b>	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan FNP	4
3.2	Verbindliches Planungsrecht	4
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Lage</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt</b>	<b>5</b>
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden sowie Außenanlagen	5
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	6
5.3	Baulicher Zustand	7
5.4	Verfügbarkeit	7
<b>6.</b>	<b>Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert</b>	<b>8</b>
6.1	Allgemein	8
6.2	Vergleichswertverfahren	8
6.3	Ertragswertverfahren	8
6.4	Sachwertverfahren	9
6.5	Verkehrswert	9
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	9
<b>7.</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Vergleichswertermittlung</b>	<b>11</b>
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	11
8.2	Vergleichswert	20
<b>9.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>20</b>
9.1	Ausgangsdaten	22
9.2	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der NHK 2010	22
9.3	Sachwert zum Verkehrswert	22
<b>10.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 25 - 32)</b>	<b>24</b>

## 1. GUTACHTENAUFTRAG / ORTSBESICHTIGUNG / WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

### 1.1 Gutachtauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 14.03.2023 wurde ich durch das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau bebaute Grundstück Gehlberger Straße 21 in 13581 Berlin zu erstatten.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)).

### 1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung vom 25.09.2023 wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Begleitung durchgeführt.

Seitens des das Objekt bewohnenden Miteigentümers wurde kein Zugang zum Grundstück bzw. zu den Aufbauten gewährt. Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der am 13.04.2023 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen, der allgemeinen Aktenlage und der bei Ortsbesichtigung vom Straßenland vorgenommenen Einsichtnahme erstellt werden konnte.

Bei nicht ermöglichtem Zugang zum Grundstück und zu den Aufbauten wird abschließend unter Punkt 10 ein Risikoabschlag vorgenommen bei sachverständigenseits getroffenen Annahmen hinsichtlich Ausstattungsstandard, Bauzustand und Verfügbarkeit.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 25.09.2023 als Tag der Ortsbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundzustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, was hier nicht zutrifft.

## 2. GRUNDBUCH / ÄMTERAUSKÜNFTE

### 2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 21.02.2023)

#### 2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 14034

#### 2.1.2 Bestandsverzeichnis

##### Lfd. Nr. 1

Flur 18, Flurstück 679/53, Bebauter Hofraum Gehlberger Straße 21

**661 m<sup>2</sup>**

#### 2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

#### 2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

##### Lfd. Nr. 1 bis 6

Die laufenden Nummern 1 bis 6 wurden gelöscht.

##### Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 2/23).

Eingetragen am 21.02.2023.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 10 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

#### 2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

## **2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen**

Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 11.04.2023, Herr Karg, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine laufenden Vorgänge bzw. Beanstandungen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein entsprechender Zustand ohne bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen zum 25.09.2023 zu Grunde gelegt.

## **2.3 Baulastenverzeichnis**

Baulasten sind - ähnlich der Grunddienstbarkeit im privaten Recht - dingliche Lasten, die aber dem öffentlichen Recht zugeordnet sind. Ihr Sinn ist es, bauordnungs- bzw. planungsrechtliche Hindernisse, die der Genehmigung oder Belassung einer baulichen Anlage entgegenstehen, auszuräumen und den dadurch entstehenden Zustand dauerhaft unter behördlicher Aufsicht zu sichern. Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 03.04.2023, Frau Fischer, liegen keine grundstücksbezogenen Baulasteneintragungen vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein entsprechender Zustand des Bewertungsgrundstücks ohne Eintragungen im Baulastenverzeichnis zum 25.09.2023 zu Grunde gelegt.

## **2.4 Erschließungsbeitragszustand**

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau vom 04.04.2023, Frau Nitschke, wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Gehlberger Straße erschlossen. Für diese Straße sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches BauGB voraussichtlich nicht mehr zu entrichten.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand zum 25.09.2023 zu Grunde gelegt.

## **2.5 Denkmalschutz**

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalliste (Geoportal/FIS-Broker zum Stand 25.09.2023) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste des Landes Berlin vor.

Nachfolgender Verkehrswertermittlung wird ein denkmalschutzfreier Zustand zum 25.09.2023 zu Grunde gelegt.

## **2.6 Altlastensituation**

Gemäß Auskunft vom 14.04.2023, Frau Dr. Wittmann vom Bezirksamt Spandau/Umwelt- und Naturschutzamt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umweltamt liegen keine Informationen zum Bewertungsgrundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Bodenverunreinigungen zum 25.09.2023 zu Grunde gelegt.

# **3. PLANUNGSRECHT**

## **3.1 Flächennutzungsplan FNP**

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP 2015 (Stand 25.09.2023 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,80) dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für private Grundstückseigentümer.

## **3.2 Verbindliches Planungsrecht**

Die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) regeln das verbindliche Planungsrecht in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe II/2 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 2 Vollgeschossen und offener Bauweise.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungsverordnungsgebiets gemäß § 172 BauGB oder in einem Sanierungs-/Umlegungs-/Stadtumbau- und/oder Entwicklungsgebiet. Hinsichtlich des Entwicklungszustands liegt eine Einstufung als Bauland vor.

#### 4. **BESCHREIBUNG DER LAGE** (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

Das Bewertungsobjekt liegt als Front-/Baulückengrundstück im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Wilhelmstadt in einem Wohngebiet der offenen Bauweise zwischen dem jeweils ca. 450 m bis 500 m entfernten Brunsbütteler Damm und der Seeburger Straße.

Die umgebende Bebauung setzt sich überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhausbebauungen mit zusätzlichen Dachgeschossen in offener Bauweise zusammen.

Bei der in Objekthöhe mit asphaltierter Fahrbahn und mittels Betonsteinpflasterung befestigten Bürgersteigen angelegten Gehlberger Straße handelt es sich um eine wenig befahrene Anwohnerstraße bei Ausschilderung als Tempo 30-Zone ohne Parkraumbewirtschaftung.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas oder Ärzte sind in für entsprechende Wohnlagen durchschnittlichem Umfang vorhanden. In der ca. 1.800 m entfernten Altstadt Spandau liegen konzentriert bezirkliche Einrichtungen und großflächiger Einzelhandel vor.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Seeburger Straße mit der Haltestelle Lutoner Straße in ca. 450 m und im Verlauf des Brunsbütteler Damms mit der Haltestelle Pāwesiner Weg Straße in ca. 500 m Entfernung
- den U-Bahnhof Rathaus Spandau in ca. 1.700 m Entfernung
- S-Bahn-/Fernbahnanschluss als S-Bahnhof bzw. Bahnhof Spandau in ca. 1.600 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- Hauptbahnhof in ca. 13 km
- Flughafen BER in ca. 29 km
- City-West/Breitscheidplatz in ca. 11 km
- City-Ost/Alexanderplatz in ca. 16 km

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2023 wird das Grundstück als einfache Wohnlage aufgeführt.

Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2021 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als mittleren Statuswert (in möglichen Abstufungen von hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) bei stabiler Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Spandau (entnommen dem Immobilienpreisservice 2022/2023 zum Stichtag 01.10.2022 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 31.12.2020 und 2021, dem IBB-Wohnungsmarktbericht Tabellenband, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin Stand 2021, dem Wohnungsmarktbericht Berlin 2022 BerlinHyp CBRE zum Stand 2021 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2022):

- Einwohnerzahl ca. 251.588 (Berlin insgesamt 3.821.881 EW)
- Wohnungsbestand ca. 121.704 Einheiten (Berlin insgesamt 1.982.825 Einheiten)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 2,7 % (Berlin insgesamt ca. 1,7 %)
- Arbeitslosenquote zum 01.10.2022 ca. 9,9 % (Berlin insgesamt  $\bar{\sigma}$  ca. 8,9 %) bzw. für September 2023 ca. 9,6 % (Berlin insgesamt  $\bar{\sigma}$  ca. 9,3 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.178.-€ (Berlin  $\bar{\sigma}$  3.308.-€)

Bezirkswweit sind Wohnlagen von einfach bis gut anzutreffen, wobei die einfachen und mittleren Wohnlagen überwiegen.

#### 5. **KURZBESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK**

##### 5.1 **Kurzbeschreibung Grund und Boden**

Das Frontgrundstück besitzt einen regelmäßig rechteckigen Zuschnitt bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 39 m und einer Grundstücksbreite von ca. 17 m und - soweit vom Straßenland aus einsehbar - weitgehend ebenem Grundstücksverlauf. Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß Baugrundkarte Spandau als Internetveröffentlichung auf dem Geoportale Berlin/FIS-Broker mit Stand vom 25.09.2023 liegt Sand vor.

Es werden den übrigen Grundstücken innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone entsprechende Baugrundverhältnisse zu Grunde gelegt.

Grundstückseinfriedungen wurden (soweit einsehbar) als Maschendrahtzaun mit Metallgitterzufahrts- bzw. -zugangstor ausgeführt - straßenseitig auf massivem Sockel mit begleitender Heckenpflanzung.

Soweit vom Straßenland aus einsehbar, wurden Wegeführungen/Befestigungen mittels Betonsteinpflasterung angelegt. Sonstige Freiflächen liegen als Rasenflächen mit Baum- und Strauchbestand vor.

## 5.2 **Kurzbeschreibung Gebäude**

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den am 13.04.2023 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen bei folgender Gebäudehistorie:

- Baujahr 1939, errichtet mit Bauschein Nr. 339 für 1939 (als Wohnhaus ohne gartenseitigem Anbau)
- 1970 erfolgter Anschluss an die Abwasserkanalisation (eingetragen in den Planunterlagen als Wohnhaus ohne gartenseitigem Anbau)
- 1978 erfolgter Einbau einer Ölzentralheizung mit Baugenehmigung Nr. 212480 vom 22.05.1978 bei Einbau eines 8.500 Liter Erdtanks im Vorgartenbereich (eingetragen in den Planunterlagen als Wohnhaus mit gartenseitigem Anbau)
- 1988/1989 erfolgte Erneuerung des Heizöl-Erdtanks mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Litern im Vorgartenbereich

### 5.2.1 Baubeschreibung Wohnhaus (auf Grundlage vom Straßenland getroffener Feststellungen und der vorliegenden Planunterlagen)

- freistehendes Einfamilienhaus mit:
  - KG als Teilunterkellerung der gartenseitigen Haushälfte (über eine Kelleraußentreppe von der Gartenseite aus zugänglich) mit einem Kellerraum bei dortiger Ölzentralheizung bei im Vorgarten angeordnetem 5.000 Liter Erdtank
  - über eine Außentreppe mit 5 Stufen an der Gartenseite zugängiges, erhöht liegendes Erdgeschoss mit Eingangsveranda, von der Eingangsveranda aus zugänglichem Badezimmer, Diele mit davon abgehendem Treppenlauf zum DG, 2 straßenseitigen Zimmern (davon 1 Durchgangszimmer), Kammer und Küche
  - über einen Treppenlauf von der EG-Diele aus zugängiges DG bei Aufteilung in 2 Räume mit giebelseitigen Fenstern; gemäß Grundrisseintrag aus der Ursprungszeit ist die DG-Fläche zum späteren Ausbau vorgesehen; nicht ausgebauter Spitzboden
  - eingeschossiger gartenseitiger Anbau bei unbekannter Nutzung mit einer bebauten Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup> gemäß Planabgriff aus der digitalen Flurkarte bei fehlenden Angaben zur baulichen Ausbildung und Nutzung (den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen nach augenscheinlich zwischen 1970 und 1978 errichtet)
- Geschosshöhen (jeweils von OK Fußboden bis OK Fußboden der darüber liegenden Geschossdecke gerechnet) im KG/Teilunterkellerung = 2,10 m (bei lichter Durchgangshöhe im Bereich der Kelleraußentreppe von lediglich 1,80 m), im EG = 2,85 m, im DG = 2,80 m
- Außenwände im KG Mauerwerk d = 38 cm, im EG und den DG-Giebelwänden d = 30 cm
- tragende und nichttragende Innenwände d = 6 cm bis 25 cm
- Dachgeschoss Holzkonstruktion in Form eines sog. „Krüppelmansarddaches“ mit Spitzboden und seitlichen Aufschieblingen zur Schaffung eines Dachüberstandes, Ziegeleindeckung

Getroffene/unterstellte Annahmen hinsichtlich des Ausstattungsstandards zum 25.09.2023:

- Innentüren als Zargentüren mit Mehrfüllungsholztürblättern aus der Ursprungszeit oder glatten Türblättern
- überwiegend isolierverglaste Fenster mit Außenjalousien
- Holztreppe vom EG zum DG
- DG in Wohnraumstandard ausgebaut mit 2 Zimmern
- nicht ausgebauter Spitzboden mit Zugängigkeit über eine Einschubtreppe vom DG
- Bodenbeläge im EG und DG i.d.R. als Holzdielung oder Teppich- und Laminatbelag, Badezimmer mit Boden- und Wandfliesen, Einbauküche mit Bodenfliesen und Wandfliesenspiegel im Objektbereich; Kellerraum mit Estrichbelag, gestrichenen Rohmauerwerkswänden und ungedämmter Deckenuntersicht
- Badezimmerausstattung mit Dusche oder Badewanne, Waschbecken und WC
- Ölzentralheizung mit Rippen- bzw. Plattenheizkörpern
- gartenseitiger 1-geschossiger Anbau in einfachem Ausstattungsstandard ohne Heizung mit Mauerwerkswänden, einfach verglasten Fenstern, einfachen Holzzugangstüren, Estrichfußboden und Flachdach mit Bitumenabdichtung bei Nutzung als Abstellfläche/Kellerersatzraum oder vergleichbar

Bei erhöht liegendem EG bzw. Zugängigkeit über eine Außentreppe besteht keine Barrierefreiheit.  
Zum Vorliegen eines Energieausweises nach EnEV liegen mir keine Kenntnisse vor.

### 5.2.2 Ansatz der Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Wohnhauses beruht auf den Maßangaben der Baugenehmigungsunterlagen von 1939 (s. Anlage d zu diesem Gutachten).

Definition Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277: Summe aller gemäß DIN 277-2:2005-02 Tabelle 1, Nrn. 1 bis 9 nutzbaren Grundrissebenen und deren konstruktive Umschließung.

Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen dienen (beispielsweise nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.).

Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

Im Ansatz der BGF für das Wohnhaus als Bezugsgröße für die Sachwertermittlung werden die Teilunterkellerung, das EG und das DG berücksichtigt.

Der gartenseitige eingeschossige Anbau (angesetzt als nicht unterkellert) mit einer Bruttogrundfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> gemäß digitalem Planabgriff aus der Flurkarte und der Spitzboden des Wohnhauses werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung bei der Vergleichswert- und Sachwertermittlung gesondert berücksichtigt.

Geschoss	Abmessungen	BGF in m <sup>2</sup>
Teilunterkellerung	$(8,60 \times 3,46) + (0,38 \times 3,57) =$	31,12
EG	$(8,60 \times 8,00) + (6,00 \times 2,00) =$	80,80
DG	$8,60 \times 8,00 =$	68,80
<b>Summe BGF</b>		<b>180,72 m<sup>2</sup></b>

**Vorgenommener Ansatz der überschlägigen BGF des Wohnhauses rd.**

**181 m<sup>2</sup>**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Bruttogrundfläche BGF durchgeführt wurde.

### 5.3 Baulicher Zustand

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, die nachfolgend zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen:

- Guter Bauzustand: guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- Normaler Bauzustand: normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).
- Schlechter Bauzustand: schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein den Einstufungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin entsprechend normaler Bauzustand unterstellt bei abschließender Vorname eines Risikoabschlags unter Punkt 10 für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Aufbauten und der vom Straßenland aus nicht einsehbaren rückwärtigen Fassadenflächen der Aufbauten.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes oder haustechnischer Einrichtungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Ferner erfolgte kein Abgleich der vorgefundenen Grundstückseinfriedungen mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Für die Aufbauten wird zu Grunde gelegt, dass diese einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand entsprechen.

Bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt können außerdem keine Angaben bezüglich eines möglichen Verdachts auf einen vorliegenden Hausschwammbefall getroffen werden.

### 5.4 Verfügbarkeit

Bei augenscheinlicher Nutzung durch den Miteigentümer zu 1/2 bzw. durch diesen nicht erteilten Objektauskünften wird ein eigengenutzter bzw. bezugs-/vertragsfreier Zustand zu Grunde gelegt.

## 6. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS/DEFINITION VERKEHRSWERT

### 6.1 Allgemein

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) 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 Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu begründen.

### 6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

### 6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt.

LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. LZS werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungsstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

#### **6.4 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessentenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke. Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

#### **6.5 Verkehrswert**

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften.

Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

#### **6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens**

Bei dem als bezugsfrei angesetzten Einfamilienhausgrundstück handelt es sich um ein typisches Vergleichswert- bzw. Sachwertobjekt.

Im Rahmen der unter Punkt 8 durchgeführten Vergleichswertermittlung als im Regelfall marktnähestem Wertermittlungsverfahren mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Kauffällen sind einschränkende, teilweise umfangreicher ausfallende Anpassungen der Eigenschaften der zum Vergleich herangezogenen Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes notwendig bei nur geringer Anzahl an verwertbaren Vergleichspreisen und als bedenklich einzustufender statistischer Aussagekraft des abgeleiteten Mittelwertes.

Dem steht die unter Punkt 9 durchgeführte Sachwertermittlung unter Verwendung anonymisierter Daten der dort zu Grunde liegenden Gesamtmenge der Kauffälle aus dem Zeitraum vom 01.01.2019 bis 30.06.2022 und somit zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2023 nur eingeschränkter Aktualität gegenüber, in der die Kauffälle der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß Punkt 8 bei berücksichtigtem Kauffalldatum vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2022 ebenfalls anteilig enthalten sind.

Hinsichtlich der Aussagekraft der Ergebnisse beider Verfahren wird bei 7 %-iger Abweichung eine Gleichwertigkeit zu Grunde gelegt.

**Der Verkehrswert wird als 1/2-Ansatz des Ergebnisses aus dem Vergleichsverfahren gemäß Punkt 8 unter Bezugnahme auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Objekte und als 1/2-Ansatz des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren gemäß Punkt 9 aufgrund der jeweiligen Aussagekraft beider Verfahren abgeleitet.**

## 7. BODENWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2023 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW als Bodenrichtwertzone 1442 von 440.-€/m<sup>2</sup> für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als baureifes Land aus, der nachfolgend als Ausgangsgröße zu Grunde gelegt wird.

Innerhalb der letzten Jahre fand folgende Bodenrichtwertentwicklung in der BRW-Zone 1442 statt:

- Stichtag 01.01.2023 = 440.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2022 = 440.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,19-fache)
- Stichtag 01.01.2021 = 370.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,16-fache)
- Stichtag 01.01.2020 = 320.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,07-fache)
- Stichtag 01.01.2019 = 300.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- Stichtag 01.01.2018 = 250.-€/m<sup>2</sup> W 0,40

Aktuelle Kaufpreisauswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, aktuell veröffentlicht im „Ad hoc Marktreport Ausgabe September 2023 für Bauland im individuellen Wohnungsbau - offene Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,60 im Zeitraum April 2023 bis Juni 2023“ zeigen nach statistischem Ausschluss von Ausreißern für aus dem Zeitraum April 2023 bis Juni 2023 ausgewertete Kauffälle gegenüber den Bodenrichtwertverhältnissen zum Stichtag 01.01.2023 bei Grundstückgrößen ab 120 m<sup>2</sup> ein berlinweites Absinken um ø 5 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2023 = 100 % für insgesamt 60 Kauffälle.

Dabei werden dem Bewertungsobjekt entsprechend unterschieden nach Bezirk, typischer GFZ und Wohnlageneinstufung folgende Mittelwerte zur weiteren Kaufpreisentwicklung angegeben:

- Kauffälle im Bezirk Spandau insgesamt: unverändert (bei lediglich 4 Kauffällen)
- Kauffälle bei typischer GFZ 0,40 insgesamt: - 6 % (bei 44 Kauffällen)
- Kauffälle in einfacher Wohnlage insgesamt: - 12 % (bei 20 Kauffällen)

Die Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche, stichtagsbezogene Lagewerte für unbebaute Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke unter Bezugnahme auf die jeweiligen durchschnittlichen Eigenschaften der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der Bodenrichtwertzone 1442 entsprechen bei ca. 5 %-igem Absinken des Bodenrichtwertniveaus vom 01.01.2023 zum 25.09.2023 gemäß Ad hoc Marktreport Ausgabe September 2023:

- eintragungsfrei im Baulastenverzeichnis und in Grundbuch Abt. II (mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks)
- Altlasten- und Erschließungsbeitragsfreiheit
- Entwicklungszustand Bauland bei als durchschnittlich zu Grunde gelegten Baugrundverhältnissen
- regelmäßiger Grundstückszuschnitt
- einfache Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel

Daraus folgt ein überschlägiger Bodenwertansatz zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2023 bei 661 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 440.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 x 0,95 = 276.298.-€, rd. 276.000.-€.

**Bodenwertansatz im unbebauten Zustand zum 25.09.2023 rd.**

**276.000.-€**

Nachrichtlich zum Bodenwertansatz für das unter Punkt 9 durchgeführte Sachwertverfahren

Vorgabegemäß ist beim unter Punkt 9 durchgeführten Sachwertverfahren im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität auf den grundstücksbezogenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 abzustellen ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung.

Daraus folgt beim Sachwertverfahren unter Punkt 9 ein BRW-Ansatz zum 01.01.2022 in Höhe von 440.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 bei sich daraus ergebendem Bodenwertansatz von:

661 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 440.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 = 290.840.-€

**Anzusetzender Bodenwertansatz im Sachwertverfahren unter Punkt 9 rd. 291.000.-€**

Die zwischenzeitlich bis zum 25.09.2023 eingetretene Bodenrichtwertabsenkung im Sachwertverfahren unter Punkt 9 wird dort abschließend als konjunktureller Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

## 8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

### 8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbar bebaute Grundstücke

Gemäß Auskunft vom 30.09.2023 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden für vergleichbar bebaute/genutzte Grundstücke mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2021 bis zum 25.09.2023 17 Kauffälle aufgeführt:

Bezirk	ohne bezirkliche Eingrenzung
Kaufpreisdatum	01.01.2021 bis 25.09.2023
Bodenrichtwert BRW	350.-€/m <sup>2</sup> bis 460.-€/m <sup>2</sup>
GFZ-Bezug des BRW	0,40
Typische Nutzungsart	W (Wohnbebauung)
Grundstücksgröße als Hauptfläche	400 m <sup>2</sup> bis 900 m <sup>2</sup>
Baujahr Gebäude	1918 bis 1945
Preisbestimmende Grundstücksart/Gebäudestellung	freistehendes Einfamilienhaus
Unterkellerung	Vollunterkellerung bzw. Teilunterkellerung
Gebäudekonstruktion	Massivhaus
Bruttogrundfläche BGF	140 m <sup>2</sup> bis 220 m <sup>2</sup> BGF

Als Grundstücksgröße wird die sog. Hauptfläche angegeben, die je Kauffall von maßgeblicher Bedeutung für die Kaufpreisbemessung ist (d. h. ohne Berücksichtigung von anteilig enthaltenen Nebenflächen wie Straßenland oder Wasserflächen etc.).

Alle Kauffälle verfügen über Zentralheizungen bei durchgehender Einstufung als normaler Bauzustand. Für 12 Kauffälle wurden Angaben zur Verfügbarkeit gemacht bei durchgehender Bezugsfreiheit, für die verbleibenden 5 Kauffälle wurden ebenfalls bezugsfreie Objektzustände zu Grunde gelegt.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben zu den Eigenschaften der Kauffälle teilweise um sog. „Kann- oder Sollfelder“ handelt, die in der Auskunft nur bei Bedarf mit dem Ziel einer zweckmäßigen und einheitlichen Führung ausgewertet bzw. belegt sein sollten.

Die Eigenschaften der 17 Kauffälle sind den nachfolgenden tabellarischen Auflistungen zu entnehmen, wobei sich die unter „Bodenwert“ getroffenen Angaben aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Hauptfläche/Grundstücksgröße ergeben.

Angaben zur hohen Lärmbelastung erfolgen auf Grundlage der entsprechenden Einstufungen des Berliner Mietspiegels.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die exakten Grundstücksadressen in diesem Gutachten nicht aufgeführt werden. Lageangaben erfolgen daher je Kauffall zur Postleitzahl und zum Ortsteil.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 17 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> BGF aufgeführt werden. Diese beruhen auf sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) als vorgenommene Zu- und Abschläge in 2,5 %-Schritten:

▪ der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2021 bis zum 25.09.2023

Abschließende Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin liegen für den Zeitraum 01.01.2021 bis zum 25.09.2023 noch nicht vor.

Aktuelle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als Bericht zur quartalsweisen Kaufpreisentwicklung von Ein-/Zweifamilienhäusern bis zum 1.Quartal 2023 zeigen von der ersten Jahreshälfte 2021 bis Mitte 2022 ansteigende Kaufpreise, die in der 2. Jahreshälfte 2022 geringfügig abfallen. Im 1.Quartal 2023 fand ein erheblicher Kaufpreisrückgang um ca. 10 % statt auf das ursprüngliche Niveau des 1. Halbjahres 2021.

Die rückläufige Kaufpreisentwicklung geht außerdem mit erheblichen Verminderungen der jährlichen Kauffallzahlen einher.

Dabei kommt der nachfolgend aufgeführten Entwicklung des Leitzinses als Kenngröße für die Zinsentwicklung von Baufinanzierungen wesentlicher Einfluss zu:

- Stand 27.07.2022 = 0,50 %
- Stand 14.09.2022 = 1,25 %
- Stand 02.11.2022 = 2,00 %
- Stand 08.02.2023 = 3,00 %
- Stand 22.03.2023 = 3,50 %
- Stand 10.05.2023 = 3,75 %
- Stand 21.06.2023 = 4,00 %
- Stand 02.08.2023 = 4,25 %
- Stand 20.09.2023 = 4,50 %

Vom 01.Quartal 2023 bis zum 25.09.2023 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Grundstücksmarkt weiterhin verschlechtert (beispielsweise als weiterer Anstieg des Leitzinses von März 2023 mit 3,5 % auf 4,5 % bei sich damit weiterhin verteuern den Finanzierungskonditionen).

Daher wird für die weitere Entwicklung bis zum 25.09.2023 von einem zusätzlichen Absinken des Kaufpreisniveaus um ca. 5 % ausgegangen.

Dieser Entwicklung folgend, wird gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 25.09.2023 für im 1. Halbjahr 2021 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungsabschlag von 5 %, für im 2. Halbjahr 2021 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungsabschlag von 10 %, für im 1. Halbjahr 2022 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungsabschlag von 15 %, für im 2. Halbjahr 2022 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungsabschlag von 10 % und für im 1. Halbjahr 2023 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungsabschlag von 5 % vorgenommen.

▪ der speziellen Wohn- und Verkehrslage

Bei Einstufung der Wohnlage des Bewertungsobjektes ohne Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel wird für die Kauffälle Nr. 1 und 17 mit dem Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel als i.d.R. weniger nachgefragte Wohnlagen ein Lageanpassungszuschlag von 5 % vorgenommen.

Bei von der Bodenrichtwerthöhe des Bewertungsgrundstücks mit 370.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 zum 01.01.2021 bzw. 440.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 abweichenden Bodenrichtwerthöhen werden Lageanpassungsabschläge von bis zu 10 % wegen der besseren Lagequalitäten und Lageanpassungszuschläge von bis zu 5 % wegen der geringeren Lagequalitäten vorgenommen.

▪ der Grundstücksgröße

Bei Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 661 m<sup>2</sup> und vorliegender Streuung der Kauffälle von 480 m<sup>2</sup> bis 894 m<sup>2</sup> werden für kleinere Grundstücke bis 480 m<sup>2</sup> Marktanpassungszuschläge von bis zu 15 % und für größere Grundstücke bis 894 m<sup>2</sup> Marktanpassungsabschläge von bis zu 15 % vorgenommen.

▪ des Vorhandenseins eines Garagenstellplatzes oder sonstiger Nebengebäude

Bei gartenseitigem Anbau des Bewertungsobjektes werden für Objekte ohne Garagenstellplatz oder sonstige Nebengebäude Marktanpassungszuschläge von 2,5 % vorgenommen.

Die überdurchschnittlich ausfallende Größe des gartenseitigen Anbaus mit einer BGF von ca. 35 m<sup>2</sup> und der Spitzboden des Wohnhauses werden als abschließend gesonderter Zuschlag von 2,5 % berücksichtigt.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 1	Kaufpreisdatum	13.01.2021	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13591 Berlin - Staaken		
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 5 %	
	BRW zum 01.01.2021	450.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 10 %	
	Bodenwert	216.000.-€		
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	480 m <sup>2</sup>	+ 15 %	
	Baujahr	1936		
	Bruttogrundfläche BGF	203 m <sup>2</sup> BGF		
	Keller	Vollunterkellerung		
	Garagen/Nebengebäude	Garage vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>390.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>1.921.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.921.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,95 x 1,05 x 0,90 x 1,15 = 1.983,26 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>1.983.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 2	Kaufpreisdatum	16.03.2021	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12621 Berlin - Kaulsdorf		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	BRW zum 01.01.2021	460.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 10 %	
	Bodenwert	356.040.-€		
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	774 m <sup>2</sup>	- 5 %	
	Baujahr	1928		
	Bruttogrundfläche BGF	198 m <sup>2</sup> BGF		
	Keller	Vollunterkellerung		
	Garagen/Nebengebäude	nicht vorhanden	+ 2,5 %	
	Sonstiges	vorliegendes Wohnungsrecht bei Entgeltzahlung in Höhe von 1.800.-€ monatlich		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>600.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>3.030.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.030.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,95 x 0,90 x 0,95 x 1,025 = 2.522,65 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>2.523.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 3	Kaufpreisdatum	20.05.2021	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13053 Berlin - Alt-Hoheschönhausen		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	BRW zum 01.01.2021	410.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 5 %	
	Bodenwert	247.200.-€		
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	603 m <sup>2</sup>	+ 5 %	
	Baujahr	1936		
	Bruttogrundfläche BGF	205 m <sup>2</sup> BGF		
	Keller	Vollunterkellerung		
	Garagen/Nebengebäude	Garage von 2000		
	Sonstiges	Reparaturanstau an allen äußeren Gewerken Dachkästen, Fenster und Fassade; nicht geschuldete Beräumung		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>420.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>2.049.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.049.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,95 x 0,95 x 1,05 = 1.941,68 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>1.942.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	<b>Kaufpreisdatum</b>	15.06.2021	- 5 %
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13439 Berlin - Märkisches Viertel	
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend	
	<b>BRW zum 01.01.2021</b>	410.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 5 %
	<b>Bodenwert</b>	366.540.-€	
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	894 m <sup>2</sup>	- 15 %
	<b>Baujahr</b>	1943	
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	202 m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Keller</b>	Teilunterkellerung	
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Schuppengebäude vorhanden	
	<b>Sonstiges</b>	DG nicht ausbaufähig; EG-Anbau von 1977 mit 26 m <sup>2</sup>	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>488.200.-€</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>2.417.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.417.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,95 x 0,95 x 0,85 = 1.854,14 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>1.854.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	<b>Kaufpreisdatum</b>	12.07.2021	- 10 %
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13437 Berlin - Wittenau	
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend	
	<b>BRW zum 01.01.2021</b>	410.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 5 %
	<b>Bodenwert</b>	220.170.-€	
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	537 m <sup>2</sup>	+ 10 %
	<b>Baujahr</b>	1931	
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	152 m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Keller</b>	Teilunterkellerung	
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden	
	<b>Sonstiges</b>	DG ist nicht ausbaufähig; Anbauten von 1937, 1948 und 1969	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>370.000.-€</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>2.434.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.434.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 0,95 x 1,10 = 2.289,18 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>2.289.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	<b>Kaufpreisdatum</b>	02.09.2021	- 10 %
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	10318 Berlin - Karlshorst	
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend	
	<b>BRW zum 01.01.2021</b>	460.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 10 %
	<b>Bodenwert</b>	245.180.-€	
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	533 m <sup>2</sup>	+ 10 %
	<b>Baujahr</b>	1930	
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	166 m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung	
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden	
	<b>Sonstiges</b>	ohne Angaben	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>700.000.-€</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>4.217.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.217.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 0,90 x 1,10 = 3.757,35 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>3.757.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	<b>Kaufpreisdatum</b>	28.10.2021	- 10 %
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13055 Berlin - Alt-Hohenschönhausen	
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend	
	<b>BRW zum 01.01.2021</b>	410.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 5 %
	<b>Bodenwert</b>	235.750.-€	
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	575 m <sup>2</sup>	+ 5 %
	<b>Baujahr</b>	1936	
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	180 m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung	
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden	
	<b>Sonstiges</b>	augenscheinlich private Bindung zwischen Käufer und Verkäufer bei gleicher Adressenangabe	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>1.139.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.139.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 0,95 x 1,05 = 1.022,54 €/m <sup>2</sup> BGF			<b>1.023.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	<b>Kaufpreisdatum</b>	23.11.2021	- 10 %
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen	
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend	
	<b>BRW zum 01.01.2021</b>	410.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 5 %
	<b>Bodenwert</b>	247.230.-€	
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	603 m <sup>2</sup>	+ 5 %
	<b>Baujahr</b>	1935	
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	195 m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung	
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden	
	<b>Sonstiges</b>	Reparaturstau an Fenstern/Fassaden	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>2.744.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.744.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 0,95 x 1,05 = 2.463,43 €/m <sup>2</sup> BGF			<b>2.463.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	<b>Kaufpreisdatum</b>	29.11.2021	- 10 %
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	12524 Berlin - Altglienicke	
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend	
	<b>BRW zum 01.01.2021</b>	460.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 370.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	- 10 %
	<b>Bodenwert</b>	353.280.-€	
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	768 m <sup>2</sup>	- 5 %
	<b>Baujahr</b>	1931	
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	195 m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung	
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	nicht vorhanden	+ 2,5 %
	<b>Sonstiges</b>	aufstehendes abrisssreifes Wohnhaus	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>2.308.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.308.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 0,90 x 0,95 x 1,025 = 1.820,41 €/m <sup>2</sup> BGF			<b>1.820.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 10	<b>Kaufpreisdatum</b>	07.03.2022	- 15 %	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13587 Berlin - Hakenfelde		
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend		
	<b>BRW zum 01.01.2022</b>	400.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	+ 5 %	
	<b>Bodenwert</b>	292.800.-€		
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	732 m <sup>2</sup>	- 5 %	
	<b>Baujahr</b>	1938		
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	217 m <sup>2</sup> BGF		
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung		
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden		
	<b>Sonstiges</b>	ohne Angaben		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>825.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>3.802.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.802.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,85 x 1,05 x 0,95 = 3.223,62 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>3.224.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 11	<b>Kaufpreisdatum</b>	25.04.2022	- 15 %	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend		
	<b>BRW zum 01.01.2022</b>	400.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	+ 5 %	
	<b>Bodenwert</b>	274.800.-€		
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	687 m <sup>2</sup>		
	<b>Baujahr</b>	1938		
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	180 m <sup>2</sup> BGF		
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung		
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden		
	<b>Sonstiges</b>	ohne Angaben		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>640.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>3.556.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.556.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,85 x 1,05 = 3.173,73 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>3.174.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 12	<b>Kaufpreisdatum</b>	02.06.2022	- 15 %	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13581 Berlin - Wilhelmstadt		
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend		
	<b>BRW zum 01.01.2022</b>	440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)		
	<b>Bodenwert</b>	377.344.-€		
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	873 m <sup>2</sup>	- 15 %	
	<b>Baujahr</b>	1937		
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	201 m <sup>2</sup> BGF		
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung		
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	massiver Schuppen vorhanden		
	<b>Sonstiges</b>	Wiederaufbau von 1952 nach Kriegsschaden		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>600.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>2.985.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.985.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,85 x 0,85 = 2.156,66 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>2.157.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 13	<b>Kaufpreisdatum</b>	08.07.2022	- 10 %	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend		
	<b>BRW zum 01.01.2022</b>	400.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	+ 5 %	
	<b>Bodenwert</b>	210.400.-€		
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	526 m <sup>2</sup>	+ 10 %	
	<b>Baujahr</b>	1937		
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	175 m <sup>2</sup> BGF		
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung		
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden		
	<b>Sonstiges</b>	ohne Angaben		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>400.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>2.286.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.286.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 1,05 x 1,10 = 2.376,30 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>2.376.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 14	<b>Kaufpreisdatum</b>	05.10.2022	- 10 %	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend		
	<b>BRW zum 01.01.2022</b>	400.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	+ 5 %	
	<b>Bodenwert</b>	216.000.-€		
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	540 m <sup>2</sup>	+ 10 %	
	<b>Baujahr</b>	1937		
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	180 m <sup>2</sup> BGF		
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung		
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden		
	<b>Sonstiges</b>	ohne Angaben		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>365.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>2.028.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.028.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,90 x 1,05 x 1,10 = 2.108,11 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>2.108.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 15	<b>Kaufpreisdatum</b>	13.04.2023	- 5 %	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend		
	<b>BRW zum 01.01.2023</b>	400.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	+ 5 %	
	<b>Bodenwert</b>	212.000.-€		
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	530 m <sup>2</sup>	+ 10 %	
	<b>Baujahr</b>	1938		
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	190 m <sup>2</sup> BGF		
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung		
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden		
	<b>Sonstiges</b>	ohne Angaben		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>400.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>2.105.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.105.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,95 x 1,05 x 1,10 = 2.309,71 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>2.310.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 16	<b>Kaufpreisdatum</b>	20.07.2023	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13583 Berlin - Falkenhagener Feld	
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	nicht vorliegend	
	<b>BRW zum 01.01.2023</b>	400.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	+ 5 %
	<b>Bodenwert</b>	218.800.-€	
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	547 m <sup>2</sup>	+ 10 %
	<b>Baujahr</b>	1937	
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	165 m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung	
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden	
	<b>Sonstiges</b>	ohne Angaben	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>580.000.-€</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>3.515.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.515.-€/m <sup>2</sup> BGF x 1,05 x 1,10 = 4.059,83 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>4.060.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 17	<b>Kaufpreisdatum</b>	08.08.2023	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13583 Berlin - Falkenhagener Feld	
	<b>Hohe Lärmbelastung</b>	vorliegend	+ 5 %
	<b>BRW zum 01.01.2023</b>	400.-€/m <sup>2</sup> W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)	
	<b>Bodenwert</b>	280.800.-€	
	<b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>	702 m <sup>2</sup>	- 5 %
	<b>Baujahr</b>	1928	
	<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	219 m <sup>2</sup> BGF	
	<b>Keller</b>	Vollunterkellerung	
	<b>Garagen/Nebengebäude</b>	Garage vorhanden	
	<b>Sonstiges</b>	angrenzendes Bahngelände	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>430.000.-€</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>2.048.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.048.-€/m <sup>2</sup> BGF x 1,05 x 0,95 = 2.042,88 €/m <sup>2</sup> BGF		<b>2.043.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Nach erstem Ausschluss von Kauffall Nr. 7 mit einem Kaufpreis von lediglich 205.000.-€ (bzw. 1.023.-€/m<sup>2</sup> BGF) bei offensichtlich privater Bindung zwischen Verkäufer und Käufer, ergibt sich unter Verwendung der verbleibenden 16 Kauffälle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 40.083.-€/m<sup>2</sup> : 16 Kauffälle = 2.505,19 €/m<sup>2</sup> BGF, rd. 2.505.-€/m<sup>2</sup> BGF, der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF
1	1.983
2	2.523
3	1.942
4	1.854
5	2.289
6	3.757
8	2.463
9	1.820
10	3.224

11	3.174
12	2.157
13	2.376
14	2.108
15	2.310
16	4.060
17	2.043
<b>Summe aus 16 Kauffällen</b>	<b>40.083</b>
<b>Mittelwert aus 16 Kauffällen = 40.083.-€/m<sup>2</sup> : 16 Kauffälle =</b>	<b>2.505.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Bezogen auf Grundstückswertermittlungen lässt sich die statistische Aussagekraft einer vorhandenen Reihe von Stichproben/Kauffälle durch den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß bestimmen, welches das Verhältnis der Standardabweichung der Stichproben/Kauffälle um den Mittelwert der Stichprobenreihe beschreibt. Je geringer der Variationskoeffizient ausfällt, desto aussagekräftiger ist der ermittelte arithmetische Mittelwert.

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle für Grundstückswertermittlungen im Regelfall als nicht mehr verwertbar eingestuft.

Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches.

Der Vertrauensbereich gibt bei vorgegebener Irrtumswahrscheinlichkeit (hier gewählt mit 10 %) und unter Bezug des Freiheitsgrades (Anzahl der Stichproben/Kauffälle - 1) an, in welchem Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der gesamten Stichproben/Kauffälle) und somit in welcher Spannweite um den Mittelwert herum 90 % der herangezogenen Kauffälle/Kaufpreise bei unterstellter statistischer Normalverteilung liegen.

Unter Verwendung aller 16 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 2.505.-€/m<sup>2</sup> BGF mit vorliegender Standardabweichung von 684.-€/m<sup>2</sup> BGF ein Variationskoeffizient von 0,27.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 30 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 6 und 16 für die verbleibenden 14 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 32.266.-€/m<sup>2</sup> BGF: 14 Kauffälle = 2.304,71 €/m<sup>2</sup>, rd. 2.305.-€/m<sup>2</sup> BGF:

<b>Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b>	<b>Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF</b>
1	1.983
2	2.523
3	1.942
4	1.854
5	2.289
8	2.463
9	1.820
10	3.224
11	3.174
12	2.157
13	2.376
14	2.108
15	2.310
17	2.043
<b>Summe aus 14 Kauffällen</b>	<b>32.266</b>
<b>Mittelwert aus 14 Kauffällen = 32.266.-€/m<sup>2</sup> : 14 Kauffälle =</b>	<b>2.305.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 14 Kauffälle:

<b>Auswertung unter Berücksichtigung der 14 verbliebenen Kauffälle</b>	
Arithmetischer Mittelwert	2.305.-€/m <sup>2</sup> BGF
Standardabweichung	437.-€/m <sup>2</sup> BGF
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,19
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	13
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,771
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	207.-€/m <sup>2</sup> BGF
<b>Vertrauensbereich</b>	<b>2.305.-€/m<sup>2</sup> BGF +/- 207.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 2.305.-€/m<sup>2</sup> BGF stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 14 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streubereich von +/- 207.-€/m<sup>2</sup> BGF um den Mittelwert dar bei als bedenklich einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,19.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd. 2.305.-€/m<sup>2</sup> BGF

Weitere Anpassungen als sog. besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG des Bewertungsobjektes wird für den vorhandenen Spitzboden und gegenüber herkömmlichen Garagen und Schuppen mit ca. 35 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche überdurchschnittlich groß ausfallendem Anbau an der Gartenseite ein abschließender Anpassungszuschlag von 2,5 % vorgenommen.

Der Vergleichswert ergibt sich somit auf Grundlage der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach vorgenommener Anpassung der Kauffälle an die speziellen Objekteigenschaften wie folgt:

2.305.-€/m<sup>2</sup> BGF x 181 m<sup>2</sup> BGF x 1,025 = 427.635,13 €, rd. 428.000.-€

## 8.2 Vergleichswert

**Vergleichswert** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.09.2023 rd.

**428.000.-€**

## 9. SACHWERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen incl. sonstiger Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen.

Diese stichtagsbezogen aktuell vorliegenden "Sachwertfaktoren 2022 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundwerte in Berlin nehmen Bezug auf den Stichtag 30.06.2022.

Ausgewertet wurden insgesamt 3.694 Kauffälle der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 01.01.2019 bis 30.06.2022 für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, Villen und Landhäuser bei einer gebietstypischen GFZ <= 0,60 und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren.

Kauffälle, bei denen eine Wertminderung wegen Baumängeln/Bauschäden berücksichtigt wurde, wurden bei der Recherche nicht mit einbezogen. Sofern zusätzliche Hinweise zu Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechten vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden oder private Bindungen bestanden, führte dies ebenfalls zum Ausschluss bei der Recherche.

Bei Auswahl der verwertbaren Kauffälle wurde folgende Extremwerteliminierung vorgenommen:

- Sachwert des Grundstücks >= 5.000.000.-€
- Grundstücksfläche >= 3.000 m<sup>2</sup> und <= 119 m<sup>2</sup>
- tatsächliche GFZ >= 1,22 und <= 0,06

Bei Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren ist im Rahmen einer einzuhaltenden Modellkonformität **zwingend** die durch den Gutachterausschuss verwendete Ableitungsmethode des Sachwerts zu Grunde zu legen.

Zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren wurden seitens des Berliner Gutachterausschusses folgende Annahmen/Vorgaben zur Sachwertermittlung zu Grunde gelegt:

- ausschließlicher Ansatz der ursprünglichen Baujahre ohne Baujahreskorrekturen auf Grund erfolgter Modernisierungen
- es erfolgten keine Innenbesichtigungen der Objekte
- es fanden keine Überprüfungen statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind
- es wurden nur bezugsfreie Objekte ohne Wasserlage und ohne Denkmalschutz berücksichtigt
- Herstellungskosten entsprechend den Gebäudetypen der Normalherstellungskosten NHK 2010 bei generell zu Grunde gelegter Standardstufe 4 - ist das Dachgeschoss zu mehr als 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebautes DG verwendet; bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen; Spitzböden, die nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos und nur über eine Einschubtreppe zugänglich) werden nicht berücksichtigt
- als Regionalfaktor wurde 1,0 angesetzt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der Typ unterkellert angewendet
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- zeitliche Anpassung auf Grundlage Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer zu Mai 2022 = 1,472 (2015 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010  
⇒ daraus folgt für den Stichtag 30.06.2022 der Sachwertfaktoren eine zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes vorgabegemäß für Mai 2022 =  $1,472 \times 1,110 = 1,634$
- Berechnung der Bruttogrundfläche BGF in Anlehnung an DIN 277-1:2005-2 (s. Anlage 4 der ImmoWertV)
- Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
- Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND in Abhängigkeit vom Alter und vom baulichen Zustand - für Baujahre bis 1945 und normalem Bauzustand = 40 Jahre
- für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt (hier vorgabegemäß zwingend abzustellen auf den BRW zum 01.01.2022 ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung)
- die Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen/Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen sowie besondere/umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden
- die vorgenommenen Wohnlageneinstufungen sind untergliedert in einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen (siehe <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)
- die Einstufung des Bauzustands erfolgt gemäß den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- lineare Alterswertminderung

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010, die in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angegeben werden. Sie beinhalten die Umsatzsteuer und einen Baunebenkostenanteil (für Planungsleistungen etc.).

Dabei ist vorgabegemäß entsprechend der dort aufgeführten Gebäudetypen vom Gebäudetyp 1.01 (als freistehendes Einfamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem Dach) bei Standardstufe 4 mit einem Ansatz in Höhe von 1.005.-€/m<sup>2</sup> BGF auszugehen, der einen Baunebenkostenanteil von 17 % beinhaltet.

Hinsichtlich der Klassifizierung der Standardstufe 4 wird auf die Anlage f zu diesem Gutachten verwiesen, die durch das Bewertungsobjekt im Rahmen des - bei nicht ermöglichter Zugänglichkeit - angenommenen Ausstattungsstandards unterschritten wird.

### 9.1 Ausgangsdaten

Den aufgeführten Vorgaben entsprechend, wird der Sachwert mit folgenden Ansätzen ermittelt:

- Ansatz Bodenwert auf Grundlage Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 440.-€/m<sup>2</sup> W 0,40:  
440.-€/m<sup>2</sup> x 661 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = 290.840.-€, rd. 291.000.-€
- als normal zu Grunde gelegter Bauzustand
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von rd. 40 Jahren (als Baujahr bis 1945 und normalem Bauzustand) bei einer Gesamtnutzungsdauer GND von 80 Jahren
- Außenanlagen ohne gesonderten Ansatz bei gesonderter Berücksichtigung des gartenseitigen Anbaus und des Spitzbodens
- Ansatz Bruttogrundfläche BGF ca. 181 m<sup>2</sup>
- Ansatz NHK 2010/Standardstufe 4 mit 1.005.-€/m<sup>2</sup> BGF incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer
- zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 an den 30.06.2022 mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes für Mai 2022 = 1,472 x 1,110 = 1,634
- lineare Alterswertminderung in Höhe von 50 % gemäß nachfolgender Formel:  
Alterswertminderung:  $\frac{GND-RND}{GND} \times 100 = \frac{80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 50 \%$

### 9.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK)

<b>Wohnhaus</b> (Typ 1.01 gemäß NHK 2010)	
Wertermittlungsstichtag	25.09.2023
Ansatz Bruttogrundfläche BGF ca.	181 m <sup>2</sup> BGF
Ansatz Bruttogrundflächenpreis (gem. Gebäudetyp 1.01 NHK 2010) rd.	1.005.-€/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor für Land: Berlin 1.005.-€/m <sup>2</sup> BGF x 1,00 =	1.005.-€/m <sup>2</sup> BGF
Ansatz Baukostenindex (zu Mai 2022): 1,634 x 1.005.-€/m <sup>2</sup> BGF = rd.	1.642.-€/m <sup>2</sup> BGF
Ansatz lineare Alterswertminderung von 50 %: 0,50 x 1.642.-€/m <sup>2</sup> = rd.	821.-€/m <sup>2</sup> BGF
<b>Zwischensumme Wohnhaus:</b> 181 m <sup>2</sup> BGF x 821.-€/m <sup>2</sup> BGF = rd.	<b>149.000.-€</b>
<b>Zulage gartenseitiger Anbau/Spitzboden zum pauschalen Zeitwert rd.</b>	<b>15.000.-€</b>
<b>Bodenwertanteil rd.</b>	<b>291.000.-€</b>
(vorgabegemäß 661 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche x 440.-€/m <sup>2</sup> als BRW zum 01.01.2022)	
<b>Zwischensumme als vorläufiger Sachwert</b> (vor Marktanpassung: 149.000.-€ + 15.000.-€ + 291.000.-€ = 455.000.-€)	<b>455.000.-€</b>

### 9.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts mittels Sachwertfaktoren

Bei Zugrundelegung der ermittelten Zwischensumme von 455.000.-€ gemäß Punkt 9.2 wird gemäß Tabelle 4 der Sachwertfaktoren zunächst ein Anpassungsfaktor = 1,323 zu Grunde gelegt:

Ausgangsgröße Anpassungsfaktor = 1,323

Zusätzlich sind zu den Sachwertfaktoren die ergänzend aufgeführten Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Baujahresgruppe 1920 bis 1948 = - 0,180
- Berücksichtigung der einfachen stadträumlichen Wohnlage = - 0,037
- Berücksichtigung des normalen Bauzustands = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudeart freistehendes Einfamilienhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Massivhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Stadtlage im Westteil Berlins = + 0,082

Ergebnis Sachwertanpassungsfaktor somit: 1,188

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung zu Mitte 2022 gemäß Sachwertfaktor in Höhe von: 455.000.-€ (gemäß Punkt 9.2) x 1,188 = 540.540.-€, rd. **541.000.-€**

Bei nicht ermöglichtem Grundstücks- und Gebäudezutritt kann (mit Ausnahme der konjunkturellen Anpassung für den Zeitraum von Mitte 2022 bis zum 25.09.2023) keine Berücksichtigung von bisher noch nicht in die Sachwertermittlung eingegangenen, besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG des Bewertungsobjektes vorgenommen werden.

Die seit Mitte 2022 stark rückläufige Kaufpreisentwicklung wird als Abschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt. Dabei hat die Entwicklung des Leitzinses als Kenngröße für die Zinsentwicklung von Baufinanzierungen wesentlichen Einfluss bei einem Stand von 0,50 % zum 27.07.2022 und Anstieg auf 4,50 % zum 20.09.2023.

Aktuell verfügbare Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als Bericht zur quartalsweisen Kaufpreisentwicklung des Berliner Grundstücksmarktes bis zum 1.Quartal 2023 zeigen - bei starkem Rückgang der Kauffallzahlen innerhalb eines Jahres um 24 % - für den Zeitraum von Mitte 2022 bis zum 1. Quartal 2023 ein Absinken des Kaufpreisniveaus von Ein- und Zweifamilienhäusern um ca. 10 % bei bis zum 25.09.2023 fortgesetzt zu Grunde gelegtem weiteren Rückgang.

Nachrichtlich: für das Bewertungsobjekt ist bei der Sachwertermittlung vorgabegemäß der Ausstattungsstandard der Standardstufe 4 der NHK 2010 als Grundlage zur Sachwertermittlung gemäß Anlage h zu dieser Stellungnahme zu Grunde zu legen, der durch das Bewertungsobjekt unterschritten wird. Dabei bleibt zu beachten, dass den Sachwertfaktoren nicht zu entnehmen ist, in welchem Umfang tatsächlich die Standardstufe 4 bei den zur Sachwertfaktorableitung herangezogenen Objekten tatsächlich vorgelegen hat.

**Endsumme Sachwert somit:**  $0,85 \times 541.000.-\text{€} = 459.850.-\text{€}$ , rd.

**460.000.-€**

**Sachwert** nach Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2023 rd.

**460.000.-€**

## 10. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert als jeweils hälftiger Ansatz des Ergebnisses des Vergleichsverfahrens gemäß Punkt 8.2 unter Bezugnahme auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Objekte und des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren gemäß Punkt 9.3 unter Verwendung der „Sachwertfaktoren 2022“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitet.

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 =  $428.000.-\text{€} \times 1/2 =$

214.000.-€

Sachwert gemäß Punkt 9.3 =  $460.000.-\text{€} \times 1/2 =$

230.000.-€

Zwischensumme Verkehrswert =

444.000.-€

Wegen des nicht ermöglichten Zugangs zum Grundstück incl. der Aufbauten bzw. zu Grunde gelegter Annahmen hinsichtlich Bauzustand, Ausstattungsstandard und Vermietungsstand in Verbindung mit nicht vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen für den gartenseitigen 1-geschossigen Anbau verbleiben Risiken der diesbezüglich tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 25.09.2023. Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt, der einem Ansatz von  $444.000.-\text{€} \times 0,10 = 44.400.-\text{€}$ , rd. 44.000.-€ entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel oder Schäden, einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard oder eines möglicherweise abgeschlossenen Mietvertrages.

10 % Risikoabschlag bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt ca.

- 44.000.-€

Endsumme Verkehrswert =

400.000.-€

**Verkehrswert** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.09.2023 rd.

**400.000.-€**

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Ansatz von rd. 2.210.-€/m<sup>2</sup> BGF bezogen auf den zu Grunde gelegten Ansatz der Bruttogrundfläche BGF von 181 m<sup>2</sup> für das Wohnhaus.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 10 % bezüglich der vorgenommenen Ansätze für Bauzustand, Ausstattungsstandard und Vermietungsstand bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt und seitens des Miteigentümers nicht erteilten Objektauskünften nicht ausreichend ausgefallen sein kann.

Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Spandau. Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

30 K 2-23, aufgestellt am 06.10.2023

Dipl.-Ing. Torsten Ricking

## 11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Gemäß Auskunft vom 14.04.2023, Frau Dr. Wittmann vom Bezirksamt Spandau/Umwelt- und Naturschutzamt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt.
- b) Angaben zur WEG-Verwaltung und zur Höhe des Hausgeldes bei Wohnungs- und Teileigentum entfallen bei nicht vorliegendem Raumeigentum.
- c) Auskünfte zu möglichen Mietern und Pächtern wurden nicht erteilt. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde ein frei verfügbarer/bezugsfreier Zustand zu Grunde gelegt.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 17.04.2023 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein ist das Bewertungsobjekt nicht im bezirklichen Kataster des Sozialen Wohnungsbaus verzeichnet. Folglich besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich eines nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts bzw. eigentümerseits nicht erteilten Auskünften).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich eines nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts bzw. eigentümerseits nicht erteilten Auskünften).
- g) Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung liegt mir nicht vor.

## 12. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan mit Rotumrahmung des Bewertungsgrundstücks (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin/FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 25.09.2023 mit roter Umrahmung des Bewertungsgrundstücks (Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS)
- d) Baugenehmigungsunterlagen von 1939 als Grundrisse, Ansichten und Gebäudeschnitt sowie Lageplan zur Erneuerung des Heizöltanks von 1988
- e) Fotos vom 25.09.2023
- f) Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 Tabelle 1 zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (bei hier vorgabegemäß im Rahmen der Sachwertfaktoren 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu Grunde zu legender Standardstufe 4 - s. Rotmarkierung)

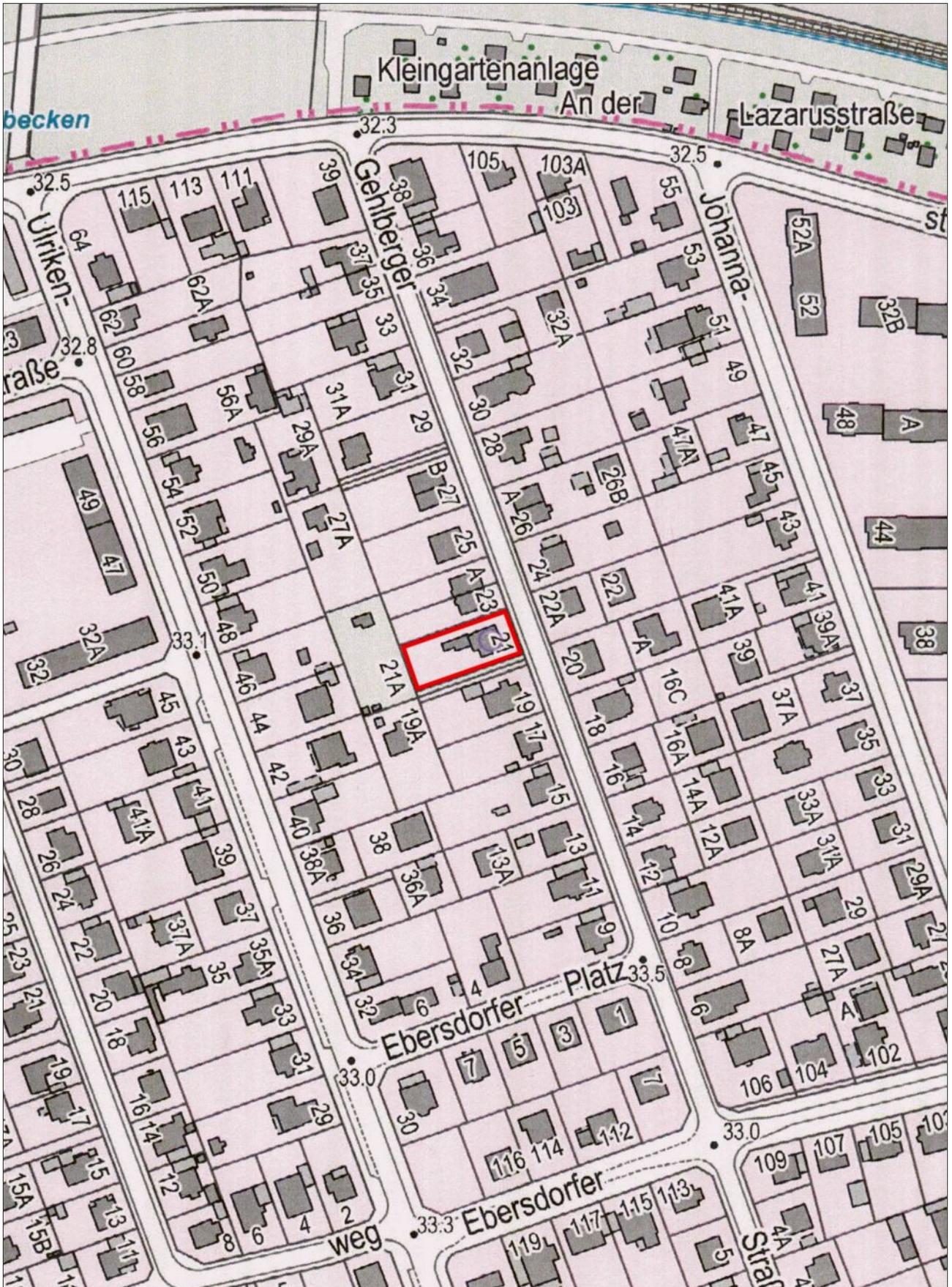
**Anlage a**

Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)



**Anlage b**

Stadtplan mit Rotumrahmung des Bewertungsgrundstücks  
(Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)



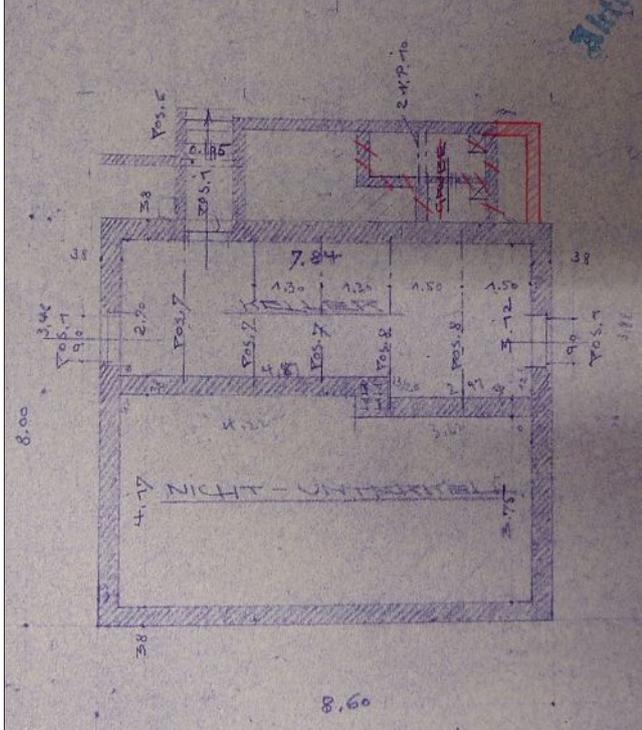


**Anlage d**

Baugenehmigungsunterlagen von 1939 als Grundrisse, Ansichten und Gebäudeschnitt sowie Lageplan zur Erneuerung des Heizölerdtanks von 1988

**Grundriss KG**

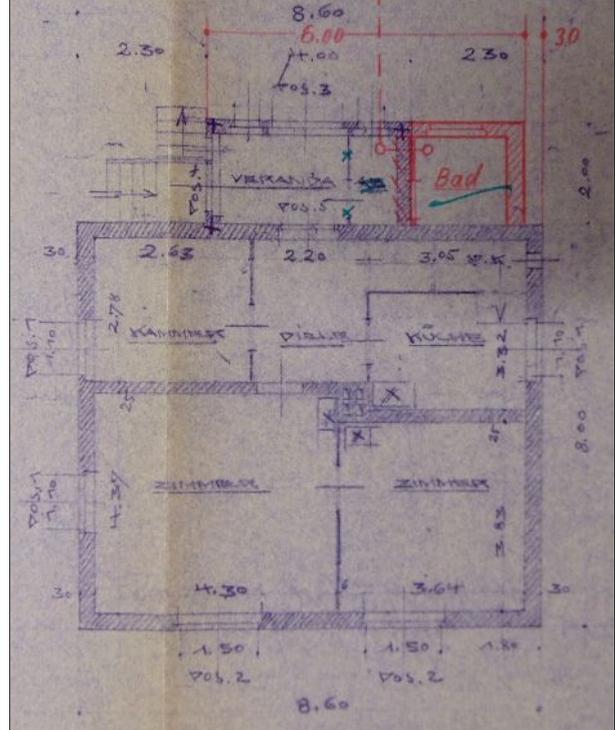
Gartenseite



Straßenseite

**Grundriss EG**

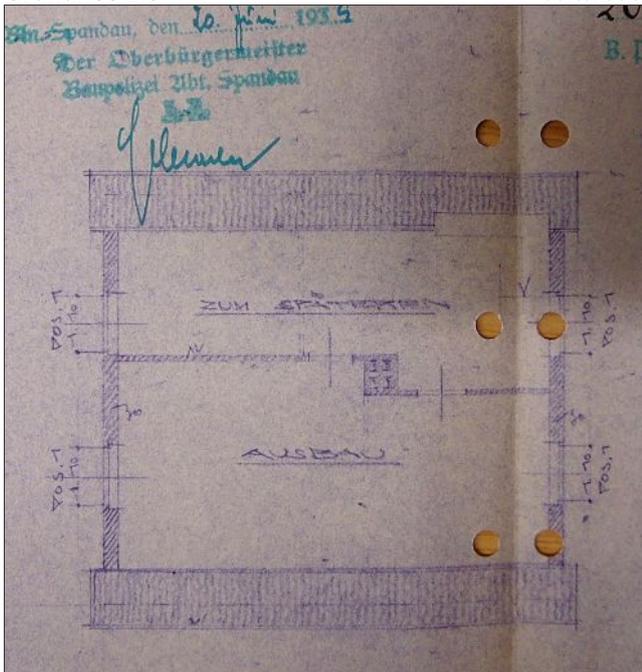
Gartenseite



Straßenseite

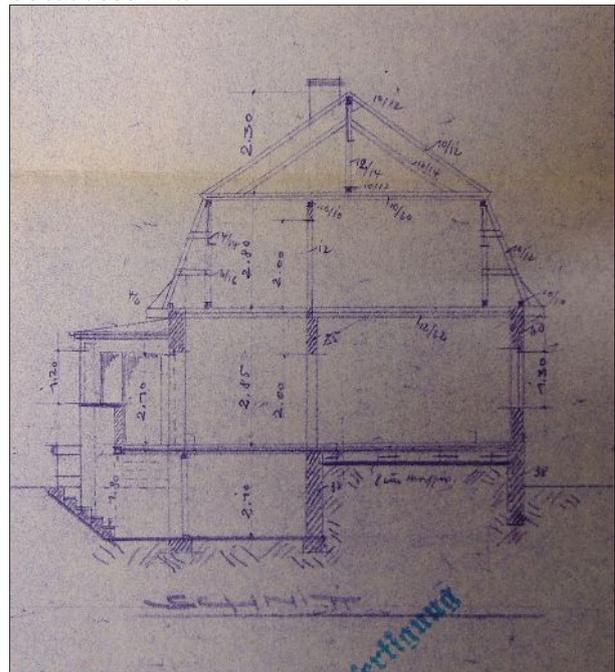
**Grundriss DG**

Gartenseite

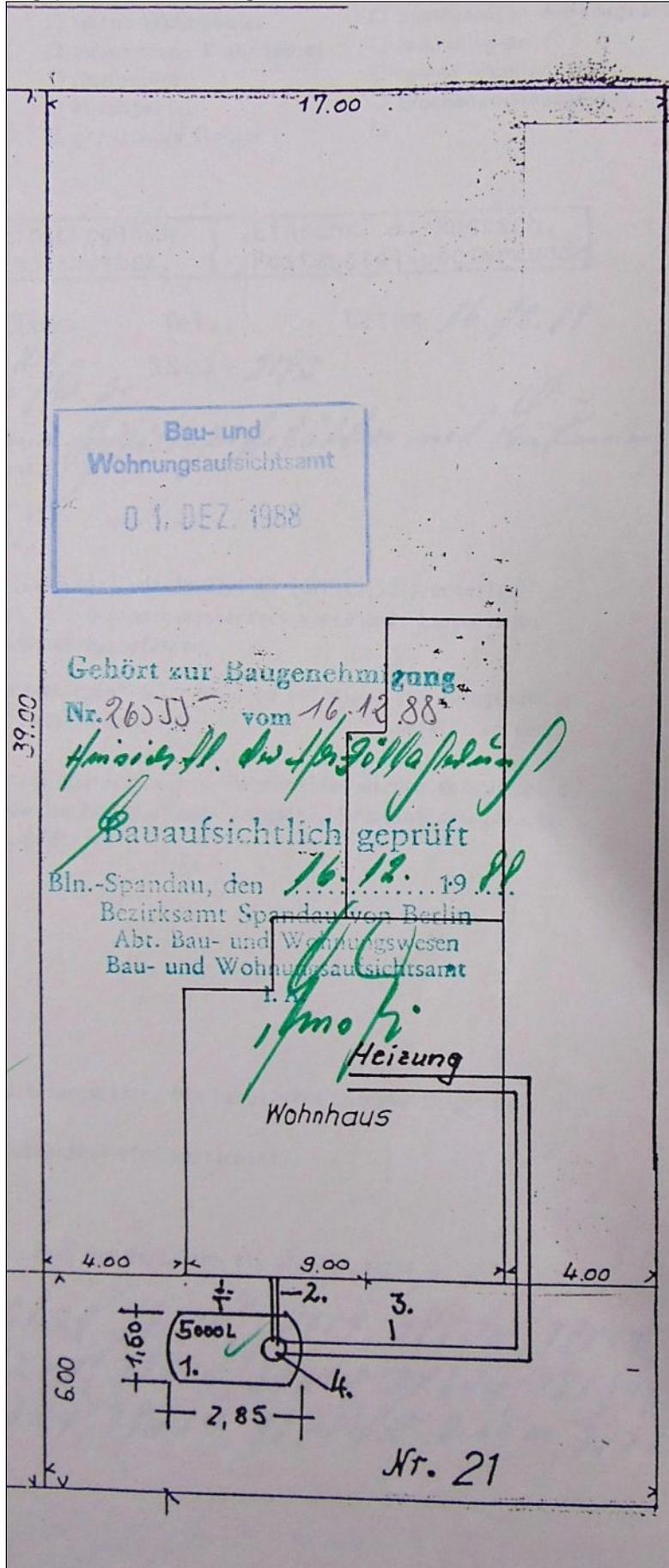


Straßenseite

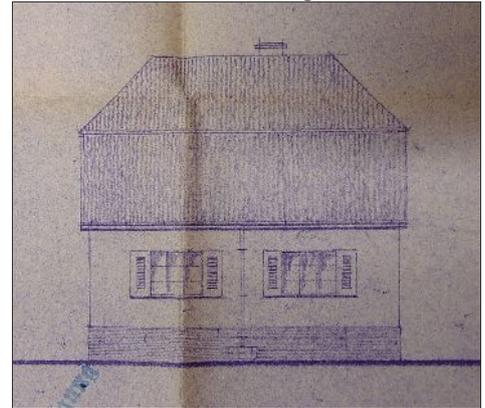
**Gebäudeschnitt**



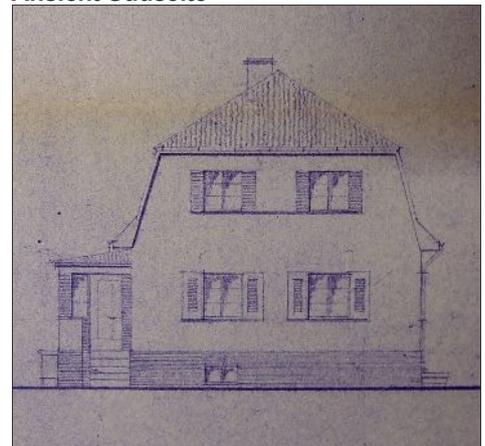
Lageplan zur Erneuerung des Heizölerdtanks von 1988



Ansicht Ostseite/Gehlberger Straße



Ansicht Südseite



Ansicht Westseite/Gartenseite



**Anlage e**

Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 25.09.2023

**Foto 1:**

Blick aus der Gehlberger Straße auf die östliche Straßenfassade und die südliche Giebelseite.

**Foto 2:**

Blick aus der Gehlberger Straße auf die östliche Straßenfassade und die nördliche Giebelseite.



**Foto 3:**

Blick aus der Gehlberger Straße auf die südliche OG-Giebelseite.

**Foto 4:**

Ausschnitt aus Foto 3 mit schadhafter Holzverschalung des Dachüberstandes am Ortsgang.

**Foto 5:**

Blick aus der Gehlberger Straße auf den entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Grundstückstreifen.

**Foto 6:**

Blick in die Gehlberger Straße Richtung Norden mit Lage des Bewertungsgrundstücks am linken Bildrand.



**Anlage f**

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 Tabelle 1 zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (bei hier vorgabegemäß im Rahmen der Sachwertfaktoren 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu Grunde zu legender Standardstufe 4 - s. Rotmarkierung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebeteurelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6