

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Neukölln Karl-Marx-Straße 77/79 12043 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Wilkestraße 1 D-13507 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
--	---



AZ: 70 K 1/25

betreffend das Grundstück

Fritz-Erler-Allee 175,
12353 Berlin-Rudow,
bebaut mit einem Einfamilienhaus

eingetragen im Grundbuch von
Rudow, Blatt 10830

erstellt am: 19.06.2025

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 15.05.2025 ermittelt mit rd.

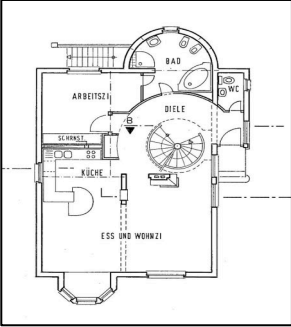
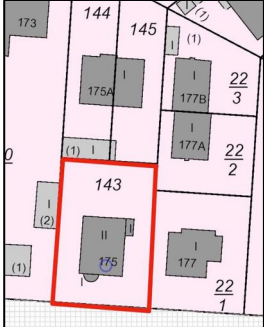
846.000,00 €

<u>Wohnfläche:</u>	ca. 241 m ²
<u>Nutzfläche KG:</u>	ca. 72 m ²
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei / Nutzung durch den Eigentümer / Familie
<u>postalische Anschrift:</u>	Fritz-Erler-Allee 175, 12353 Berlin
<u>Lage:</u>	in Rudow, mittlere Wohnlage gem. Mietspiegel
<u>Grundstück:</u>	599 m ²
<u>Kurzbeschreibung:</u>	ohne Innenbesichtigung gemäß Bestandsunterlagen , (Besichtigung vom öffentlichen Straßenland aus) großzügiges Wohnhaus mit einer abgeschlossenen Wohneinheit mit Gästebereich, bestehend aus KG, EG ca. 98 m ² , OG ca. 84 m ² , DG ca. 59 m ² Aufteilung: KG mit 2 Kellerräumen, Heizungskeller, Waschküche, AR EG mit Diele, Wohnraum mit offener Küche, Arbeitsraum, Bad, Gäste-WC OG mit Wohndiele, 3 Wohnräumen, Loggia, Balkon, Duschbad DG mit 2 Wohnräumen, Gästebereich mit WC, Teeküche
<u>Heizung:</u>	Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
<u>Baujahr:</u>	um 1924
<u>Bauzustand:</u>	um 2004 Modernisierung, Aufstockung, Dachausbau guter Bauzustand

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 6 Fotos.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

-anonymisierte Internetausfertigung-

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	Objekt Fritz-Erler-Allee 175, 12353 Berlin-Rudow bebaut mit einem Einfamilienhaus Grundbuch AG Neukölln eingetragen im Grundbuch von Rudow, Blatt 10830 Flurstück 143, Flur 411 Fläche 599 m² Grunddienstbarkeit: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Vertragszustand vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer / Familie
Straßenansicht 	Baujahr: um 1924 / umfassende Modernisierung und Aufstockung um 2004 kein Denkmalschutz Kurzbeschreibung Gebäude: zweigeschossiges EHS mit ausgebautem DG, unterkellert, Erker, rückwärtiger Anbau, Dachgauben, seitlicher Hauszugang, Garten Wohnlage: mittel gemäß Mietspiegel Infrastruktur: gut, Discounter, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Gaststätten sind im weiteren Umfeld vorhanden Anschluss an ÖPNV: - Bus in ca. 150 m - U-Bahn in ca. 450 m
Seitenansicht 	Kurzbeschreibung der Innenräume (gem. Bestandsplan) ohne Innenbesichtigung Wohnfläche: gemäß Bestandsplan ca. 241 m² Nutzfläche: ca. 72 m² (Keller) Aufteilung EG ca. 98 m²: Diele, Wohnraum mit offener Küche, Arbeitsraum, Bad, Gäste-WC Aufteilung OG: ca. 84 m²: Wohndiele, 3 Wohnräume, Loggia, Balkon, Duschbad Aufteilung DG ca. 59 m²: 2 Wohnräume, Gästebereich mit WC, Teeküche Aufteilung Keller: 2 Kellerräume, Heizungskeller, Waschküche, AR Heizung: Gaszentralheizung mit WW-Bereitung, Fußbodenheizung
Umgebungsbebauung	
 Grundriss EG	 Flurkarte

Verkehrswert: rd. 846.000,00 €

(zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2025)

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Erschließung	
2.2	Lage des Objektes	7
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlage	10
	- Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung der Wohnräume / Vertragsverhältnis	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Flächenermittlung	12
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Bodenwertermittlung	13
3.3	Sachwertermittlung	14
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	19
3.5	Angaben für das Amtsgericht	20
4.	Anlagen	21
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	21
4.2	Bestandspläne	24
4.3	Literaturverzeichnis	29
4.4	Fotodokumentation	30

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	Grundstück Fritz-Erler-Allee 175, 12353 Berlin, bebaut mit einem großzügigen Einfamilienhaus
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	15.05.2025
Ortstermin:	23.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Plaul (Sachverständige)
Umfang der Besichtigung herangezogene Unterlagen:	Grundstück Fritz-Erler-Weg 175, 12353 Berlin (Rudow), vom öffentlichen Straßenland aus
Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA) (online) - Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - schriftl. Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im	Grundbuch von Rudow
Amtsgericht	Neukölln
Grundbuch:	Blatt 10830

Bestandsverzeichnis :

Gemarkung:	Rudow, Flur 411
------------	-----------------

Grundstück:	Flurstück 143, 599 m ² Gebäude- und Freifläche Fritz-Erler-Allee 175
-------------	---

<u>Abteilung I:</u>	Eigentümer: 3/ XXX
----------------------------	---------------------------

<u>Abteilung II:</u>	1 zu 3/ Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Rudow Blatt 13.082 und 13.083 gemäß Bewilligung vom 29.9.1989.
-----------------------------	---

	5 zu 3/ Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (70 K 1/25), eingetragen am 11.02.2025.
--	--

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte:	./.
Im Grundbuch eingetragene Lasten u.	
Beschränkungen:	./.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten: Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 10.04.2025 in der Akte der SV).

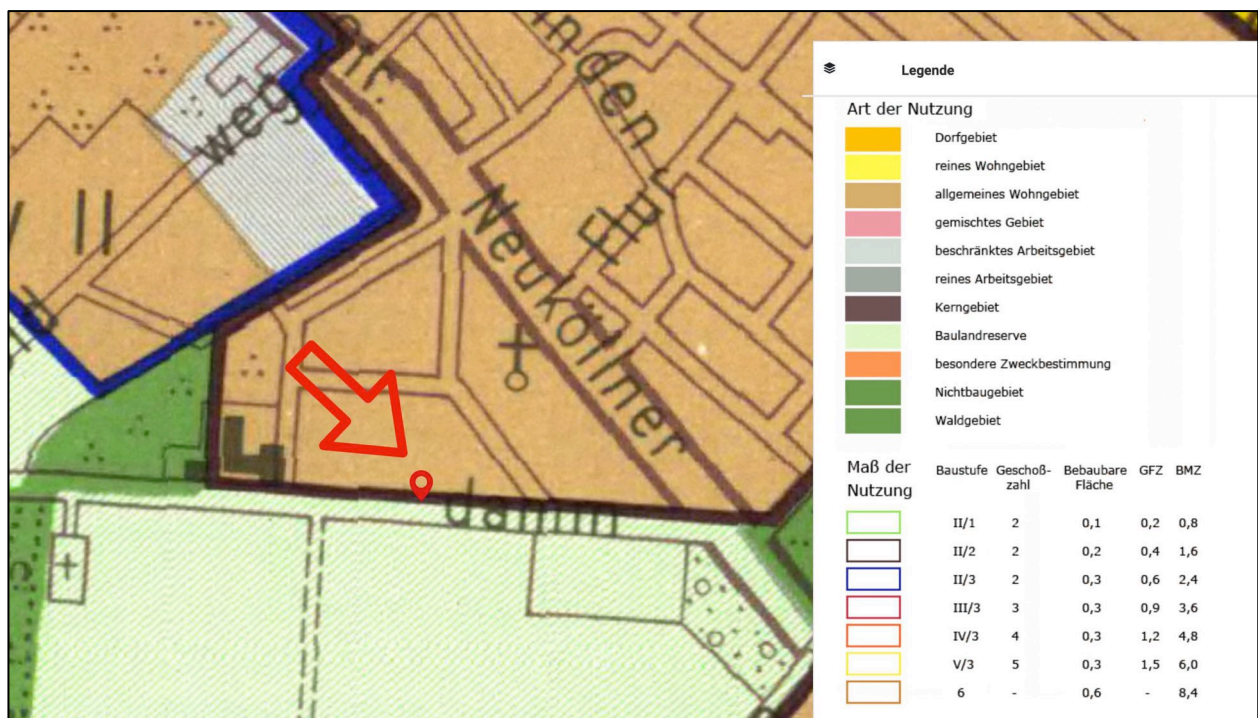
Denkmalschutz: Das Grundstück ist nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet.

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Die Bauakten enthalten eine Baugenehmigung für Modernisierung und Aufstockung mit der Nummer B 22008 vom 05.06.1997 und einen Schlussabnahmebericht vom 29.03.2004.

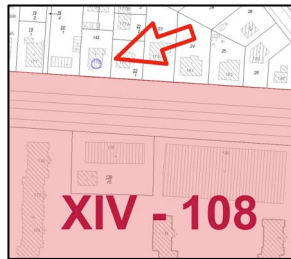
Planungsrechtliche Auskunft online:

Das Grundstück liegt nach den Ausweisungen des Baunutzungsplans im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 7 Nr. 8 BauO Bln 1958 mit den Festsetzungen Baustufe II/2, 2 Vollgeschosse, GFZ 0,4. Ein Bebauungsplan wurde für das Gebiet nicht aufgestellt. Es befindet sich aber unmittelbar an der Grenze zum Bebauungsplan XIV-108. Das Grundstück befindet sich weder in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet noch in einem Milieuschutzgebiet oder im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung (Auskunft aus der Geodatenbank Berlins).

Baunutzungsplan



Bebauungsplan



2.2. Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin 3.897.148 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Bezirk Neukölln	329.488 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ortsteil Rudow	42.818 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km²
Bezirke	12

Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Neukölln im Ortsteil Rudow
Flughäfen in Berlin	BER

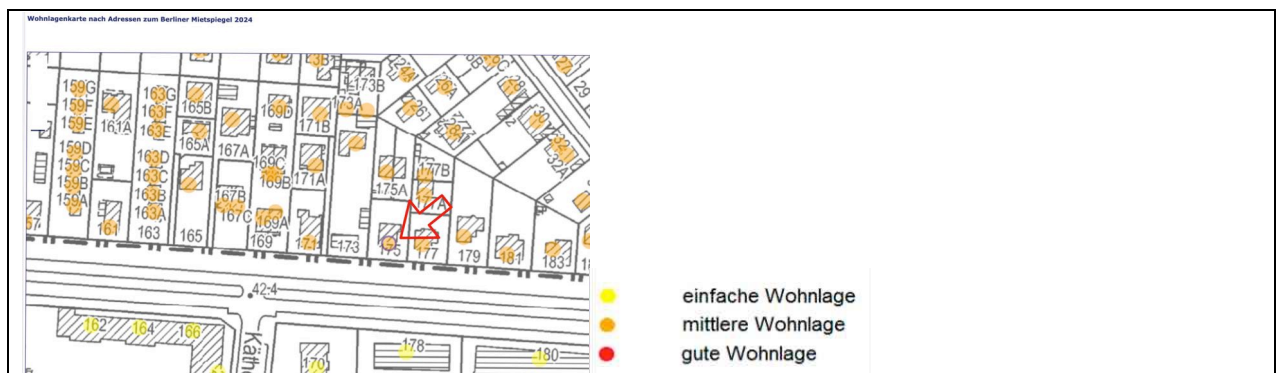
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Neukölln im Ortsteil Rudow im Südosten Berlins. Neukölln ist ein vielgestaltiger Bezirk. Im Norden Neuköllns findet man vorherrschend verdichtete städtische Bebauung, während im südlichen Bereich Neuköllns Siedlungsstruktur vorherrschend ist. Zum Bezirk gehören alte Dorfkern wie Rixdorf, Böhmisches Dorf, Britz und Buckow. Rudow grenzt im Nordwesten an die Gropiusstadt, im Osten an den Bezirk Treptow und schließt im Süden an die Grenze zu Brandenburg an. Rudow ist der zweitgrößte Ortsteil des Bezirks Neukölln. Die Wohnbebauung in Rudow besteht vorwiegend, von einigen mehrgeschossigen Wohnsiedlungen abgesehen, aus Ein- und Zweifamilienhausgebieten.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

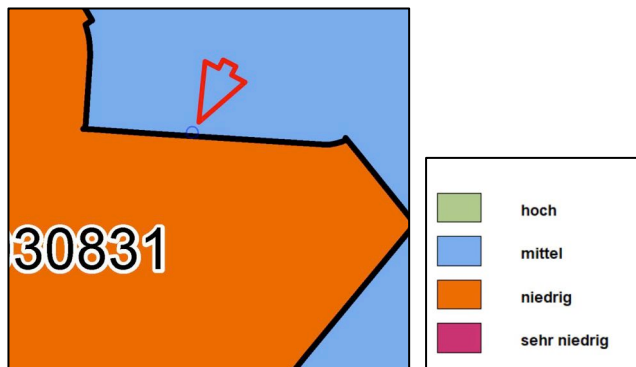
Lagebeschreibung

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern anzutreffen. Die Grundstücke sind von Gärten umgeben und die Straßen weisen Baumbestand auf. Auf der gegenüberliegenden Seite der Fritz-Erler-Allee ist mehrgeschossiger Wohnungsbau vorherrschend. Die Fritz-Erler-Allee ist eine stark befahrene vier-spurige Straße mit geteilter Fahrbahn.

Wohnlage lt. Mietspiegel: mittel



Karte - Statusindex-



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als gute Anbindung zu bezeichnen.

U-Bahn: Eine U-Bahnstation befindet sich in ca. 450 m (Wutzkyallee)

Bus: in unmittelbarer Nähe auf der Fritz-Erler-Allee

City West: ca. 45 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost: ca. 35 Minuten mit der BVG (Alex)

City Neukölln: 20 Minuten mit der BVG (Hermannstraße)

Gropiuspassagen: 10 Minuten mit der BVG (1,8 km)

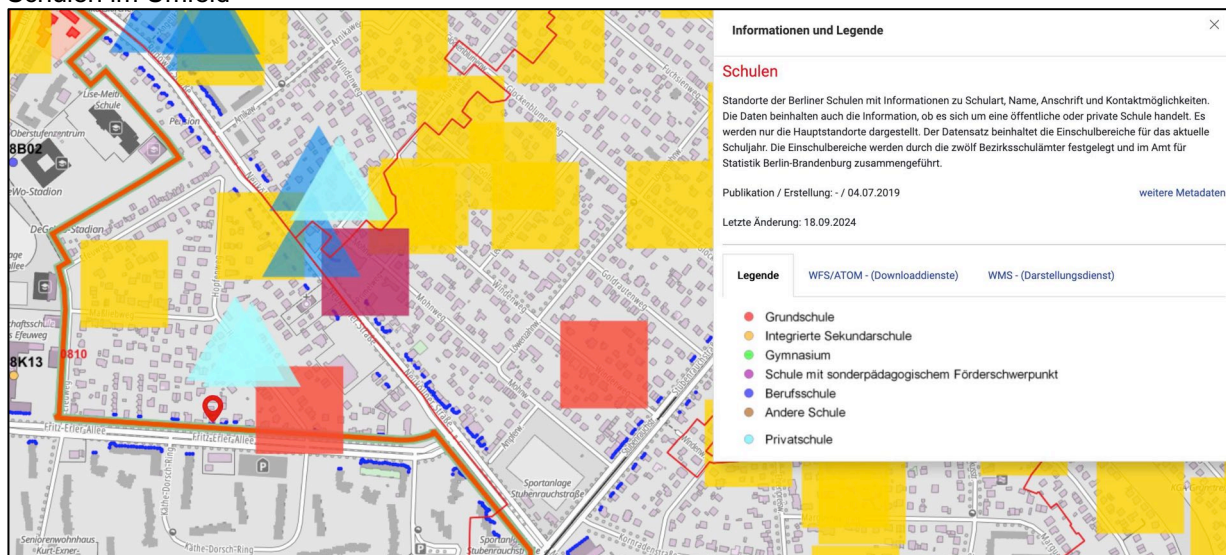
Anschluss an den Stadtring A100 besteht z.B. durch den Autobahnzubringer A 113 (Buschkrugallee) in ca. 5 km.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs und einzelne Discounter, Schulen, Kindereinrichtungen und medizinische Einrichtungen sind im weiteren Umfeld vorhanden.

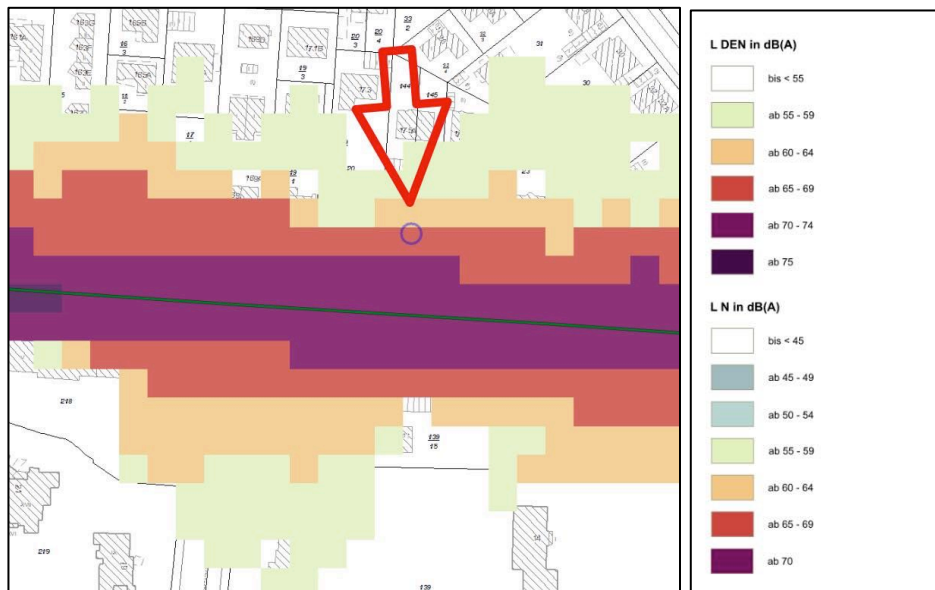
Die Gropius-Passagen mit einer Vielzahl von Geschäften erreicht man in ca. 10 Minuten mit der BVG. Der alte Dorfkern Alt-Rudow mit vielen kleinen Geschäften, Gaststätten etc. ist ca. 1,5 km entfernt.

Schulen im Umfeld

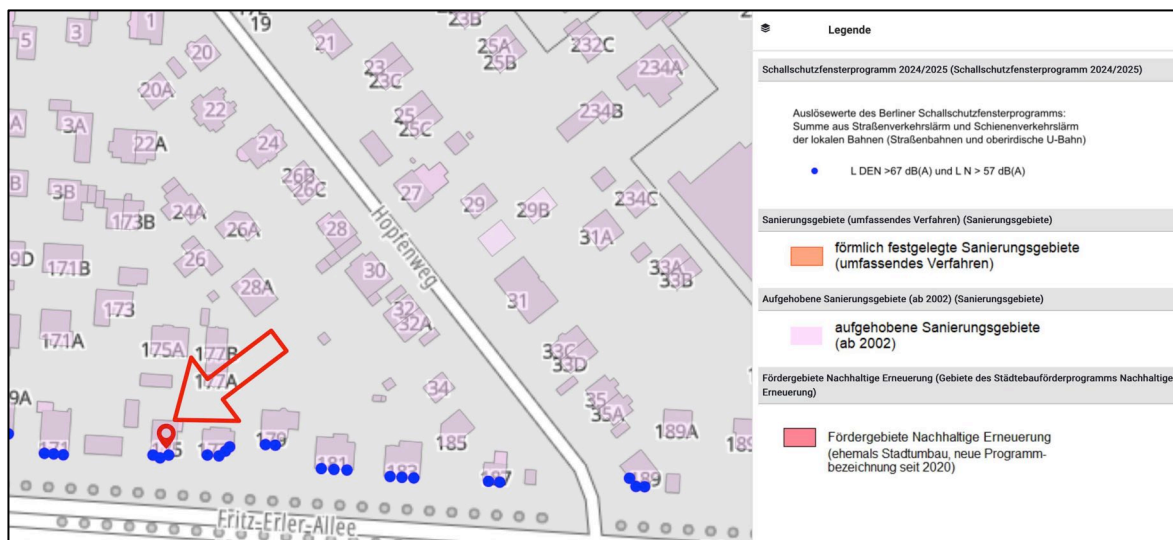


Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, (Tag, Abend, Nacht) > 67 dB(A), Lage im Bereich des Schallschutzfensterprogramms



Schallschutzfensterprogramm



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlage

Vorbemerkung

Das Gebäude und das Grundstück konnten nicht bzw. nur vom öffentlichen Straßenland aus besichtigt werden.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Bauakten und Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung:

Villenartiges Einfamilienhaus

um 1924: Baujahr (Keller, EG, ausgebauten DG)

um 2004: Abschluss der umfassenden Modernisierung, Erweiterung um ein Geschoss, Neuaufteilung der Geschosse

Nutzung: Wohnnutzung

Außenansicht des Gebäudes zur Straße

Ausrichtung des Giebels zur Straße, Mansarddach mit Gauben und Dachflächenfenster, Erker im EG und 1. OG

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Außenwände und tragende Wände in Mauerwerk, nicht tragende Innenwände in Leichtbau
Decken:	Preußische Kappen über Keller, Holzbalkendecken in den Geschossen
Dach:	Mansarddach in zimmermannsmäßigem Abbund, keramische Dachdeckung, Gauben mit Blechdeckung, Dachflächenfenster rechts
Fenster und Terrassentüren:	gemäß Baubeschreibung Holzfenster mit Isolierverglasung (Wärmedämmglas bzw. Schallschutzglas), Verbundsicherheitsglas im EG
Türen:	Hauseingangstür in Holz mit VSG, Innentüren mit Stahlzarge und Röhrenspantürblättern
Treppe:	Wendeltreppe in Stahlkonstruktion

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

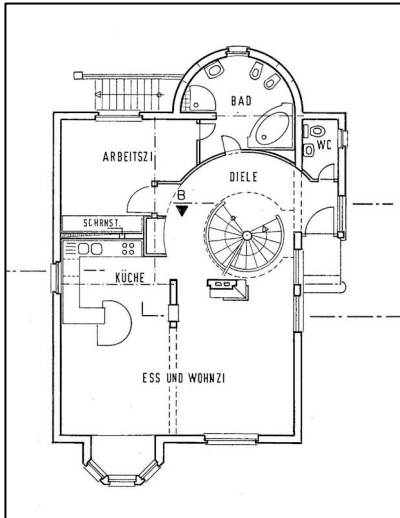
Heizung: zentrale Gas-Heizung mit Fußbodenheizung und zusätzlichen Radiatoren

WW-Versorgung: zentral über die Heizung

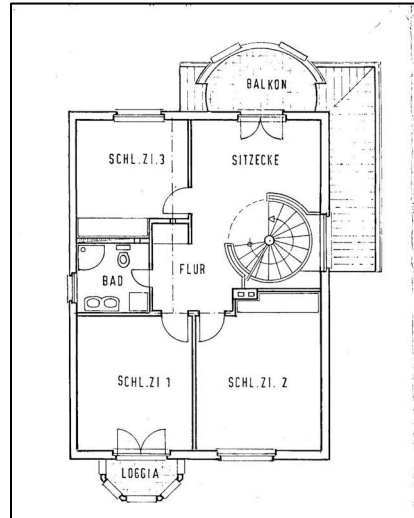
2.4 Beschreibung des villenartigen Einfamilienhauses/ Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis: vertragsfrei
 vom Eigentümer und Familie genutzt

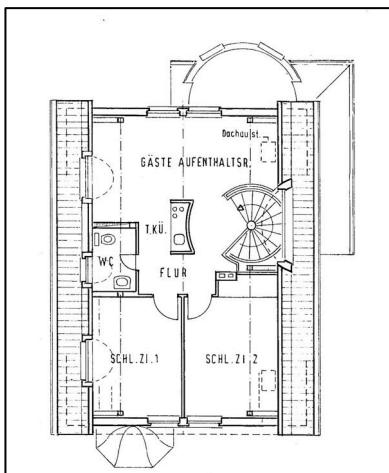
Grundriss Erdgeschoss ca. 98 m²



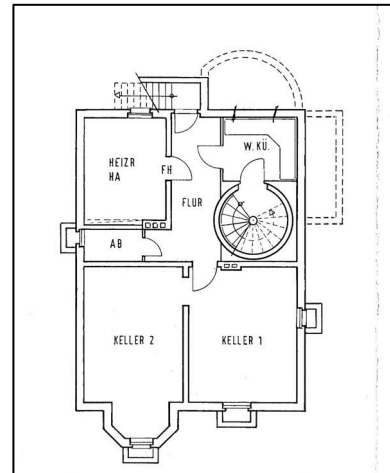
Grundriss 1. Obergeschoss (ca. 84 m²)



Grundriss Dachgeschoss ca. 59 m²



Grundriss Kellergeschoss (Nutzfläche) ca. 72 m²



Aufteilung EG ca. 98 m²: Diele, Wohnraum mit offener Küche, Arbeitsraum, Bad, Gäste-WC

Aufteilung OG: ca. 84 m²: Wohndiele, 3 Wohnräume, Loggia, Balkon, Dusch-Bad

Aufteilung DG ca. 59 m²: 2 Wohnräume, Gästebereich mit WC, Teeküche

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann zur Ausstattung keine Aussage gemacht werden. Aufgrund der vor ca. 20 Jahren erfolgte umfassende Modernisierung wird eine zeitgemäße und gute Ausstattung unterstellt. Die technische Ausstattung (Haustechnik) wird als nahezu neuwertig mit erfolgter Wartung unterstellt.

Beschreibung der Räumlichkeiten im Kellergeschoss

Gemäß Baubeschreibung wurde der Keller im Rahmen der Modernisierung um 20 cm tiefer gelegt und isoliert. Im Keller sind die Heizung, ein Waschraum und weitere Kellerräume als Abstellräume untergebracht.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Flächenermittlung

Instandhaltung / Modernisierung

Wertrelevante, von außen sichtbare Bauschäden sind zum Ortstermin nicht festgestellt worden.

Die Gebäudesubstanz wurde um 2004 umfassend saniert, modernisiert und um ein Geschoss erweitert.

Bauauflagen

Es sind keine Bauauflagen aktenkundig.

zu Verdacht auf Hausschwamm

Es wurde zum Ortstermin kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Flächenermittlung Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und Keller:

Ermittlung der Bruttogeschossfläche (GF)

Gemäß Bauantrag **rd. 237 m²**

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Den Abschluss zum öffentlichen Straßenland bildet ein Metallzaun mit verlinkerten Säulen und einer Heckenbepflanzung sowie zwei Toren als Zufahrt zum Fahrweg zum Hinterliegergrundstück und zur Garage. Die Garage gem. Baugenehmigung ist vom Straßenland aus nicht einsehbar. Es kann dazu keine Angabe gemacht werden. Im Google-Luftbild ist ein Dach links vom Gebäude zu erkennen. Der Garten, soweit einsehbar, ist begrünt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück Fritz-Erler-Weg 175, 12353 Berlin (Rudow) zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 15.05.2025 ermittelt.

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,

das Verfahren zur Bodenwertermittlung

das Ertragswertverfahren (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),

das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Erläuterung zu den gewählten Verfahren

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) und bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren wird im Gutachten auf Grund der Abweichungen von einem „durchschnittlichen“ Einfamilienhaus nicht angewendet.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten nicht angewendet.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet der Herstellungswert der Gebäude, der mittels Faktoren an den Markt angepasst wird, um einen marktgerechten Verkehrswert zu erzielen.

Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als mögliches Verfahren angesehen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser geht man üblicherweise nicht von einer Gewinnerzielungsabsicht aus. Das **Sachwertverfahren** bildet auf Basis der aktualisierten Herstellungskosten eine gute Grundlage zur Wertermittlung. Der Bezug zum derzeitigen Marktgeschehen wird über Anpassungsfaktoren hergestellt.

3.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstückes veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

-nachrichtlich für 2025-

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Berlin-Rudow zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von 600,00 €/m² genannt (BRW-Nummer 1951).

Um im Berechnungsschema für Sachwertverfahren des GAA Berlin zu bleiben, muss bei Anwendung der Sachwertfaktoren **2024 der Bodenrichtwert zum 1.1.2023** verwendet werden.

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Berlin-Rudow zum Stichtag

01.01.2023 ein Bodenrichtwert von 660,00 €/m²

genannt (BRW-Nummer 1951).

Bodenwert Grundstück:

Grundstücksfläche: 599 m² x 660 €/m² Grundstücksfläche = 395.340,00 €

3.3 Sachwertermittlung

Wertermittlungsgrundlagen

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu) **Herstellungswerte** unter Berücksichtigung der folgenden, individuellen Merkmale abzuleiten:

- **Objektart**
- **Ausstattungsstandard**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)**
- **Baumängel und Bauschäden**
- sonstige **besondere Wert beeinflussende Umstände**
- **Marktanpassung**

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Eine zusätzliche, prozentuale Berücksichtigung der Außenanlage erfolgt nicht. Sie ist bereits im anteiligen Bodenwert enthalten.

Das Sachwertverfahren ist ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Berechnungsbasis:

Der Gutachterausschuss Berlin stellt Sachwertfaktoren zur Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Markt zur Verfügung und veröffentlicht gleichzeitig die Berechnungsbasis dazu (veröffentlicht GAA Berlin, Stand 19.09.2024). Vom GAA Berlin wird als Vorbedingung eine Modellkonformität gesetzt. Eine Anwendung der Korrekturfaktoren ist nur bei Einhaltung der veröffentlichten Merkmale zur Ermittlung des Sachwertes möglich.

Der Ableitung der Anpassungsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Daten für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden aus den vorhandenen Bauakten (Baugenehmigung) entnommen und überschlägig geprüft.

Bruttogeschossfläche (GF): 237 m²

Herstellungskosten Ein- und Zweifamilienwohnhaus

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Das Objekt wurde dem Gebäudetyp Typ 1.11, Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes DG zugeordnet. Entsprechend der Gebäudetypen wird Standardstufe 4 (gem. GAA Berlin) angesetzt.

NHK 2010: 1.005,00 €

Baujahr: 1924, umfassende Modernisierung und Aufstockung um 2004

Sonstige bauliche Anlagen: konnten nicht ermittelt werden

Baupreisindex, Anpassung an den Bewertungstichtag 187,3 → (Stand 2025)

Basis 2010, Gebäudearten 1.11

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual auf der Basis der Gesamtherstellungskosten und den Planungsanforderungen bestimmt. Hier sind beispielsweise Gebühren und Architektenleistungen enthalten. Dieser Wertermittlung werden 17 % BNK zugrunde gelegt. Die Baunebenkosten sind in den NHK bereits enthalten und werden nicht separat berechnet.

Außenanlagen

Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wird gemäß GAA Berlin kein Prozentsatz angesetzt. Etwaige besondere bauliche Nebenanlagen werden mit dem Zeitwert berücksichtigt. Zu bewerten wäre hier die Garage gemäß Baugenehmigung. Es konnten jedoch keine Daten zu Größe, Zustand, Funktionsfähigkeit und Bauzustand ermittelt werden. Die Garage wird deshalb mit einem Zeitwert von 10.000 € **geschätzt**.

Restnutzungsdauer 55 Jahre

GMD 80 Jahre, guter Bauzustand, Baujahr bis 1948

Alterswertminderung

Der etwaige Sanierungsbedarf wird mit Hilfe der Alterswertminderung im GA berücksichtigt.

Bei fiktiver wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 55 Jahren: 20,5 %

Regionalfaktor

Regionalfaktor für Berlin: 1

Baulicher Unterhaltungszustand

guter Bauzustand

Bodenwert (Stichtag 01.1.2023): 395.340,00 €

Baujahr: 1924 / 2004

Wohnlage

Wohnlage gemäß qualifiziertem Mietspiegel von Berlin: mittel

Zusammengefasste Ausgangsdaten

Bruttogrundfläche:	rd. 237 m ²
NHK 2010:	rd. 1.005 €
Regionalfaktor Berlin:	1 (ohne Auswirkung)
Baunebenkosten:	17 % (bereits in NHK enthalten)
Baupreisindex, angepasst:	187,3 (Stand 2025)
Bodenwert:	395.340 €
Wohnlage:	mittel
baulicher	
Unterhaltungszustand:	gut
Sonstige bauliche Anlagen	
(Garage):	10.000,00 €
Alterswertminderung:	20,5 %

Sachwertberechnung

Gebäude	Gebäude	sonstiges	Erläuterungen
Berechnungsbasis • Brutto-Geschossfläche (GF)	ca. 237 m²		
Anpassung des NHK an den Bewertungstichtag Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	1.005 €*1,873 = 1.882,37€		
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr 2025 • Regionalfaktor Berlin 1,0 • NHK am Wertermittlungstichtag	1.882,37 €/m² * 1,0 =1.882,37 € 1.882,37 €/m² * BGF	kein Einfluss	Die NHK am Wertermittlungs- stichtag ergeben sich aus dem Produkt aller Korrekturfaktoren mit dem Basiswert. 1.882,37 € * 237 m²
Herstellungswert (ohne BNK) • Normgebäude	446.121,69 €		
Gebäudeherstellungswert	446.121,69 €		
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	./.		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	446.121,69 €		
Alterswertminderung 20,5 % • Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • vorläufiger Gebäudesachwert	91.454,95 € 354.666,74 €		
• Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Einrichtungen	./.		
Sonstige bauliche Anlagen Garage	10.000,00 €		
Wert baulicher und sonstiger Anlagen (inkl. BNK)			364.666,74 €
zzgl. Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			395.340,00 €
vorläufiger Sachwert			760.006,74 €
¹ Marktanpassung Sachwertfaktoren 1,136 angepasster Gebäudesachwert, gerundet			863.367,66 € 863.400,00 €
² Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 2 % Risikoabschlag angepasster Gebäudesachwert gerundet			- 17.268,00 € 846.132,00 € 846.000,00 €

¹ Begründung des Marktanpassungsfaktors und des Sachwertes

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht nicht dem am Markt zu erzielenden Preis, sondern orientiert sich an den Herstellungskosten, unabhängig von allen am Markt wirkenden Faktoren wie Lage, Gebäudestruktur, Nachfrage, Infrastruktur etc. Mit dem Marktanpassungsfaktor wird diesen Faktoren Rechnung getragen.

Der GAA Berlin veröffentlicht Korrekturwerte für Wohngebäude, Stand 19.09.2024 wie folgt:

Grundanpassungsfaktor für Sachwert, Neukölln

Tabelle 6: 750.000 €: 0,82

1/ Baujahresgruppe 1991-2009	+ 0,135
2/ Gebäudeart freistehend	+/- 0
3/ Bauzustand gut	+ 0,156
4/ Gebäudekonstruktion massiv	+/- 0
5/ mittlere stadträumliche Wohnlage	+/- 0
6/ Stadtlage Westteil	+ 0,025

Grundanpassung + Korrekturwerte 1-6 gesamt = Marktwertanpassungsfaktor 1,136

² Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt konnte nur vom öffentlichen Straßenland aus besichtigt werden. Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Auf Grund der 2004 erfolgten umfassenden Modernisierung und Aufstockung wird das **Bewertungsrisiko niedrig eingeschätzt und mit 2 % bewertet.**

Angepasster Sachwert	863.400,00 €
Risikoabschlag -	17.268,00 €
Sachwert	846.132,00 €

Der Verkehrswert wird auf der Basis des Sachwertverfahrens ermittelt und beträgt rd. 846.000.00 €.

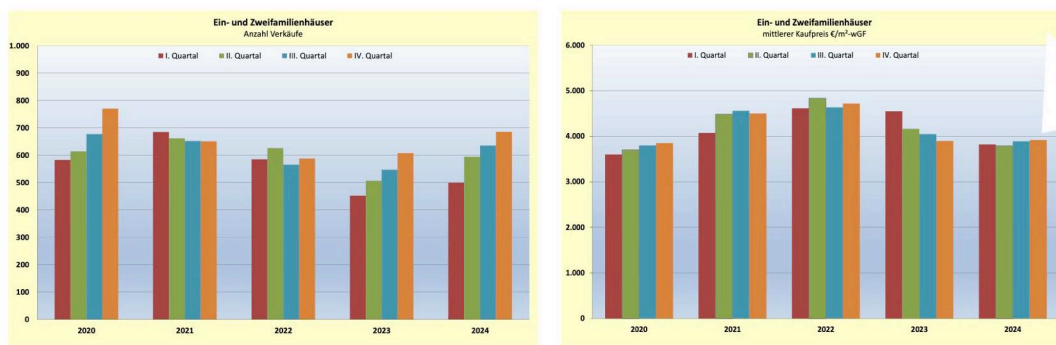
Kaufpreissammlung des GAA Berlin / Marktbericht Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachverständige nimmt auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht für 2024 des GAA Bezug. Hier stellt sich die Auswertung der Kaufpreise wie folgt dar:

Nebenrechnung zu wertrelevante GF (im Marktbericht = Vergleichsgröße)

Geschossfläche	rd. 237 m ² (EG und OG)
zzgl. DG (teilw. 60% von 74 m ²)	rd. 44 m ²
wertrelevante GF	rd. 281 m ² (wGF)

Die Anzahl und der Geldumsatz verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2024 um jeweils 17 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um -7 % gesunken.



Vergleichspreis Bewertungsgrundstück:

846.000,00 € / 281 m² wGF = 3.010,68 €/m²

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Sachwert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag mit rd. 864.000,00 € ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert für das Grundstück

Fritz-Erler-Allee 175, 12353 Berlin (Rudow)

auf der Basis der Sachwertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 15.05.2025 mit

rd. 846.000,00 €

in Worten: Achthundertsechszwanzigtausend Euro

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 19.06.2025

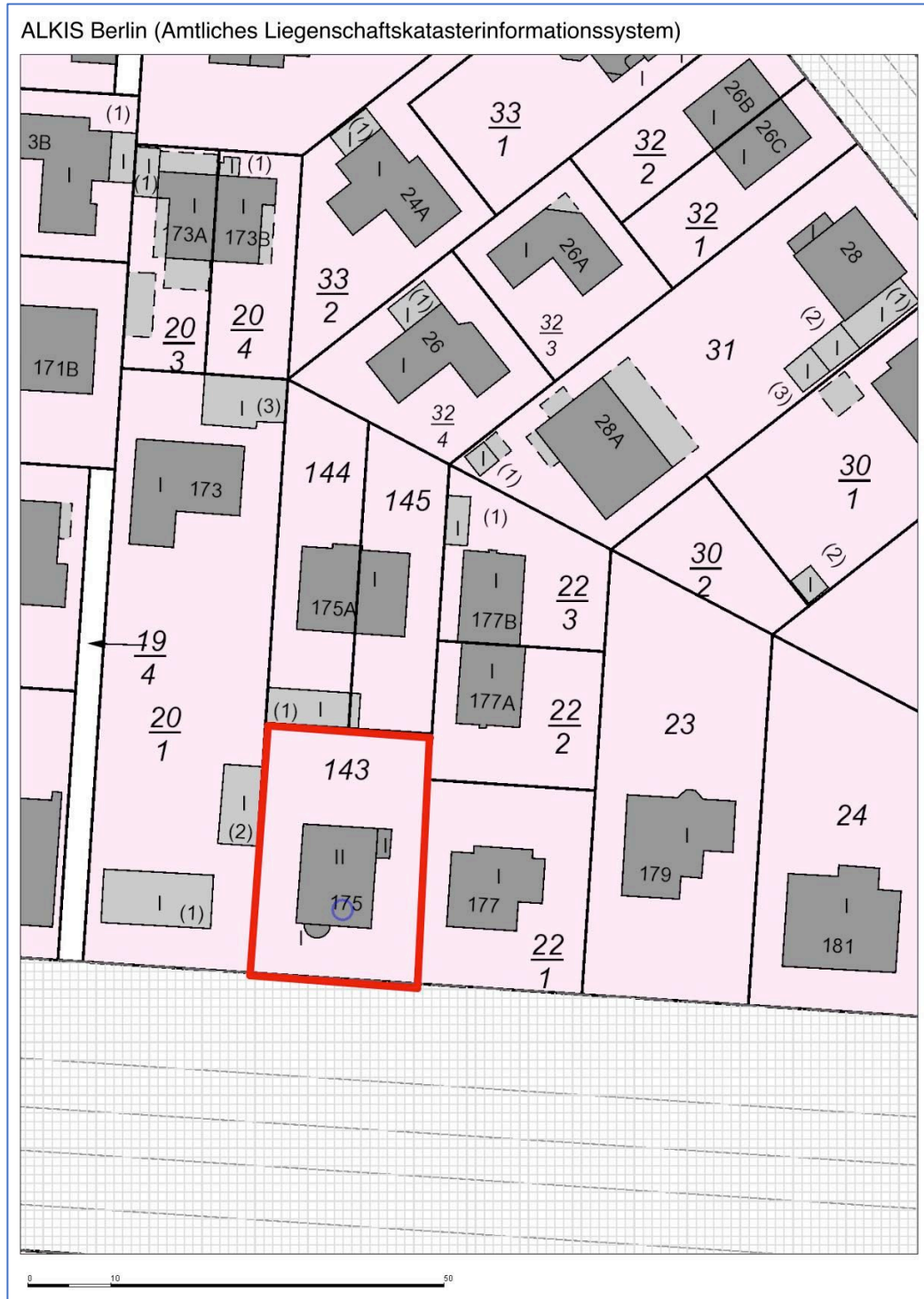
Unterschrift

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a/ Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft vom 10.4.2025 in der Akte der SV).
- b/ Es ist keine Verwaltung vorhanden (EHS).
- c/ Das Grundstück wird vom Eigentümer und Familie genutzt.
- d/ Es besteht keine Wohnpreisbindung.
- e/ Dem Augenschein nach wird kein Gewerbebetrieb geführt (ohne Innenbesichtigung).
- f/ Maschinen und Betriebseinrichtungen konnten nicht ermittelt werden.
- g/ Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

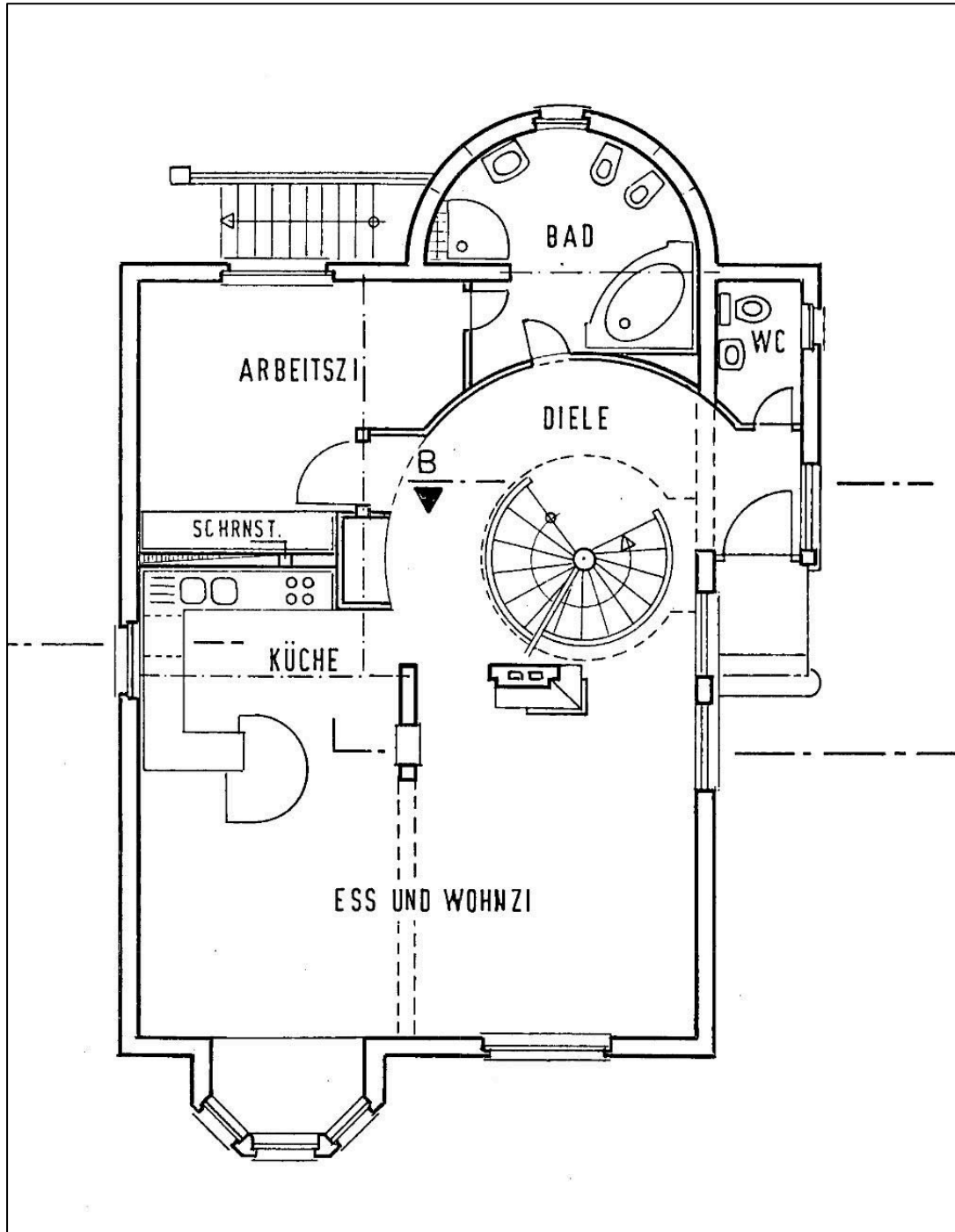


Luftbild

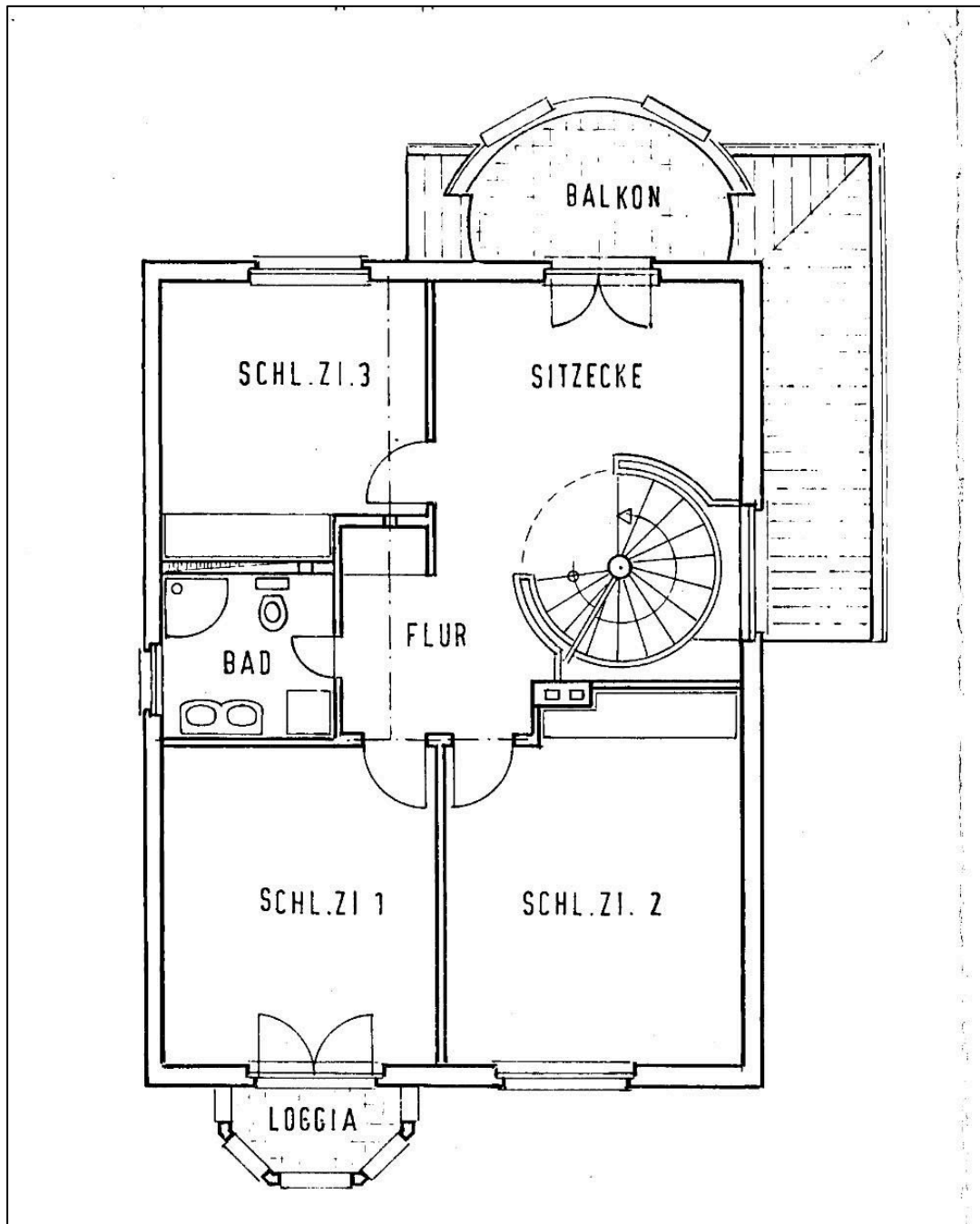
Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

4.2 Bestandspläne

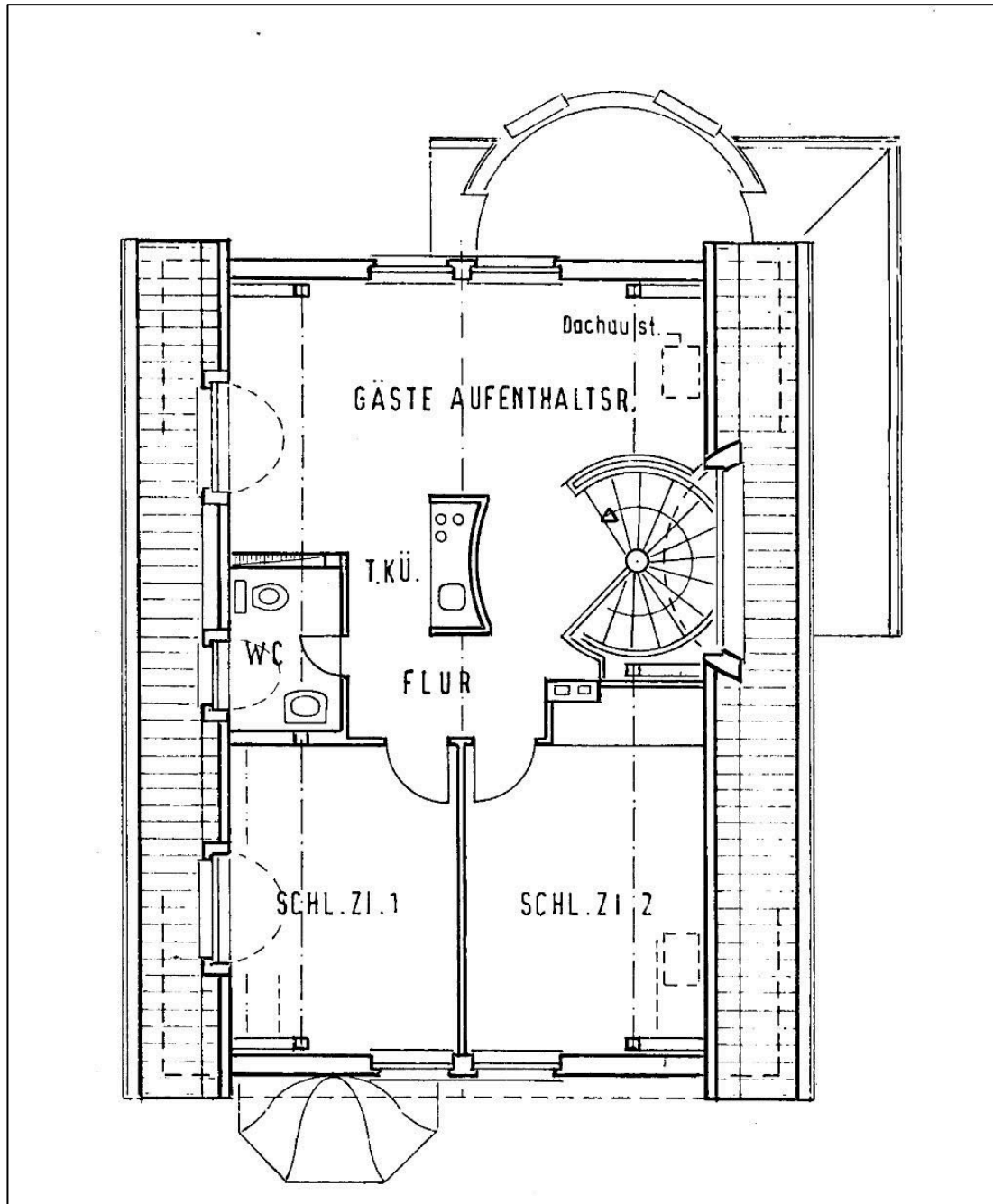
Grundriss Erdgeschoss



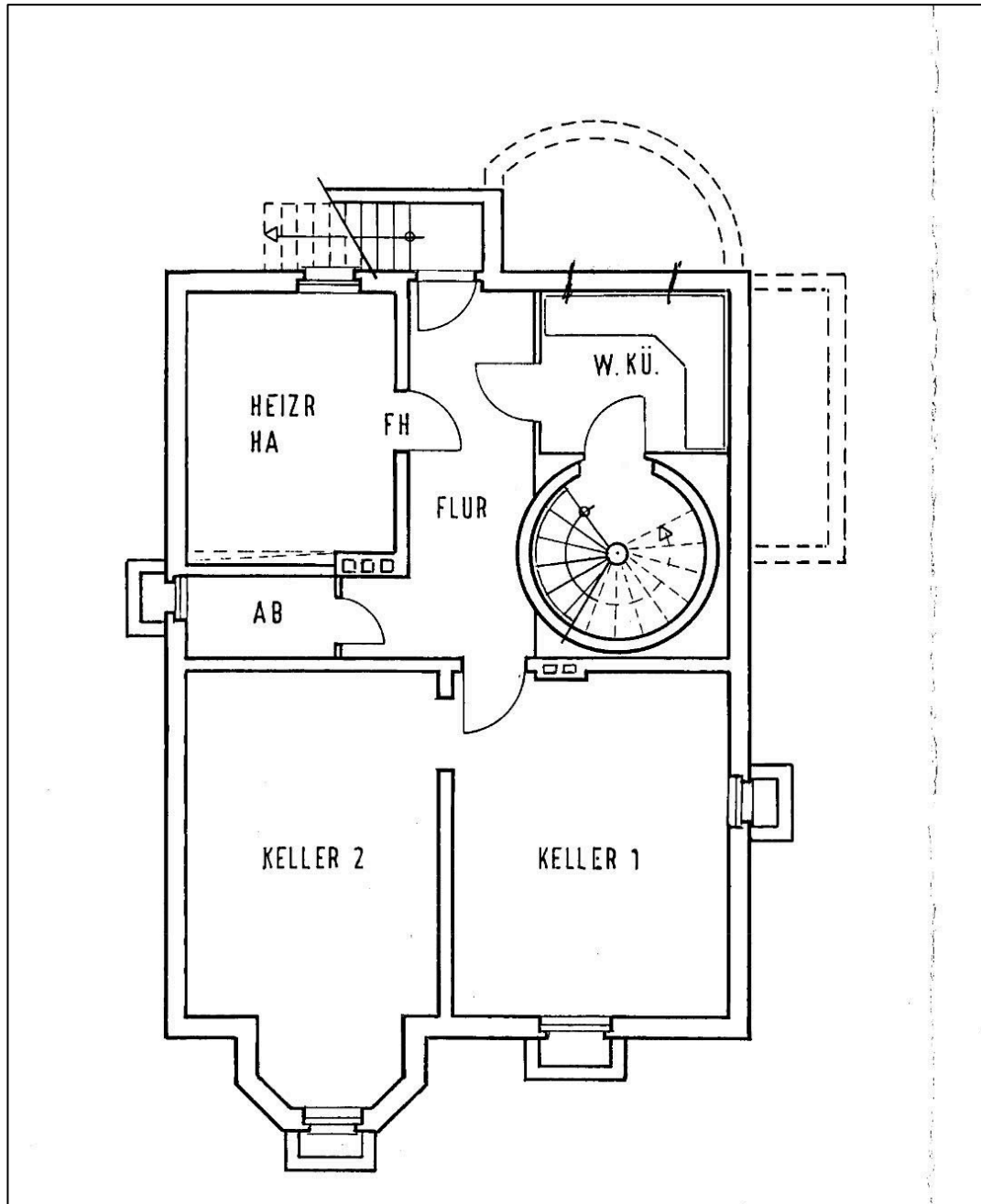
Grundriss 1. Obergeschoss



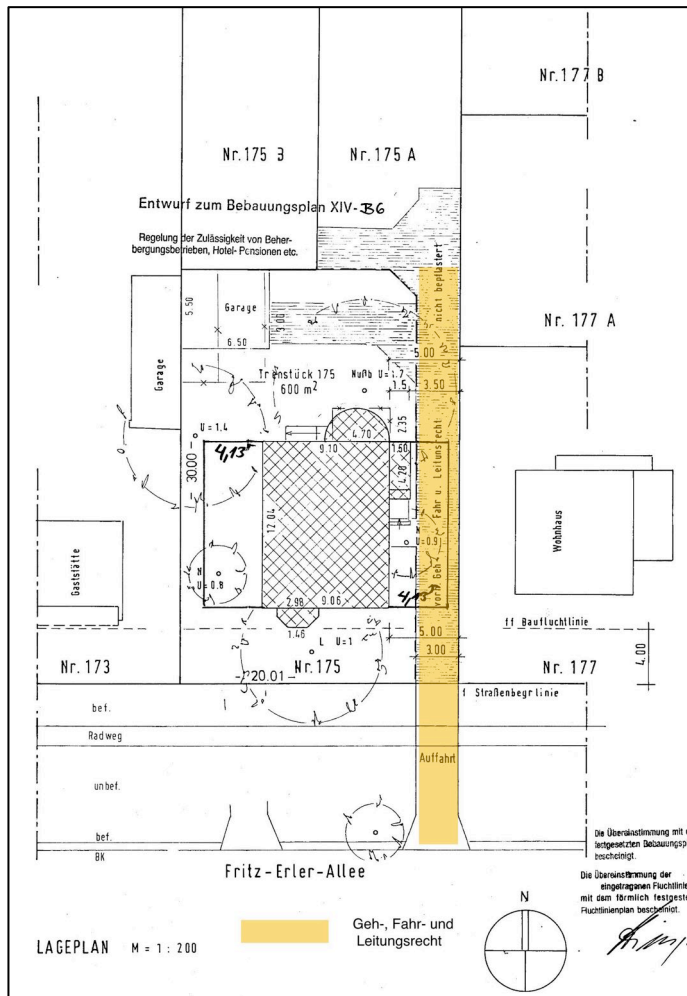
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



Lageplan Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|---|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Wertermittlungsrichtlinie | (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Marktbericht des GAA Berlin | vom 19.09.2024 |

Wesentliche Literatur:

- | | |
|------------------|---|
| - Sommer/Piehler | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die
Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|------------------|---|

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.