

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 2/26

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wochenendhaus und Nebenglass
bebauten Grundstücks

Spreestraße 5 in 12559 Berlin, Siedlung Schönhorst

Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht gestattet.

erstattet von

INGO KUHWALD

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einem Wochenendhaus und Nebenglass
bebauten Grundstücks

Spreestraße 5 in 12559 Berlin, Siedlung Schönhorst

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Köpenick
Gemarkung : Köpenick

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
27411N/lfd. Nr. 1	107	9	64 m ²	Verkehrsfläche
27411N/lfd. Nr. 1	107	13	3 m ²	
27411N/lfd. Nr. 1	107	14	17 m ²	
27411N/lfd. Nr. 2	107	6	637 m ²	Spreestraße 5

Wertermittlungstichtag : 19.04.2026

Verkehrswert : **130.500 €**

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 26 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 2/26

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.2	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.3	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	STICHTAGE	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
2.1.2	<i>Illegitime Zustände</i>	9
2.1.3	<i>Wertmethodisches Resümè</i>	10
3	BAUBESCHREIBUNG	11
3.1.1	<i>Maßangaben, Baubeschreibung</i>	11
4	WERTERMITTLUNG STICHTAG	13
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	13
5	BODENWERTERMITTLUNG	15
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	15
5.2	ANPASSUNG FLURSTÜCK	16
5.3	BODENWERT FLURSTÜCKE 9, 13, 14	17
5.3.1	<i>Zusammenfassung</i>	17
6	SACHWERTVERFAHREN	18
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche und NHK</i>	21
6.1.2	<i>Bestimmung der Restnutzungsdauer</i>	22
6.2	SW-BERECHNUNG	25
6.2.1	<i>Zusammenfassung des Sachwertes</i>	26
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	28
7.1	AKTUELLE VERKÄUFE	29
8	RECHTE IN ABT. II	30
9	VERKEHRSWERT	32
9.1	MARKTANPASSUNG	32
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	33
11	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	34
11.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	34
12	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	35
13	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	36
14	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	37

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftrag vom 23.03.2026

1.1.1 Ansprechpartner

Antragsstellerin	Antragsgegner
<u>Verfahrensbevollmächtigter:</u> RA'e Noack & Kollegen Grünstraße 4 12555 Berlin GZ 000423-25/No/KR	<u>Verfahrensbevollmächtigte:</u> Rechtsanwalt Stephan Bock Mühlenstraße 4 15562 Rüdersdorf

1.1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 15.04.2026 vorgeschlagen und durchgeführt.

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 28.03.2026 geladen.

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Antragsgegner des Verfahrens
 - Die Antragsstellerin nebst Verfahrensbevollmächtigten verzichteten auf eine Teilnahme.
- Die baulichen Anlagen wurden besichtigt und aufgemessen.
- **Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht gestattet.**

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 23.03.2026)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 02.04.2026
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft

1.2 Stichtage

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht (Tag der Unterzeichnung dieses Gutachtens durch den Sachverständigen)

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II		Lfd.Nr. 1,2,3: werden auftragsgemäß berücksichtigt
1	1 (Parz. 560/91)	Nur lastend auf der ehemaligen Parzelle 560/91: Eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Wegerecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der Parzellen 87 und 88 (eingetragen im Grundbuche von Müggelheim Blatt 1272) und 89 und 90 (eingetragen im Grundbuche von Müggelheim Blatt 5). Gemäß Bewilligung vom 27.04.1934 (Nr. 371 des Notars Prümers) eingetragen am 17.07.1934 und umgeschrieben am 21.07.1937 im Grundbuche von Müggelheim Blatt 1282, von dort mithaftend hierher übertragen am 25.03.1939. Umgeschrieben am 21.06.2001.
2	1 (Parz. 606/93, 608/93)	Nur lastend auf den ehemaligen Parzellen 606/93 und 608/93: Eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Rahnsdorf Blatt 380, 381, 382, 383, 384, 747, 795, 799, 800, 801, 802, 803, 810 (Grundstück 15), 1263, 1711, 2245, 2246, 2253 und Müggelheim Blatt 77 und 166. Gemäß Bewilligungen vom 06./17.02.1931 (Nr. 184/232 des Notars Prümers) eingetragen am 02.03.1931 auf Müggelheim Blatt 102, von da mithaftend nach Müggelheim Blatt 1282 und weiter hierher übertragen am 25.03.1939. Umgeschrieben am 21.06.2001.
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung zugunsten der Reichshauptstadt Berlin. Eingetragen am 25.03.1939. Umgeschrieben am 21.06.2001. Komaromy
Lfd.Nr. 5 (Zwangsversteigerungsvermerk) bleibt unberücksichtigt.		
5	3,5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köpenick Abt. 70, 70 K 2/26). Eingetragen am 22.01.2026.
Baulasten		Keine (siehe Anlage)
Überbauungen		
		- Das Flurstück 6 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 6 gehen keine Überbauungen aus. - An der südwestlichen Flurstücksgrenze befindet sich ein Carport. Ob dieser Carport die Flurstücksgrenze überbaut, war vor Ort nicht feststellbar. - Es wäre auch ohne Wertrelevanz, da der Carport ein bauordnungswidriges Bauwerk darstellt. - Bei dem Pool handelt es sich um einen mobilen Pool (kein wesentlicher Bestandteil des Grundstückes)
Baubehördliche Beanstandungen		- Offiziell nicht bekannt Es wurden jedoch mehrere Beanstandungen festgestellt, siehe hierzu gesonderte Ausführungen.

2 Lage und Grundstück

Quelle: Wikipedia

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Müggelheim

Müggelheim liegt im Berliner Stadtforst, südlich des Müggelsees und östlich der Müggelberge, auf dem Köpenicker Werder. Nahe dem Dorfkern befindet sich das nördliche Ende der Großen Krampe, im Nordosten Müggelheims der See Krumme Laake, häufig auch *Krumme Lake* genannt.

Verkehr

Durch den Ortsteil verläuft der Straßenzug Müggelheimer Damm – Alt-Müggelheim – Gosener Damm – Gosener Landstraße, der Köpenick mit Gosen im brandenburgischen Landkreis Oder-Spree verbindet.

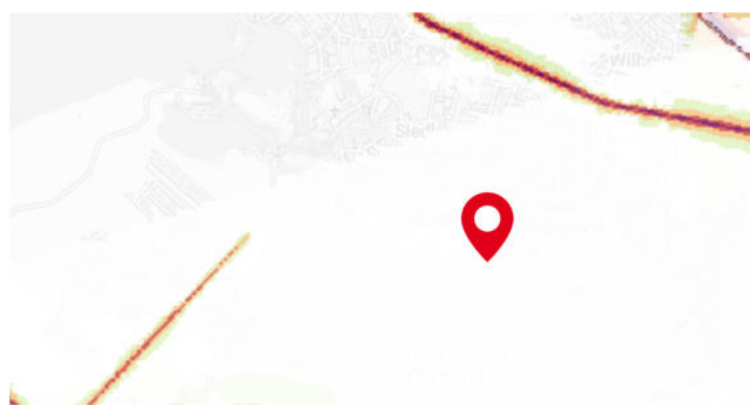
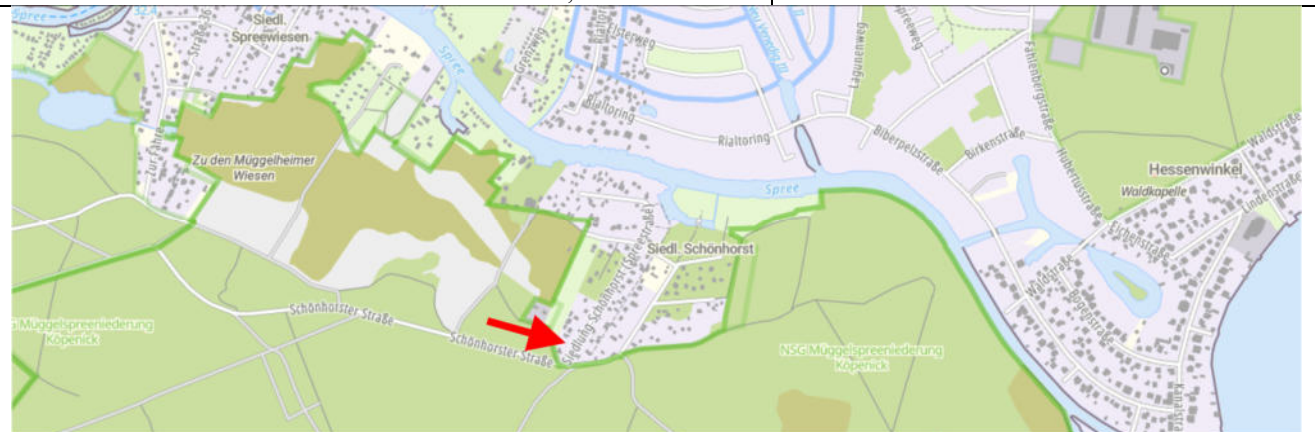
Die Buslinie 169 führt von Müggelheim nach Köpenick und zum dort gelegenen S-Bahnhof. Die Linie 369 fährt ins benachbarte Gosen.

Schulen

- Müggelheimer Grundschule (Odernheimer Straße 28)

Siedlung Schönhorst (einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel)

- Wochenendhausgebiet, gelegen ca. 1,5 km nordöstlich von Müggelheim
- Müggelsee ca. 2 km entfernt
- Osten: LSG Müggelheimer Wiesen
- Westen und Süden: Berliner Stadtforst (Waldgebiet)
- Norden: Wochenendhausgebiet Neu Venedig (getrennt durch Müggelspree)
- Bushaltestelle in der Oderheimer Straße: ca. 1,5 km entfernt



Geringe bzw. keine Lärmimmissionen durch KFZ oder Schiene

Strategische Lärmkarte

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

Fluglärm BER

Quelle https://viewer.brandenburg.de/laerm_BER/



- Das Grundstück liegt am Rand der Einflugschneise
 - Umgebungslärmkartierung Flughafen Berlin Brandenburg (EDDB), 2022
 - Nacht: LNight ab 45 bis 49 dB(A) (Stand 2022)
 - Tag: LDEN >55 - 60 dB(A) Prognose von 2017

Anmerkungen

- Die Flugrouten sind dem Grundstücksmarkt bekannt und in den Marktpreisen antizipiert.



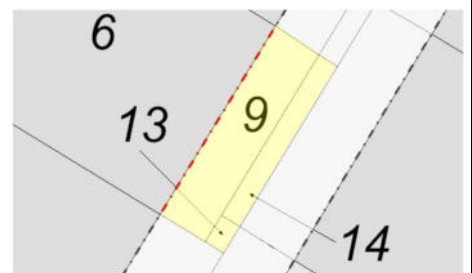
- 1) Wochenendhaus mit Anbauten
- 2) Schuppen, Gerätehaus
- 3) Überdachung/Unterstand
- 4) Carport

Flurstück

- Größe 637 m²; Reihengrundstück
- Ca. rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront. ca. 16 m
- Grundstückstiefe ca. 38,90 m bis 40,70

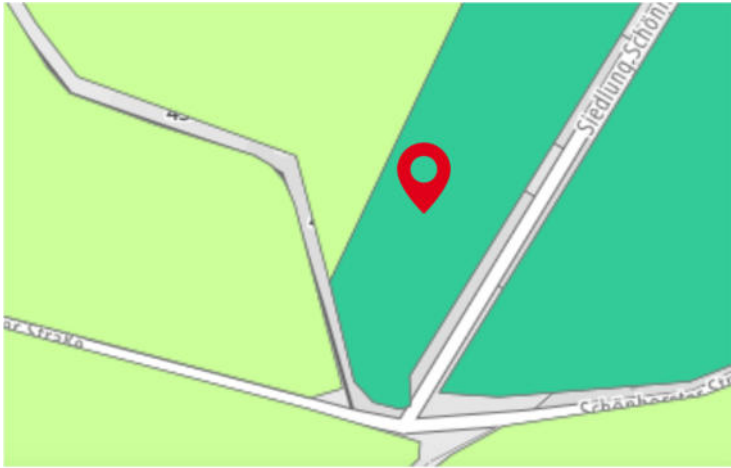
Flurstücke 9, 13, 14

- Teil der privaten Verkehrsfläche
- Ca. 16 m x 5,25 m = ca. 84 m²



Erschließungsanlagen

- Stromleitung vorhanden und Stromhausanschluss (keine dinglich gesicherten Leitungsrechte)
- **Keine** Trinkwasserleitung (Versorgung über eigenen Brunnen, ca. Tiefe > 20 m)
- **Keine** Schmutzwasserentsorgung (Entsorgung über abflusslose Klärgrube, ca. 5 m³, wird abgepumpt)
- **Keine** Erdgasleitung

	Spreestraße • Unbefestigter Weg (Sand-/Schluffgemisch) • keine Fußgängerwege • keine Straßenbeleuchtung • Die Erschließungsanlagen sind in Teilen verschlissen bzw. nicht vorhanden
■ Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern ■ Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden ■ Blockbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen ■ Blockrand- und Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre ■ Zeilenbebauung seit den 50er Jahren ■ hohe Bebauung der Nachkriegszeit ■ Blockrand- und Zeilenbebauung der 80er und 90er Jahre in Ost-Berlin ■ kompakte hohe Siedlungsbebauung der 90er Jahre ■ aufgelockerte niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre ■ niedrige Bebauung mit Hausgärten ■ Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung ■ Villenbebauung mit parkartigen Gärten ■ dörfliche Bebauung ■ Bebauung mit überwiegender Nutzung Handel und Dienstleistung ■ geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie	Stadtstruktur  Flächentyp (Code) 23 Flächentyp Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § KAG offen. • <i>In Berlin sind Straßenausbaubeiträge (nach dem ehemaligen Straßenausbaubeitragsgesetz) vollständig abgeschafft und werden seit 2012 nicht mehr erhoben.</i>
Denkmalschutz	• kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	• keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	• Grünfläche
Bauleitplanung	• Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
• Für das Gebiet liegt keine Bebauungsplanregelung im Sinne des § 30 BauGB vor. • Laut Flächennutzungsplan vom 05.01.2015 ausgewiesen als „Grünfläche“. • Baurecht nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung ist durch Wochenendhausbebauung geprägt • Zulässiges Maß der baulichen Nutzung • Gemäß § 10 BauNVO sind in Wochenendhausgebieten nur Wochenendhäuser zulässig. ◦ Die Regelgröße eingeschossiger Gebäude beträgt 60 m². ◦ Bei einer Firsthöhe von max. 5,50 m ist der Ausbau der Dachebene als Schlafboden möglich. • Aufgrund fehlende öffentlich-rechtlicher Erschließung (Leitungsrechte sind dinglich nicht gesichert) handelt es sich bei dem Flurstück 6 nicht um ein Baugrundstück.	

Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.1.2 Illegitime Zustände

„Schwarzbau“

Der Gutachter geht beim Gebäude 1 von folgender ungefähre Bauhistorie aus:

	1	Wochenendhaus
	1a	Altbau, Baujahr vor 1945
	1b	Genehmigter Anbau von 1976
	1c	- Bauliche Erweiterungen - Baujahr unbekannt - Annahme: 1976 bis 1990 - Annahme: Bestandsschutz
	1d	- Anbau von ca. 2018 - Ohne Baugenehmigung Schwarzbau Nicht genehmigungsfähig

Luftbilder aus dem geoportal Berlin (lizensfrei)

Luftbild 2017	Luftbild 2018
- Der Anbau 1 d mit dem Bad und 2 Zimmern wurde illegitim errichtet „Schwarzbau“ und ist aus Gutachtersicht auch nicht genehmigungsfähig. Erfolgt eine Anzeige beim Bauordnungsamt kann entweder eine Nutzungsuntersagung oder eine Rückbauverfügung erfolgen.	

Grenzbebauungen

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) Vom 29. September 2005 [1](#)[2](#)

§ 6

Abstandsflächen, Abstände

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1.

Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand je Grundstücksgrenze von 9 m; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten,

2.

gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,

3.

Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nummern 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Auf dem Flurstück 6 befinden sich folgende bauliche Anlagen, die als Grenzbebauung (Abstandsfläche kleiner 3 m) gelten:

Nr.	Bezeichnung	Länge der Grenzbebauung in m
1a	• Wintergartenanbau	3,65
2	• Schuppen	8,1
3	• Überdachung/Unterstand	2,2
4	• Carport	3,8
	Gesamt	17,75

Die Gesamtlänge aller als Grenzbebauung errichteten Gebäude beträgt ca. 17,75 m.

Dezufolge ist der Carport, als zu Letzt errichtete bauliche Anlage, **bauordnungsrechtlich illegitim**

2.1.3 Wertmethodisches Resümè

Der Gutachter berücksichtigt die illegitimen Zustände wie folgt:

Gebäude 1 d (Anbau)	• Keine Berücksichtigung der baulichen Anlage ◦ Demzufolge hat die bauliche Anlage (Gebäudeteile 1,1a,1b,1c) kein Bad. • Der Gutachter unterstellt eine Nutzungsuntersagung. • Zusätzliche Kosten für Wandverschluss und Verschleißung des illegitimen Anbaus 1d ◦ -2.000 €
Gebäude 4 (Carport)	• Keine Berücksichtigung der baulichen Anlage • Wertneutraler Ansatz = 0 €

3 Baubeschreibung

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

3.1.1 Maßangaben, Baubeschreibung

Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	Zimmer	BGF in m ²	Wfl./Nfl. in m ²
	Wohnen/Küche	49,00	39,75
	Wintergarten	18,50	13,65
	HAR	1,80	1,60
	Gesamt	69,3	55

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

- Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ; hierzu § 16 Absatz 4 ImmoWertV) zu unterscheiden.
 - Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.
 - Das DG im Gebäude 1, 1b (flaches Satteldach, nicht ausbaufähig) bleibt unberücksichtigt

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung) - Keller: nicht vorhanden - EG: 69,30 m² (ohne bauliche Nebenanlagen und ohne illegitimen Anbau) - DG: keine Berücksichtigung	69,30 m²
---	----------------------------

- GFZ: wertrelevante Geschossfläche/Grundstücksgröße
 - = 69,30 m²/637 m² = 0,11

Resümè: Das Flurstück ist baulich normal ausgenutzt, die Regelgröße für Wochenendhäuser (60 m²) wird leicht überschritten.

Baubeschreibung (basierend auf den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung und Aussagen des Antragsgegners)

Die Gebäudeteil 1 bis 1 c werden in baulicher und wirtschaftlicher Einheit betrachtet.

Rohbaubsubstanz

- Gründung: Stampfbeton, Bodenplatte
- Außenwände: unterschiedliche Konstruktion der einzelnen Gebäudeteile, in Abhängigkeit vom Ursprungsbaujahr
 - Holzständerwerk mit Ausfachung
 - Außen mit WDVS, Innen beplankt
 - Unterschiedliche Ausfachungen
- Decke über EG: Holzbalkendecke
- Dach: Dachstuhl als flache Satteldachkonstruktion, tragende Holzkonstruktion



- Dacheindeckung: Bitumen
- Wintergarten: Pultdachkonstruktion mit Bitumen, Dachbelüftung
- Fertigteilschornstein (Edelstahl, Außen)

Ausbausubstanz

- Fenster: Fenster aus unterschiedlichen Baujahren, überwiegend aus den 90er Jahren
 - Isolierglasfenster (doppelt), tlw. mit Holzrahmen tlw. Kunststoffrahmen
- Innentüren EG/DG: mit Futter und Bekleidung
- Heizung/Warmwasser:
 - Warmwasserspeicher auf Elektrobasis
 - 1 Kaminofen
 - Keine weitere Heizungsinstallation
- Elektro: nach VDE, mittlere Ausstattung
- **Sanitär: Das Bad befindet sich im illegitim errichteten Anbau und bleibt unberücksichtigt**

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges

- Schäden an der Dacheindeckung vom Wintergarten
 - Tlw. eindringende Feuchtigkeit, dadurch Schimmelbefall und Putzschäden außen
- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen entsprechend dem Gebrauch
- Warmwasserspeicher technisch überaltert
- Und andere Kleinstschäden

**Bauliche Anlage 2 (Schuppen/Gerätehaus)**

- Baujahr DDR-Zeit
- Holzständerkonstruktion
- tlw. mit Asbestzementplatten
- Dacheindeckung Wellasbest
- Bebaute Fläche ca. 8,10 x 2,7 m = ca. 21 m²
- Nfl. ca. 18 m²

4 Wertermittlung Stichtag

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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

5 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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

5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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

Stichtag 01.01.2026
80 €/m²
Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:
• Art der zulässigen baulichen Nutzung – S-WO Sonderbaufläche Wochenendhäuser • Maß der zulässigen baulichen Nutzung – Geschossflächenzahl = nicht ausgewiesen • Richtwertzone 40680

5.2 Anpassung Flurstück

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 80,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -15,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 65,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

- Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2026, keine weitere Anpassung 0 %

die Lage:

- Im Richtwertgebiet gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung :

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wochenendhausgebiet 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- Keine Anpassung 0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Keine weitere Anpassung 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 0,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 65,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 15,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land 80,00 €/m²**

Das Flurstück 6 ist ein typisches Wochenendhausgrundstück innerhalb der Richtwertzone. Eine Anpassung des Richtwertes ist nicht erforderlich.

5.3 Bodenwert Flurstücke 9, 13, 14

Das zu bewertende Grundstück ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche (private Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet) und ist nicht bebaubar.

Somit ist der Bodenrichtwert nicht heranziehbar.

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025; Seite 41

Immobilienmarktbericht 2024/2025

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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

Anpassung

Richtwert für Straßenland gemäß Marktbericht in €/m ²	5
Korrekturfaktor	0%
Angepasster Richtwert in €/m ²	5
Grundstücksgröße (Flurstücke 9, 13, 14)	84
Bodenwert	420
Gerundet (auf volle 500 €)	500 €

5.3.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
6	Wochenendhausgrundstück	637	80,00	50.960,00
9, 13, 14	private Verkehrsfläche (öffentlich gewidmet)	84		500.00
	Gesamt			51.460

6 Sachwertverfahren

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

6.1.1 Bruttogrundfläche und NHK

Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	Zimmer	BGF in m ²	Wfl./Nfl. in m ²
	Wohnen/Küche	49,00	49,75
	Wintergarten	18,50	13,65
	HAR	1,80	1,60
	Gesamt	69,3	65

Ansatz (BGF) = 69,00 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach (Typ 1.23)

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

		Gebäudestandard				
	Anteil in %	1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	15	8	0	0
Dach	15	0	15	0	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	0
Innenwände und Türen	11	0	6	5	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	0	0
Fußböden	5	0	0	5	0	0
Sanitär	9	9	0	0	0	0
Heizung	9	9	0	0	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	6	0	0	0
Gesamt	100	18	53	29	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m ²	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
Wägungsanteil	18%	53%	29%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	165,60	543,25	342,20	0,00	0,00	1.051,05
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²	Bemerkungen				
EFH	1.051,05	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.23 eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach				
Anpassung DG:	1,02	• flach geneigtes Satteldach über Gebäudeteil 1,1b				
Anpassung Sanitär/Heizung	0,94	• erfasst mit NHK-Stufe 1 ◦ tatsächlich aber nicht vorhanden				
Anpassung Kaminofen/Schornstein	1,03	• Edelstahl-Außenschornstein, Kaminofen				
Gesamt	1.037,98	1.051,05 x	1,02 x	0,94 x	1,03	
gerundet	1.040	gerundeter Ansatz				

6.1.2 Bestimmung der Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{G_A}{G_d} \times 100$$

G_A = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

Restnutzungsdauer im vorhandenen Zustand (ohne Instandsetzungen)

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Mittleres Baujahr der Gebäudeteile 1,1a,1b,1c • Fiktiver Ansatz (genaues Baujahr ist unbekannt)	1975
B	Gebäudealter in 2026	51 Jahre
C	Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	29 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der ImmoWertV2021 (Anlage 2)

- Bei der Vergabe der Punkte wird auch das Alter seit Modernisierung des Gewerks berücksichtigt

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

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

Ansatz des Gutachters: 6 Modernisierungspunkte

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei gerundet 6 Punkten: **36 Jahre**

6.2 SW-Berechnung

		WE-Haus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		69,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.040,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 1.Quartal 2026 (gilt für Deutschland)	=		193,50
• Veröffentlicht 10.04.2026			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	138.855,60	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		138.855,60
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		138.855,60
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		36 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 55,00 %		-76.370,58
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		62.485,02
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	15 %		9.372,75
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Brunnen mit Pumpe und Filter, Klärgrube, Terrasse/Liegeplatz, Terrassenüberdachung			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			1.000,00
• bauliche Nebenanlagen 2 und 3			
<u>Wertanteil der Möblierung in € (Standwert)</u>			
• Einbauküche			
o L-Zeile ca. 3,05m x 1,55 m			
o Hänge- und Unterschränke			750,00
o Geschirrspüler (smeg), Herd (Bosch)			
o Ceranfeld, Kühlschrank, Keramikspüle			
o Einfache Ausstattung			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			73.607,77
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet			
• Flurstück 6	+		50.960,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			124.567,77

6.2.1 Zusammenfassung des Sachwertes

Sachwertmarktanpassung auf der Grundlage der SW-Faktoren (2025) vom Gutachterausschuss
Ansatz von SW-Marktanpassungsfaktoren für 1- und 2-Familienhäuser

Sachwertfaktoren 2025

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

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

Tabelle 6

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

Achtung: Die Sachwertfaktoren sind für Wochenendhäuser nicht anwendbar.

Sachwertfaktoren von Wochenendhausgebieten auf Grund eigener empirischer Untersuchungen:

Kategorie	Sachwertfaktor
Gute bis sehr Marktgängigkeit • Z.B. mit Wasserlage an Spree/Dahme oder den Berliner Seen • tlw. mit Wasserblick • tlw. mit Wasserzugang • erschlossen (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser)	1,5 bis 2 • Beispiel Klein-Venedig • Kaufpreise von 300.000 bis 700.000 €
mittlere Marktgängigkeit • nicht in unmittelbarer Wassernähe gelegen • erschlossen (Strom, Trinkwasser, Schmutzwasser)	1,2 bis 1,4 (Mittelwert 1,30)
einfache Marktgängigkeit • nicht in unmittelbarer Wassernähe gelegen • nicht erschlossen • Berliner Randlagen • schwer oder nicht mit öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar	1,0 bis 1,20 (Mittelwert 1,1)
Generell sind Wochenendhausgrundstücke in Berlin begehrt, so dass sich auch bei einfacher Marktgängigkeit ein positiver Sachwertfaktor ergibt	

Der Gutachter ordnet die Siedlung Schönhorst in die Kategorie „einfache Marktgängigkeit“ ein und wählt eine mittlere Anpassung von 1,10.

<i>vorläufiger Sachwert</i>		<i>124.567,77 €</i>
◦ Marktanpassung in % und zur Rundung	1,1	12.456,78 €
marktangepasster Sachwert		137.024,55 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %		
◦ Notwendiger Mindestaufwand, um RND zu erreichen (5.000 €)		-7.000,00 €
◦ Zusätzliche Kosten für Wandverschluss und Verschleißung des illegitimen Anbaus 2 (2.000 €)		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in %	%	0,00 €
		130.024,55 €
gerundet		130.000 €

7 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

7.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

- Ortsteile: Siedlung Schönhorst
- Vertragsdatum 2024; 2025;2026
- Wochenendhausgebiet (Richtwertzone 40680)

Auswertung: keine Verkäufe in den letzten 3 Jahren

8 Rechte in Abt. II

In Abt. II sind folgende Rechte eingetragen:

1	1 (Parz. 560/91)	Nur lastend auf der ehemaligen Parzelle 560/91: Eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Wegerecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der Parzellen 87 und 88 (eingetragen im Grundbuche von Müggelheim Blatt 1272) und 89 und 90 (eingetragen im Grundbuche von Müggelheim Blatt 5). Gemäß Bewilligung vom 27.04.1934 (Nr. 371 des Notars Prümers) eingetragen am 17.07.1934 und umgeschrieben am 21.07.1937 im Grundbuche von Müggelheim Blatt 1282, von dort mithaftend hierher übertragen am 25.03.1939. Umgeschrieben am 21.06.2001.
2	1 (Parz. 606/93, 608/93)	Nur lastend auf den ehemaligen Parzellen 606/93 und 608/93: Eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Rahnsdorf Blatt 380, 381, 382, 383, 384, 747, 795, 799, 800, 801, 802, 803, 810 (Grundstück 15), 1263, 1711, 2245, 2246, 2253 und Müggelheim Blatt 77 und 166. Gemäß Bewilligungen vom 06./17.02.1931 (Nr. 184/232 des Notars Prümers) eingetragen am 02.03.1931 auf Müggelheim Blatt 102, von da mithaftend nach Müggelheim Blatt 1282 und weiter hierher übertragen am 25.03.1939. Umgeschrieben am 21.06.2001.
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung zugunsten der Reichshauptstadt Berlin. Eingetragen am 25.03.1939. Umgeschrieben am 21.06.2001. Komaromy

Die Rechte lasten auf den Flurstücken 9, 13 und 14 (Teil der privaten Erschließungsstraße, öffentlich gewidmet)

Recht lfd. Nr. 1 und 2 (Wegerechte)



- Dienende Flurstücke: 9,13,14 (belastet)
- Herrschende Flurstücke: gelb markiert (begünstigt)

Anmerkungen:

Die Rechte sind aus dem Jahr 1931 bzw. 1934. Die Parzellenbezeichnung aus den Jahren 1931 und 1934 stimmen nicht mehr mit den aktuellen Flurstücksbezeichnungen überein.

Die Altakten sind einsehbar unter:

- Zentrales Grundbucharchiv
- Zollspeicher
- Westhafenstraße 1
- 13353 Berlin

Da die Kosten für die Altaktenrecherche, die wertmethodische Relevanz dieser Rechte weit übersteigen würden, wurde auf eine detaillierte Recherche zu den Rechten verzichtet.

- Die Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 1 ist praktisch im Wertansatz für die Verkehrsfläche bereits enthalten.
 - Zusätzliche Minderung pauschal – 20 €
- Die Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 2 ist praktisch im Wertansatz für die Verkehrsfläche bereits enthalten.
 - Zusätzliche Minderung pauschal – 20 €

Recht lfd. Nr. 3 (Auflassungsvormerkung)

- Die Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 3 ist praktisch im Wertansatz für die Verkehrsfläche bereits enthalten.
 - Zusätzliche Minderung pauschal – 20 €

Leitungsrechte

- Eine dingliche Sicherung der Leitungsrechte erfolgte nicht. Die Erschließung ist demnach nicht öffentlich rechtlich gesichert.

9 Verkehrswert

9.1 Marktanpassung

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wochenendhaus und Nebengelass
bebauten Grundstücks

Spreestraße 5 in 12559 Berlin, Siedlung Schönhorst

zum Wertermittlungstichtag 19. April 2026

geschätzt mit

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Verkehrswert
27411N/lfd. Nr. 1	107	9, 13, 14	84 m ²	500 €
27411N/lfd. Nr. 2	107	6	637 m ²	130.000 €
Gesamt				130.500 €

Lastend auf 27411N/lfd. Nr. 1

- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 1: -20 €**
- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 2: -20 €**
- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 3: -20 €**

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

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

c) Mieter und Pächter

- Das Objekt wird durch den Antragsgegner eigengenutzt

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Die Einbauküche wurde mitbewertet und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.

g) Energiepass

- Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt
- Der Gutachter hat jedoch bauordnungsrechtlich illegitime Zustand festgestellt.
 - Siehe hierzu Seiten 9 und 10

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Ungefährer Lageplan der baulichen Anlagen
Anlage	4	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2025
Anlage	5	Luftbild, Stand 2024
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	7	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	8	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	9	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	10	Baulastauskunft
Anlage	11-15	Leitungspläne der Versorger
Anlage	16-20	Auszüge aus der Bauarchivakte von 1976 (Lageplan, Grundrisse, Schnitte)
Anlage	21	Ungefährer schematischer Grundriss vom Erdgeschoss gemäß aktuellem Bestand
Anlage	22	Luftbilder von 2017 und 2018 mit Darstellung des rückwärtigen illegitim errichteten Anbaus
Anlage	24	Ungefähre Gebäudehistorie
Anlage	25-26	Fotoansichten

11.1 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

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

12 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGfZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

13 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

14 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 19.04.2026

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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