



| Bauteil                         | Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 der ImmoWertV zu den NHK 2010                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  | Wertschlagungsanteil | Standardkennzahl | Kostenanteil |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|--------------|
|                                 | Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
|                                 | Standard 1 (sehr einfach)                                                                                                                                                                                     | Standard 2 (einfach)                                                                                                                                             | Standard 3 (mittel)                                                                                                                                           | Standard 4 (gehoben)                                                                                                                                                                                                                      | Standard 5 (stark gehoben)                                                                                                                                                                                                       | %                    |                  | €/m²         |
| 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, Gießbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)  | Verblüdmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (ca. nach 2005)                                                                                                                           | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupon-/Blockblech, mehrgeschossige Glasfassaden; (ab ca. 2010)                | 23 %                 | 0,69             | 192          |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
| 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 Fächer aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)         | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walddach; Aufsparsdämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fächer aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard | 15 %                 | 0,45             | 125          |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
| 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, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz                                                                                       | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien                                                                                                          | 11 %                 | 0,33             | 92           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
| Innenwände/Türen                | Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen                                                                          | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdiele); leichte Türen, Stahlzargen                | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen                             | Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele; Massivholzstüren, Schiebetürelemente, Glasstüren, strukturierte Türblätter                                                                                                                | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente                                  | 11 %                 | 0,33             | 92           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | Holzbalendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz                                                                                              | Holzbalendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung                                                            | Beton- und Holzbalendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz | Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung                                                              | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer                                                               | 11 %                 | 0,33             | 92           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
| 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 %                  | 0,15             | 42           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
| Sanitär-einrichtungen           | einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge                                                                                                                   | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                         | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                       | 1-2 Bäder mit bzw. zwei Waschbecken, Bw. 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 Flächendekor)                                                                                          | 9 %                  | 0,27             | 75           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
| Heizung                         | Einzelöfen, Schwerkraftheizung                                                                                                                                                                                | Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                            | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                     | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, zusätzlicher Kaminanschluss                                                                                                           | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                                                                                         | 9 %                  | 0,27             | 75           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
| Sonstige technische Ausstattung | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz                                                                                       | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                                                      | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählschrank (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, Busssystem                                                                                                                                     | 6 %                  | 0,18             | 50           |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  | 100 %                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |              |
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                      | 3,0              | 835          |



### 1. Ermittlung des relativen Gebäudeanteils

Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Gebäudeart 1: 1.01: KG+EG, DG (voll ausg.)

| Bauteil                         | Wägungs-<br>anteil | Standardstufe |   |               |   |   |
|---------------------------------|--------------------|---------------|---|---------------|---|---|
|                                 |                    | 1             | 2 | 3             | 4 | 5 |
| Außenwände                      | 23%                |               |   | 23,0 %        |   |   |
| Dach                            | 15%                |               |   | 15,0 %        |   |   |
| Fenster und Außentüren          | 11%                |               |   | 11,0 %        |   |   |
| Innenwände und -türen           | 11%                |               |   | 11,0 %        |   |   |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11%                |               |   | 11,0 %        |   |   |
| Fußböden                        | 5%                 |               |   | 5,0 %         |   |   |
| Sanitäreinrichtungen            | 9%                 |               |   | 9,0 %         |   |   |
| Heizung                         | 9%                 |               |   | 9,0 %         |   |   |
| Sonstige technische Ausstattung | 6%                 |               |   | 6,0 %         |   |   |
| <b>insgesamt</b>                | <b>100%</b>        |               |   | <b>100,0%</b> |   |   |

### 2. Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010

| Gebäude(ausstattungs)-<br>standards | NHK-Gebäudemix<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudeanteil<br>[%] | relativer NHK-Wert<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| S2 (einfach)                        |                                          |                                   |                                              |
| S3 (mittel)                         | 835,00 €/m <sup>2</sup>                  | 100,0 %                           | 835,00 €/m <sup>2</sup>                      |
| S4 (gehoben)                        |                                          |                                   |                                              |
| <b>Summe</b>                        |                                          |                                   | <b>835,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>            |

### 3. Ableitung der objektspezifischen NHK 2010 für das Gebäude

|                                                          |      |       |                                                                      |
|----------------------------------------------------------|------|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 3.1 Fehlender <b>Drempel</b> bei ausgebautem DG:         | nein | 0,0 % | 0,00 €/m <sup>2</sup> BGF                                            |
| 3.2 Ausgebauter <b>Spitzboden</b> :                      | nein | 0,0 % | 0,00 €/m <sup>2</sup> BGF                                            |
| 3.3 <b>Vorhandener Drempel</b> bei nicht ausgebautem DG: | nein | 0,0 % | 0,00 €/m <sup>2</sup> BGF                                            |
| 3.4 <b>Zweifamilienhaus</b>                              | nein | 0,0 % | 0,00 €/m <sup>2</sup> BGF                                            |
| <b>Kostenkennwert (NHK 2010) für das Gebäude</b>         |      |       | 835,00 €/m <sup>2</sup> BGF<br><b>rd. 835,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

### 4. Ableitung der Herstellungskosten der Garage

|                               | Standardstufe                                                     |     |     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----|-----|
|                               | (NHK in €/m <sup>2</sup> BGF inkl. 17 % Baunebenkosten und MwSt.) |     |     |
|                               | 3                                                                 | 4   | 5   |
| Einzelgaragen/Mehrfachgaragen | 245                                                               | 485 | 780 |

BGF der Garage: 30 m<sup>2</sup> BGF  
Standardstufe: 3

|            |                    |
|------------|--------------------|
| <b>245</b> | <b>13.156,50 €</b> |
|------------|--------------------|

**Baupreisindex**

Nach [9] ist für die Anwendung der Sachwertfaktoren der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer für das IV Quartal 2023=161,3 (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts<sup>13</sup> umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = **179,0** anzusetzen.

**Besondere Bauteile**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und in ihren **Herstellungskosten** nach Erfahrungswerten und ihren wertmäßigen Auswirkungen geschätzt:

| besondere Bauteile             | Herstellungskosten (inkl. BNK) |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Eingangstreppe                 | 3.500,00 €                     |
| Gartenterrasse mit Außentreppe | 5.000,00 €                     |
| Summe                          | 8.500,00 €                     |

**Besondere Einrichtungen**

Keine bzw. nicht Gegenstand der Wertermittlung

**Außenanlagen**

In der Auswertepraxis des Berliner Gutachterausschusses werden nur die Zeitwerte besonderer Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.) bereinigt. Typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse, normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten.

Im vorliegenden Fall wird der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich beurteilt und es erfolgt kein gesonderter Wertansatz.

**Gesamtnutzungsdauer**

Aufgrund der üblichen Auswertepraxis des Berliner Gutachterausschusses bei Ableitung der Sachwertfaktoren wird die Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit **80 Jahren** angenommen.

Für die freistehende Garage wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV mit **60 Jahren** angesetzt.

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungs- gemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird der Modellansatz des Berliner Gutachterausschuss verwendet (vgl. [9]).

Der Gutachterausschuss geht bei einem **normalen Bauzustand** und einem fiktiven Baualter zwischen 43 und 47 Jahren von einer **wirtschaftlichen** Restnutzungsdauer von 40 Jahren aus. Da in dieser Bewertung der Sachwertfaktor des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung gelangt, wird modellkonform die Restnutzungsdauer mit **40 Jahren** angesetzt.

<sup>13</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de), >Wirtschaft >Preise >Bau- und Immobilienpreisindex



Bei vollständiger Modernisierung ist das fiktive Baujahr bzw. das fiktive Gebäudealter wie folgt zu bestimmen:

$$\begin{array}{c} \text{Jahr der Entkernung und Erneuerung} \\ \text{./.} \\ \text{Abschlag von der Gesamtnutzungsdauer} \\ = \\ \text{fiktives Baujahr} \end{array}$$

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| 1 Jahr des Wertermittlungsstichtages | 2024     |
| 2 Jahr der Entkernung und Erneuerung | 1997     |
| 3 Gesamtnutzungsdauer                | 80 Jahre |

Da bei der Modernisierung einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Modernisierung als "vorläufiges fiktives Baujahr" angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird nachfolgend dem Gebäude ein "vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Modernisierung" zugeordnet.

| Erhalten gebliebene Gebäudeteile                | % - Anteil |
|-------------------------------------------------|------------|
| - für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktion | 10 %       |
| - für tragende / nicht tragende Wände           | 10 %       |
| - sonstiges                                     | 5 %        |

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung:

|      |
|------|
| 25 % |
|------|

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| 4 vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung | 20 Jahre |
| 5 vorläufiges fiktives neues Baujahr                   | 2 - 4    |
| 6 vorläufiges fiktives neues Gebäudealter              | 1 - 5    |
|                                                        | 1977     |
|                                                        | 47 Jahre |

Die Restnutzungsdauer der Garage wird nach dem Verhältnis Restnutzungsdauer/Gesamtnutzungsdauer des Hauptgebäudes mit rd. **30 Jahren** geschätzt.

#### Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

#### Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben nach § 39 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie berücksichtigen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der verwendete Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertfaktoren sind geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Für den Berliner Grundstücksmarkt wurden vom Gutachterausschuss Berlin Sachwertfaktoren für Gesamt-Berlin für Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen und Landhäuser veröffentlicht (vgl. [9]). Der Analyse lagen 2.904 Kauffälle aus dem Auswertzeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2023 zugrunde. Für den Altbezirk **Spandau** standen 376 Kauffälle (= 12,9 %) zur Verfügung. Nach den statistischen Angaben ist das durchschnittliche Ein-/Zweifamilienhaus (alle Anbauarten) wie folgt definiert:

- Ø Grundstückgröße: 576 m<sup>2</sup>
- Ø Brutto-Grundfläche: 262 m<sup>2</sup>
- Ø Bodenrichtwert: 670 €/m<sup>2</sup>
- Ø vorläufiger Sachwert: 604.508 €
- Ø Bauzustand: normal (84 %)
- Ø Wohnlage: mittel (63 %)

Der objektspezifische Sachwertfaktor ermittelt sich unter Berücksichtigung diverser Korrekturglieder für abweichende Eigenschaften zu:

| Sachwertfaktor (aus Tabelle 4 interpoliert)                       |          | 0,950        |
|-------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| • Baujahresgruppe (1920-1948)                                     | +/-      | 0,000        |
| • Gebäudeart (freistehendes EFH/ZFH)                              | +/-      | 0,000        |
| • Bauzustand (normal)                                             | +/-      | 0,000        |
| • Gebäudekonstruktion (Massivhaus):                               | +/-      | 0,000        |
| • Stadträumliche Wohnlage (einfach):                              | +/-      | -0,036       |
| • Stadtlagen (Westteil):                                          | +/-      | +0,029       |
| <b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor zum 01.01.2024</b> | <b>=</b> | <b>0,943</b> |

#### Marktanpassung nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten (Sachwertfaktoren) auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

In diesem Fall muss die konjunkturelle Entwicklung ausgehend vom Stichtag der Sachwertfaktoren (**01.01.2024**) bis zum Wertermittlungsstichtag (**21.11.2024**) untersucht werden. Lt. [13] ist das Kaufpreisniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern in Q1/2024 um durchschnittlich -6 % gesunken. In Q3/2024 ist das Kaufpreisniveau hingegen um rd. 5 % gestiegen.

Aufgrund der Lage sowie den tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts, wird in diesem Fall eine zusätzliche Marktanpassung angebracht, weil das Kaufpreisniveau zum Wertermittlungsstichtag nicht ausreichend durch die Sachwertfaktoren repräsentiert wird. Ausgehend von [13] und Erfahrungen des Sachverständigen wird ein Abschlag von rd. **-3 %** für marktgerecht angesehen. Dies ist auch darin begründet, dass modellbedingt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 verwendet werden musste. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beträgt 480 €/m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zum Vorjahr (2023) um rd. -9 % gesunken.

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



### 1. Berücksichtigung der (Ausstattungs)Standardunterschiede (Modellkonformität):

§ 10 ImmoWertV führt aus: „Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).“

Dies ist hier der Fall. Der Berliner Gutachterausschuss ist bei der Nachbewertung der Kauffälle und Ableitung der Sachwertfaktoren bei den Herstellungskosten grundsätzlich von der Standardstufe 4 ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und Marktanpassung differiert das Ergebnis um:

| Standard                                         | Gebäudezeitwert | Marktanpassung<br>(insgesamt) | marktangepasste<br>Gebäudezeitwerte        |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| 3,0                                              | 152.454,30 €    | 0,915                         | 139.495,685 €                              |
| 4,0                                              | 183.492,90 €    | 0,915                         | 167.896,004 €                              |
| <b>Modellbedingte Korrektur des Gebäudewerts</b> |                 |                               | <b>-28.400,32 €</b><br><b>-28.400,00 €</b> |

Dieser Betrag muss zusätzlich berücksichtigt werden, um den tatsächlichen bzw. unterstellten (Ausstattungs)Standard des Gebäudes widerzuspiegeln. Ansonsten wäre zwischen einem Gebäude mit tatsächlicher Standardstufe 4 und einem Gebäude mit einer Standardstufe des Bewertungsobjekts kein Ergebnisunterschied, was nicht der Realität entspricht. Dieser Betrag ist rein modellbedingt und repräsentiert keine zusätzlichen Kosten!

### 2. Berücksichtigung von Bauschäden/Baufehlern und Instandsetzungsbesonderheiten

Das Bewertungsobjekt weist Zustandsbesonderheiten auf. Lt. Urteil des Finanzgerichtes Berlin-Brandenburg vom 10.06.2015 (3 k 3248/11) ist i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu prüfen, inwiefern sich vorhandene Bauschäden/Baumängel und Modernisierungsbesonderheiten auf den Verkehrswert auswirken. § 8 Abs. 3 ImmoWertV führt dazu aus: „(...) Baumängel oder Bauschäden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“ Es erfolgt lediglich ein pauschaler Abzug, da die Ursache der Bauschäden und Baufehler vom Sachverständigen nicht geklärt wurde. Es wird daher empfohlen, einen Bauschadensachverständigen hinzuzuziehen. Zudem wäre für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzung- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Im vorliegenden Fall wird lediglich eine überschlägige Schätzung der Bauschäden und Baufehler durchgeführt. Der Sachverständige schätzt einen Abschlag von rd. -25.000 € für die Beseitigung von Bauschäden und Instandsetzungsbesonderheiten ein.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baulast)

Die Baulast ist bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. Die Minderung des Verkehrswerts aufgrund einer Eintragung einer Baulast lässt sich auf der Grundlage

- der i.d.R. damit einhergehenden Einschränkungen der Nutzbarkeit nach Art und Umfang sowie
- der voraussichtlichen Dauer der Einschränkungen

ermitteln.

Besteht die Baulast bereits, so ergibt sich i.d.R. lediglich eine Wertminderung des „dienenden“ Grundstücks, soweit die Baulast seine Nutzbarkeit beeinträchtigt<sup>14</sup>. Im vorliegenden Fall betrifft die Baulast eine ca. 84 m<sup>2</sup> große Fläche (ca. 3 m breit x 28 m lang). Diese Fläche verläuft augenscheinlich am nördlichen Rand des Bewertungsgrundstücks und führt nach Ansicht des Sachverständigen weder zur einer Nutzungseinschränkung noch zu einer überdurchschnittlichen Lärmbelastung. Am Tag des Ortstermins war der Müllstandplatz des hinteren (begünstigten Grundstücks) in der Mitte der betroffenen Fläche platziert, was die Vermutung zulässt, dass die in Rede stehende Fläche (derzeit) nicht befahren wird. Aufgrund des Charakters der Baulast und den Umständen des Einzelfalls, wird in dieser Wertermittlung lediglich ein geringer, pauschaler Abschlag für marktgerecht erhalten. In diesem ist vor allem die Eintragung an sich berücksichtigt (sog. „Verschmutzungsabschlag“).

<sup>14</sup> vgl. Kleiber – Wertermittlerportal - Teil IV - 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz... - Teil 4 Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen Abschnitt 2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen - Unterabschnitt 1 Allgemeines § 46 ImmoWertV Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastu... - 2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 Abs. 2 ImmoWertV) - 2.4.2 Wertermittlungsgrundsätze

#### 4.4 Vergleichswertverfahren nach § 25 ImmoWertV

Am 30.12.2024 wurde auf den Internetseiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ([www.berlin.de/gutachterausschuss/](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/)) eine Online-Abfrage in der automatisierten Kaufpreissammlung (AKS-online) durchgeführt. Die Abfrageparameter für die preisbestimmende Grundstücksart „Ein-/Zweifamilienhäuser“ waren:

Altbezirk: Spandau  
 Stadträumliche Wohnlage: Einfach  
 Vertragsdatum: 01.01.2024 bis 21.11.2024  
 wertrelevante GF: 90 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße: 500 bis 1.200 m<sup>2</sup>  
 Baulicher Zustand: normal  
 Gebäudestellung: Freistehend/Einzelhaus  
 Gebäudekonstruktion: Massivhaus/Mauerwerksbau  
 Kaufpreise: 245.000 € bis 750.000 € (i.M. 523.417 €)

| Nr.                     | Datum    | PLZ   | Straße         | BRW        | Bj.         | wGF        | Grd.       | Zs       | Kaufpreis      | KP/wGF       |
|-------------------------|----------|-------|----------------|------------|-------------|------------|------------|----------|----------------|--------------|
| 1                       | 30.01.24 | 13591 | Zeestower Weg  | 480        | 2005        | 129        | 653        | 2        | 530.000        | 4.109        |
| 2                       | 17.04.24 | 13591 | Hauptstr.      | 380        | 2006        | 127        | 509        | 2        | 500.000        | 3.937        |
| 3                       | 06.05.24 | 13593 | Weinbergshöhe  | 320        | 1971        | 142        | 805        | 2        | 460.000        | 3.239        |
| 4                       | 08.05.24 | 13629 | Am Laubwald    | 420        | 1968        | 176        | 849        | 2        | 750.000        | 4.261        |
| 5                       | 13.05.24 | 13591 | Torweg         | 480        | 1936        | 116        | 660        | 2        | 355.000        | 3.060        |
| 6                       | 17.06.24 | 13591 | Fahrländer Weg | 380        | 1997        | 175        | 990        | 2        | 652.000        | 3.726        |
| 7                       | 18.07.24 | 13593 | Fahremundstr.  | 660        | 1956        | 158        | 838        | 2        | 675.000        | 4.272        |
| 8                       | 19.07.24 | 13591 | Zürgiebelweg   | 490        | 1987        | 140        | 588        | 2        | 499.000        | 3.564        |
| 9                       | 23.08.24 | 13589 | Am Höllepfuhl  | 380        | 1960        | 104        | 555        | 2        | 245.000        | 2.356        |
| 10                      | 03.09.24 | 13593 | Weinbergshöhe  | 320        | 1985        | 163        | 675        | 2        | 435.000        | 2.669        |
| 11                      | 11.10.24 | 13591 | Torweg         | 480        | 1979        | 90         | 1.001      | 2        | 480.000        | 5.333        |
| 12                      | 14.10.24 | 13591 | Hauptstr.      | 380        | 2006        | 149        | 750        | 2        | 700.000        | 4.698        |
| <b>Durchschnitt</b>     |          |       |                | <b>431</b> | <b>1980</b> | <b>139</b> | <b>739</b> |          | <b>523.417</b> | <b>3.769</b> |
| <b>Bewertungsobjekt</b> |          |       |                | <b>480</b> | <b>1936</b> | <b>136</b> | <b>716</b> | <b>2</b> |                |              |

##### Legende:

BRW = Bodenrichtwert  
 Bj. = Baujahr  
 wGF = wertrelevante Geschossfläche in m<sup>2</sup>  
 Grd. = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
 Zs = Baulicher Zustand (2 = normal)  
 KP/wGF = Kaufpreis / wertrelevante Geschossfläche in €/m<sup>2</sup>

##### Hinweis:

Entsprechend dem Urteil des FG Berlin vom 19.07.2017 (K 3047/17) erfolgte durch den Sachverständigen jeweils eine persönliche Außenbesichtigung. Alle Vergleichspreise befinden sich in einem preislich homogenen Vergleichsraum. Daher wird aus Gründen des Datenschutzes auf die Nennung der Hausnummern verzichtet. Die Überprüfung der Vergleichbarkeit der Kauffälle ist durch die Straßennamen ausreichend möglich.

Eine Offenlegung der Hausnummern kann jederzeit durch den Sachverständigen erfolgen (z.B. bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung).

Zudem wird das Vergleichswertverfahren nur stützend angewandt und fließt mit einem entsprechend geringeren Gewicht in die Ableitung des Verkehrswerts ein.



§ 25 ImmoWertV führt aus: „Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.“

„Kaufpreise (...) sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen“ (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV):

#### An den Wertermittlungsstichtag und Grundstücksmerkmale angepasste Vergleichskaufpreise:

Bis zum Wertermittlungsstichtag wird weitestgehend von konstanten Preisverhältnissen ausgegangen. Im vorliegenden Fall muss eine Anpassung der Vergleichspreise an die Lage (Bodenrichtwertniveau) sowie an die Grundstücksgröße erfolgen. Mangels regionaler Umrechnungskoeffizienten wird die Lageanpassung durch das Verhältnis des Bodenrichtwerts des Vergleichspreises zu dem Bodenrichtwert (01.01.2024) des Bewertungsobjekts bestimmt. Da sich nach Erfahrungen des Sachverständigen Lageunterschiede nicht zu 100 % auf die Kaufpreise auswirken, wird eine Dämpfung von 50 % vorgenommen.

Beispiel bei Vergleichspreis-Nr. 2:  $(480 \text{ €/m}^2 - 380 \text{ €/m}^2) / 380 \text{ €/m}^2 \times 100 = 26,32 \% \times 50 \% \approx 13 \% \Delta$  1,13

Um die Grundstücksgröße umzurechnen werden die Kaufpreise um den jeweiligen Bodenwert bereinigt. Anschließend wird der Bodenwert mit der Größe des Bewertungsobjekts berechnet und zum zuvor ermittelten Gebäudeanteil addiert. Der jeweilige und um die Grundstücksgröße angepasste Kaufpreis wird so dann auf die jeweilige wertrelevante Geschossfläche umgerechnet. Durch einfache Verhältnisbildung kann der Umrechnungsfaktor berechnet werden.

Beispiel bei Vergleichspreis-Nr. 2:  $500.000 \text{ € (Kaufpreis)} - 193.420 \text{ € (Bodenwert)} = 306.580 \text{ € (Gebäudewert)}$ . Mit der Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts hätte der Bodenwert des Vergleichspreises betragen:  $272.080 \text{ € (} 380 \text{ €/m}^2 \times 716 \text{ m}^2 \text{)}$ . Der Kaufpreis mit der Größe des Bewertungsobjekts bei Vergleichspreis-Nr. 2 beträgt somit:  $578.660 \text{ € bzw. } 4.556,38 \text{ €/m}^2$ . Der Umrechnungsfaktor berechnet sich zu:  $4.556,38 \text{ €/m}^2 / 3.937,01 \text{ €/m}^2 \approx$  1,16. Die Rundung erfolgte auf 2 Nachkommastellen.

Die übrigen wertbildenden Grundstücksmerkmale (wertrelevante Geschossfläche, Gebäudeart und baulicher Zustand) stimmen hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt überein. Es sind in diesem Fall keine weiteren Anpassungen notwendig:

| Nr.                 | Datum    | Straße               | BRW        | Grd.       | KP/wGF       | Anp Lage | Anp Grd. | angep. KP/wGF   |
|---------------------|----------|----------------------|------------|------------|--------------|----------|----------|-----------------|
| 1                   | 30.01.24 | Wolburgsweg          | 480        | 653        | 4.109        | 1,00     | 1,07     | 4.396,12        |
| 2                   | 17.04.24 | Am Laubwald          | 380        | 509        | 3.937        | 1,13     | 1,16     | 5.167,84        |
| 3                   | 06.05.24 | Gütersloher Weg      | 320        | 805        | 3.239        | 1,25     | 0,94     | 3.806,34        |
| 4                   | 08.05.24 | Kretzerzeile         | 420        | 849        | 4.261        | 1,07     | 0,93     | 4.246,14        |
| 5                   | 13.05.24 | Gärtnerering         | 480        | 660        | 3.060        | 1,00     | 1,08     | 3.305,17        |
| 6                   | 17.06.24 | Seegefelder Str.     | 380        | 990        | 3.726        | 1,13     | 0,84     | 3.541,39        |
| 7                   | 18.07.24 | Am Laubwald          | 660        | 838        | 4.272        | 0,86     | 0,88     | 3.246,84        |
| 8                   | 19.07.24 | Georg-Schroeder-Str. | 490        | 588        | 3.564        | 0,99     | 1,14     | 4.021,82        |
| 9                   | 23.08.24 | Fahrlander Weg       | 380        | 555        | 2.356        | 1,13     | 1,25     | 3.332,17        |
| 10                  | 03.09.24 | Fahremundstr.        | 320        | 675        | 2.669        | 1,25     | 1,03     | 3.435,97        |
| 11                  | 11.10.24 | Weidenweg            | 480        | 1.001      | 5.333        | 1,00     | 0,72     | 3.840,00        |
| 12                  | 14.10.24 | Weinbergshöhe        | 380        | 750        | 4.698        | 1,13     | 1,00     | 5.316,14        |
| <b>Durchschnitt</b> |          |                      | <b>431</b> | <b>739</b> | <b>3.769</b> |          |          | <b>3.971,33</b> |



„Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise (...) heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen (...) in vergleichbaren Fällen abweichen“ (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV).

Das bedeutet, dass „Ausreißer“ bei der Bewertung zu eliminieren sind, da diese wahrscheinlich mit nicht ersichtlichen Besonderheiten behaftet sind:

#### 1. Ausreißeranalyse (Variation des Mittelwerts um +/- 30%)

$$2.779,93 \text{ €/m}^2 \xleftarrow{-30\%} \text{Ø } 3.971,33 \text{ €/m}^2 \xrightarrow{+30\%} 5.162,73 \text{ €/m}^2$$

Demnach sind die Vergleichspreise Nr. 2 und 12 auszuschließen. Es erfolgt eine erneute Mittelbildung mit den verbliebenen Vergleichspreisen.

#### 2. Ausreißeranalyse (Variation des Mittelwerts um +/- 30%)

$$2.365,49 \text{ €/m}^2 \xleftarrow{-30\%} \text{Ø } 3.379,27 \text{ €/m}^2 \xrightarrow{+30\%} 4.393,05 \text{ €/m}^2$$

Demnach ist der Vergleichspreis Nr. 1 auszuschließen. Es erfolgt eine erneute Mittelbildung mit den verbliebenen Vergleichspreisen.

#### 3. Ausreißeranalyse (Variation des Mittelwerts um +/- 30%)

$$2.549,23 \text{ €/m}^2 \xleftarrow{-30\%} \text{Ø } 3.641,76 \text{ €/m}^2 \xrightarrow{+30\%} 4.734,29 \text{ €/m}^2$$

Die verbliebenen Vergleichspreise liegen nun innerhalb der Ausschlußgrenzen und können zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

### 4.5 Statistische Aussagekraft des Vergleichsweltergebnisses

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Verkaufsfälle (Standardabweichung) wird i.d.R. der Variationskoeffizient (V) verwendet. Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Aussage zur Qualität der Kauffälle. Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des **Variationskoeffizienten** vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der **Standardabweichung** (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert auch **„mittlerer Fehler der Einzelmessung“** genannt) zum Mittelwert selbst. Der mittlere Fehler der Einzelmessung ist ein Maß für die Abweichung des Einzelmesswertes vom Mittelwert. Bei einer Messreihe mit genügend vielen ( $n \geq 10$ ) Einzelmessungen bestimme man die Differenz der Einzelmessungen zum Mittelwert, quadriere sie, bilde dann die Summe über die Quadrate, teile durch  $(n-1)$  und ziehe die Wurzel aus dem Ergebnis. Der Nenner  $(n-1)$  anstelle von  $n$  zeigt an, dass erst die zweite Messung als Vergleichsmessung anzusehen ist. Folgender Beurteilungsmaßstab für die Güte der Stichprobe wird herangezogen:

| Variationskoeffizient |   |      |   | Beurteilung der Genauigkeit   |
|-----------------------|---|------|---|-------------------------------|
| 0 %                   | < | 5 %  | = | sehr hohe Genauigkeit         |
| 5 %                   | < | 10 % | = | hohe Genauigkeit              |
| 10 %                  | < | 15 % | = | noch ausreichende Genauigkeit |
| 15 %                  | < | 20 % | = | recht bedenkliche Genauigkeit |
| 20 %                  | > |      | = | keine Genauigkeit             |

Zudem wird der mittlere Fehler des Mittelwerts (Standardabweichung des Mittelwerts) berechnet. Der mittlere Fehler des Mittelwertes ist um den Faktor  $1/\sqrt{n}$  kleiner als die Standardabweichung  $s$ . Dies ist in diesem Fall notwendig, da die Anzahl der geeigneten Vergleichskaufpreise  $< 10$  Fälle ist. Die Genauigkeit des Mittels (Aussagefähigkeit des Vergleichswerts) nimmt mit jedem weiteren Vergleichskaufpreis deutlich zu. Erhöht sich die Vergleichskaufpreisanzahl über 15 hinaus, so wird die Genauigkeit des Mittels (hier Vergleichswert) selbst bei einer wesentlichen Vergrößerung des Stichprobenumfangs (der Vergleichspreisanzahl) nicht mehr wesentlich erhöht.

#### Ermittlung des Variationskoeffizienten:

| Nr.                                        | KP/wGF                    | Mittelwert                | Delta                    | Delta <sup>2</sup>          |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1                                          | 4.396,12 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | 754,36 €/m <sup>2</sup>  | 0,00                        |
| 2                                          | 5.167,84 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | 1526,08 €/m <sup>2</sup> | 0,00                        |
| 3                                          | 3.806,34 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | 164,58 €/m <sup>2</sup>  | 27.085,93                   |
| 4                                          | 4.246,14 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | 604,38 €/m <sup>2</sup>  | 365.280,60                  |
| 5                                          | 3.305,17 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | -336,59 €/m <sup>2</sup> | 113.291,20                  |
| 6                                          | 3.541,39 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | -100,37 €/m <sup>2</sup> | 10.074,24                   |
| 7                                          | 3.246,84 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | -394,92 €/m <sup>2</sup> | 155.965,41                  |
| 8                                          | 4.021,82 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | 380,06 €/m <sup>2</sup>  | 144.448,35                  |
| 9                                          | 3.332,17 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | -309,59 €/m <sup>2</sup> | 95.843,75                   |
| 10                                         | 3.435,97 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | -205,79 €/m <sup>2</sup> | 42.351,06                   |
| 11                                         | 3.840,00 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | 198,24 €/m <sup>2</sup>  | 39.299,10                   |
| 12                                         | 5.316,14 €/m <sup>2</sup> | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> | 1674,38 €/m <sup>2</sup> | 0,00                        |
| Summe Delta <sup>2</sup> (d <sup>2</sup> ) |                           |                           |                          | 993.639,64 €/m <sup>2</sup> |
| Varianz (Wurzel aus (d <sup>2</sup> ))     |                           |                           |                          | 124.204,96 €/m <sup>2</sup> |
| Standardabweichung (s)                     |                           |                           |                          | 352,43 €/m <sup>2</sup>     |
| Mittelwert (M)                             |                           |                           |                          | 3.641,76 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>Variationskoeffizient (V)</b>           |                           |                           |                          | <b>9,68 %</b>               |
| mittlerer Fehler des Mittelwerts           |                           |                           |                          | 157,61 €/m <sup>2</sup>     |

#### Bandbreite des Mittelwerts (mittlerer Fehler):

$$\text{Mittelwert} + \text{mittlerer Fehler} = 3.641,76 \text{ €/m}^2 + 157,61 \text{ €/m}^2 = 3.799,37 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Mittelwert} - \text{mittlerer Fehler} = 3.641,76 \text{ €/m}^2 - 157,61 \text{ €/m}^2 = 3.484,15 \text{ €/m}^2$$

#### Formelübersicht:

$$M = \frac{\sum MW}{n} \quad (\text{Mittelwert})$$

$$s = \sqrt{\frac{\sum (MW - M)^2}{(n-1)}} \quad (\text{Standardabweichung})$$

$$m = \frac{s}{\sqrt{n}} \quad (\text{mittlerer Fehler des Mittelwertes})$$

$$V = \frac{s}{M} \quad (\text{Variationskoeffizient})$$





## 4.6 Vergleichswertberechnung

Der **Vergleichswert** nach § 25 ImmoWertV ermittelt sich zu:

| Ermittlung des Vergleichswerts                         |              |            |                           |
|--------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------------------|
| vorläufiger relativer Vergleichswert                   |              | =          | 3.641,76 €/m <sup>2</sup> |
| wertrelevante Geschossfläche (rd.)                     |              | x          | 136,00 m <sup>2</sup>     |
| vorläufiger Vergleichswert                             |              | =          | 495.279,36 €              |
| Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2*          |              | x          | 1,00                      |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert            |              | =          | 495.279,36 €              |
| <u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u> |              | +/-        | -32.600,00 €              |
| • Zustandsbesonderheiten                               | -25.000,00 € |            |                           |
| • Baulast                                              | -7.600,00 €  |            |                           |
| <b>Vergleichswert</b>                                  |              | =          | 462.679,36 €              |
|                                                        |              | <b>rd.</b> | <b>463.000,00 €</b>       |

\* Im vorliegenden Fall ist eine zusätzliche Marktanpassung im Vergleichsverfahren nicht notwendig, da die konjunkturelle Situation ausreichend durch die Anpassung der Vergleichspreise an den Wertermittlungstichtag gewürdigt wird bzw. Preissteigerungen und Preiserhöhungen sich im betrachteten Zeitraum weitestgehend ausgleichen.

#### 4.7 Plausibilitätsprüfung (Vergleichsfaktoren nach § 26 ImmoWertV)

Lt. [7], S. 55 beträgt das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** in einfacher bis mittlerer Wohnlage der Baujahre 1920 bis 1948 (156 Kauffälle):

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |                                             |                                              |                                                                                            |                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Baujahrsgruppe<br><br>Wohnlage           | Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2023 |                                              |                                                                                            |                                           |
|                                          | Grundstücks-<br>fläche<br>Ø m²              | wertrelevante<br>Geschoss-<br>fläche<br>Ø m² | Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup><br>Kaufpreis/wertre-<br>levante<br>Geschossfläche<br>Ø €/m² | Änderung<br>gegen-<br>über dem<br>Vorjahr |
| <b>Baujahre bis 1919</b>                 |                                             |                                              |                                                                                            |                                           |
| einfache + mittlere Wohnlage             | 416 bis 993<br>717                          | 133 bis 384<br>241                           | 11<br>1.758 bis 4.633<br>3.209                                                             | ↓                                         |
| gute + sehr gute Wohnlage                | 696 bis 1.163<br>876                        | 178 bis 422<br>287                           | 5<br>2.254 bis 11.611<br>5.253                                                             | ---                                       |
| insgesamt: <sup>2)</sup>                 | 416 bis 1.000<br>742                        | 133 bis 384<br>244                           | 15<br>1.758 bis 4.633<br>3.139                                                             | ↓                                         |
| <b>Baujahre 1920 bis 1948</b>            |                                             |                                              |                                                                                            |                                           |
| einfache + mittlere Wohnlage             | 434 bis 951<br>689                          | 83 bis 217<br>145                            | 156<br>1.953 bis 5.080<br>3.350                                                            | ↓                                         |
| gute + sehr gute Wohnlage                | 529 bis 1.161<br>862                        | 129 bis 320<br>216                           | 42<br>2.723 bis 9.015<br>5.605                                                             | ↔                                         |
| insgesamt: <sup>2)</sup>                 | 434 bis 1.000<br>711                        | 83 bis 242<br>154                            | 195<br>1.913 bis 5.782<br>3.605                                                            | ↓                                         |

Quelle: Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Berliner Gutachterausschusses

Der relative (marktangepasste), vorläufige Sachwert (ohne boG) des Bewertungsgrundstücks beträgt **rd. 3.856 €/m²** wGF. Er liegt rd. +15 % über dem vom Gutachterausschuss angegebenen Durchschnittswert, was aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit (u.a. Grundstücksgröße) und der Lage (einfach) nicht plausibel ist.

Die Vergleichsfaktoren des Berliner Gutachterausschusses bestätigen in diesem Fall nur eingeschränkt das (vorläufige) Sachwertergebnis.



#### 4.8 Verkehrswertableitung nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV

Bei der Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das **Sachwertverfahren** in **guter Qualität** (lageüblicher Bodenwert, regionale und hinreichend aktuelle Sachwertfaktoren) und für das **Vergleichswertverfahren** in **befriedigender Qualität** (ausreichende Anzahl an nicht in allen Wertmerkmalen vergleichbaren Kauffällen mit statistisch guter Genauigkeit) zur Verfügung. Im Hinblick auf die Immobilienart und Nutzung wird der Verkehrswert als gewogener Mittelwert geschätzt, wobei dem Sachwertverfahren das höhere Gewicht beigemessen wird:

| Wertermittlungsverfahren                    | Verfahrenswert       | Gewicht | gewogener Wert |
|---------------------------------------------|----------------------|---------|----------------|
| Sachwertverfahren gem. §§ 35-39 ImmoWertV   | 463.000,00 €         | 1,0     | 463.000,00 €   |
| Vergleichswertverfahren gem. § 25 ImmoWertV | 463.000,00 €         | 0,8     | 370.400,00 €   |
|                                             |                      | 1,8     | 833.400,00 €   |
|                                             | 833.400,00 € / 1,8 = |         | 463.000,00 €   |

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 13591 Berlin-Spandau (OT Staaken), Möthlower Straße 3, wird zum Wertermittlungstichtag 21.11.2024 mit rd.

**463.000,00 €**

**in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht rd.:

- 4.452 €/m² WF
- 3.404 €/m² wGF
- 82 % Bodenwertanteil

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

Berlin, den 10.01.2025



**v.v.s**

Verband der Vereinigten  
Sachverständigen e.V.  
Berlin und Brandenburg



Andreas Habath

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert-Nr. 0704-002 (DIN EN ISO/IEC 17024)

## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das **Gutachten** ist **nur für den Auftraggeber** und den **angegebenen Zweck bestimmt**. Eine **Vervielfältigung** oder **Verwertung durch Dritte** ist **nur mit schriftlicher Genehmigung** gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 44 S. 2805 ff.).

**ImmoWertA:**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023.

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294) geändert worden ist.

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**BauO Bln:**

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes zur Anpassung datenschutzrechtlicher Bestimmungen in Berliner Gesetzen an die Verordnung (EU) 2016/679 (Berliner Datenschutz-Anpassungsgesetz EU – BlnDSAnpG-EU) vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807).

**ZwVbVO:**

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 4. März 2014, zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.08.2022 (GVBl. S. 534).

**SolarG Berlin:**

Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. Nr. 54, Seite 837).



## 5.2 Wertermittlungsliteratur, Marktinformationen

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig (Stand: 2016)
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig (Stand: 2016)
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Bundesanzeiger (5. Auflage 2007) bzw. Kleiber Digital (Stand: 2024)
- [4] Gerady, Theao, Möckel, Rainer und Troff, Herbert: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Band 1 und 2, Stand 2005, Olzog Verlag
- [5] Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BORIS) zum Stichtag 01.01.2023 und 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- [6] Mietspiegel der Stadt Berlin 2024
- [7] Immobilienmarktbericht der Stadt Berlin vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2023/2024
- [8] IVD Immobilienpreisservice 2023/2024
- [9] Faktoren zur Anpassung des Sachwerts von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024; veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024 Seite 3068 ff.
- [10] IBB-Wohnungsmarktbericht 2023
- [11] Ad hoc Marktreport Ausgabe September 2024 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- [12] Statistischer Bericht „Preisindizes für Bauwerke– IV/2023“ vom Statistischen Bundesamt (DESTATIS)
- [13] Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024 und 2. Quartal 2024 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

## 5.3 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

- [14] Grundbuchauszug (Kopie eines amtlichen Ausdrucks) vom 12.12.2023
- [15] Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALKIS) vom 12.12.2024
- [16] Recherche der bauplanungsrechtlichen Situation (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan), Denkmalschutz, Immissionen, sozioökonomischer Daten, Bodenarten, Art der Kanalisation etc. beim Geoportal Berlin (FIS-Broker) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 12.12.2024
- [17] Auskunft aus der automatisierten Kaufpreissammlung (AKS-Online) des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vom 30.12.2024
- [18] Statistischer Bericht „Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2023“ vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- [19] Bauzeichnungen (Grundrisszeichnungen) vom Auftraggeber
- [20] Wohnflächenberechnung (ohne Datum und Quelle)
- [21] Wertermittlungsgutachten der Sachverständigen, Dipl.-Ing. Hannelore Alinsky, vom 24.02.2004
- [22] Auszug aus dem Baulastenverzeichnis von Spandau (Baulastenblatt Nr. 2550) vom 01.08.1995
- [23] Energieausweis (Auszug) durch, Al-Dilaimi IB-Bau/Ingenieurbüro, vom 19.09.2014 (nicht mehr gültig)



## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts  
Anlage 2: Auszug aus der Bezirkskarte Spandau mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts  
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts  
Anlage 4: Digitales Orthophoto 2021 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts  
Anlage 5: Fotodokumentation

## Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Quelle:** Geoportal Berlin, Übersichtskarte von Berlin, 1:25.000, nicht maßstabsgerecht  
**Aktualität:** 12.12.2024



## Anlage 2: Auszug aus der Bezirkskarte Spandau mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Quelle:** Geoportal Berlin, Bezirkskarte von Berlin, 1:10.000, nicht maßstabsgerecht  
**Aktualität:** 12.12.2024

### Anlage 3: Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

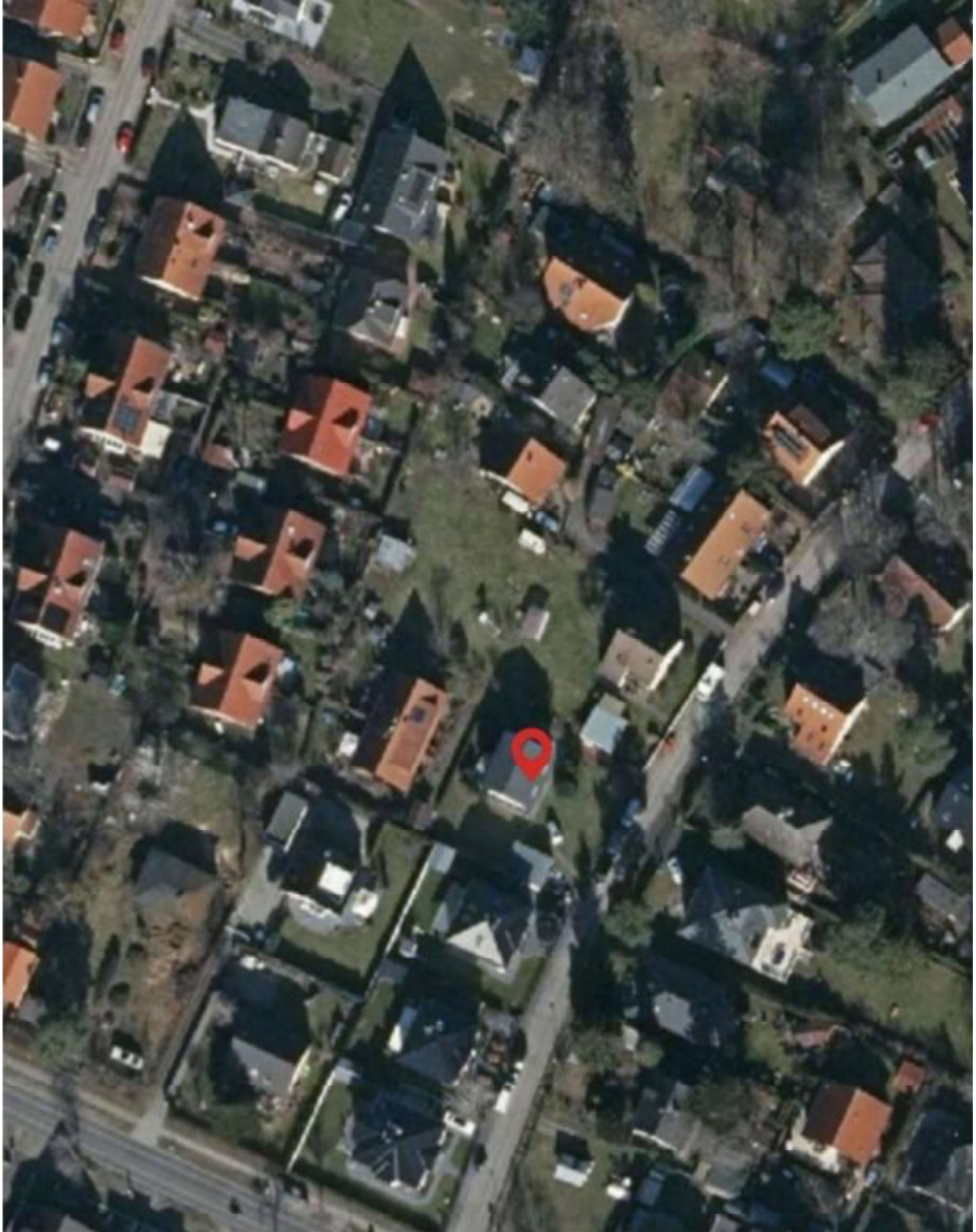
Seite 1 von 1



**Quelle:** Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:1.000, nicht maßstabsgerecht  
**Aktualität:** 12.12.2024



**Anlage 4:**     **Digitales Orthophoto 2021 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**  
Seite 1 von 1



**Quelle:** Geoportal Berlin / Orthophoto 2020 1:1.000, nicht maßstabsgerecht  
**Aktualität:** 12.12.2024



## Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



**1**  
Ansicht / Straße



**2**  
Ansicht / Garten mit Terrasse



**3**  
Baulast (Erschließungsfläche)



**4**  
Möthlower Straße in Blickrichtung Süden



**5**  
Terrasse (EG) mit Beschädigungen



**6**  
Putzabplatzungen über der Garage / Terrasse

## Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



7  
fehlende Außenbeleuchtung



8  
Wohnzimmer (aktuell geteilt)



9  
zerstörter Fliesenboden im KG (Flur)



10  
Putzabplatzungen und Ausblühungen im KG



11  
Gastherme (DG)



12  
Elektrohauptanschluss mit Zähler (KG)