

Amtsgericht Lichtenberg

GZ: 30 K 27/22

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines  
unbebauten Grundstücks

**Pilgramer Straße 268  
in 12623 Berlin**

erstattet von  
**INGO KUHWALD**

AZ: 4.754/23

---

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

---

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines  
unbebauten Grundstücks

**Pilgramer Straße 268  
in 12623 Berlin**

Land : Berlin  
Amtsgericht : Lichtenberg  
Grundbuch : von Hellersdorf  
Blatt : 25302N  
Gemarkung : Mahlsdorf

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
25302N /Ifd.Nr. 1	1	7964/48	702 m <sup>2</sup>	Pilgramer Straße 268

zum Wertermittlungsstichtag : 20.12.2023  
Verkehrswert : **358.000 €**

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 13 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

GA4754-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft, Sachverständige

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

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>4</b>
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens .....</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner .....</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung .....</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen .....</i>	5
1.2	<b>GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>6</b>
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale .....</i>	7
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1	<b>DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....</i>	9
<b>4</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>10</b>
4.1	<b>BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES .....</b>	<b>10</b>
4.1.1	<i>weitere Marktdaten .....</i>	11
4.2	<b>AKTUELLE VERKÄUFE .....</b>	<b>12</b>
4.2.1	<i>Anpassung bezüglich der Größe .....</i>	14
4.2.2	<i>Anpassung .....</i>	15
<b>5</b>	<b>RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 1 .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>17</b>
6.1	<b>MINDERUNG DURCH RECHTE .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG .....</b>	<b>18</b>
7.1	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>20</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

## 1.1.2 Ansprechpartner

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

### Beteiligte Parteien

- Siehe Beschluss 30 K 27/22

Antragsteller	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Antragsgegner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 2) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 3) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 4) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 5) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 6) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 7) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 8) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 9) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 10) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 11) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• 12) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> </ul>

## 1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 12.12.2023 vorgeschlagen und durchgeführt. Von den beteiligte Parteien waren zugegen
  - Antragsgegner zu 6)
- Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, welches allseitig eingefriedet ist (kein Tor, keine Tür vorhanden).
- Der Antragsgegner zu 6 (= Miteigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft) gestattete dem Gutachter den Zaun zu übersteigen und das Grundstück zu betreten.
- Das unbebaute Grundstück ist sehr stark zugewachsen (hohes Gras, Buschgruppen, kleinere Bäume) und stark verunkrautet. **Demzufolge konnte nicht festgestellt werden, ob es unter dem vorhandenen Bewuchs mögliche Fundamentreste oder Ablagerungen gibt.**



## 2 Lage und Grundstück

### Das Grundstück ist im Ortsteil Mahlsdorf gelegen

Quelle: Wikipedia

**Mahlsdorf** ist ein Ortsteil im Bezirk Marzahn-Hellersdorf in Berlin. Zusammen mit Biesdorf und Kaulsdorf befindet sich hier Deutschlands größtes zusammenhängendes Gebiet mit Ein-<https://de.wikipedia.org/wiki/Einfamilienwohnhaus> und Mehrfamilienhäusern.

Mahlsdorf liegt an der östlichen Stadtgrenze Berlins und grenzt an die Gemeinde Hoppegarten im Land Brandenburg.

Die Straße Alt-Mahlsdorf (Bundesstraßen B 1/B 5) durchquert den Ortsteil in West-Ost-Richtung. Der Straßenzug Hönower Straße – Hultschiner Damm verläuft von Norden nach Süden durch Mahlsdorf.

Der Bahnhof Mahlsdorf und ist durch die S-Bahn-Linie S5 mit der Berliner Innenstadt und mit dem Bahnhof Strausberg Nord verbunden

Die Straßenbahnlinien 62 (S-Bahnhof Mahlsdorf–Wendenschloß) und 63 (Rahnsdorfer Straße–Landschaftspark Johannisthal) verbinden Mahlsdorf in südlicher Richtung mit Köpenick.

#### Mikrolage

- Gelegen im Ortsteil Mahlsdorf
- Bushaltestelle in der Pilgamer Straße (ca. 20 m)
- S Bahn Berlin Mahlsdorf ca. 2,1 km entfernt
- Nachbarschaft: individuelle Wohnbebauung, vereinzelt Gewerbe
- Freie Schule Mahlsdorf+Kita ca. 1,1 km
- **einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**

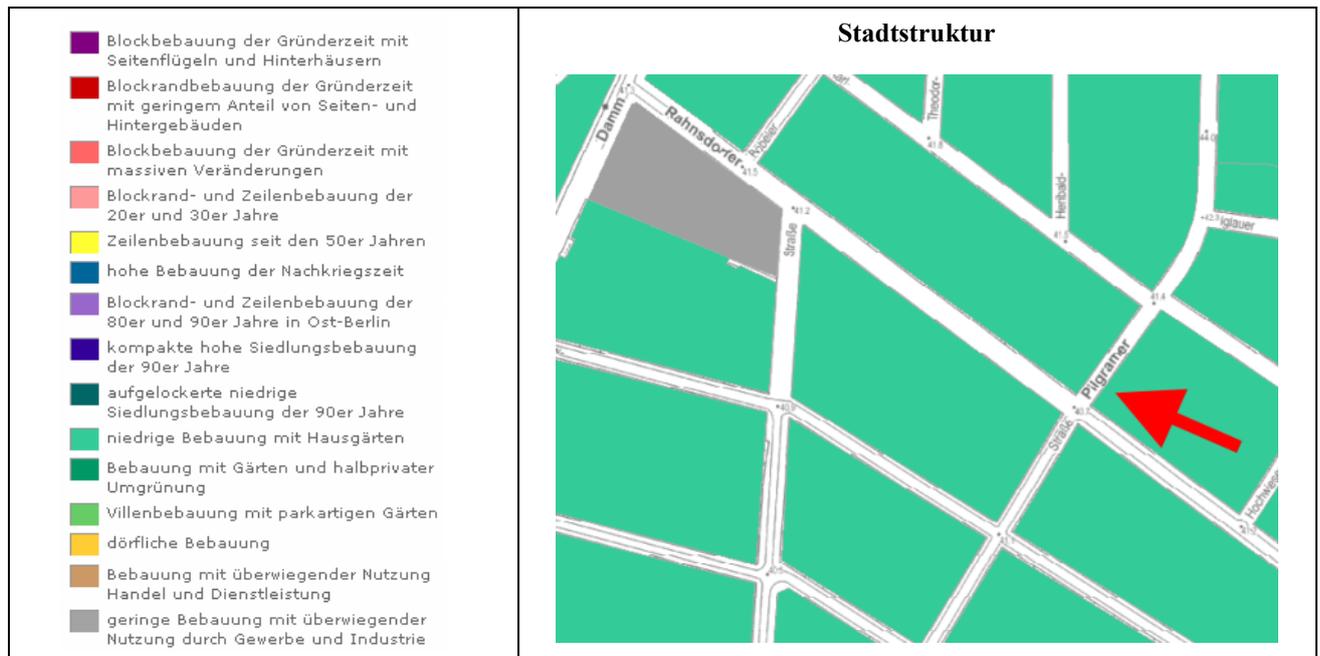


#### Grundstück

- Größe 702 m<sup>2</sup>; Reihengrundstück
- rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Breite: ca. 20 m
- Tiefe ca. 35,60 m
- Straßenfront ca. 14 m
- Keine Grundstückszufahrt vorhanden (kein abgesenkter Bordstein)

#### Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Erdgas-, Telekom- und Stromleitungen in der Straße vorhanden
  - Anschlüsse bestehen nicht
  - Siehe hierzu die Anlagen (Leitungspläne)
- zweispurige Straße, (Asphalt), Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung, keine Parkmöglichkeiten am Straßenrand
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG



### 2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebautes Grundstück; kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Hinweise auf Altlasten bekannt</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine aktive Bodenordnung</li> </ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen</li> </ul>
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4)</li> </ul>
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Einschätzung des Sachverständigen</li> </ul> </li> </ul>
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Nähere Hinweise unter <a href="https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php">https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php</a></li> </ul> </li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Nähere Hinweise unter: <a href="https://www.berlin.de/umweltatlas/">https://www.berlin.de/umweltatlas/</a></li> </ul> </li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das unbebaute Grundstück ist sehr stark zugewachsen (hohes Gras, Buschgruppen, kleinere Bäume) und stark verunkrautet.</li> <li>• <b>Geschützte Bäume im Sinne der Baumschutzverordnung Berlin hat der Gutachter nicht erfasst.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Siehe hierzu <a href="https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BaumSchVBEV3P4">https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BaumSchVBEV3P4</a></li> </ul> </li> <li>• Sofern äußerlich erkennbar befinden sich auf dem Grundstück: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Kleine Senke mit Teichfolie (ca. Durchmesser 5 m)</li> <li>◦ Kleine Fundamentreste (wahrscheinlich von einem ehemaligen Gewächshaus)</li> </ul> </li> </ul>

## 3 Wertermittlung

### 3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

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

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

### 3.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

## 4 Bodenwertermittlung

### Allgemeines

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

### 4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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

BORIS

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin

**Bodenrichtwerte 01.01.2023**  
Erstellungsdatum: 13.12.2023  
gewählte Adresse: Pilgramer Straße 268, Mahlsdorf (MaHe)



Bodenrichtzone 1824	Bodenrichtzone 12529
<b>Bodenrichtwert: 600 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenrichtwert: 650 €/m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebiet</li> <li>Stichtag 01.01.2023</li> <li>gebietstypische GFZ 0,40</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebiet</li> <li>Stichtag 01.01.2023</li> <li>gebietstypische GFZ 0,80</li> </ul>

Aus Gutachtersicht ist der Bodenrichtwert von 600 €/m<sup>2</sup> wertbestimmend (gebietstypische GFZ 0,4)

- Die umgebenden Bebauung ist charakterisiert durch eine niedrige Bebauung mit großem Gartenanteil
- Es wird eingeschätzt, dass auf dem zu bewertenden Grundstück eine vergleichbare Bebauung (GFZ = 0,40) errichtet werden kann.**
- Näheres lässt sich nur durch einen Antrag auf Vorbescheid erfragen.

## 4.1.1 weitere Marktdaten

### Aktuelle Marktlage

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

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

## Ad hoc Marktreport Ausgabe Dezember 2023

für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: Juli – September 2023

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

Zum Ausgabezeitpunkt Dezember 2023 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Juli bis September 2023 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2023 bezogen.

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

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende September 2023 in Höhe von **91 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2023 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

### Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	21	87	78	96	55	125
Spandau	3	107	94	119	102	112
Treptow-Köpenick	8	77	61	93	51	106
Marzahn-Hellersdorf	23	91	82	100	38	126
Lichtenberg	3	104	33	175	76	133
Reinickendorf	8	96	71	122	38	126

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2	4	74	36	113	51	107
0,3	16	85	76	95	58	113
0,4	50	94	87	100	38	133

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	11	83	70	96	55	118
Mittlere Lage	58	92	86	98	38	133

## Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden in Marzahn-Hellersdorf derzeit die unbebauten Grundstücke zu **91 % des Bodenrichtwertes** gehandelt. In einfachen Wohnlagen beträgt das Verhältnis 83 % des Bodenrichtwertes.

## 4.2 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

**Abfrage Info**

  | **Postleitzahl: 12623**

---

  | **Vertragsdatum: 2023**

---

  | **BRW-Zone: 1824**

### Auswertung (anonymisierte Darstellung)

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname(HL)	Gnr(HL)	Fläche	typGFZ	BRW	KP/m <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	10	2023	Wilhelm-Blos-Straße		401	0,4	600,0	599	240.000
2	10	2023	Pariser Straße		993	0,4	600,0	559	555.000
3	10	2023	Golzower Straße		555	0,4	600,0	432	240.000
4	10	2023	Wilhelm-Blos-Straße		556	0,4	600,0	558	310.000
<del>5</del>	<del>10</del>	<del>2023</del>	<del>Ahornallee</del>		<del>1.510</del>	<del>0,4</del>	<del>600,0</del>	<del>397</del>	<del>600.000</del>
6	10	2023	Paul-Wegener-Straße		569	0,4	600,0	606	345.000
7	10	2023	Friedenstraße		663	0,4	600,0	498	330.000
8	10	2023	Heribaldstraße		465	0,4	600,0	501	233.000
<del>9</del>	<del>10</del>	<del>2023</del>	<del>Levensauer Straße</del>		<del>50</del>	<del>0,4</del>	<del>600,0</del>	<del>600</del>	<del>30.000</del>
10	10	2023	Wielandstraße		547	0,4	600,0	274	150.000
11	10	2023	Pilgramer Straße		513	0,4	600,0	577	296.000
12	10	2023	Pilgramer Straße		585	0,4	600,0	538	315.000
13	10	2023	Wilhelm-Blos-Straße		421	0,4	600,0	475	200.000
14	10	2023	Pilsener Straße		450	0,4	600,0	489	220.000
15	10	2023	Roedernstraße		619	0,4	600,0	404	250.000
16	10	2023	Ruhlsdorfer Straße		404	0,4	600,0	650	262.493
17	10	2023	Bütower Straße		547	0,4	600,0	420	230.000
18	10	2023	Erich-Baron-Weg		450	0,4	600,0	431	194.000
19	10	2023	Bütower Straße		548	0,4	600,0	392	215.000
20	10	2023	Immortellenweg		804	0,4	600,0	496	399.000
21	10	2023	Wolfsberger Straße		440	0,4	600,0	455	200.000

- **Dem Sachverständigen sind die Adressen (Straße + Hausnummer) bekannt, er hat die Vergleichskauffälle entweder äußerlich besichtigt oder mittels Luftbilder.**
- Die Verkäufe 5 und 9 bleiben wegen weit abweichender Größe unberücksichtigt.

Kauffall Nr.	Verkauf	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	KP/m <sup>2</sup>
1	2023	401	240.000	598,50
2	2023	993	555.000	558,91
3	2023	555	240.000	432,43
4	2023	556	310.000	557,55
6	2023	569	345.000	606,33
7	2023	663	330.000	497,74
8	2023	465	233.000	501,08
10	2023	547	150.000	274,22
11	2023	513	296.000	577,00
12	2023	585	315.000	538,46
13	2023	421	200.000	475,06
14	2023	450	220.000	488,89
15	2023	619	250.000	403,88
16	2023	404	262.493	649,74
17	2023	547	230.000	420,48
18	2023	450	194.000	431,11
19	2023	548	215.000	392,34
20	2023	804	399.000	496,27
21	2023	440	200.000	454,55
<b>Mittelwert</b>		<b>554,21</b>	<b>272.868,05</b>	<b>492,34</b>

### Resümè

- Die aktuellen Marktdaten (reale Verkäufe) stützen die Annahme einer sinkenden Tendenz.

Der Sachverständige hält eine Minderung von 10 % aufgrund der konjunkturellen Lage für angemessen.

Bodenrichtwert: 600 €/m<sup>2</sup> (= 100 %)  
 Korrekturfaktor: 0,90  
**Angepasster Bodenrichtwert 540 €/m<sup>2</sup>**

## 4.2.1 Anpassung bezüglich der Größe

Das zu bewertende Grundstück ist mit 702 m<sup>2</sup> relativ groß. Das Mittel der Vergleichsgrundstücke beträgt ca. 550 m<sup>2</sup> (gerundet auf volle 10 m<sup>2</sup>), so dass aus Gutachtersicht eine Größenumrechnung gerechtfertigt erscheint.

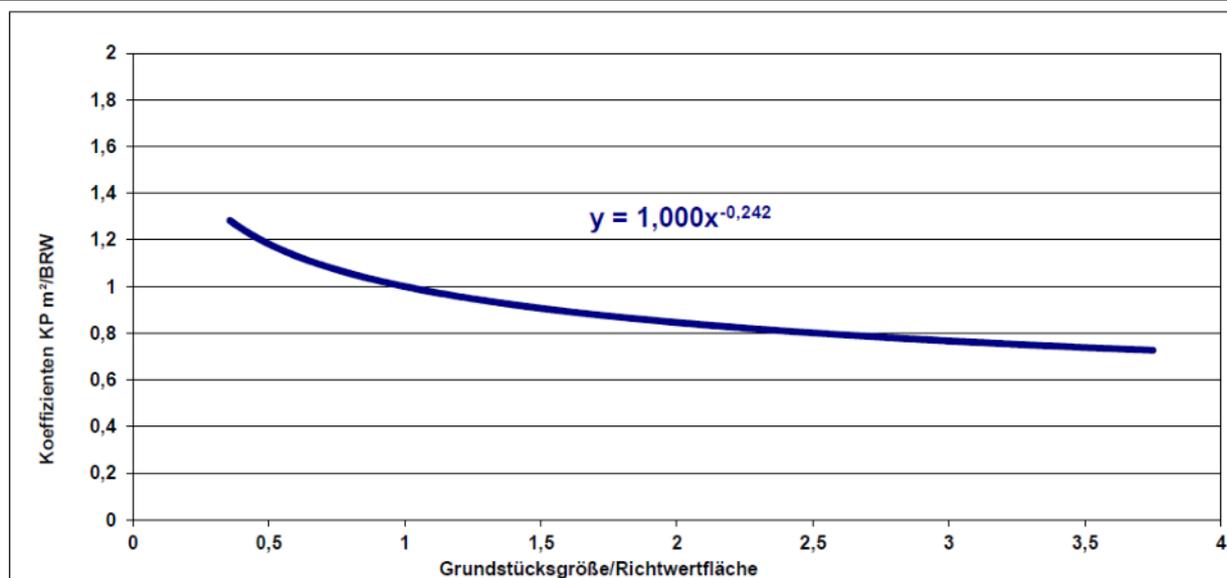
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)  
Maß der baulichen Nutzung

### 4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit dieser Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 4.3.2) oder in sonstiger Weise (z. B. nach Nummer 9 Absatz 3) berücksichtigt wurde.

(2) Für eine Anpassung mittels der in Anlage 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten gilt Nummer 4.3.2 Absatz 2 entsprechend.

**Anmerkung:** Abweichend von der Anlage 2 der Vergleichsrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



$$Y = X^{-0,242}$$

### Berechnung (Größe)

Konjunkturrell angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	• 540 €/m <sup>2</sup>
mittlere Richtwertgröße = 550 m <sup>2</sup> (siehe Vergleichsgrundstücke)	• 550 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	• 702 m <sup>2</sup>
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 702 / 550 = 1,276
Y (Umrechnungsfaktor) = X <sup>-0,242</sup>	• = 1,276 <sup>-0,242</sup>
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors	• 0,95
Formel	• = 540 €/m <sup>2</sup> x 0,95
<b>Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert</b>	• <b>gerundet 513 €/m<sup>2</sup></b>

## 4.2.2 Anpassung

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 513,00 €/m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bezüglich Konjunktur und Größe angepasster Richtwert</b></li> </ul> </li> </ul>	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m<sup>2</sup></li> </ul>	
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 463,00 €/m <sup>2</sup>	
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Richtwert mit Stand 01.01.2023, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt</li> </ul>	
	<b>die Lage</b> (s. § 5, Abs. 6)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen</li> </ul>	
	<b>die Art der baulichen Nutzung</b> (s. § 6, Abs. 1)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung</li> </ul>	
	<b>das Maß der baulichen Nutzung</b> (s. § 6, Abs. 1)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergleichbares Maß der baulichen Nutzung realisierbar (GFZ 0,4)</li> </ul>	
	<b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b> (s. § 6, Abs. 5)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Besonderheiten</li> </ul>	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 463,00 €/m <sup>2</sup>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>5.</b>	<b>Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)</b>	<b>513,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>6.</b>	<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>702 m<sup>2</sup></b>
<b>7.</b>	<b>Vorläufiger Grundstückswert</b>	<b>360.126,00 €</b>
<b>8.</b>	<b>Sonstige Zustandsmerkmale (negativ)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rohdung des Grundstückes, Baufeldfreimachung, Einebnung</li> <li>Beseitigung von ggf. vorhandenen Fundamentresten</li> <li>Gedämpfter Ansatz</li> </ul>	-3.000 €
<b>9.</b>	<b>Sonstige Zustandsmerkmale (positiv)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhandene Einfriedung</li> <li>Alterswertgeminderter pauschalisierter Ansatz</li> </ul>	1.000 €
<b>10</b>	<b>Grundstückswert</b>	<b>358.126,00 €</b>
	<b>gerundet</b>	<b>358.000 €</b>

## 5 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1

1	1	Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer von Kaulsdorf Blatt 1512 und 2121 gemäß Bewilligung vom 07.07.1930 eingetragen am 08.07.1930 von Mahlsdorf Blatt 96 zur Mithaft hierher übertragen am 12.12.1934. Umgeschrieben am 23.08.2001.
---	---	---

Auszug aus der Bewilligung vom 07.07.1930

<p>Als eingetragene <del>Eigentümer</del> <b>Eigentümer</b> von <del>Kaulsdorf</del> <b>Mahlsdorf</b> Blatt <del>96</del> <sup>25</sup> bewillige und beantrage <i>sich</i> die Eintragung folgender Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer von Kaulsdorf Blatt 1512 und 2121:</p> <p>Der jeweilige Grundstückseigentümer hat die im § 200 des Preussischen Wassergesetzes vom 7. April 1913 und die in den §§ 906-909 BGB. bezeichneten Einwirkungen auf das Grundstück und alle auf ihm befindlichen Anlagen und Baulichkeiten zu dulden, soweit sie auf den Wasserwerksbetrieb der Stadtgemeinde Berlin, der Berliner Städtische Wasserwerke Aktien-Gesellschaft oder ihrer Rechtsnachfolger zurückzuführen sind, und zwar ohne Anspruch auf irgendwelche Entschädigung.</p> <p>Kosten trägt die Berliner Städtische Wasserwerke Aktien-Gesellschaft, Berlin C.2, <del>Klosterstr. 47-59.</del> <i>Reinhold-Walden-Platz 15-18</i></p> <p>Wert 1000 R.M.</p>	
--	--

- Der Sachverständige kann diese Grunddienstbarkeit nicht eindeutig verifizieren. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Berliner Wasserbetriebe Rechtsnachfolger der Berliner Städtischen Wasserwerke AG sind.
- Die Berliner Wasserbetriebe wurden bezüglich näherer Erläuterungen zu der Grunddienstbarkeit angefragt.
- Als Antwort hat der Sachverständige die Leitungspläne (siehe Anlagen 7 und 8) erhalten.
- **Auf den Leitungsplänen ist ersichtlich, dass es auf dem Flurstück 7964/48 keine wasserwirtschaftlichen Anlagen (Leitungen, Brunnen, Wasserentnahmestellen, Wasserprüfstellen etc.) gibt.** Auch auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken gibt es keine diesbezüglichen Anlagen
- **Die Grunddienstbarkeit hat keine nachweisbare Wertrelevanz.**

Minderungsbetrag	50 €
• Symbolische Minderung	

## 6 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines  
unbebauten Grundstücks

**Pilgramer Straße 268  
in 12623 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 20. Dezember 2023

geschätzt mit

**358.000 €**

### 6.1 Minderung durch Rechte

Recht	Minderung
Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1	-50

## 7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

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

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

### b) Gewerbebetrieb

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

### c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

### d) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echem Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden.
- o Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

### e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o nicht bekannt

### f) Sonstiges

- o keine Besonderheiten

## 7.1 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan/Regionalplan (lizensiert von geoport), Wohnlage
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Bodenrichtwertauskunft
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Luftbild, Stand 2023 (Sommerbefliegung)
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Darstellung der Bauleitplanung (FNP)
<b>Anlage</b>	<b>6</b>	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
<b>Anlage</b>	<b>7-8</b>	Leistungsplan von den Berliner Wasserbetrieben
<b>Anlage</b>	<b>9</b>	Leistungsplan (Strom) von Stromnetz Berlin (Leistungsplan und Legende)
<b>Anlage</b>	<b>10</b>	Leistungsplan (Gas) von NBB Berlin (Leistungsplan und Legende)
<b>Anlage</b>	<b>11</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>12- 13</b>	Fotoansichten

## 8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

### **SW-RL:**

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

### **VW-RL:**

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

### **BRW-RL:**

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

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

### **WoFlV:**

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

### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

### **DIN 283:**

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

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

## 9 Erklärung des Sachverständigen

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

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

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

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

Berlin, den 20. Dezember 2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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