

# Gutachten

**Nr. 84725**

**über den Verkehrswert des Grundstücks  
Schwarzkittelweg 34, 13465 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Wedding  
Brunnenplatz 1  
13357 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren zum  
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
30 K 24/25**

**Datum: 19. September 2025**



# Inhaltsverzeichnis

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 Auftrag und Grundlage.....</b>                                    | <b>3</b> |
| <b>2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....</b>                             | <b>3</b> |
| 2.1 Grundbuch.....                                                     | 3        |
| 2.2 Kataster.....                                                      | 4        |
| 2.3 Grundstücksgröße.....                                              | 4        |
| <b>3 Beschreibung der Liegenschaft.....</b>                            | <b>4</b> |
| 3.1 Das Grundstück.....                                                | 4        |
| 3.1.1 Lage.....                                                        | 4        |
| 3.1.2 Beschaffenheit.....                                              | 4        |
| 3.1.3 Rechtliche Situation.....                                        | 5        |
| 3.2 Die Baulichkeiten.....                                             | 6        |
| 3.2.1 Das Einfamilienwohnhaus.....                                     | 6        |
| <b>4 Wertermittlung.....</b>                                           | <b>7</b> |
| 4.1 Grundsätze.....                                                    | 7        |
| 4.2 Bodenwert.....                                                     | 8        |
| 4.3 Sachwert der baulichen Anlagen.....                                | 8        |
| 4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen..... | 9        |
| 4.5 Sachwert.....                                                      | 10       |
| 4.6 Verkehrswert.....                                                  | 10       |



# **1 Auftrag und Grundlage**

Mit dem Beschluss vom 25.7.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 30 K 24/25 vom Amtsgericht Wedding als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

**Schwarzkittelweg 34, 13465 Berlin**

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 30.6.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen und Schnitt zur ursprünglichen Baugenehmigung

Von den Eigentümern wurden keine weiteren Grundstücksunterlagen zur Verfügung gestellt.

Am 17.9.2025 um 12:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Eigentümer gewährten mir Zutritt zum Grundstück und dem Gebäude. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden. Es wurde darum gebeten, keine Innenfotos anzufertigen.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 17.9.2025.

## **2 Angaben zum Bewertungsobjekt**

### **2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Frohnau  
Blatt 6398

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Frohnau, Flur 3, Flurstück 3286/42,  
Gebäude- und Freifläche Schwarzkittelweg 34 mit 656,00 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5.1 (Daten anonymisiert)  
- zu ½ -

Lfd. Nr. 5.2 (Daten anonymisiert)  
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 Hinsichtlich des Vermögens des (Daten anonymisiert): Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO (Amtsgericht Charlottenburg, 36m IN 2406/24). Eingetragen am 23.5.2024.

Lfd. Nr. 4 Über das Vermögen des (Daten anonymisiert) ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Charlottenburg, 36m IN 2868/24). Eingetragen am 23.9.2024.

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 24/25). Eingetragen am 30.6.2025.



## 2.2 Kataster

Katasteramt Reinickendorf

Gemarkung Frohnau

| Flur | Flurstück | Bezeichnung                                    | Größe                 |
|------|-----------|------------------------------------------------|-----------------------|
| 3    | 3286/42   | Gebäude- und Freifläche<br>Schwarzkittelweg 34 | 656,00 m <sup>2</sup> |

## 2.3 Grundstücksgroße

| Flur | Flurstück | Größe                 |
|------|-----------|-----------------------|
| 3    | 3286/42   | 656,00 m <sup>2</sup> |

# 3 Beschreibung der Liegenschaft

## 3.1 Das Grundstück

### 3.1.1 Lage

#### 3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Reinickendorf, im Ortsteil Frohnau, nahe Stadt- und Landesgrenze Berlin/Brandenburg (LK Oberhavel), Bieselheide und Pilzteich, am Schwarzkittelweg, einer Querstraße der Oranienburger Chaussee (B96), umgeben von vorherrschender Wohnnutzung in offener Bauweise und im weiteren Verlauf auch von Wald- bzw. teilw. Landwirtschaftsflächen.

#### 3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage im Schwarzkittelweg gut. Der Schwarzkittelweg ist eine Anliegerstraße. Bei der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrzunehmen. Das Wohnumfeld erscheint ruhig.

#### 3.1.1.3 Verkehrslage

Der Schwarzkittelweg ist eine öffentliche Straße, teilausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Betonverbundpflasterbelag des Fahrdammes, Gehwege unbefestigt). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist einfach. Der Autobus ist ca. 600 m, S-Bhf. Frohnau ist ca. 2,0 km, U-Bhf. Wittenau ist ca. 6,5 km, Rathaus Reinickendorf ist ca. 10,0 km, Autobahnanschluss A111 (Stolpe) ist ca. 6,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 18,0 km entfernt.

## 3.1.2 Beschaffenheit

### 3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist überwiegend rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) und weist teilw. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen auf. Die Straßenfront beträgt ca. 19,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 34,00 m. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und eine eigene Einfahrt vom Schwarzkittelweg.

### 3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, massive



Böschungsmauern und Treppenanlagen, Terrasse, hölzernes Gartenhaus, Außenpool mit stationärer Abdeckung, Einfriedigungen).

### **3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen**

Lt. Angabe beim Bezirksamt Reinickendorf (Umwelt- und Naturschutzamt) ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst. Es sind gegenwärtig keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

### **3.1.2.4 Erschließung**

Wasser-, Abwasser-, Elt-, Gas- und Telefonanschluss sowie ggf. Kabelfernsehen sind vorhanden.

## **3.1.3 Rechtliche Situation**

### **3.1.3.1 Erschließungsbeiträge**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Reinickendorf (Straßen- und Grünflächenamt) fallen Erschließungsbeiträge für das Bewertungsobjekt nach der derzeitigen Rechtslage voraussichtlich nicht mehr an. Derzeitig sind keine Beiträge offen.

### **3.1.3.2 Planungsrecht**

Laut Recherche liegt der Bebauungsplan XX-25j vom 7.2.2006 vor: Allgemeines Wohngebiet (WA), Baugrenze (7,0 m Vorgarten), 2 Vollgeschosse (teilw. auch nur 1 Vollgeschoss), GRZ=0,2, GFZ=0,3, offene Bauweise, nur Einzelhäuser. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Es gelten weitere textliche Festsetzungen.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungsverordnung „Frohnau“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 18.4.1997 zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart. Danach bedarf jeglicher Eingriff in das Ortsbild einer Genehmigung.

Lt. Flächennachweis zum Lageplan vom 29.9.1964 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,19, die vorhandene GFZ ca. 0,18. (Die tatsächliche Bebauung weicht von diesem Stand ab.)

### **3.1.3.3 Denkmalschutz**

Eine Eintragung in der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Schwarzkittelweg 34 nicht vor.

### **3.1.3.4 Baulast**

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Reinickendorf (Bauaufsichtsamt) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung vor.

### **3.1.3.5 Privatrechtliche Situation**

Das Einfamilienwohnhaus wird offensichtlich eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt bzw. wurden auch nicht vorgelegt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Gebäudes unterstellt.



### 3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut.

#### 3.2.1 Das Einfamilienwohnhaus

Das Einfamilienwohnhaus ist freistehend, 1-geschossig, vollunterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: ca. 1970

Baugenehmigung: Nr. 572 vom 22.2.1965 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 27.4.1966

Schlussabnahme: 5.9.1974

Aufteilung: Keller: Hobbykeller, Hauswirtschaftsraum mit Heizung, Bad, 2 Lagerkeller, Kellerflure mit Treppe, Garage

Erdgeschoss: 3 ½ Zimmer, Küche, Bad, Wintergarten, Diele, Windfang mit Treppe; Terrasse

Dachgeschoss: Bodenraum

Für den Wintergartenanbau (einschließlich umfangreicher Terrasse) konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden. In der folgenden Wertermittlung wird die Genehmigungsfähigkeit unterstellt.

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung ca. 113,00 m<sup>2</sup>  
(Erdgeschoss, ohne Anrechnung der Terrasse)

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, 24,0 bis 30,0 cm dickes Hbl-Mauerwerk, Alu-Wintergartenkonstruktion

Innenwände: massiv, überwiegend 24,0 dickes Hbl-Mauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Sockel Natursteinverkleidung, sonst Kieselkratzputzfronten, gestrichen

Geschossdecken: Keller massiv, Stahlbetonhohldielen, sonst Holzbalken

Dach: hölzernes Satteldach, Ziegeleindeckung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau:

Wände: geputzt, gestrichen, Zimmer Tapeten, teilw. Holzverkleidung, teilw. Fliesen; Küche Fliesenpaneel, Bäder Fliesen

Decken: geputzt, gestrichen, teilw. abgehangen

Fußböden: überwiegend Beton bzw. Estrich, Fliesen bzw. Laminatbelag, teilw. Textilbodenbelag; Küche und Bäder Fliesen

Treppen: Keller massiv Beton, Textilbelag, EG eingestemmte Holztreppe, Holzhandlauf; massive Eingangstreppe

Hauseingangstüren: hölzerne Rahmentür mit Glasausschnitt; Garage PVC-Rolltor

Türen: Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung, teilw. in Stahlzargen, KG teilw. Stahltür

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, EG überwiegend elektr. betriebene Rolljalousien, teilw. vergittert, teilw. Glasbausteine und Dachflächenfenster



Heizung: Zentralheizung (Gas, Brennwerttechnik) mit zentraler Warmwasserbereitung, EG Kaminofen

Warmwasser: zentral von Heizung

Sanitär: porzellanen WC-, Bidet- und Handwaschbecken, Schürzenbadewanne und Brausetasse bzw. Brauseanlage

Küche: Einbauküche mit Elektroherd (Ceran), Spüle, Ofen, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube

Elektroinstallation: nicht mehr zeitgemäß

Außenpool mit Pooltechnik im Keller

Sonnenmarkise

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem Bauzustand (teilw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden an der Fassade, teilw. aufgestaute Reparaturkosten, teilw. Renovierungsbedarf). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Energetischer Zustand: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand entspricht aufgrund der vorhandenen Modernisierungen eher dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.

Vermietbarkeit: Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.

Verkäuflichkeit: Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilweise in Anlehnung an die der Baugenehmigung zugrundeliegenden Dokumentation bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme vorgenommen. Insbesondere eine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung der Baulichkeiten bzw. Überprüfung der Haustechnik ist nicht durchgeführt worden. Verdeckte Bauschäden, insbesondere hinter Verkleidungen, sowie Funktionsuntüchtigkeiten können daher nicht ausgeschlossen werden.

Bei Gebäuden mit Baujahren bis Anfang der 1990er Jahre besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen bzw. Baustoffen (beispielsweise Isolierungen, Dämmstoffen, Fassadenverkleidungen, Welleterniteindeckungen, PVC-Beläge etc.).

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage, bei dessen Art es in der Regel für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Für die



Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Sachwertverfahren herangezogen, da auch die Datenlage für eine individuelle Ermittlung eines Vergleichswertes nicht ausreichend erscheint.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (vgl. §§ 7 und 21 ImmoWertV).

## 4.2 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Letzteres ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zum 1.1.2025 von 570,00 €/m<sup>2</sup> bei einer gebietstypischen GFZ von 0,3 für Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung ermittelt.

In seinem Ad hoc Marktreport (Ausgabe September 2025) gibt der Gutachterausschuss für Bauland im individuellen Wohnungsbau ein durchschnittliches Preisniveau für Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Juni 2025 in Höhe von 93 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1.1.2025 (100 %) an.

Für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren<sup>1</sup> der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 anzusetzen. Dieser Wert beträgt 600,00 €/m<sup>2</sup> bei einer gebietstypischen GFZ von 0,3.

Weitere Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften scheinen aufgrund der Gleichartigkeit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone nicht notwendig zu sein.

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

|                                                             |                       |   |                         |   |                     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---|-------------------------|---|---------------------|
| Bauland                                                     | 656,00 m <sup>2</sup> | * | 600,00 €/m <sup>2</sup> | = | 393.600,00 €        |
| Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften | 0,00 %                | * | 393.600,00 €            | = | 0,00 €              |
|                                                             |                       |   |                         |   | 393.600,00 €        |
|                                                             |                       |   | <b>rd.</b>              |   | <b>393.600,00 €</b> |

## 4.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Marktanpassung in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Sachwertanpassungsfaktoren durchgeführt. Die dazu dokumentierte Ableitung der Anpassungsfaktoren setzt die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 an. Der Preisindex (Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamts) beträgt dabei 184,7 (zum Auswertungstichtag der Sachwertfaktoren, umbasiert auf das Jahr 2010).

<sup>1</sup> In Anlehnung an die letzte Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt 2025, S. 1.852 ff.



### Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277-1:2005-02)

Einfamilienwohnhaus

|     |         |   |         |   |                             |
|-----|---------|---|---------|---|-----------------------------|
| KG. | 10,09 m | * | 12,54 m | = | 126,53 m <sup>2</sup>       |
| EG. | 10,09 m | * | 12,54 m | = | 126,53 m <sup>2</sup>       |
|     | 4,70 m  | * | 1,50 m  | = | 7,05 m <sup>2</sup>         |
| DG. | 10,09 m | * | 12,54 m | = | 126,53 m <sup>2</sup>       |
|     |         |   |         |   | <hr/> 386,64 m <sup>2</sup> |
|     |         |   | rd.     |   | 387,00 m <sup>2</sup>       |

Ansatz der Normalherstellungskosten 2010

|                              |                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                  | 1.02                                              |
| Standardstufe <sup>1</sup> : | 4 (nach Auswertungspraxis, sonst überwiegend 2-3) |
| Kostenkennwert:              | 840,00 €/m <sup>2</sup> BGF                       |

### Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Einfamilienwohnhaus

|                       |   |                         |   |                     |
|-----------------------|---|-------------------------|---|---------------------|
| 387,00 m <sup>2</sup> | * | 840,00 €/m <sup>2</sup> | = | <u>325.080,00 €</u> |
|-----------------------|---|-------------------------|---|---------------------|

Indexierung auf den Auswertungsstichtag

|                                                                  |       |              |
|------------------------------------------------------------------|-------|--------------|
| Preisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt (2010 = 100): | 184,7 | 600.422,76 € |
|------------------------------------------------------------------|-------|--------------|

Alterswertminderung (lineare Abschreibung<sup>1</sup>)

|                                  |          |              |                      |
|----------------------------------|----------|--------------|----------------------|
| Gesamtnutzungsdauer <sup>1</sup> | 80 Jahre |              |                      |
| Restnutzungsdauer <sup>1</sup>   | 40 Jahre |              |                      |
| -50,00 %                         | *        | 600.422,76 € | =                    |
|                                  |          |              | <u>-300.211,38 €</u> |
|                                  |          |              | 300.211,38 €         |
|                                  |          | rd.          | <b>300.200,00 €</b>  |

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die im folgenden herangezogene Veröffentlichung über die Auswertung der Sachwertfaktoren angesetzt:

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Bei einem Baualter von 53-57 Jahren wird die Restnutzungsdauer bei gutem Bauzustand mit 55 Jahren, bei normalem Bauzustand mit 40 Jahren und bei schlechtem Bauzustand mit 25 Jahren gewählt. Für den vorläufigen Sachwert wird zunächst ein normaler Bauzustand unterstellt und die Restnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt.

## 4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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

Der Gutachterausschuss hat zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren die Kaufpreise um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen, der besonderen Betriebseinrichtungen und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese bekannt waren, bereinigt.



Im Bewertungsfall werden daher folgende geschätzte Zeitwerte zusätzlich angesetzt:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Terrassenanlage      | 5.000,00 € |
| Außenpool            | 2.000,00 € |
| Carport              | 500,00 €   |
| hölzernes Gartenhaus | 500,00 €   |
|                      | <hr/>      |
|                      | 8.000,00 € |

#### 4.5 Sachwert

Für den vorläufigen Sachwert ergibt sich somit:

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Bodenwert                      | 393.600,00 € |
| Sachwert der baulichen Anlagen | 300.200,00 € |
|                                | <hr/>        |
|                                | 693.800,00 € |

#### 4.6 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die Summe des vorläufigen Sachwertes ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und es sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen, um zum Sachwert des Grundstückes zu gelangen. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem Sachwertfaktor vorzunehmen (vgl. § 35 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf den Grundstücksmarkt aus Verkäufen, die in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden, abgeleitet (ABl. Nr. 29 vom 11.7.2025). Dazu wurden Kauffälle (Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2024) mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen bezüglich des Verhältnisses von Kaufpreis zu Sachwert zum Stichtag 31.12.2024 ausgewertet.

Bei der Anwendung der Kennzahlen des Bewertungsobjektes lässt sich aus dieser Marktuntersuchung in der Kategorie Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 6) für den vorläufigen Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von 25,60 % ableiten. Aus sachverständiger Sicht müssen jedoch weitere besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der Sachwertanpassung berücksichtigen werden:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer guten Wohnlage am nördlichen Stadtrand (eher dezentraler Standort). Das Einfamilienwohnhaus machte bei der Ortsbesichtigung einen unterdurchschnittlichen Eindruck und erscheint insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten nicht mehr zeitgemäß.

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt hat sich von dem stark negativen Verlauf seit Mitte 2022 mit regional erheblichen Preisabschlägen - die vornehmlich auf die Zinserhöhungen und die Kostensteigerungen der jüngsten Vergangenheit zurückzuführen waren - wieder leicht erholt. Nach dem Auswertungstichtag der Sachwertanpassungsfaktoren Ende 2024 sind lt. Bericht zur Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum die Verkaufszahlen erneut um 14 % gestiegen. Eine grundlegende Entwicklung beim mittlere Kaufpreis (Rückgang um 1 %) lässt sich hingegen noch nicht verzeichnen. Diese Tendenz wird auch durch den gefallen Bodenrichtwert und die Zahlen des „Ad hoc Marktreports“ für Bauland im individuellen Wohnungsbau bestätigt.



Aufgrund des Gesamteindrucks des Bewertungsobjektes sowie der aktuellen Marktentwicklung wird sachverständig ein Marktanpassungsabschlag von rd. 25,00 % angesetzt.

|                                                                  |   |              |   |               |
|------------------------------------------------------------------|---|--------------|---|---------------|
| Vorläufiger Sachwert                                             |   |              |   | 693.800,00 €  |
| Marktanpassungsabschlag                                          |   |              |   |               |
| -25,00 %                                                         | * | 693.800,00 € | = | -173.500,00 € |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen und<br>der sonstigen Anlagen |   |              |   | 8.000,00 €    |
|                                                                  |   | Schätzwert   |   | 528.300,00 €  |

Dieses Ergebnis entspricht einem Wert von ca. 4.675,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Wert von ca. 2.874,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche.

(Zur Vergleichbarkeit der Kennzahl mit dem Immobilienmarktbericht kommt die wertrelevante Geschossfläche, die auch Flächen des nicht ausgebauten Dachgeschosses berücksichtigt, zum Ansatz.)

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2024/2025 weist in Abschnitt 5.4.2.1 „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ für Baujahre 1949 bis 1970 in guter und sehr guter Wohnlage im Jahr 2024 eine Spanne von 1.401,00 bis 8.846 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 4.854,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche aus. Gleichzeitig wird ein regionales Preisniveau für den Altbezirk Reinickendorf von 2.501 bis 6.030 €/m<sup>2</sup> WF (Mittelwert 4.189 €/m<sup>2</sup> WF) angegeben.

Die Kennzahl des ermittelten Schätzwertes des Bewertungsobjekt für den Wohnflächenpreis liegt aufgrund der unterdurchschnittlichen Größe leicht oberhalb des Mittelwertes und bei der Normierung auf die wertrelevante Geschossfläche im unteren Spannenbereich der Daten des Immobilienmarktberichtes. Dies entspricht nach sachverständiger Einschätzung einer Einordnung bezüglich Lage und Baualter innerhalb der Datengrundlage sowie dem insgesamt durchschnittlichen Gesamteindruck.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück wird von mir unter Berücksichtigung der Lage, Bebauung und Größe des Grundstückes sowie des Gesamtzustandes, Größe und Bauart der Bebauung auf

**530.000,00 €**

(fünfhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Die in Abt. II, lfd. Nr. 3 und 4 eingetragenen Insolvenzvermerke bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Berlin, den 19. September 2025

Carsten Kühne  
Sachverständiger



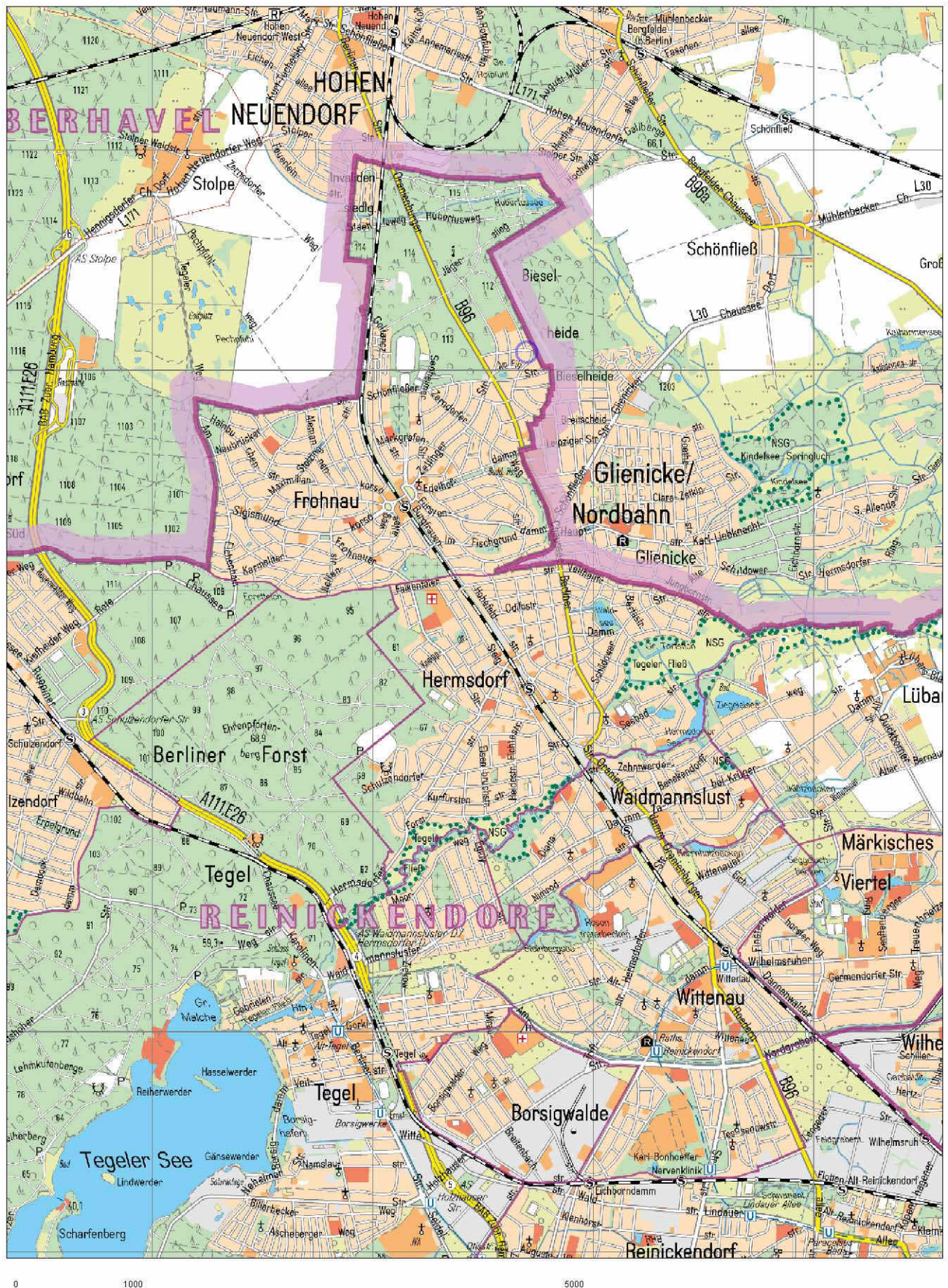
## Anlagenverzeichnis

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| Anlage 1 Karte 1 : 50.000.....      | II   |
| Anlage 2 Karte 1 : 5.000.....       | III  |
| Anlage 3 Karte 1 : 1.000.....       | IV   |
| Anlage 4 Lageplan.....              | V    |
| Anlage 5 Grundriss Keller.....      | VI   |
| Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss..... | VII  |
| Anlage 7 Schnitt.....               | VIII |



Anlage 1 Karte 1 : 50.000

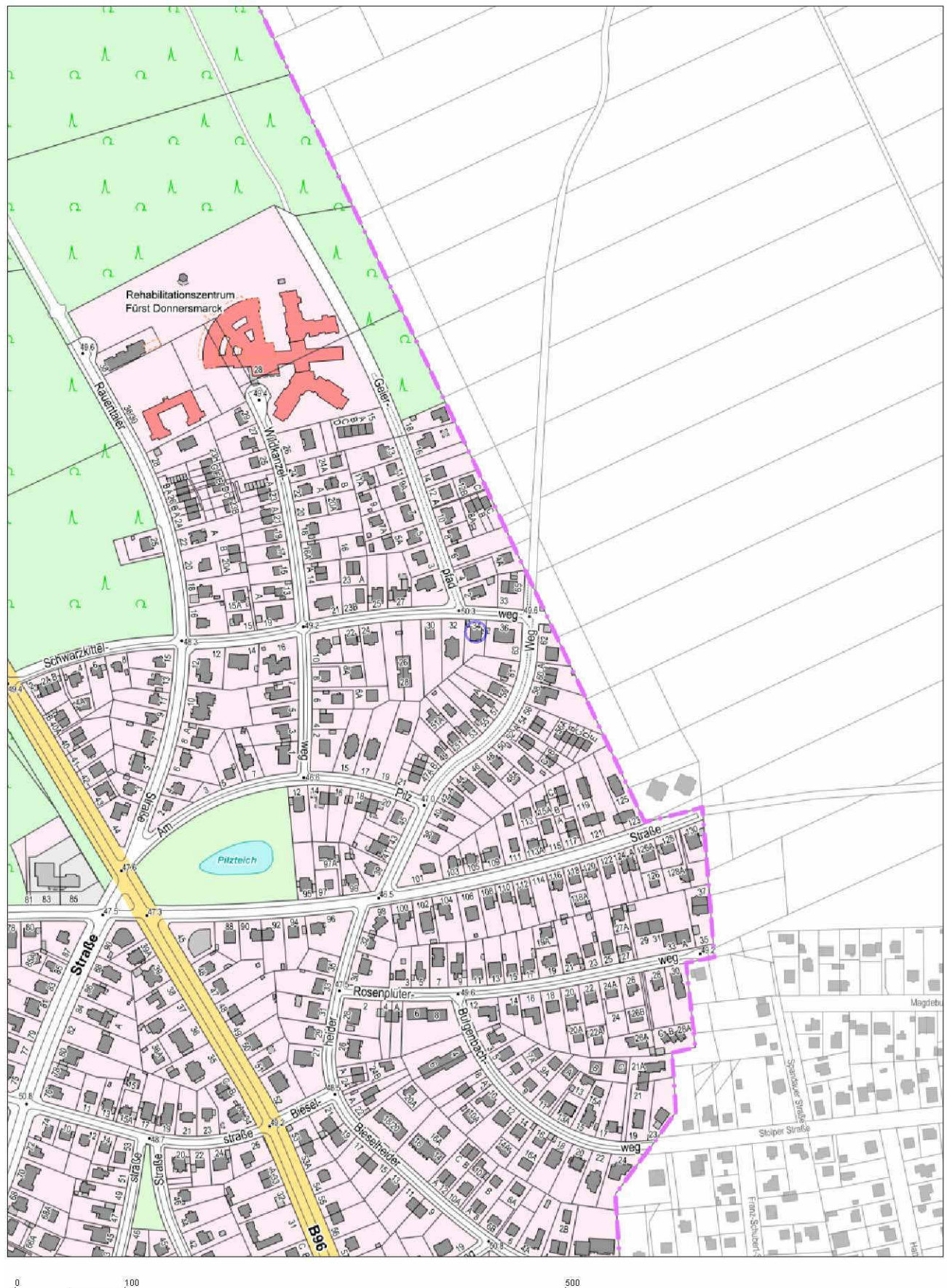
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 2 Karte 1 : 5.000

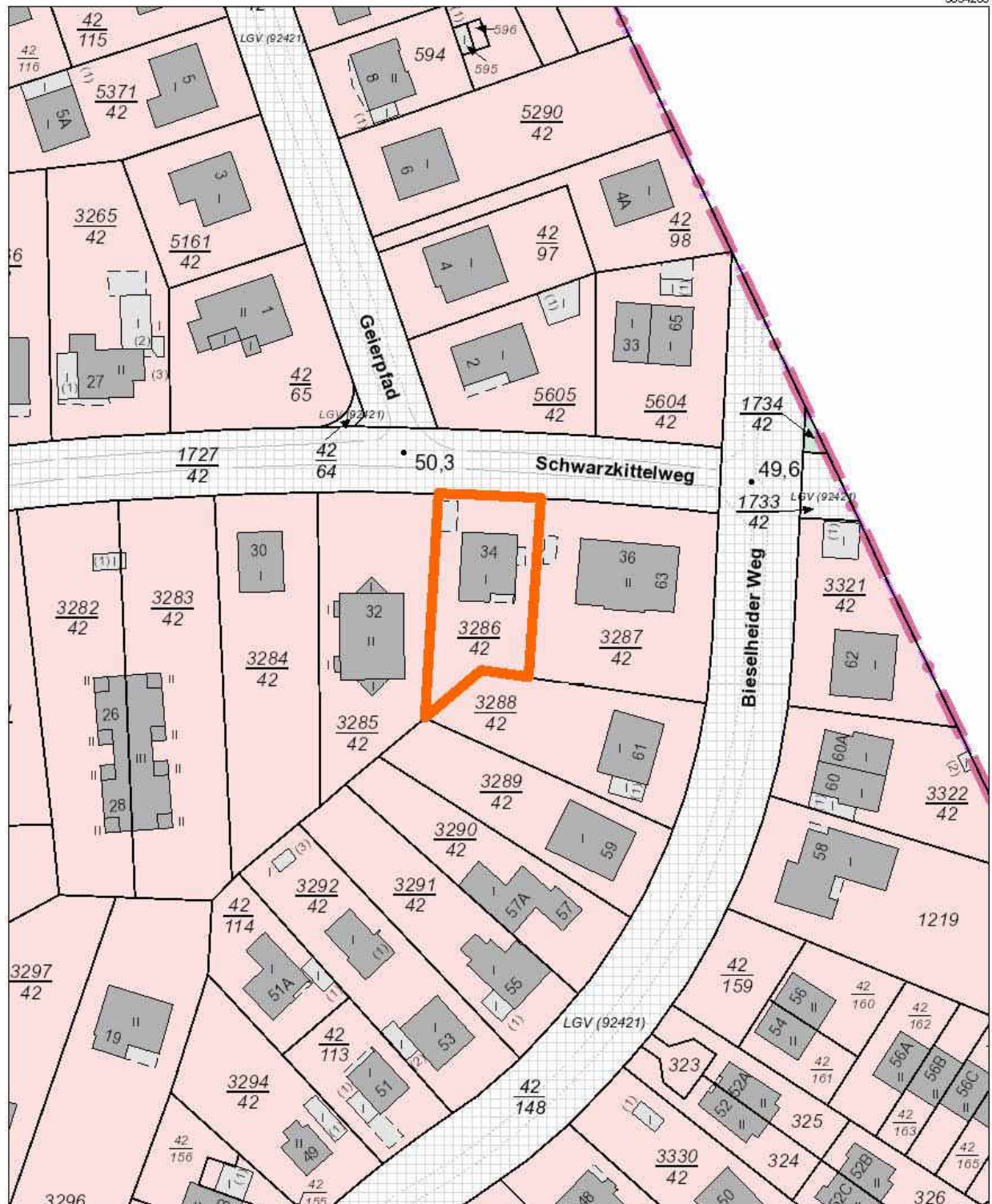
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





Anlage 3 Karte 1 : 1.000

|                              |  |                              |
|------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Geoinformation Berlin</b> |  |                              |
| Kartenausschnitt             |  | Bearbeiter:<br>Carsten Kühne |
| 1:1000                       |  | Datum:<br>04.08.2025         |
|                              |  | Uhrzeit:<br>09:02            |

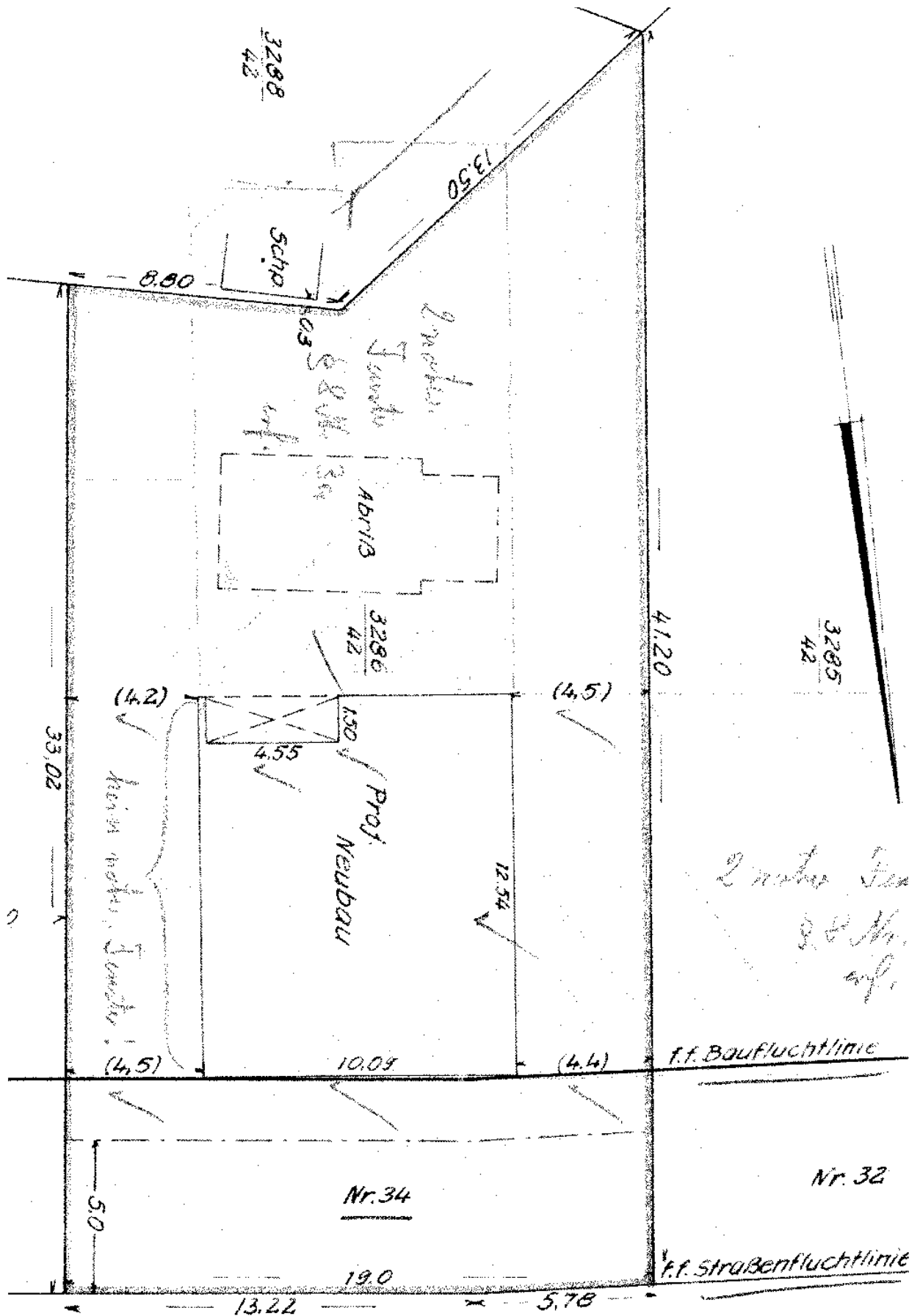


5834045

Maßstab: 1:1000  Meter

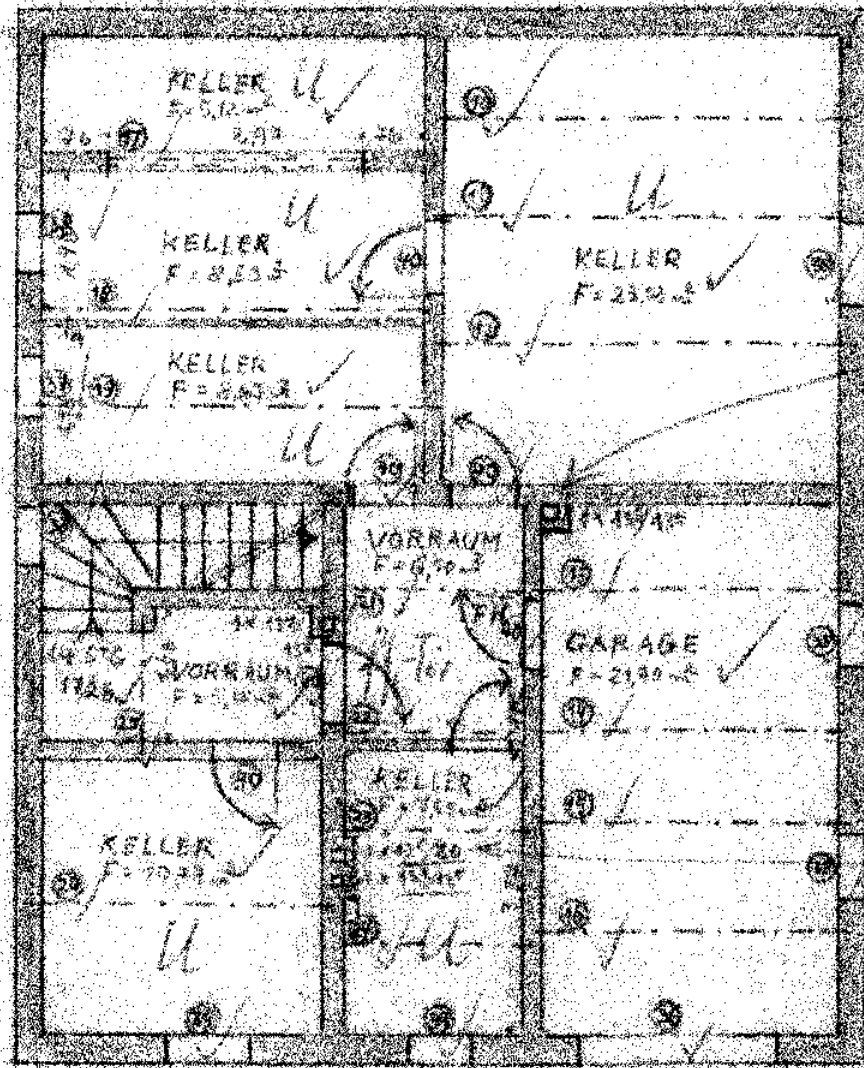


Anlage 4 Lageplan



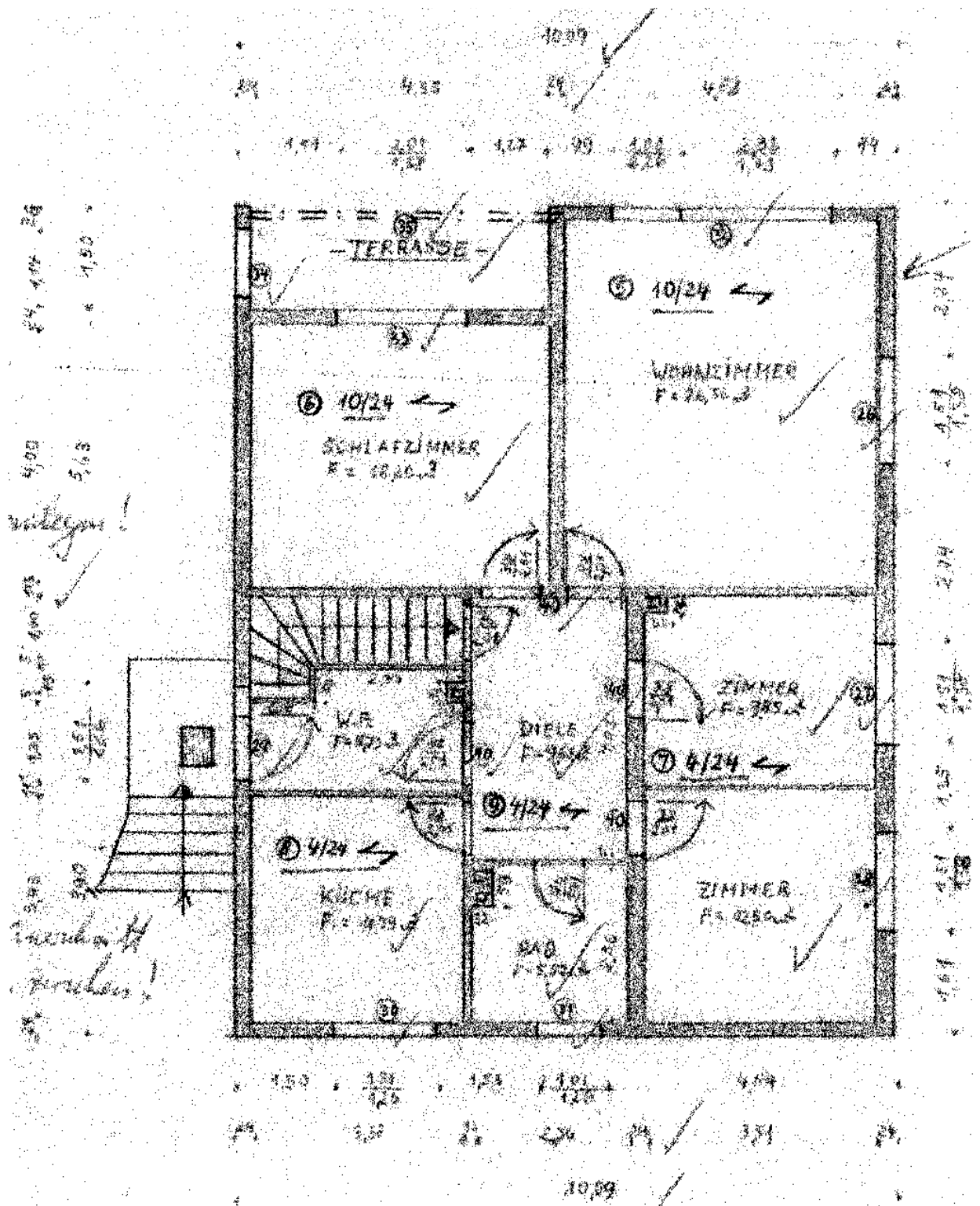
Die Lageplan stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

Grundstück Schwarzkittelweg 34, 13465 Berlin





Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss  
Grundstück Schwarzkittelweg 34, 13465 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

[illegible]