

Amtsgericht Lichtenberg

GZ: 30 K 40/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus
bebauten Grundstücks

**Bachstraße 18a
in 12623 Berlin**

Das Objekt konnte nur von außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden.

erstattet von
INGO KUHWARD

*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 mit einem Wohnhaus
bebauten Grundstücks

**Bachstraße 18a
in 12623 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Lichtenberg
Grundbuch : von Hellersdorf
Gemarkung : Mahlsdorf

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
17950 N/lfd. Nr. 3	1	2750/20	685 m ²	Bachstraße 18a
17950 N/lfd. Nr. 4	1	2749/19	142 m ²	Verkehrsfläche

Wertermittlungstichtag : 09.03.2026
Verkehrswert (2750/20) : **354.000 €**
Verkehrswert (2749/19) : **1.400 €**

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 22 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

- Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 40/25

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.2	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.3	<i>Unterlagen</i>	5
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
2.1.2	<i>Bauleitplanung</i>	9
3	BAUBESCHREIBUNG	10
3.1.1	<i>Historie</i>	10
3.1.2	<i>Maßangaben, Baubeschreibung</i>	11
4	WERTERMITTLUNG STICHTAG	13
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	13
5	BODENWERTERMITTLUNG	15
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	15
5.1.1	<i>weitere Marktdaten</i>	16
5.2	ANPASSUNG FLURSTÜCK 2750/20	17
5.2.1	<i>Zusammenfassung</i>	17
6	FLURSTÜCK 2749/19	18
7	SACHWERTVERFAHREN	19
7.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	19
7.1.1	<i>Bruttogrundfläche, Gebäude A</i>	22
7.1.2	<i>Bruttogrundfläche, Gebäude B</i>	23
7.1.3	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode</i>	24
7.1.4	<i>SW-Berechnung</i>	26
7.1.5	<i>Zusammenfassung des Sachwertes</i>	26
8	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	29
8.1	AKTUELLE VERKÄUFE	30
8.1.1	<i>Berechnung des Vergleichsfaktorwertes</i>	31
9	VERKEHRSWERT	32
9.1	ZUSAMMENFASSUNG	32
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	33
11	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	34
11.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	34
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	36

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 19.02.2026
- Frist zur Fertigstellung des Gutachtens bis zum 30.04.2026

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 902537 419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270; Fax.: 030 / 77209145

Gläubiger

Land Berlin, v.d.d. Finanzamt Marzahn-Hellersdorf, Allee der Kosmonauten 29, 12681 Berlin, Gz.: 1133/707/15157 + 1133/086/11165 -ZE91 Im
- betreibender Gläubiger -

Schuldner

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
- Schuldner = Eigentümer

1.1.2 Ortsbesichtigung

Ein erster Ortsbesichtigungstermin wurde für den 05.03.2026 um 15.00 Uhr vorgeschlagen und durchgeführt.

Ablauf der Besichtigung

- Die Gläubigerin verzichtete auf eine Teilnahme am Besichtigungstermin.
- Der Schuldner war zum Besichtigungstermin nicht anwesend, das Grundstück war verschlossen und wurde nicht betreten.
- Es gibt eine Klingelanlage, diese scheint aber defekt zu sein.



Das Wohnhaus wurde von folgenden Standorten besichtigt:

- Siehe gelbe Pfeile
 - **Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Schuldnerin.**
 - Ein Aufmaß war nicht möglich. Die Maße wurden den vorhandenen Bauzeichnungen aus dem Jahr 1949 bzw. aus Luftbildaufnahmen entnommen.

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 06.02.2026)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 05.03.2026
- Baulastauskunft
- Altlastenauskunft

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II	• Lfd.Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt
Baulasten	• Keine Baulasteintragung (siehe Anlage 9)
Überbauungen	• Das Flurstück 2750/20 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 2750/20 gehen keine Überbauungen aus • Beim Flurstück 2749/19 handelt es sich um einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche.
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

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- und Mehrfamilienhäusern.

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

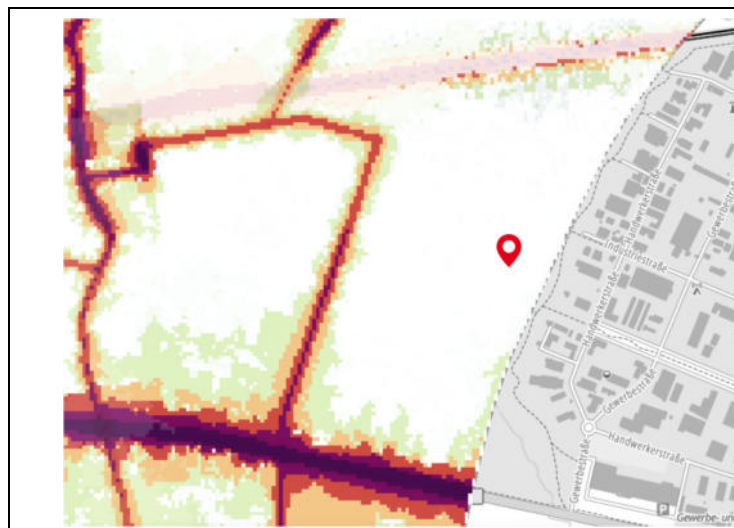
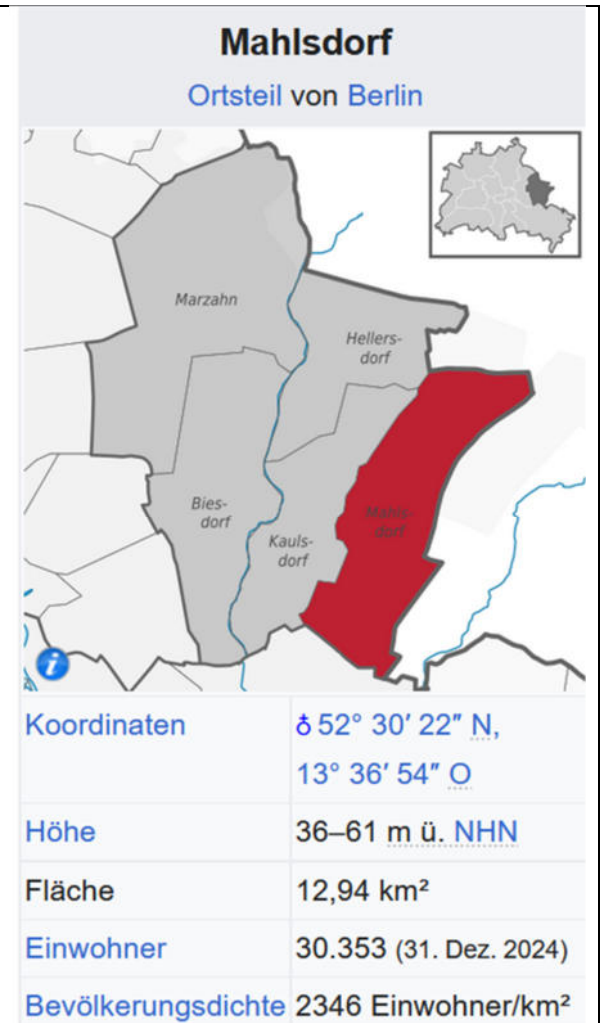
Die Straße Alt-Mahlsdorf (Bundesstraßen B 1/B 5) durchquert den Ortsteil in West-Ost-Richtung. Der Straßenzug Hönower Straße – Hultschiner Damm verläuft von Norden nach Süden durch Mahlsdorf.

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

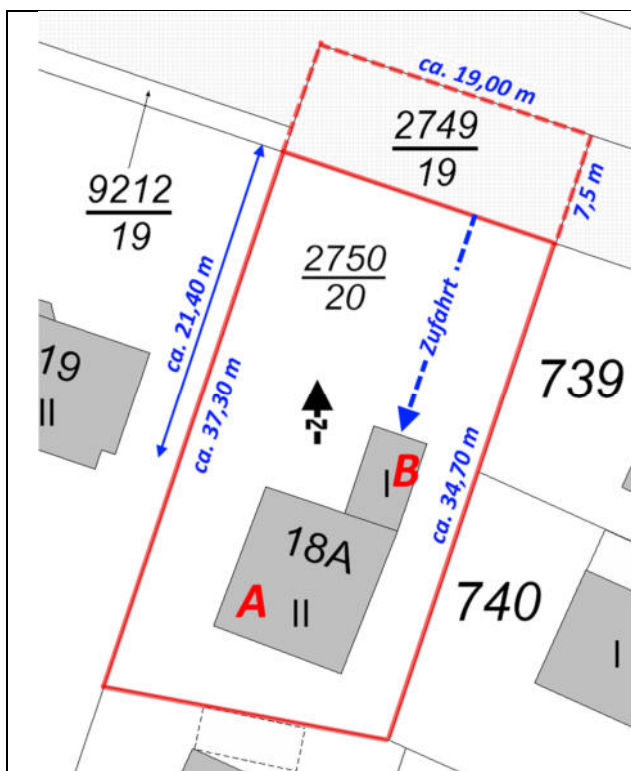
- Gelegen im Ortsteil Mahlsdorf
- Bushaltestelle ca. 200 m entfernt
- S Bahn Berlin Mahlsdorf ca. 1,7 km entfernt
- Nachbarschaft: individuelle Wohnbebauung
- ISS Mahlsdorf (Sekundarschule) ca. 1,3 km entfernt
- Kita Rosengarten ca. 1,1 km entfernt
- Einkaufszentrum ca. 1,6 km entfernt
- Unweit östlich gelegenes Gewerbegebiet
- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**



Strategische Lärmkarte

L DEN in dB(A)	L N in dB(A)
bis < 55	bis < 45
ab 55 - 59	ab 45 - 49
ab 60 - 64	ab 50 - 54
ab 65 - 69	ab 55 - 59
ab 70 - 74	ab 60 - 64
ab 75	ab 65 - 69
	ab 70

- Geringe bzw. keine Lärmimmissionen

**Flurstück 2749/19**

- Teil der öffentlichen Verkehrsfläche
- Rechteckiger Zuschnitt
- Breite ca. 19 m; Tiefe ca. 7,50 m

Flurstück 2750/20

- Reihengrundstück
- Ca. rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront ca. 19,00 m
- Grundstückstiefe ca. 37,30 m/ca. 34,70 m
- Das Wohnhaus ist ca. 21,40 m von der Straße zurückgesetzt

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden
- Erdgasleitung vorhanden, jedoch kein Anschluss
- Keine Fernwärmanlagen

A) Wohnhaus (2 Vollgeschosse + Keller)

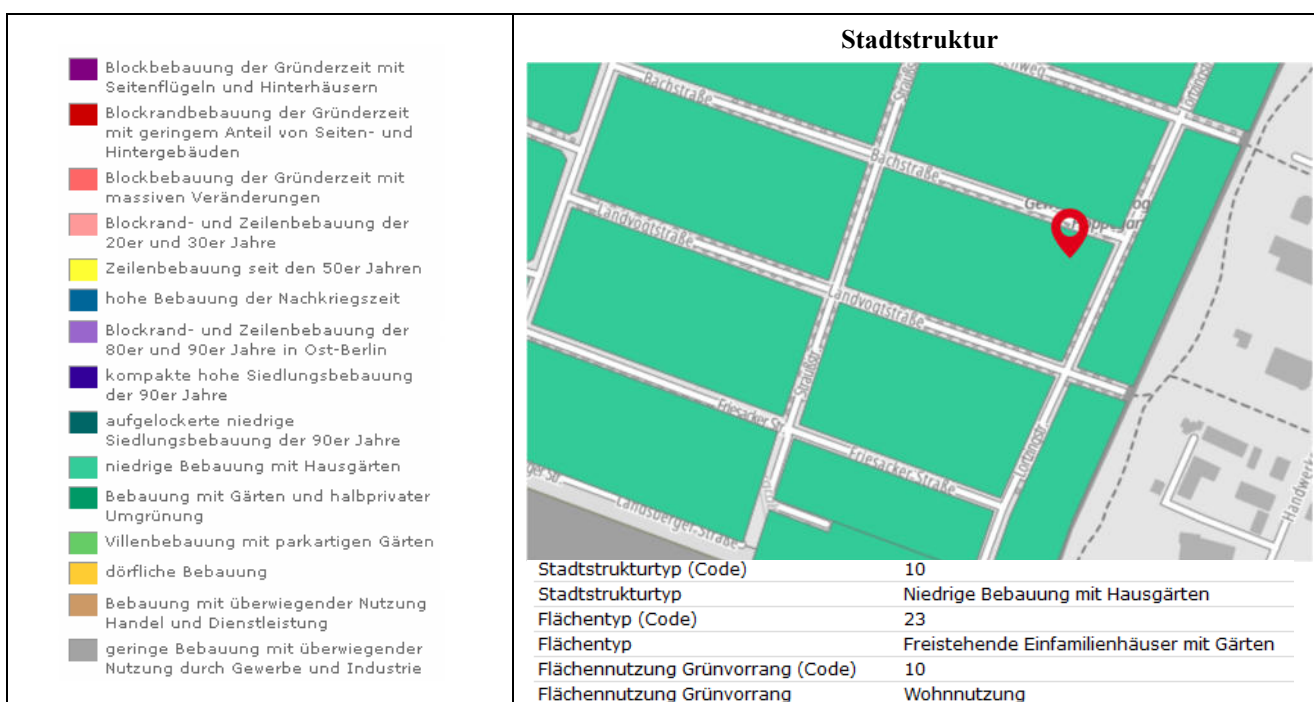
B) Anbau (1 Geschoss + Kellergarage)



- Zufahrt vorhanden, unbefestigt

Bachstraße

- zweispurige Straße (Asphalt)
- Fußgängerwege (unbefestigt)
- Straßenbeleuchtung,
- Parkmöglichkeiten vorhanden
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	- Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4) - Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
Bauleitplanung	- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen B-Planes 10-83G - Der B-Plan hat keine Rechtskraft.
Maß der baulichen Nutzung • Wertrelevante GFZ	A) Wohnhaus ca. $10,88 \text{ m} \times 9,03 \text{ m} = 98,25 \text{ m}^2$ 2 Vollgeschosse - BGF = $196,50 \text{ m}^2$ + Keller B) Anbau (ca. $6 \text{ m} \times 3,67 \text{ m}^2$) + $0,18 \text{ m}^2 = 22,20 \text{ m}^2$ + Keller - Gesamt: $218,70 \text{ m}^2$ - wGFZ = anrechenbare Geschossfläche/Grundstücksgröße = $218,70 / 685 \text{ m}^2 = 0,32$
Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.1.2 Bauleitplanung

Einfacher Bebauungsplan - Inhalte

Ein **Bebauungsplan einfacher Art** weist somit nicht die notwendigen Inhalte auf, die in einem qualifizierten Bebauungsplan in der Regel aufzufinden sind.

Das heißt, die nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzten Inhalte wie

- die **Angabe über die Nutzung** in Bezug auf Baumaßnahmen,
- das **Ausmaß der baulichen Verwendung** und
- der **überbaubaren Grundstücksfläche** sowie die **Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen**

fehlen auf einem Bebauungsplan einfacher Art.

Enthält ein Bebauungsplan die vorgenannten Angaben, so handelt es sich um einen sogenannten „qualifizierten“ Bebauungsplan.

Nach § 1 Absatz 1 BauGB ist es **Aufgabe der Bauleitplanung** (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan nach § 1 Abs 2 BauGB um einen **vorbereitenden Bauleitplan** eines Stadtgebiets. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt.

Nach **§ 30 Absatz 1 BauGB** ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn eine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden ist (sog. **qualifizierter Bebauungsplan**).

Sollten diese Voraussetzungen jedoch nicht vorliegen, so ist das Bauvorhaben gem. **§ 30 Absatz 3 BauGB** im Übrigen nur nach Maßgabe des **§ 34 BauGB (im Innenbereich)** oder des § 35 BauGB (im Außenbereich) zulässig (sog. **einfacher Bebauungsplan**).

Der Sachverständige schätzt fiktiv folgende Bebauungsmöglichkeit als örtlich ein:

- Wohnbaufläche (laut Flächennutzungsplan)
- Baurecht nach §34 BauGB

- **ACHTUNG!** Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diese Aussage (Baurecht nach § 34 BauGB) zwar sehr wahrscheinlich, aber unverbindlich ist. Eine Rechtsmittelfähigkeit ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) oder eines Bauantrags anhand prüf- und beurteilungsfähiger Unterlagen erhältlich. Der Antrag wäre an den zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zu richten.

3 Baubeschreibung

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. **Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden**

3.1.1 Historie

Historie

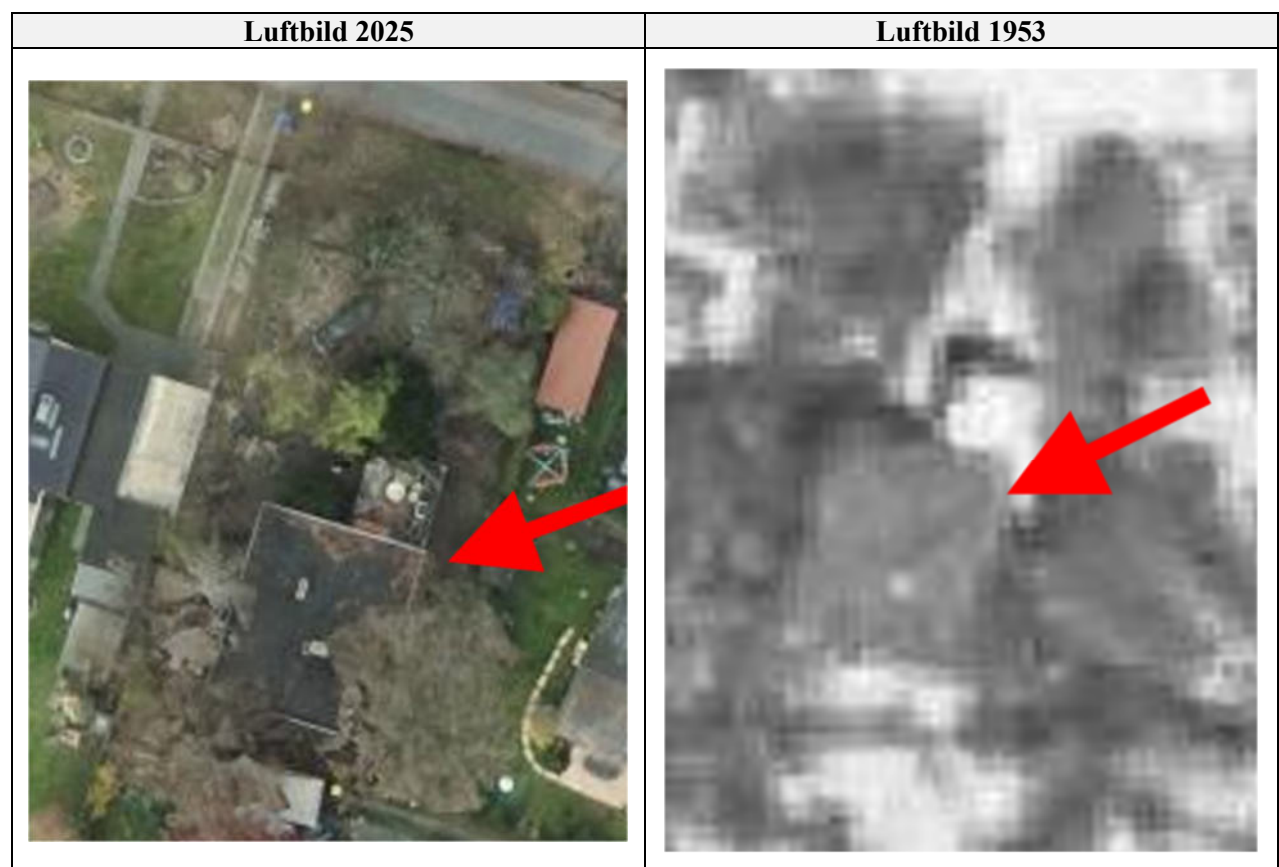
- In der Bauarchiv gibt es eine Akte zum Objekt
- Baujahr 1949, möglicherweise nachträgliche Änderungen an den Gebäuden

Achtung:

- Im Bauarchiv gibt es 2 unterschiedliche Bauzeichnungen zum Objekt, Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Gebäudemaße vom Wohnhaus
- Option 1) Breite 8,00 m x Länge 8,60 m
- Option 2) Breite 9,03 m x Länge 10,88 m

Die Breite wird mit 9,03 m angenommen, die Gebäudelänge konnte der Gutachter äußerlich nicht bestimmen. Der Sachverständige geht von der Option 2) **9,03 m x 10,88 m** aus, da die Fensterfront laut Zeichnung mit der Fensterfront laut sichtbarem äußerlichem Bestand übereinstimmt.

Quelle <https://luftbilder.berlin.codefor.de/>

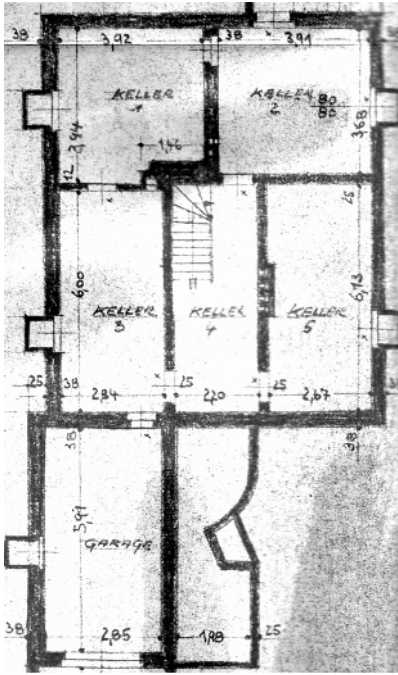
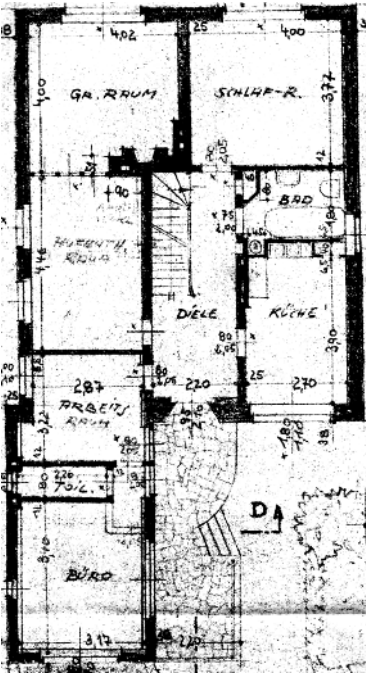
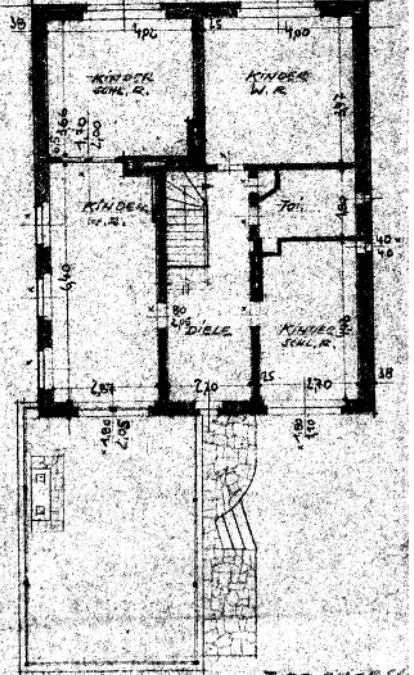


3.1.2 Maßangaben, Baubeschreibung

Außenanlagen: Einfriedung, befestigte Flächen, Zufahrt, wahrscheinlich vorhandenes Nebengebäude

Bebaute Fläche, Wohn- und Nutzfläche

- **Basierend auf Bauzeichnung aus der Bauakte, Luftbildern und Schätzungen, Genauigkeit der Maße ca. +/-10%**
- Rechtsgrundlage: **WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche** vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Kellergeschoss	Erdgeschoss	1.Obergeschoss
		
• 4 Kellerräume, Flur • Ca. 74,70 m² Nfl. • NFK ca. 0,76 • Kellergarage: ca. 16,85 m² • Innenhöhe ca. 1,95 m	• 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Büro, Arbeitszimmer, Flur • Ca. 91,50 m² Wfl. • NFK ca. 0,76 • Innenhöhe: ca. 2,60 m	• 4 Zimmer, Bad/WC, Flur • Ca. 76,50 m² Wfl. • NFK ca. 0,78 • Innenhöhe: ca. 2,60 m
• Kellernutzfläche: ca. 91,55 m² • Wohnfläche im EG/1.OG: ca. 168 m² (vorhandener Bestand) • Angenommene Genauigkeit ca. +/-10 %) ◦ + Terrasse im 1.OG		

Rohbaubsubstanz (Annahmen)

- Massivbau, voll unterkellert
- Gründung: Stampfbeton (Annahme)
- Außenwand (EG/OG): Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz (Wandstärke ca. 38 cm)
- Decken: wahrscheinlich Massivdecken
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Dach: Flachdach (massiv), Warmdach mit Pappeindeckung
- Innentreppe: gewendelte Treppe

Ausbausubstanz (Annahmen)

- Fenster: unbekannt, wahrscheinlich Holzdoppelrahmenfenster mit Einfachverglasung (Bauzeit)
 - Einbaurollläden
- Heizung:
 - Wahrscheinlich noch Einzelöfen
 - Warmwasser dezentral

- Elektroinstallation: nicht nach VDE-Norm (wahrscheinlich aus Bauzeit oder DDR-Zeit)
- Sanitärinstallation (EG)
 - Vorhanden, aber Ausstattung und Modernisierungsgrad ist unbekannt
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- 2 Schornsteine

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen; fiktive Annahmen):

- Tlw. Mauerwerks- und Putzschäden, Moos- und Algenbefall an der Fassade
- Keller wahrscheinlich mit leichten Feuchtigkeitsproblemen
 - Aufsteigende und durchdringende Nässe, Salpeterausblühungen, Schimmelbefall
 - wahrscheinlich verschlissene Sperrungen in Teilbereichen
- Schäden an der Traufenanlage; Schäden an den Schornsteinköpfen
- Die gesamte Ausbausubstanz (Fenster, Heizung, Elektro, Sanitär, Leitungen) ist verschlissen.
- Das Haus ist energetisch mangelhaft.
- **Das Objekt bedarf einer Kernsanierung**
- **Verwilderte Außenanlagen**

Bauliche Nebenanlagen

- Ohne Wertansatz

4 Wertermittlung Stichtag

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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

5 Bodenwertermittlung

Allgemeines

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

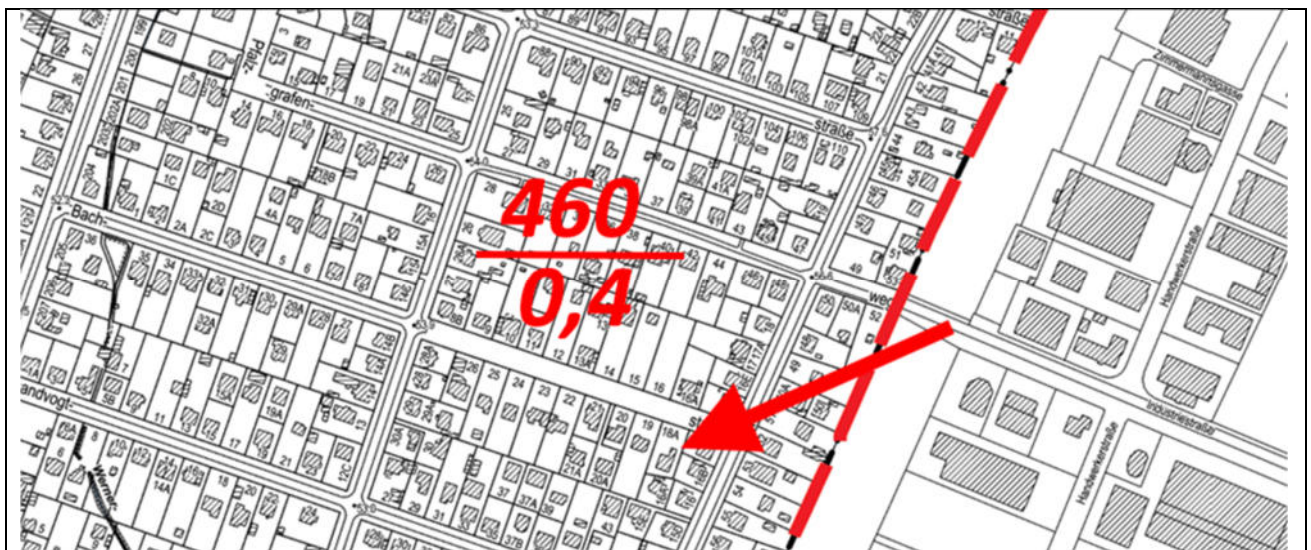
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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** genutzt.

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

5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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



460 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - **Wohngebietsnutzung**
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - **Geschossflächenzahl ca. 0,4**
- **Richtwertzone 1819**
- **Stand 01.01.2025**

5.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

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

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

Ad hoc Marktreport Ausgabe Februar 2026

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bis 0,6
Zeitraum: September – November 2025

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 Februar 2026 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten September bis Oktober 2025 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2025 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 November 2025 in Höhe von **93 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2025 (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	20	95	90	100	71	110
Spandau ¹	3	90			85	93
Treptow-Köpenick	15	92	87	98	70	103
Marzahn-Hellersdorf	31	91	86	96	69	114
Lichtenberg	6	102	95	108	92	111
Reinickendorf	7	93	79	107	66	118

typ. WGFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2 ¹	3	95			70	118
0,3	19	89	84	95	66	103
0,4	54	93	90	96	69	114
0,6	8	103	102	105	102	108

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	19	95	90	100	70	111
Mittlere Lage	60	93	90	96	69	118
Gute Lage ¹	5	88			66	114

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden in Marzahn-Hellersdorf derzeit die unbebauten Grundstücke zu **91 % des Bodenrichtwertes** gehandelt.

Eine eindeutige Tendenz lässt sich jedoch nicht ableiten

- Der Richtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen und berücksichtigt hinreichend die aktuelle Marktlage. Es wird keine Änderung vorgenommen.

5.2 Anpassung Flurstück 2750/20

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 460,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 410,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025, keine weitere Anpassung 0 %

die Lage:

- Im Richtwertgebiet gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung :

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- Minderausgenutztes Grundstück -10 %
- wGFZ des Richtwertes = 0,40; tatsächlich wGFZ = 0,32

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Innerhalb des Wohngebiets (Richtwertzone) relativ großes Grundstück -5 %
- Zurückgesetzte Bebauung, dadurch großer einsehbarer Vorgarten
- Verwilderte nichtbauliche Außenanlagen**

Zu- und Abschläge insgesamt : - 15,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 348,50 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) 398,50 €/m²**

5.2.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m²	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
2750/20	Bauland-/Baulandnebenfläche	685	398,50	272.972,50
	Gesamt			272.972,5

6 Flurstück 2749/19

Das zu bewertende Grundstück ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche und ist nicht bebaubar.

Somit ist der Bodenrichtwert nicht heranziehbar.

- Für vergleichbare Flächen gibt es nur einen sehr eingeschränkten Grundstücksverkehr.
- Betrachtet man vergleichbare Flurstücke als selbständige Grundstücke tritt praktisch nur das Land Berlin (öffentliche Hand) als Erwerber auf.

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025; Seite 41

Immobilienmarktbericht 2024/2025

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2025 €/m ²	Wertniveau 01.01.2025 €/m ²
- Gewidmetes Straßenland	5	

Anpassung

Richtwert für Straßenland gemäß Marktbericht in €/m ²	5
Korrekturfaktor	200%
Angepasster Richtwert in €/m ²	10

Begründung des Korrekturfaktors

- Auf der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich auch die Zufahrt zum Objekt

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- größe in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
2749/19	Verkehrsfläche	142	10,00	1.420,00

Gerundet: 1.400 €

7 Sachwertverfahren

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
- Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
- Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
- Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
- Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
- Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

7.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

- Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
- Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
- Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

- Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

- Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

- Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

- Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
- Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
- Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Markttübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
- Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.1.1 Bruttogrundfläche, Gebäude A

Bruttogrundfläche (Wohnhaus) – Zweigeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert		
- Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012 - basierend auf Bauakten, Schätzungen und Luftbildern (Genauigkeit +/- 10 %)		
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	=	98,25 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	=	98,25 m ²
Bruttogrundfläche (1.Obergeschoss)	=	98,25 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	=	0,00 m ²
Gesamt	=	294,75 m²

Ansatz (BGF) = 295 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, Flachdach (Typ 1.13)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		23	0	0	
Dach	15		15	0	0	
Fenster und Außentüren	11		5	6	0	
Innenwände und Türen	11		11	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		11	0	0	
Fußböden	5		5	0	0	
Sanitär	9		5	4	0	
Heizung	9		9	0	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		6	0	0	0
Gesamt	100		90	10	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	665	740	850	1.025	1.285	
Wägungsanteil	0%	90%	10%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	666,00	85,00	0,00	0,00	751,00
Gebäudeteil NHK 2010 in €/m ² Bemerkungen						
EFH	751,00	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.13 zweigeschossig, voll unterkellert, Flachdach				
Anpassung EG/OG:	1,00	•				
Anpassung KG:	1,00	•				
Anpassung Ausstattung	1,00	•				
Gesamt	751,00	751	x	1	x	1
gerundet	750	gerundeter Ansatz				

7.1.2 Bruttogrundfläche, Gebäude B

Bruttogrundfläche (Wohnhaus) – eingeschossiger Anbau, voll unterkellert		
- Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012 - basierend auf Bauakten, Schätzungen und Luftbildern (Genauigkeit +/- 10 %)		
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	=	22,20 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	=	22,20 m ²
Bruttogrundfläche (1.Obergeschoss)	=	0,00 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	=	0,00 m ²
Gesamt	=	44,40 m²

Ansatz (BGF) = 44,50 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, Flachdach (Typ 1.03)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		23	0	0	
Dach	15		15	0	0	
Fenster und Außentüren	11		11	6	0	
Innenwände und Türen	11		11	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		11	0	0	
Fußböden	5		5	0	0	
Sanitär	9		9	0	0	
Heizung	9		9	0	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		6	0	0	0
Gesamt	100		100	6	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	705	785	900	1.085	1.360	
Wägungsanteil	0%	100%	00%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	785,00	0,00	0,00	0,00	785,00

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²	Bemerkungen
EFH	785,00	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.13 zweigeschossig, voll unterkellert, Flachdach
Anpassung EG/OG:	1,03	• Dachterrasse über EG
Anpassung KG:	1,00	•
Anpassung Sonstiges	0,98	• Anbau an Gebäude A
Gesamt	792,38	785 x 1,03 x 1 x 0,98
gerundet	790	gerundeter Ansatz

7.1.3 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

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

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

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

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1949
B	Gebäudealter in 2026	77 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	3 Jahre

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012, entspricht auch dem Modell der ImmoWertV2021

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Wertmethodischer Ansatz: 3-4 Modernisierungspunkte

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 20 Jahre

Als Orientierung zu Grunde gelegt wird hierbei die Analyse des Gutachterausschusses:
SW-Faktoren, 2025, Seite 3

- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand:
Gut: 55 Jahre
Normal: 40 Jahre
Schlecht: 25 Jahre

7.1.4 SW-Berechnung

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m² gerundet		295,00	44,50
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	750,00	790,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 4.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		190,60
• Veröffentlicht 09.01.2026			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=	421.702,50	67.005,43
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=		488.707,93
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=		488.707,93
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		20 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 38 ImmoWertV)	- 75,00 %		-366.530,95
der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		122.176,98
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	5 %		6.108,85
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Hausanschlüsse und Bodenbefestigungen			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (pauschaler Ansatz)			0,00
o			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
o			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			128.285,83
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		272.972,50
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			401.258,33

7.1.5 Zusammenfassung des Sachwertes

Sachwertfaktoren 2025

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen
an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin
zum Stichtag 31.12.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025 Seite 1852 ff.

Achtung:

- Im Modell SW-Faktoren vom Gutachterausschuss kommen zum Ansatz:
 - o Bodenrichtwert 01.01.2024
 - o Normalherstellungskosten Standardstufe 4
 - o Kein Ansatz für baulichen Außenanlagen und Nebenanlagen

Der Gutachter nimmt abweichend den Bodenrichtwert 01.01.2025 und die tatsächlichen Normalherstellungskosten.

Auch die Außenanlagen und baulichen Nebenanlagen (sofern vorhanden) werden erfasst.

- Die Abweichung wird nachfolgend berücksichtigt.

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte⁹ in den Altbezirken Köpenick (68), Weißensee (130), Reinickendorf (626), Marzahn (99), und Hellersdorf (168) zum Stichtag				
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)				
300.000	500.000	700.000	900.000	1.100.000
0,91	0,85	0,79	0,74	0,68

Zudem sind die folgenden Korrekturen zu verwenden:

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	-0,061
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,123
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,106
Baujahresgruppen 2010-2019:	±0
Baujahresgruppen ab 2020:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,084
Gebäudeart Reihenhäuser:	+0,201
Gebäudeart Reihemittelhaus:	+0,341
<u>Bauzustand</u>	
Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,179
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,141

Gebäudekonstruktion

Massivhaus:	±0
Fertighaus-Massiv:	±0
Fertighaus-Holz:	-0,072

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,043
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,075

Bauerrichtungsvertrag

Mit Kaufvertrag beurkundet:	-0,081
Mit Kaufvertrag nicht beurkundet:	±0

Ausgangswert (interpoliert für einen SW von ca. 401.300 €)	0,8796
Baujahrsgruppe 1949-1970	-0,123
Einfamilienhaus	0,00
Gebäude mit normalem Bauzustand	0,00
Massivhaus	0,00
mittlere Wohnlage	0,00
Methodische Abweichungen zum Modell Gutachterausschuss	0,05
Tatsächliche Marktlage im Ortsteil (Bodenrichtwertzone)	0,10
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	0,9066

<i>vorläufiger Sachwert</i>		401.258,33 €
◦ Marktanpassung in % und zur Rundung	0,9066	-37.477,53 €
marktangepasster Sachwert		363.780,80 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %		
◦ Notwendiger Mindestaufwand, um RND zu erreichen	0 %	-10.000,00 €
◦ Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in %	0 %	0,00 €
◦		
		353.780,80 €
gerundet		354.000 €

8 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt.

weitere Marktdaten - Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses für 2024/25siehe <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php>

Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche ²⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser										
Altbezirk bzw. Ortsteil	2023 Anzahl Kauffälle: 1.070					2024 Anzahl Kauffälle: 1.303				
	Anz.	Preisspanne			Mittel	Anz.	Preisspanne			Mittel
Marzahn	59	2.495	bis	6.005	4.218	48	2.687	bis	5.543	4.101
Hellersdorf	73	2.483	bis	5.684	4.097	99	2.677	bis	5.563	4.042

8.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Abfrage Info

 	BRW-Zone: 2528; 1819
 	Vertragsdatum: 2024; 2025; 2026
 	Preisbestimmende Grundstücksart: 120 ...Einfamilienhaus
 	Keller: 1 Keller
 	Baujahr: 1930; 1931; 1932; 1933; 1934; 1935; 1936; 1937; 1938; 1939; 1940; 1941; 1942; 1943; 1944; 1945; 1946; 1947; 1948; 1949; 1950; 1951; 1952; 1953; 1954; 1955; 1956; 1957; 1958; 1959; 1960

Auswertung: 12 Verkäufe

Nr.	Bz ▼	Jahr ▼	Straßenname(HL)	Hfläche	Bauj	GF	BGF	Kaufpreis
1	10	2024	Sudermannstraße	763	1930	96	289	440.000
2	10	2024	An den Siedlergärten	400	1934	74	182	320.000
3	10	2024	Greifswalder Straße	839	1935	101	303	399.000
4	10	2024	Landvogtstraße	1.002	1955	122	367	540.000
5	10	2024	Gielsdorfer Straße	1.045	1930	116	348	500.000
6	10	2024	Florastraße	1.000	1938	134	402	548.000
7	10	2025	Florastraße	489	1930	87	261	415.000
8	10	2025	Am Kornfeld	955	1930	123	207	480.000
9	10	2025	Donizettistraße	282	1936	96	226	290.000
10	10	2025	Donizettistraße	703	1932	89	251	668.000
11	10	2025	Feldrain	688	1949	82	247	250.000
12	10	2025	Wilhelmsmühlenweg	817	1930	76	181	470.000

Folgende Verkäufe bleiben unberücksichtigt

- Kauffall 4,5,6 wegen Grundstücksübergroße
- Kauffall 9 wegen Grundstücksuntergröße
- Kauffall 10, 11; 12; augenscheinlich gut saniert

8.1.1 Berechnung des Vergleichsfaktorwertes

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m² BGF
1	2024	Sudermannstr	763	289	440.000	1.522,49
2	2024	An den Siedlergärten	400	182	320.000	1.758,24
3	2024	Greifswalder Str.	839	303	399.000	1.316,83
7	2025	Florastraße	489	261	415.000	1.590,04
11	2025	Feldrain	688	247	250.000	1.012,15
Mittelwert			635,8	256,4	364.800	1.439,95
BGF des Objektes (BGF im KG/EG/OG)						295,00
• BGF vom Gebäude A • Nebengebäude und Anbauten werden zumeist in der Kaufpreisauswertung nicht erfasst						
Vorläufiger Vergleichsfaktorwert						424.785,25
Korrekturfaktor I						0,85
• Einfache Ausstattung des Bewertungsobjektes im Vergleich mit den Vergleichskauffällen, vorhandene Baumängel/Bauschäden • Nicht erfolgte Innenbesichtigung						
Vergleichsfaktorwert 1 (angepasst)						361.067,46

Anonymisierte Darstellung, dem Gutachter sind Straße und Hausnummer bekannt, er hat die Vergleichsobjekte äußerlich besichtigt.

9 Verkehrswert

9.1 Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird nur vom Sachwert abgeleitet, das Vergleichsfaktorverfahren erfolgte nur zur Stützung

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus
bebauten Grundstücks

**Bachstraße 18a
in 12623 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 9. März 2026

geschätzt mit

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Verkehrswert
17950 N/lfd. Nr. 3	1	2750/20	685 m ²	354.000 €
17950 N/lfd. Nr. 4	1	2749/19	142 m ²	1.400 €

- Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.
Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Kein Wohneigentum
----------------	-------------------

c) Mieter und Pächter

- Annahme: Eigennutzung

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- o In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Das Wohnhaus konnte nicht von Innen besichtigt werden.**

g) Energiepass

- o Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden, das Objekt wurde nicht von Innen besichtigt.
- o Aufgrund des Baujahres ist ein Befall prinzipiell möglich.

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2025
Anlage	4	Luftbild, Stand 2024
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	7	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	8	Auszug aus der Strategischen Lärmkarte
Anlage	9	Baulastauskunft
Anlage	10-11	Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	12-16	Leitungspläne der Versorger
Anlage	17-20	Grundrisse und Schnitt, entnommen der Bauarchivakte
Anlage	21-22	Fotoansichten

11.1 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

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

12 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

13 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 09.03.2026

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 Beweiszeuge 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:

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

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