Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/787 157 82 ricking@hrs-Immobilienbewertung.de www.hrs-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Wedding 30 K 67-24





Auftrag/Bewertungsobjekt	Das mit einem Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung, EG und DG von 2003 mit einer Wohnflächengröße von rd. 117 m² bis 118 m² gemäß Baugenehmigungsunterlagen (bzw. rd. 113 m² bis 114 m² ohne Berücksichtigung der Terrassenfläche) bebaute, 421 m² große Hinterlandgrundstück **Öschelbronner Weg 45 in 13469 Berlin-Lübars.**
Besonderheiten	Es wurde kein Zugang zum Grundstück und zu den Aufbauten gewährt.
Gutachtenverfasser	Dipl.-Ing. Architekt Torsten, von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin.
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.02.2026

Verkehrswert zum 09.02.2026 rd. 570.000.-€

GUTACHENAUFBAU

Seite

1. Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 3
1.1 Gutachtenauftrag 3
1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 3

2. Grundbuch / Ämterauskünfte 3
2.1 Grundbuch Blatt 4382 3
2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen 3
2.3 Baulastenverzeichnis 4
2.4 Erschließungsbeitragszustand 4
2.5 Denkmalschutz 4
2.6 Altlastensituation 4

3. Planungsrecht 5
3.1 Flächennutzungsplan FNP 5
3.2 Verbindliches Planungsrecht 5

4. Beschreibung der Lage 5
4.1 Mikrolage 5
4.2 Makrolage 6

5. Kurzbeschreibung Grundstück und Gebäude / Verfügbarkeit 6
5.1 Kurzbeschreibung Grundstück 6
5.2 Kurzbeschreibung Gebäude und Außenanlagen gemäß Baugenehmigungsunterlagen 6
5.3 Ansätze für die Geschossfläche, Geschossflächenzahl, Bruttogrundfläche und Wohnfläche 8
5.4 Bauzustand 9
5.5 Verfügbarkeit 10

6. Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert 10
6.1 Allgemein 10
6.2 Vergleichswertverfahren 10
6.3 Ertragswertverfahren 11
6.4 Sachwertverfahren 11
6.5 Verkehrswert 11
6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens 12

7. Bodenrichtwert 12

8. Vergleichswertermittlung 13
8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung 13
8.2 Vergleichswert 22

9. Verkehrswert 22

10. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 23

11. Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 24 - 29) **23**

1. Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 11.11.2025 wurde ich durch das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute, 421 m² große Hinterlandgrundstück Öschelbronner Weg 45 in 13469 Berlin-Lübars zu erstatten.

Das 2003 errichtete Einfamilienhaus verfügt über eine Vollunterkellerung, ein EG und ein zu Wohnzwecken ausgebautes DG bei einer Wohnfläche von 118 m² gemäß Flächenaufstellung in den Baugenehmigungsunterlagen bzw. rd. 117 m² gemäß Flächenangaben in den Grundrissplänen (jeweils incl. des Ansatzes von 4,00 m² als hälftiger Ansatz der Grundfläche der EG Terrasse).

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2 (diese kann unter dem Link Datenlizenz Deutschland Zero 2.0 eingesehen werden).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen ohne weitere Begleitung durchgeführt bei ausschließlicher Einsichtnahme vom öffentlichen Straßenland des Öschelbronner Weges.

Seitens des das Grundstück/Wohnhaus bewohnenden Miteigentümers wurden kein Zutritt gewährt.
Bei nicht ermöglichtem Zugang wird unter Punkt 9 ein abschließender Risikoabschlag hinsichtlich Ausstattungsstandard und Bauzustand beim Verkehrswert vorgenommen.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 09.02.2026 als Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Wertermittlungsstichtag handelt es sich um den Tag, auf den die Verkehrswertermittlung Bezug nimmt. Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist. Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt. Ausnahmen können sich beispielsweise (hier aber nicht zutreffend) bei Wertermittlungen in Sanierungsgebieten ergeben.

2. Grundbuch und Ämterauskünfte

2.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 4382

(gemäß Auszugskopie vom 12.11.2025 mit letzter Änderung vom 11.12.2024)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Lübars, Blatt 4382

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2 der Grundstücke

Gemarkung Lübars, Flur 14, Flurstück 370, Gebäude- und Freifläche Öschelbronner Weg 45 **421 m²**

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

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

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

In Grundbuch Abteilung II liegt folgende Eintragung vor:

Lfd. Nr. 1 bis 6

Die lfd. Nrn. 1 bis 6 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 67/24). Eingetragen am 11.12.2024.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 9 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.01.2026 durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Reinickendorf, Frau Rogge, bestehen für das Bewertungsgrundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen bzw. Beanstandungen oder Bauauflagen.

Ein entsprechender Zustand wird zum 09.02.2026 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind freiwillig übernommene Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungsverpflichtungen von Grundstückseigentümern zugunsten anderer Grundstücke. Wirksam werden Baulasten durch Eintragung solcher Verpflichtungen in das bezirkliche Baulastenverzeichnis. Das Erfordernis zur Baulasteintragung ergibt sich in der Regel aus einem geplanten Bauvorhaben oder einer beabsichtigten Grundstücksteilung, um öffentlich-rechtliche Hindernisse, die diesem Vorhaben entgegenstehen, auszuräumen. Inhalt von Baulasten können u.a. Zuwegungen, Feuerwehrzufahrten, Abstandsflächen und Nutzungsmaßbeschränkungen sein. Durch Baulasteintragung wird eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung begründet, die bei Verstößen mit einer Ordnungsverfügung der Bauaufsicht zugunsten öffentlicher Belange durchgesetzt werden kann. Im Gegensatz zum privatrechtlichen Vertrag oder einem durch Grunddienstbarkeit gesicherten Recht, räumt die Baulast keinen zivilrechtlichen Anspruch der begünstigten Grundstückseigentümer ein. Die durch Eintragung einer Baulast entstandene Belastung eines Grundstücks kann später nur bei Wegfall der Eintragungsvoraussetzungen und Verzicht der Bauaufsicht wieder gelöscht werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Reinickendorf, Herr Kopp vom 27.11.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Ein entsprechender Zustand wird zum 09.02.2026 zu Grunde gelegt.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass für das Vorderliegergrundstück eine am 12.03.2002 erfolgte Eintragung im Baulastenverzeichnis als Baulastenblatt Nr. 3186 mit folgendem Wortlaut vorliegt:
„Die im Lageplan vom 24.01.2002 des Vermessungsingenieurs Kurt-Dieter Pompetzki grau angelegte Fläche A, B, C D, A (*Anmerkung: dabei handelt es sich um einen 3 m breiten Grundstücksstreifen im Verlauf der nordwestlichen Grundstücksgrenze vom öffentlichen Straßenland bis zur Grundstücksgrenze zwischen dem Vorderliegergrundstück Öschelbronner Weg 45a und dem Hinterliegergrundstück Öschelbronner Weg 45 als Bewertungsgrundstück)* steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des hinteren Grundstücks Öschelbronner Weg 45 (*Anmerkung: als Bewertungsgrundstück)* zur Verfügung.
Ob dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht parallel im Grundbuch Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des dienenden Vorderliegergrundstücks als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen ist, ist mir nicht bekannt.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Am 21.11.2025 wurde eine Erschließungsbeitragsbescheinigung beim Straßen- und Grünflächenamt Reinickendorf für das Bewertungsgrundstück beantragt, die bis zum heutigen Tage, d. h. bis zum 20.03.2026 noch nicht erteilt wurde.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand zum 09.02.2026 unterstellt.
Sobald die beantragte Erschließungsbeitragsbescheinigung eingegangen ist, wird diese dem Amtsgericht Wedding nachgereicht.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker/Geoportal Berlin, Stand 09.02.2026) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.11.2025, Frau Buß vom Bezirksamt Reinickendorf/FB Umwelt, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin erfasst.
Dem Umweltamt sind gegenwärtig keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Ergebnisse von Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen liegen dem Umweltamt nicht vor. Bisher wurde keine abschließende historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen auf dem Grundstück liefern könnten.
Diese Auskünfte des Umweltamtes beruhen auf dem aktuellen Kenntnisstand über das Grundstück in der Bodenschutzbehörde des Bezirks Reinickendorf. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund neuer Hinweise oder Erkenntnisse eine andere Beurteilung erfolgt und das Grundstück infolgedessen in das BBK eingetragen wird. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Grundwasserbelastungen im Umfeld Auswirkungen auf das angefragte Grundstück haben.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. ohne Eintragung im BBK zum 09.02.2026 zu Grunde gelegt.

3. Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im Flächennutzungsplan FNP (Stand 09.02.2026 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ bis 0,80 dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

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

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

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gem. § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Hinsichtlich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

4. Beschreibung der Lage (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

4.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt als Hinterlandgrundstück im nördlichen Stadtbezirk Reinickendorf/Ortsteil Lübars in einem heterogenen Wohngebiet aus mehrgeschossigem Wohnungsbau bis hin zu Wohnhochhäusern aus der Nachkriegszeit als sog. „Rollbergesiedlung“ und Einfamilienhausbebauungen der überwiegend offenen Bauweise.

Im Verlauf des Öschelbronner Weges wurden beidseits Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet.

Einkaufsmöglichkeiten und wohngebietsnahe Versorgungseinrichtungen stehen in für vergleichbare Wohngebiete weitgehend durchschnittlichem Umfang zur Verfügung.

Bei dem in Objekthöhe als Tempo 30-Zone ausgeschilderten, mit befestigter Fahrbahn und befestigten seitlichen Gehwegen mit Straßenbaumbestand angelegten Öschelbronner Weg handelt es sich um eine mäßig bis durchschnittlich befahrene, auf Objekthöhe im Gefälle verlaufende Straße ohne Parkraumbewirtschaftung.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr entlang des Zabel-Krüger-Damms mit der Halstestelle „Öschelbronner Weg“ in ca. 100 m Entfernung
- den S-Bahnhof „Waidmannslust“ in ca. 1.300 m Entfernung
- den U-Bahnhof „Wittenau“ in ca. 1.800 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- Märkische Viertel und Tegeler Fließ in ca. 1.000 m Entfernung
- Oraniendamm als Bundesstraße B 96 in ca. 1.100 m Entfernung
- Berliner Stadtgrenze in ca. 1.300 m Entfernung mit nördlich angrenzendem Glienicke/Nordbahn und Schildow auf Brandenburger Seite
- Autobahnanschlussstelle „Waidmannsluster Damm“ in ca. 4 km Entfernung
- Hauptbahnhof in ca. 10 km Entfernung
- City-Ost/Alexanderplatz in ca. 11 km Entfernung
- City-West/Breitscheidplatz in ca. 12 km Entfernung
- Flughafen BER in ca. 30 km Entfernung

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als mittlere Wohnlage eingestuft als Regelfall innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Reinickendorf (basierend auf dem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, der Bundesagentur für Arbeit und dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.):

- Einwohnerzahl 294.098 EW (Berlin insgesamt 3.879.145 EW) zum Stand 31.12.2024 bei einer Bevölkerungsdichte von 30 Einwohnern/ha
- Wohnungsbestand 134.005 Einheiten zum Stand 31.12.2024 (berlinweit 2.058.666 Wohnungen)
- Fläche ca. 8.932 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha), davon anteilig auf 1.885 ha Wald, 701 ha Wasser und 288 ha Landwirtschaft
- Wohnungsleerstand gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ca. 1,4 % zum Stand 31.12.2024 (Berlin insgesamt ca. 1,5 %)
- Arbeitslosenquote im Februar 2026 ca. 10,8 % (Berlin insgesamt ebenfalls ca. 10,6 %)

4.2 Makrolage

Berlin gliedert sich als Bundesland und Bundeshauptstadt/Sitz der Bundesregierung in 12 Stadtbezirke mit einer Gesamtfläche von ca. 89 ha bei einer Flächenausdehnung von ca. 45 km in Ost-West-Richtung und ca. 38 km in Nord-Süd-Richtung.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung mit Bahn (Hauptbahnhof und weitere Regionalbahnhöfe), Flugzeug (Flughafen BER im unmittelbar südlich angrenzenden Schönefeld mit dortigem Autobahn-, S-Bahn- und Busanschluss), Bus und den Individualverkehr als Autobahnknotenpunkt mit dem Stadtgebiet umgebendem Autobahnring ist als überdurchschnittlich einzustufen.

Bei gut ausgebautem öffentlichen Personennahverkehr mit Netzen für U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus handelt es sich um einen wirtschaftlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch prosperierenden Standort bei enger Verflechtung mit dem sog. „Speckgürtel“ auf Brandenburger Seite.

5. Kurzbeschreibung Grundstück und Gebäude/Verfügbarkeit

5.1 Kurzbeschreibung Grundstück

Bei weitgehend regelmäßig quadratischem Zuschnitt mit Abmessungen von ca. 21 m x 20 m besitzt das Grundstück einen in leichtem Gefälle geführten Grundstücksverlauf.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Der Baubeschreibung als Bestandteil der Baugenehmigung ist der Hinweis zu entnehmen, dass gemäß Bodengutachten nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

Straßenseitig liegen ein Zufahrts- und ein Zugangstor mit Klingel-/Gegensprechanlage sowie Briefkasten vor.
Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks als Hinterlandgrundstück erfolgt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Vorderliegergrundstücks mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Zufahrts-/Zugangsbreite von 3 m bis zum Zufahrts- und Zugangstor des Bewertungsgrundstücks.

Zur Gestaltung der Außenlagen können bei nicht ermöglichten Grundstückszugang und lediglich erfolgter Einsichtnahmemöglichkeit vom öffentlichen Straßenland des Öschelbronner Weges aus keine Aussagen getroffen werden.
Gemäß Flurkartendarstellung (s. dazu Anlage c zu diesem Gutachten) sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zwei kleine schuppenartige Gebäude vorhanden.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude und Außenanlagen gemäß Baugenehmigungsunterlagen

Die Kurzbaubeschreibung basiert - bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt - ausschließlich auf den am 16.12.2025 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen, die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben werden:

- Baujahr 2003 (Baubeginnanzeige vom 17.06.2002, Baufertigstellungsanzeige vom 14.02.2003) als Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit Vollunterkellerung, EG und DG - geplant als Niedrigenergiehaus bei damit einhergehender Überschreitung der Mindestanforderungen der Wärmeschutzverordnung um mind. 25 %
- Gründung und Dichtung mit einer ca. 30 cm dicken Bodenplatte und Kellerdichtung als Spachteldichtung auf Mauerwerk (Hinweis: mit anstehendem Grundwasser ist gemäß Bodengutachten nicht zu rechnen)

- Außenwände als 36,5 cm dicke Massivwände aus Ytong-Planblöcken PPW 2; Außenputz mit Farbanstrich und ca. 30 cm hohem Sockel; innenseitiger Wandputz als Weißputz bzw. glatt gespachtelt
- Hauseingangstür und sämtliche Fenster bzw. Fenstertüren aus Holz gemäß Rosenheim-Richtlinien; im EG und KG einbruchhemmende Verglasungen mit gegen Aushebeln arretierten Verriegelungen der Fenster (abschließbar) eingebaut; Hauseingangstür (und Kellerzugangstüren als Sonderwunsch) mit 3-Punkt Verriegelung; Fensterbänke aus Kunststeinplatten d = 2 cm; im DG Dachflächenfenster mit lasiertem Holz vor der Wärmedämmung bekleidet
- tragende Innenwände sind - mit Ausnahme der tragend ausgebildeten Mittelwand d = 24 cm - nicht vorgesehen, sondern als ein- und zweilagig beplankte GK-Ständerwände ausgeführt d = 10 cm mit malerfertiger Spachtelung (im Widerspruch zum statischen Prüfbericht mit Innenwänden d = 17,5 cm als KS12/IIa bzw. KS 12/II)
- Stahlbetondecken; im KG mit schwimmendem Zementestrich auf Wärmedämmung (glatt abgezogen für einen späteren Ausbau); EG-Decke mit Trittschalldämmung und schwimmendem Zementestrich (Heizestrich als Sonderwunsch) bei einem Gesamtaufbau von ca. 7 cm bis 9 cm (zuzüglich 1 cm Bodenbelag); DG-Decke ebenfalls schwimmender Zementestrich auf Trittschallmatte (Heizestrich) bei einem Gesamtaufbau wie im EG
- Satteldach mit 30°-Neigung als Holzkonstruktion mit Sparrendämmung; außen Dachsteine auf Lattung/Konterlattung; innen Verkleidung mit hell lasierten Holzpaneelen; Dachkonstruktion im Bad feuchtigkeitsbeständig, sämtliche Klempnerarbeiten als Rohre, Rinnen etc. sind in Zinkblech geplant; ein DG-Raum mit Dachflächenfenster (Zweitfenster zur Belichtung mit Leiter erreichbar); Diele mit Schornsteinfegerausstiegsfenster; weitere Dachflächenfenster als optionale Sonderwünsche
- Vordach über dem Hauseingang als verglaste Stahlkonstruktion (feuerverzinkt mit Sicherheitsglas)
- haustechnische Anschlüsse Abwasser, Wasser und Gas mit Zählern/Verteilern im Kellergeschoss; Waschmaschine im KG ohne Hebeanlage, Gartensprenghahn bei freier Versickerung/Mulde des Niederschlagswasser vom Dach
- Gasheizung als 24 kW-Brennwerttherme im KG mit Warmwasserbereitung und 120 Liter-Kessel im Kellergeschoss; 9 kW-Kaminofen im Wohnzimmer; Warmwasser-Entnahmestellen in Bad, Küche und WC mit Zirkulationsleitung; sämtliche Räume im EG und DG mit Wasser-Fußbodenheizung mit raumweisen Thermostaten (als Sonderwunsch - sonst Plattenheizkörper); Kellerräume mit Wandheizkörpern zur Frostsicherung; Bäder mit zusätzlichen Handtuchheizkörpern
- Be- und Abluftanlagen sind nicht vorgesehen/notwendig
- Elektro Hausanschluss, Zähler und Sicherungskasten im KG bei mittlerem RAL-Standard; Großflächenschalter und Steckdosen etc. in Reinweiß; 4 Außenleuchten (davon 1 Hausnummernleuchte); Wegebeleuchtung über die dortigen Hausleuchten mit Dämmerungsschaltung
- 4 Räume mit Telefon- und Breitbandkabelanschlüssen (Leerdosen mit Abdeckung); eine Klingel mit Gong in jeder Etage an der Hauseingangstür
- die Innenräume im KG bleiben unverputzt und ohne Farbanstrich, GK-Wände werden gespachtelt; Treppenraumwände im KG mit Dispersionsfarbanstrich versehen; sämtliche nichtgeflieste Wände im EG und DG gespachtelt oder mit Weißputz d = 1,5 cm versehen und Dispersionsfarbanstrich; Wandflächen der Bäder/WCs sind bis zu 2,20 m hoch gefliest (Materialpreis 30.-DM/m² - Katalogpreis); Diele, Windfang und Küche erhalten einen ca. 10 cm hohen Fliesensockel
- EG-Decke und Dielenbereich im KG glatt gespachtelt und mit hellem Dispersionsfarbanstrich versehen; KG-Decke unbehandelt ohne Anstrich
- Räume im KG mit glatt abgezogener unbehandelter Estrichoberfläche; sämtliche anderen Räume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Oberbelägen; Windfang, Küche, Bad/WC mit Bodenfliesen (Materialpreis 35.-DM/m² - Katalogpreis); Wohnraum im EG Laminatbelag (Materialpreis 30.-DM/m² - Katalogpreis) mit folierten Sockelleisten; Dachgeschoss außer Badezimmer mit Veloursteppich (Materialpreis 30.-DM/m² - Katalogpreis) mit geketteltem Sockel
- Innentüren als weiße Holzwabentürblätter mit folierten Holzumfassungszargen und Leichtmetallbeschlägen mit Buntbartschloss; Bäder mit WC-Beschlägen (rot/weiß); 2 Wohnzimmertürblätter mit großflächigen Glasausschnitten; Fensterbretter als 2 cm starken Marmorplatten (wahlweise in Bad/WC gefliest)
- Küche in Birke-Dekor (Siemens-Set) im Wert von 8.500.-DM lt. Angebot als Grundausstattung ohne Sitz-Theke
- Treppenlauf als lackierte Holzkonstruktion mit aufgesattelten Hartholzstufen - Podestgeländer mit senkrechten Rechteckstäben aus Holz mit Holzhandlauf
- Sanitärausstattung mit Waschtisch, Handwaschbecken und wandhängenden WCs aus Kristallporzellan; Wanne und Duschtasse aus emailliertem Stahl - sämtliche Objekte als Markenfabrikate im Farbton

Manhattengrau (oder andere Standard-Sanitärfarben); Waschtische und Wanne mit Excenterablaufverschlüssen und verchromten sichtbaren Ablaufgarnituren; WCs mit Einbauspülkästen/Spartasten und Kunststoffsitzen in Manhattengrau; Armaturen als Einhebelmischbatterien von Markenherstellern; Duschbereiche mit verchromten Schlauchbrausen und ca. 60 cm langen Brausestangen; Küche mit Eckventilen mit zusätzlichem Maschinenanschluss bei vorgesehener Gaszuleitung mit Steckdose für den Herd

- Außenanlagen als Wege und Terrassen aus rot eingefärbten Betonsteinen 50 cm x 50 cm; Wege ab der Anliegerstraße ca. 1,00 m breit; Terrasse als ca. 8 m² großer Pflasterbereich; PKW-Stellplatz und Zufahrtsspuren als versickerungsfähige Rasengittersteine (Kunststoffwaben) mit Grasansaat bzw. Schotterfüllung geplant; für bis zu 7,5 t befahrbare Zufahrtsstraße mit 2. Fahrspur (ca. 50 cm) aus Betonplatten; Außentreppen aus Beton bei Kantenschutz für die Stufen und feuerverzinkten Geländern; Privatgarten mit Raseneinsaat; Einfriedungen dreiseitig mit Maschendrahtzaun und zum Vorderliegergrundstück als Legi-Stabmattenzaun mit 2-flügeligem Zufahrtstor bei einer Höhe von ca. 120 cm

Ein Energieausweis nach EnEV/GEG lag nicht vor.

5.3 Ansätze für die Geschossfläche, Geschossflächenzahl, Bruttogrundfläche und Wohnfläche

5.3.1 Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen als Flächennachweis vom 24.01.2002 nach BauNVO 90 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Klaus-Dieter Pompetzki sind folgende Angaben zur Geschossfläche GF und Geschossflächenzahl GFZ zu entnehmen (bei dortiger Bezugnahme auf eine Grundstücksfläche von 420 m²):

Grundflächenzahl GRZ (Hauptanlagen) = 87,26 m² : 420 m² = 0,21

Grundflächenzahl GRZ (insgesamt) = 114,36 m² : 420 m² = 0,27

Geschossflächenzahl GFZ = 145,94 m² : 420 m² = 0,35

5.3.2 Ansatz der Bruttogrundfläche BGF

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Wohnhauses beruht auf den Maßangaben der eingesehenen und als Anlage d beigefügten Baugenehmigungsunterlagen.
Definition Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277: Summe aller gemäß DIN 277-2:2005-02 Tabelle 1, Nrn. 1 bis 9 nutzbaren Grundrissebenen und deren konstruktive Umschließung.
Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen dienen (beispielsweise nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.).
Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

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

Geschoss	Abmessungen	BGF in m²
KG	8,99 x 8,99 =	80,82
EG	8,99 x 8,99 =	80,82
DG	8,99 x 8,99 =	80,82
Summe BGF		**242,46 m²**

Vorgenommener Ansatz der überschlägigen BGF des Wohnhauses rd. 242 m²

5.3.3 Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche wGF Wohnhaus

Bei der Geschossfläche werden die nach jeweiliger Landesbauordnung anrechenbaren Vollgeschosse berücksichtigt.
In die wertrelevante Geschossfläche wGF gehen beispielsweise auch zu Wohnzwecken ausgebaute Dachräume mit ein, die nach Landesbauordnung keine Vollgeschosse sind.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall werden das EG und das DG berücksichtigt.

Geschoss	Abmessungen	wGF in m²
EG	8,99 x 8,99 =	80,82
DG	8,99 x 8,99 =	80,82
Summe wGF		**161,64 m²**

Vorgenommener wGF-Ansatz für EG/DG = 161,64 m², rd. **162 m² wGF**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen keine eigenen Aufmaße der wertrelevanten Geschossfläche wGF und der Bruttogrundfläche BGF durchgeführt wurde.

5.3.4 Ansatz der Wohnfläche Wohnhaus gemäß Flächenaufstellung vom 12.10.2001

Nachfolgende Wohnflächenberechnung beruht auf der II.BV (bei Anrechnung der Terrassenfläche zu 50 % der Grundfläche auf die Wohnfläche) als Flächenaufstellung in den Baugenehmigungsunterlagen vom 12.10.2021:

Geschoss	Raumbezeichnung	Wohnfläche in m²
EG	Wohnen	33,10
EG	Küche	16,20
EG	Flur	4,00
EG	Windfang	4,50
EG	WC	3,60
EG	Terrasse (8,00 m² x ½)	4,00
DG	Schlafen	15,00
DG	Zimmer	30,30
DG	Flur	4,20
DG	Bad	6,70
Summe Wohnfläche		**121,60 m²**

Wohnflächenansatz für EG/DG bei 3 % Putzabzug = 121,60 m² x 0,97 = 117,95 m², rd. **118 m² Wfl.**
(bzw. rd. 114,07 m², rd. 114 m² ohne Berücksichtigung der EG-Terrassenfläche)

5.3.5 Ansatz der Wohnfläche Wohnhaus gemäß Flächenangaben in den Grundrissplänen

Nachfolgende Wohnflächenberechnung beruht auf der II.BV (bei Anrechnung der Terrassenfläche zu 50 % der Grundfläche auf die Wohnfläche) unter Bezugnahme auf die raumweisen Flächenangaben in den Grundrissen der Anlage d zu diesem Gutachten:

Geschoss	Raumbezeichnung	Wohnfläche in m²
EG	Wohnen	33,10
EG	Küche	16,10
EG	Flur	3,70
EG	Windfang	4,40
EG	WC	3,30
EG	Terrasse (8,00 m² x ½)	4,00
DG	Schlafen	14,70
DG	Zimmer	30,30
DG	Flur	4,20
DG	Bad	6,60
Summe Wohnfläche		**120,40 m²**

Wohnflächenansatz für EG/DG bei 3 % Putzabzug = 120,40 m² x 0,97 = 116,79 m², rd. **117 m² Wfl.**
(bzw. rd. 112,91 m², rd. 113 m² ohne Berücksichtigung der EG-Terrassenfläche)

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

5.4 Bauzustand

Bei nicht gegebener Zugängigkeit zu den Aufbauten können keine Angaben zu einem möglichen Verdacht auf Hausschwammbefall getroffen werden.
Es erfolgte keine sachverständige Überprüfung haustechnischer Einrichtungen.
Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes wurden meinerseits nicht durchgeführt. Diese waren nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und würden den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.
Für die Aufbauten wird zu Grunde gelegt, dass diese einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigem Zustand entsprechen.

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen:

- Guter Bauzustand: guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- Normaler Bauzustand: normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).

- Schlechter Bauzustand: schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Den Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands gemäß Gutachterausschuss entsprechend, wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ein normaler Bauzustand unterstellt bei diesbezüglich abschließend unter Punkt 9 vorgenommenem Risikoabschlag.

5.5 Verfügbarkeit

Es wird ein eigengenutzter/bezugsfreier Objektzustand zu Grunde gelegt.
Seitens des das Objekt bewohnenden Miteigentümers wurden keine Auskünfte zu einem möglicherweise bestehenden Mietvertragsverhältnis erteilt.

Gemäß Auskunft vom 08.12.2025 durch das BA Reinickendorf/Abt. Finanzen, Personal und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Rüffer handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau.

6. Auswahl des Bewertungsverfahrens/Definition Verkehrswert

6.1 Allgemein

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.
Die Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren zu begründen.

6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale hinsichtlich Grundstücksgröße, Bodenrichtwertniveau, Gebäudegröße, Gebäudestellung und Baujahr etc. aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.
Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.
Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.
Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt. LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

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

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

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

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

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke. Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.
Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

”Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

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

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

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

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem als eigengenutzt/bezugsfrei zu Grunde gelegten Einfamilienhausgrundstück handelt es sich um ein typisches Vergleichswert- bzw. Sachwertobjekt.

Da hier in ausreichendem Umfang verwertbare Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung vorliegen mit einer noch guten statistischen Aussagekraft des ermittelten Vergleichswertes, wird dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren mit Kenntnis der individuellen Eigenschaften der einzelnen Kauffälle der Vorzug vor dem anonymisierten Sachwertverfahren gegeben.

Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens als marktnähestem Wertermittlungsverfahren abgeleitet.

7. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2026 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 480.-€/m² W 0,40 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 2008 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 2008 des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2021: 480.-€/m² W 0,40
- BRW zum 01.01.2022: 580.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,21-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 580.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2024: 550.-€/m² W 0,40 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,95-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 520.-€/m² W 0,40 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,95-fache)
- BRW zum 01.01.2026: 490.-€/m² W 0,40 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,94-fache)

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche stichtagsbezogene Lagewerte unbebauter Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass folgende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der herangezogenen Bodenrichtwertzone weitgehend entsprechen:

- Altlastenfreiheit ohne Eintragungen im Bodenbelastungskataster
- Baulastenfreiheit bei unterstellter Erschließungsbeitragsfreiheit
- Entwicklungszustand Bauland bei als durchschnittlich unterstellten Baugrundverhältnissen
- weitgehend durchschnittliche Grundstücksgröße bei regelmäßigem Zuschnitt
- mittlere Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel 2024 als Regelfall innerhalb der Bodenrichtwertzone

Bodenwertansatz zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2026

Bei nur geringer zeitlicher Differenz zwischen Wertermittlungsstichtag 09.02.2026 und Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2026 wird von einer konjunkturellen Anpassung abgesehen.

Bodenwertansatz zum 09.02.2026 = 490.-€/m² x 421 m² = 206.290.-€, rd. **206.000.-€**
(als Bodenwert im unbebauten Zustand)

8. Vergleichswertermittlung

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Am 25.02.2026 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückwerte in Berlin für vergleichbare Eigentumswohnungen mit den nachfolgend vorgegebenen Eigenschaften und Kauffalldatum vom 01.01.2024 bis zum 09.02.2026 abgefragt, bei der insgesamt 18 Kauffälle angegeben wurden (Anmerkung: zu diesem Zeitpunkt waren die aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2026 noch nicht veröffentlicht - dies erfolgte erst am 16.03.2026).

Dabei wurde zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften auf ein dem Bewertungsobjekt entsprechendes Bodenrichtwertniveau für Wohnbebauung mit 500.-€/m² W 0,40 bis 600.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2024 und 01.01.2025 Bezug genommen bei nachfolgenden Abfrageparametern:

Abfrageparameter	Vorgegebener Rahmen	Bewertungsobjekt
Bezirk/Ortsteil	ohne bezirkliche Eingrenzung	Reinickendorf/Lübars
Kaufpreisdatum/Stichtag	01.01.2024 bis 09.02.2026	09.02.2026
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 bzw. 01.01.2025	500.-€/m² bis 600.-€/m²	550.-€/m² zum 01.01.2024 520.-€/m² zum 01.01.2025
Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlageneinstufung
Typische GFZ	bis einschließlich 0,40	0,40
Typische Nutzungsart	Wohnen W	Wohnen W
Grundstücksfläche als Hauptfläche	350 m² bis 500 m²	421 m²
Preisbestimmende Grundstücksart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr Gebäude	1990 bis 2015	2003
Gebäudestellung	freistehendes Einzelhaus	freistehendes Einzelhaus
Bruttogrundfläche BGF	200 m² bis 300 m²	242 m²
Keller	Vollunterkellerung	Vollunterkellerung

Für 4 Kauffälle wurden Angaben zum Erschließungsbeitragszustand gemacht bei durchgehender Erschließungsbeitragsfreiheit. Die Kauffälle verfügen durchgehend über Sammel-/Etagenheizungen.

Sofern gesonderte Angaben zur Verfügbarkeit vorliegen, handelt es sich um bezugsfreie/frei verfügbare Objekte, was entsprechend für alle Kauffälle zu Grunde gelegt wird als marktübliche Verfügbarkeit bei Verkäufen von Einfamilienhausgrundstücken.

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

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

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m² Bruttogrundfläche BGF nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Einfamilienhausgrundstücks.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 18 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m² BGF aufgeführt werden. Diese beruhen auf sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) als vorgenommene Zu- und Abschläge in 2,5 %-Schritten:

- der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2024 bis zum 09.02.2026

  Gemäß aktuell verfügbarer Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt mit Angaben für die Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bis zum 3. Quartal 2025 blieb das Kaufpreisniveau bis zur 2. Hälfte 2025 weitgehend konstant bei in der 2.Jahreshälfte 2025 um ca. 5 % erfolgtem Kaufpreisanstieg.
  Dieser Kaufpreisentwicklung folgend, wird für seit dem 1. Halbjahr 2024 bis incl. des 1.Halbjahres 2025 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungszuschlag von 5 % vorgenommen.

- der Grundstücksgröße

  Bei vorliegender Grundstücksgröße als Hauptfläche von 421 m² für das Bewertungsgrundstück, werden bei vorliegender Streuung der Grundstücksgrößen als Hauptflächen für die Kauffälle in einer Spanne von 360 m² bis 500 m² für kleinere Grundstücke bis 360 m² Marktanpassungszuschläge von bis zu 2,5 % und für größere Grundstücke bis 500 m² Marktanpassungsabschläge von bis zu 5 % vorgenommen.

- des Bodenrichtwertes

  Bei vorliegendem Bodenrichtwertbezug für das Bewertungsgrundstück in Höhe von 550.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2024 bzw. 520.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2025 und vorliegenden Bodenrichtwerten der Kauffälle in einer Spanne von 500.-€/m² W 0,40 bis 600.-€/m² W 0,40 werden Lageanpassungen von bis zu 5 % vorgenommen.

  Dabei bleibt anzumerken, dass sich prozentuale Unterschiede hinsichtlich des Bodenrichtwertniveaus nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau je m² BGF übertragen lassen.

- des Bauzustands

  Bei unterstellt normalem Bauzustand für das Bewertungsobjekt wird für Kauffall Nr. 17 mit schlechtem Bauzustand ein Marktanpassungszuschlag von 25 % wegen der eingeschränkteren Marktgängigkeit vorgenommen.

- des Baujahrs

  Bei Baujahr 2003 des Bewertungsobjekt werden für die vorliegenden Baujahre der Kauffälle in einer Spanne von 1993 bis 2009 Marktanpassungen von bis zu 5 % vorgenommen. Diese fallen nicht umfangreicher aus, da das Gebäudealter bereits anteilig durch den Bauzustand berücksichtigt wird.

- der Gebäudekonstruktion

  Bei massiver Gebäudekonstruktion des Bewertungsobjekts wird für Kauffall Nr. 13 als Fertighaus in Holzbauweise in Anlehnung an die „Sachwertfaktoren 2025“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ein Marktanpassungszuschlag von 5 % vorgenommen.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 1	**Kaufpreisdatum**	29.01.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12621 Berlin - Kaulsdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	460 m²	- 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2024	530.-€/m² W 0,40	+ 2,5 %
	Baujahr Gebäude	1997	+ 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	221 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	129 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**600.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.715.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.715.-€/m² BGF x 1,05 x 0,975 x 1,025 x 1,025 = 2.920,19 €/m² BGF, rd.		**2.920.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 2	**Kaufpreisdatum**	08.02.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12623 Berlin - Kaulsdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	465 m²	- 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2024	540.-€/m² W 0,40	
	Baujahr Gebäude	1997	+ 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	255 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	147 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**475.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**1.863.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.863.-€/m² BGF x 1,05 x 0,975 x 1,025 = 1.954,93 €/m² BGF, rd.		**1.955.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	**Kaufpreisdatum**	04.04.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12623 Berlin - Falkenberg	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	427 m²	
	Bodenrichtwert 01.01.2024	540.-€/m² W 0,40	
	Baujahr Gebäude	1995	+ 5 %
	Bruttogrundfläche BGF	253 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	147 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**510.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.016.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.016.-€/m² BGF x 1,05 x 1,05 = 2.222,64 €/m² BGF, rd.		**2.223.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	**Kaufpreisdatum**	23.04.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13055 Berlin - Alt-Hohenschönhausen	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	453 m²	- 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2024	550.-€/m² W 0,40	
	Baujahr Gebäude	2004	
	Bruttogrundfläche BGF	215 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	144 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	Carport im hinteren Grundstücksteil; Wohnflächengröße = 110 m²	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**660.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**3.070.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.070.-€/m² BGF x 1,05 x 0,975 = 3.142,91 €/m² BGF, rd.		**3.143.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	**Kaufpreisdatum**	03.05.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12683 Berlin - Biesdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	450 m²	- 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2024	590.-€/m² W 0,40	- 2,5 %
	Baujahr Gebäude	1999	+ 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	240 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	142 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**560.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.333.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.333.-€/m² BGF x 1,05 x 0,975 x 0,975 x 1,025 = 2.386,92 €/m² BGF, rd.		**2.387.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	**Kaufpreisdatum**	06.05.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12623 Berlin - Mahlsdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	490 m²	- 5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2024	540.-€/m² W 0,40	
	Baujahr Gebäude	2005	
	Bruttogrundfläche BGF	248 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	163 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**835.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**3.367.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.367.-€/m² BGF x 1,05 x 0,95 = 3.358,58 €/m² BGF, rd.		**3.359.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	**Kaufpreisdatum**	04.06.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12623 Berlin - Mahlsdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	398 m²	
	Bodenrichtwert 01.01.2024	540.-€/m² W 0,40	
	Baujahr Gebäude	1996	+ 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	262 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	152 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**550.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.099.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.099.-€/m² BGF x 1,05 x 1,025 = 2.259,05 €/m² BGF, rd.		**2.259.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	**Kaufpreisdatum**	13.06.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12683 Berlin - Biesdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	360 m²	+ 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2024	590.-€/m² W 0,40	- 2,5 %
	Baujahr Gebäude	2002	
	Bruttogrundfläche BGF	217 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	126 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**649.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.991.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.991.-€/m² BGF x 1,05 x 1,025 x 0,975 = 3.138,59 €/m² BGF, rd.		**3.139.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	**Kaufpreisdatum**	17.06.2024	+ 5%
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12621 Berlin - Kaulsdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	408 m²	
	Bodenrichtwert 01.01.2024	540.-€/m² W 0,40	
	Baujahr Gebäude	1998	+ 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	228 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	133 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**540.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.368.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.368.-€/m² BGF x 1,05 x 1,025 = 2.548,56 €/m² BGF, rd.		**2.549.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	**Kaufpreisdatum**	09.07.2024	+ 5%
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12524 Berlin - Altglienicke	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	414 m²	
	Bodenrichtwert 01.01.2024	520.-€/m² W 0,40	+ 2,5 %
	Baujahr Gebäude	1998	+ 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	207 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	121 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	Fahrradbox und Bootsunterstand	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**600.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.899.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.899.-€/m² BGF x 1,05 x 1,025 x 1,025 = 3.198,05 €/m² BGF, rd.		**3.198.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 11	**Kaufpreisdatum**	24.10.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13127 Berlin - Französisch-Buchholz	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	375 m²	+ 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2024	530.-€/m² W 0,40	+ 2,5 %
	Baujahr Gebäude	2005	
	Bruttogrundfläche BGF	239 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	144 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Hinterliegergrundstück; Wohnflächengröße = 116 m²	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**634.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.653.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.653.-€/m² BGF x 1,05 x 1,025 x 1,025 = 2.926,67 €/m² BGF, rd.		**2.927.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 12	**Kaufpreisdatum**	22.04.2025	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	460 m²	- 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2025	540.-€/m² W 0,40	- 2,5 %
	Baujahr Gebäude	2009	- 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	291 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	154 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	Wohnflächengröße = 134 m²	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**550.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**1.890.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.890.-€/m² BGF x 1,05 x 0,975 x 0,975 x 0,975 = 1.839,35 €/m² BGF, rd.		**1.839.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 13	**Kaufpreisdatum**	13.06.2025	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12355 Berlin - Rudow	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	500 m²	- 5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2025	600.-€/m² W 0,40	- 5 %
	Baujahr Gebäude	1994	+ 5 %
	Bruttogrundfläche BGF	225 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	152 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	Fertighaus in Holzbauweise	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**590.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.622.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.622.-€/m² BGF x 1,05 x 0,95 x 0,95 x 1,05 x 1,05 = 2.739,35 €/m² BGF, rd.		**2.739.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 14	**Kaufpreisdatum**	17.07.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12621 Berlin - Kaulsdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	451 m²	- 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2025	500.-€/m² W 0,40	
	Baujahr Gebäude	1993	+ 5 %
	Bruttogrundfläche BGF	270 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	157 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**499.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**1.848.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.848.-€/m² BGF x 0,975 x 1,05 = 1.891,89 €/m² BGF, rd.		**1.892.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 15	**Kaufpreisdatum**	24.07.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12621 Berlin - Kaulsdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	406 m²	
	Bodenrichtwert 01.01.2025	510.-€/m² W 0,40	
	Baujahr Gebäude	2000	+ 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	227 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	133 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**595.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.621.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.621.-€/m² BGF x 1,025 = 2.686,53 €/m² BGF, rd.		**2.687.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 16	**Kaufpreisdatum**	20.08.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12683 Berlin - Biesdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	454 m²	- 2,5 %
	Bodenrichtwert 01.01.2025	560.-€/m² W 0,40	- 2,5 %
	Baujahr Gebäude	2000	+ 2,5 %
	Bruttogrundfläche BGF	250 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	146 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**625.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.500.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.500.-€/m² BGF x 0,975 x 0,975 x 1,025 = 2.435,98 €/m² BGF, rd.		**2.436.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 17	**Kaufpreisdatum**	10.09.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12683 Berlin - Biesdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	400 m²	
	Bodenrichtwert 01.01.2025	560.-€/m² W 0,40	- 2,5 %
	Baujahr Gebäude	2001	
	Bruttogrundfläche BGF	220 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	73 m² wGF	
	Bauzustand	schlecht	+ 25 %
	Sonstiges	sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit defekter Ölheizung	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**310.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**1.409.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.409.-€/m² BGF x 0,975 x 1,25 = 1.717,22 €/m² BGF, rd.		**1.717.-€/m² BGF**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 18	**Kaufpreisdatum**	07.10.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12683 Berlin - Biesdorf	
	Grundstücksfläche/Hauptfl.	432 m²	
	Bodenrichtwert 01.01.2025	560.-€/m² W 0,40	- 2,5 %
	Baujahr Gebäude	1995	+ 5 %
	Bruttogrundfläche BGF	226 m² BGF	
	Wertrelevante Geschossfl.	132 m² wGF	
	Bauzustand	normal	
	Sonstiges	Garage als bauliche Nebenanlage	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**570.000.-€**
	Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.522.-€/m² BGF**
	Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.522.-€/m² BGF x 0,975 x 1,05 = 2.581,90 €/m² BGF, rd.		**2.582.-€/m² BGF**

Aus den 18 Kauffällen ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 45.951.-€/m² : 18 Kauffälle = 2.552,83 €/m², rd. 2.553.-€/m² BGF, der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	**Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts** in €/m² Bruttogrundfläche BGF
1	2.920
2	1.955
3	2.223
4	3.143
5	2.387
6	3.359
7	2.259
8	3.139
9	2.549
10	3.198
11	2.927
12	1.839
13	2.739
14	1.892
15	2.687
16	2.436
17	1.717
18	2.582
Summe aus 18 Kauffällen	**45.951**
Mittelwert aus 18 Kauffällen = 45.951.-€/m² : 18 Kauffälle =	**2.553.-€/m² BGF**

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

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

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

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

Unter Verwendung aller 18 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 2.553.-€/m² BGF mit vorliegender Standardabweichung von 504.-€/m² BGF ein Variationskoeffizient von 0,20 als bedenkliche bis sehr bedenkliche statistische Aussagekraft des Mittelwertes.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 25 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 6, 10, 12, 14 und 17 für die verbleibenden 13 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 33.946.-€/m² : 13 Kauffälle = 2.611,23 €/m², rd. 2.611.-€/m² BGF:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	**Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts** in €/m² Bruttogrundfläche BGF
1	2.920
2	1.955
3	2.223
4	3.143
5	2.387
7	2.259
8	3.139
9	2.549
11	2.927
13	2.739
15	2.687
16	2.436
18	2.582
Summe aus 13 Kauffällen	**33.946**
Mittelwert aus 13 Kauffällen = 45.951.-€/m² : 13 Kauffälle =	**2.611.-€/m² BGF**

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 13 Kauffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 13 verbliebenen Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	2.611.-€/m² BGF
Standardabweichung	362.-€/m² BGF
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,14
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	12
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,782
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	179.-€/m² BGF
Vertrauensbereich	**2.611.-€/m² BGF +/- 179.-€/m² BGF**

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 2.611.-€/m² BGF stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 13 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 179.-€/m² BGF um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,14.

Zwischensumme vor abschließender Anpassung rd. 2.611.-€/m² Wfl.

Bei - in Folge des nicht ermöglichten Grundstücks- bzw. Gebäudezutritts - lediglich gegebener Möglichkeit von Annahmen hinsichtlich Bauzustand und Ausstattungsstandard können hier keine weiteren Anpassungen für noch nicht berücksichtigte besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale boG vorgenommen werden.

Die nicht ermöglichte Zugängigkeit zum Grundstück bzw. zu den Aufbauten und die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Ausstattungsstandard und Bauzustand werden abschließend gesondert unter Punkt 9 berücksichtigt.

Endsumme somit 2.611.-€/m² BGF x 242 m² BGF = 631.862.-€, rd. 632.000.-€

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.02.2026 rd. **632.000.-€**

9. Verkehrswert

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet:

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd. 632.000.-€

Bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt verbleiben - neben seitens des das Bewertungsobjekt bewohnenden Miteigentümers nicht erteilten Auskünften zu einem möglicherweise vorliegenden Mietvertragsverhältnis - Risiken hinsichtlich Bauzustand und Ausstattung für die tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 09.02.2026.
Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt, der einem Ansatz von 632.000.-€ x 0,10 = 63.200.-€, rd. 63.000.-€ entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel oder Schäden bzw. einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen gemäß Baubeschreibung zu den Baugenehmigungsunterlagen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard.
In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 10 % bezüglich der tatsächlichen Gegebenheiten zum 09.02.2026 als nicht ausreichend ausgefallen sein kann.
Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Risikoabschlag bei nicht gegebenem Grundstücks-/Gebäudezutritt rd. - 63.000.-€

Endsumme **569.000.-€**

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.02.2026 rd. **570.000.-€**

Der Verkehrswert vor Berücksichtigung des Risikoabschlags für den nicht ermöglichten Objektzugang von 632.000.-€ entspricht einem Ansatz bei rd. 162 m² wertrelevanter Geschossfläche wGF von rd. 3.901.-€/m² wGF.

Diesem Ansatz steht der aktuell verfügbare Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gegenüber.

Dort wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1991 bis 2020 in einfacher und mittlerer Wohnlage ein aus 190 Kauffällen abgeleitetes Kaufpreisniveau für das Jahr 2024 je wertrelevanter Geschossfläche wGF von Ø 3.840.-€/m² wGF in einer Spanne von 2.788 bis 4.959.-€/m² wGF bei einer Ø Grundstücksfläche von 577 m² in einer Spanne von 400 m² bis 854 m² Grundstücksfläche und einer Ø wertrelevanten Geschossflächengröße von 160 m² in einer Spanne von 111 m² bis 221 m² wGF aufgeführt.

Der ermittelte Verkehrswert mit 632.000.-€ bzw. rd. 3.901.-€/m² wertrelevanter Geschossfläche wGF stimmt nahezu überein mit dem Ø Kaufpreis 3.840.-€/m² wGF gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025.
Dabei wird die mittlere Wohnlage des Bewertungsobjektes (bei berücksichtigten einfachen und mittleren Wohnlagen gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025) durch die mit 421 m² unterdurchschnittlich ausfallende Grundstücksfläche (gegenüber einer Ø Grundstücksfläche von 577 m² gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025) ausgeglichen.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Wedding. An der Verwertung des Objektes bin ich wirtschaftlich in keiner Weise beteiligt.
Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

30 K 67-24, aufgestellt am 20.03.2026



10. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.11.2025, Frau Buß vom Bezirksamt Reinickendorf/FB Umwelt, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin erfasst.
Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Angaben zur WEG-Verwaltung und zur Höhe des monatlich zu zahlenden Hausgeldes entfallen bei nicht vorliegendem Wohnungs- bzw. Teileigentum.

c) Das Bewertungsobjekt wird als durch den Miteigentümer eigengenutzt angesetzt. Insofern entfallen Angaben zu möglichen Mietern oder Pächtern.

d) Gemäß Auskunft vom 08.12.2025 durch das BA Reinickendorf/Abt. Finanzen, Personal und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Rüffer handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau. Folglich besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts).

f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts).

g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV bzw. des GEG lag mir nicht vor.

11. Übersicht Anlagen (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin) mit Pfeilmarkierung der Objektlage

b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin) mit roter Kreismarkierung der Objektlage

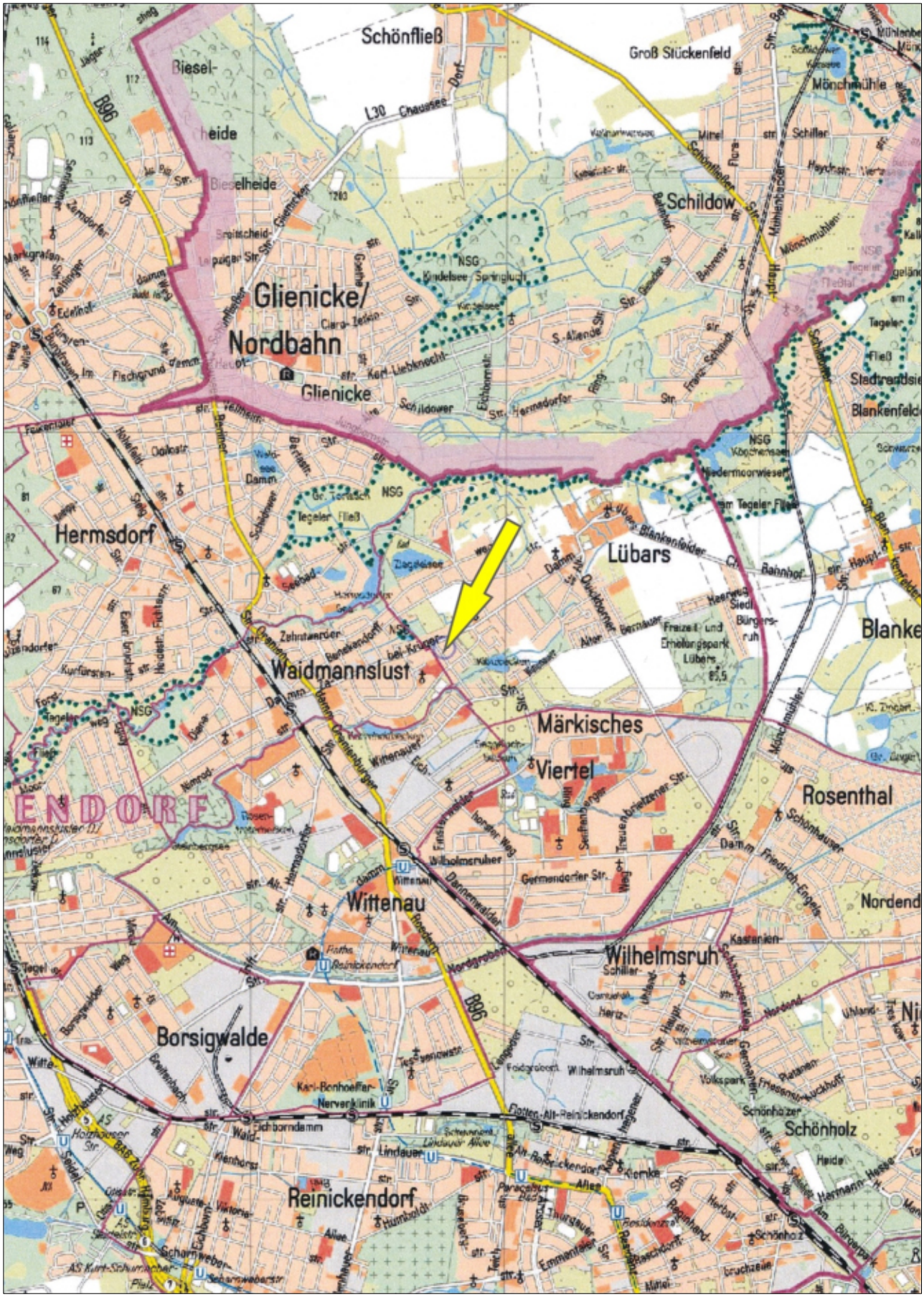
c) Flurkartenausschnitt vom 09.02.2026 mit Rotumrahmung des Bewertungsgrundstücks

d) Planunterlagen als Bestandteile der Baugenehmigungsunterlagen aus der Ursprungszeit

e) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2026 mit Pfeilmarkierung der Objektlage

f) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 09.02.2026

Anlage a
Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin) mit Pfeilmarkierung der Objektlage



Anlage b
Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin) mit roter Kreismarkierung der Objektlage



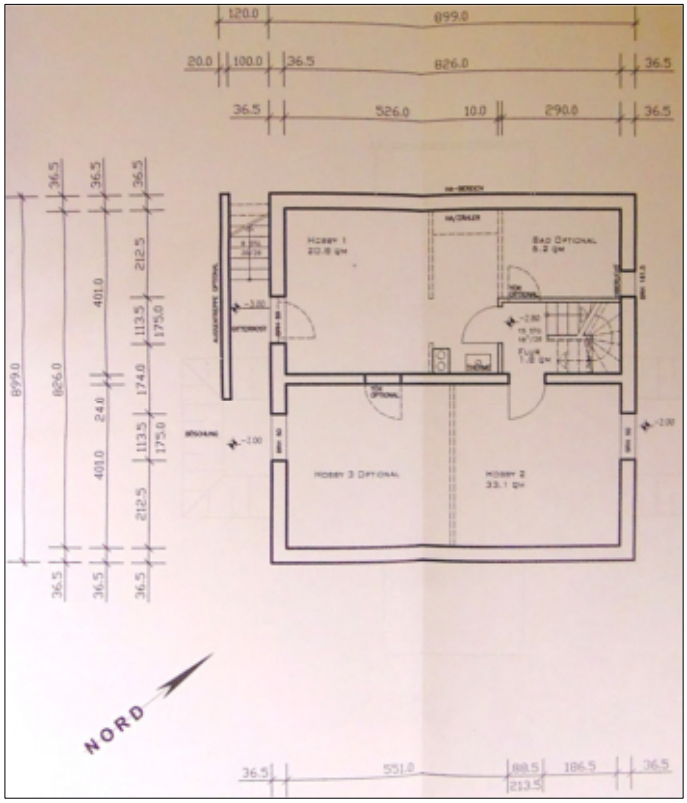
Anlage c
Flurkartenausschnitt vom 09.02.2026 mit Rotumrahmung des Bewertungsgrundstücks



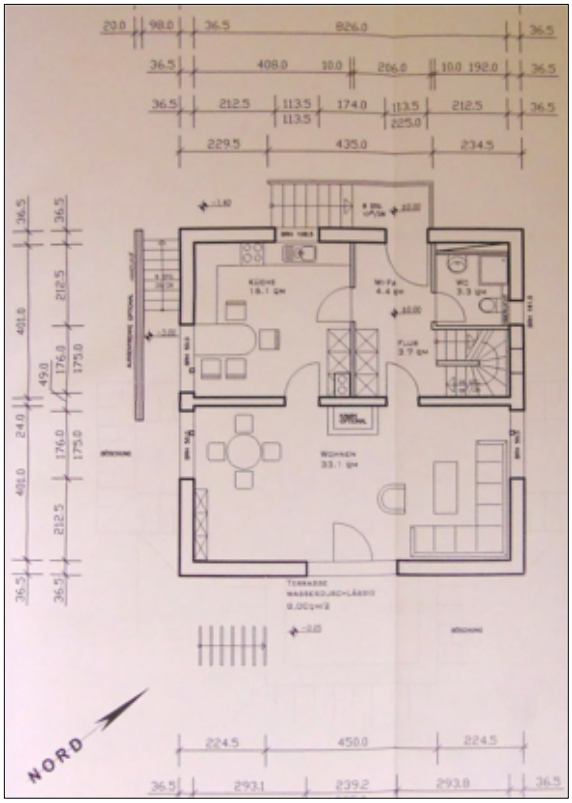
Anlage d

Planunterlagen als Bestandteile der Baugenehmigungsunterlagen aus der Ursprungszeit

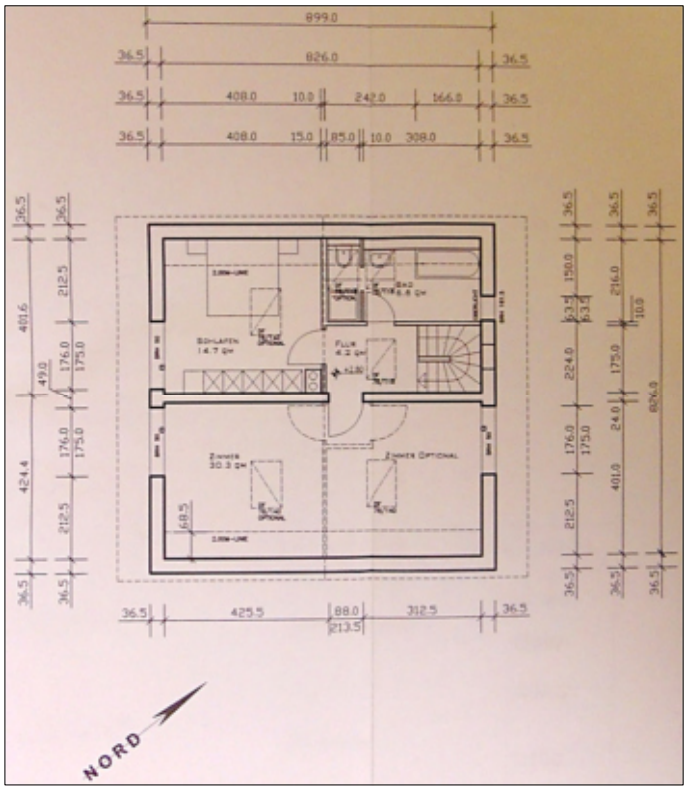
Grundriss KG



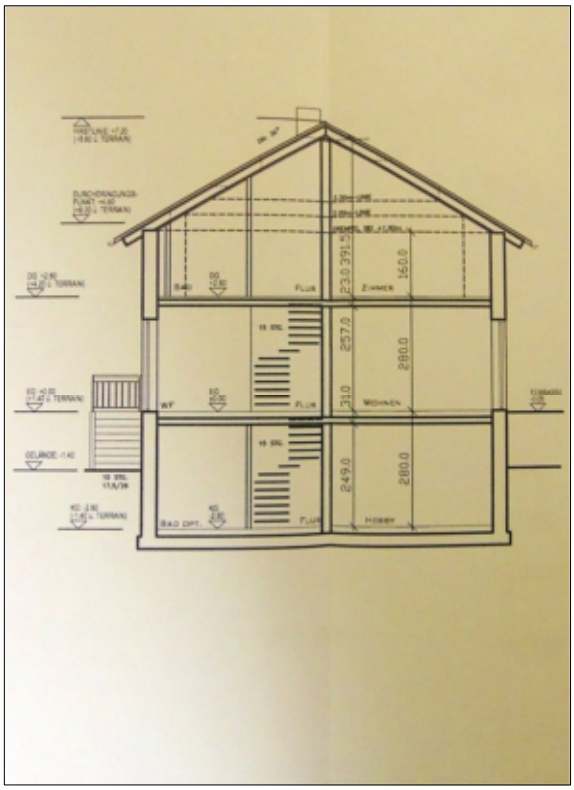
Grundriss EG



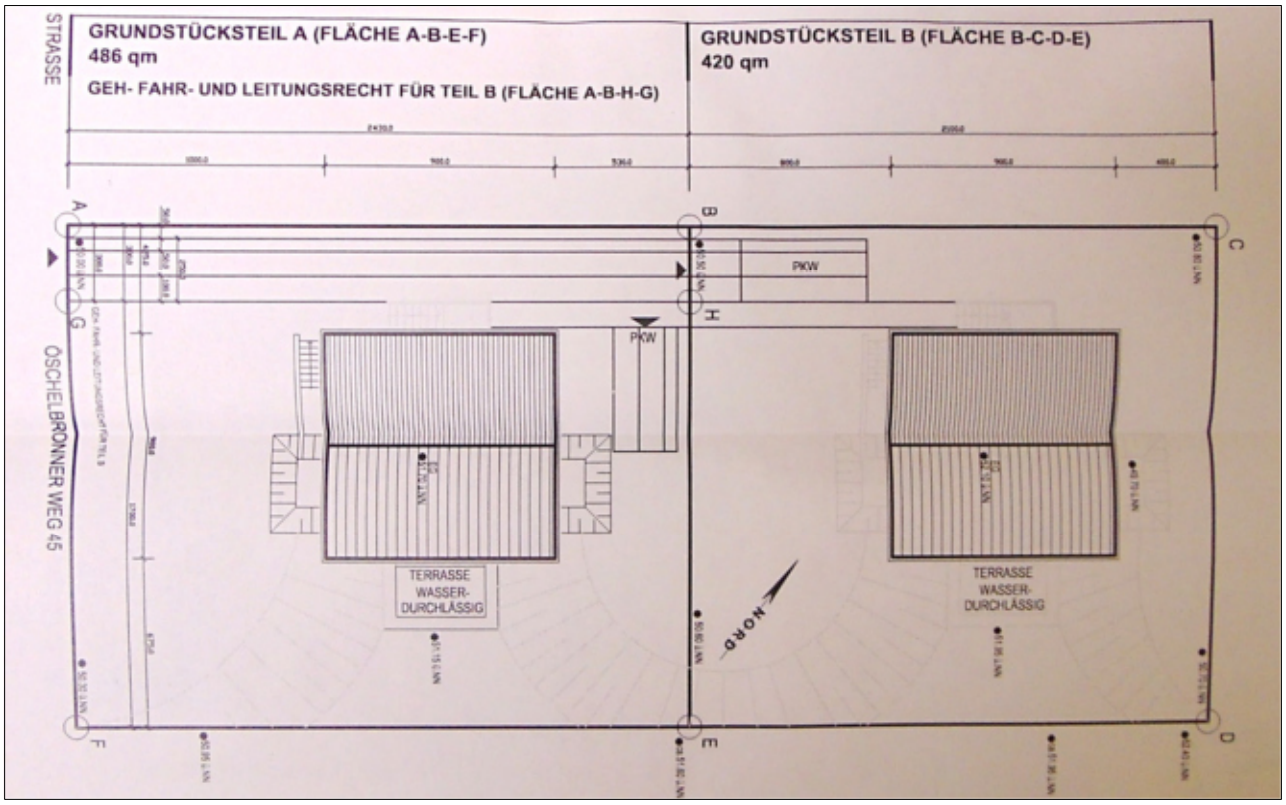
Grundriss DG



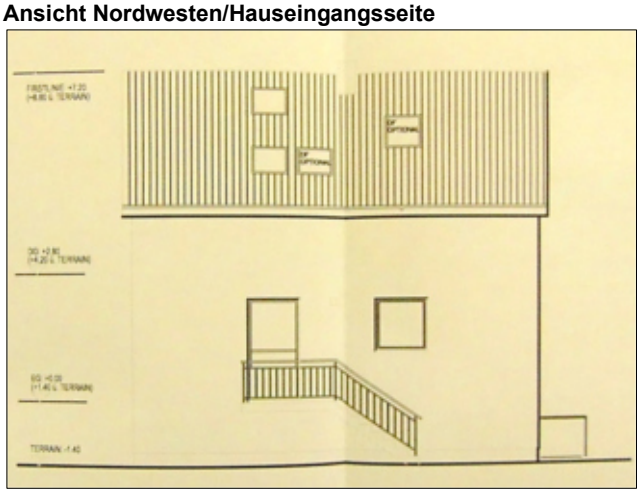
Gebäudeschnitt



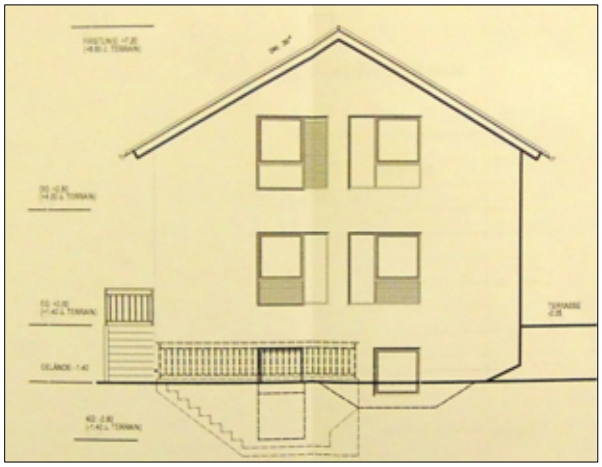
Lageplan zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Grundstücksteil B als Bewertungsgrundstück



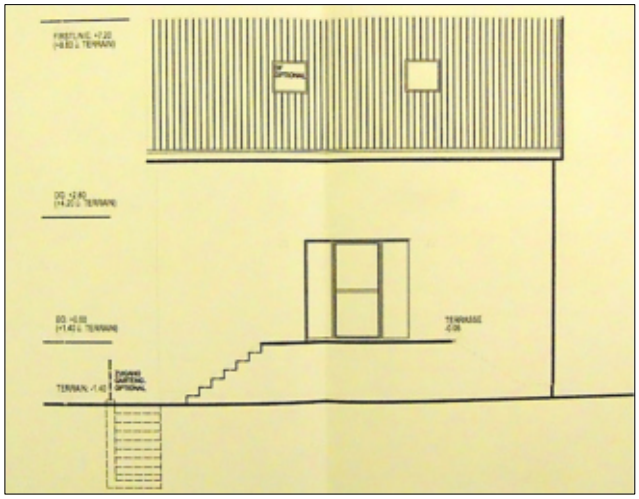
Ansicht Nordwesten/Hauseingangsseite



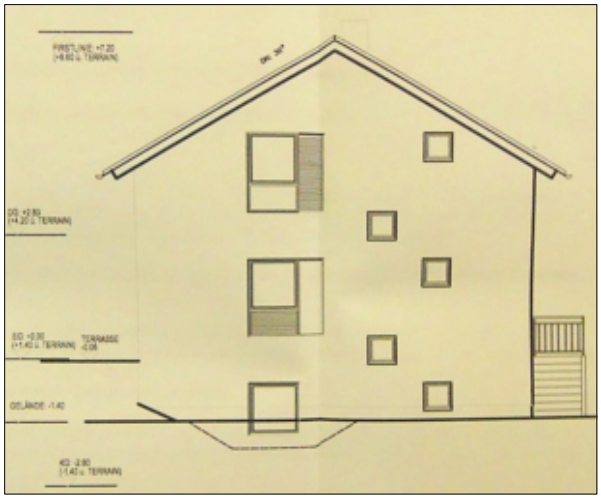
Ansicht Südwesten



Ansicht Südosten



Ansicht Nordosten



Anlage e
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2026 mit Pfeilmarkierung der Objektlage

