



Von der Architektenkammer
Berlin öffentlich bestellte
und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. (TH)

Clarissa Gostomzyk

Reiherbeize 47
14169 Berlin

Telefon +49-030-81496784
Telefax +49-030-81496785

info@holtz-gostomzyk.com
www.holtz-gostomzyk.com

Gutachten

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

für das Grundstück

Köpenzeile 73 in 12557 Berlin-Köpenick



Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick

Geschäftszeichen: 70 K 3/24

Der Verkehrswert wurde zum

Wertermittlungstichtag 23.05.2024 ermittelt mit rd. 400.000 €.

Auflage / Verteiler:

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für Archiv Sachverständigenbüro.

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	Einfamilienhaus Köpenzeile 73 in 12557 Berlin-Köpenick
Wertermittlungstichtag (WST):	23.05.2024
Qualitätstichtag (QST):	23.05.2024
Besichtigungstermin:	23.05.2024

Grund und Boden

Grundstücksgröße:	854 m ² (Gemarkung Köpenick, Flur 9, FS 1223/6)
Bodenrichtwert:	550 €/m ² W 0,4 (BRW Zone 1293, Stichtag 01.01.2024)
Zustand und Entwicklung nach § 3 ImmoWertV:	baureifes Land
Erschließungszustand:	zum Stichtag beitragsfrei
Planungsrecht:	FNP: Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächen- zahl (GFZ) bis 0,4; Wasserschutzgebiet; Genehmi- gungsfähigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
wertrelevante Nutzung:	Wohnbauland

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr:	freistehendes Einfamilienhaus (Kleinhaus), Baujahr ca. 1955
Gebäudetyp:	eingeschossiger Massivbau mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss, gering unterkellert
baulicher Zustand:	normaler Bauzustand mit einzelnen Schäden
Modernisierungszustand:	gering modernisiert
Nebengebäude / Außenanlagen:	2 Nebengebäude, ortsübliche Außenanlagen
Bruttogrundfläche (BGF):	rd. 155 m ² (inkl. Wintergarten)
Geschossfläche (GF):	rd. 63 m ² (ohne Wintergarten)
wertrelev. Geschossfläche (wGF):	rd. 83 m ² (inkl. Wintergarten)
Verfügbarkeit:	keine Mietverhältnisse bekannt geworden

Verkehrswert WST 23.05.2024

Vergleichswert 1 (mit Kleinhaus):	408.290 €
Sachwert Kleinhaus:	424.444 €
Vergleichswert 2 (Gebäude zum Abriss):	408.639 €
Verkehrswert:	400.000 €

Rechte/Belastungen:	Abt. II im Grundbuch keine Rechte Dritter; aber Abwasserleitung des Nachbarn verläuft über das Grundstück
---------------------	---

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
2. Auftrag	5
2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung	5
2.2. Ortstermin	5
2.3. Unterlagen und Erkundigungen	5
2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung	6
2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1. Grundbuch	6
3.2. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten	7
3.3. Baulasten.....	7
3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
3.5. Erschließungsbeitrag	9
3.6. Denkmalschutz	9
3.7. Wasserschutzgebiet / Naturschutz'	9
3.8. Privatrechtliche Regelungen.....	9
4. Grundstücksmerkmale II - Lage.....	10
4.1. Großräumliche Lage	10
4.2. Wirtschaftliche Lage, Demographie und Kennzahlen	10
4.3. Demografie und Kennzahlen	11
4.4. Grundstückslage	11
5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks.....	12
5.1. Äußere und innere Erschließung.....	12
5.2. Technische Erschließung	12
5.3. Größe / Form / Ausrichtung.....	12
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften	12
5.5. Altlasten	12
5.6. Lärmimmissionen	12
5.7. Bebauung	13
5.7.1. Vorbemerkung	13
5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung	13
5.7.3. Beschreibung der Räumlichkeiten lt. Grundrissen zum Bauantrag	13
5.7.4. Beschreibung des Gebäudes (Einfamilienhaus).....	14
5.7.5. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen	15
5.7.6. Bauzustand zum Qualitätsstichtag (QST)	15
5.8. Beschreibung der Nebengebäude	16
5.9. Außenanlagen	16
5.10. Bruttogrundfläche (BGF), Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF).....	16
6. Stellungnahme zum Bewertungsobjekt.....	17
7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	18
7.1. Grundlagen zur Wertermittlung	18
7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	18

7.3.	Vergleichswertverfahren 1 (mit Kleinhaus bebautes Grundstück).....	19
7.3.1.	Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren	19
7.3.2.	Grundstücksparemeter Bewertungsobjekt.....	20
7.3.3.	Kaufpreisrecherche 1	20
7.3.4.	Nicht vergleichbare Kaufpreise	22
7.3.5.	Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes	22
7.3.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7.3.6.1.	Schäden und Mängel	26
7.3.6.2.	Nebengebäude	27
7.3.7.	Ableitung des Vergleichswertes 1	27
7.4.	Sachwertverfahren	28
7.4.1.	Vorbemerkung zur Sachwertermittlung nach §§ 35-39 ImmoWertV	28
7.4.2.	Vor dem WST zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktoren	28
7.4.3.	Objektspezifischer Sachwertfaktor zum WST	28
7.4.4.	Vorläufiger Sachwert	29
7.4.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
7.4.5.1.	Besonders zu veranschlagende Bauteile, bauliche Nebenanlagen und sonstige Anlagen	30
7.4.5.2.	Abweichende Standardstufe	31
7.4.5.3.	Abweichender (objektspezifischer) Bodenwert	31
7.4.5.4.	Schäden und Mängel	32
7.4.6.	Ableitung des Sachwerts	32
7.5.	Vergleichswertverfahren 2 (Grundstück mit Gebäudeübernahme zum Abriss).....	33
7.6.	Verkehrswert und Wertrelationen	35
8.	Ergebnis.....	36
9.	Ergänzende Angaben	37
10.	Anlagen	38
10.1.	Übersichtskarte	38
10.2.	Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem.....	39
10.3.	Bauzeitliche Pläne	40
10.4.	Unterlagen zur Abwasserleitung.....	42
10.5.	Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV.....	44
10.6.	Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten.....	45
10.7.	Fotodokumentation Ortstermin - Innenansichten	46
10.8.	Lose Anlage 2: Personenangaben	53

2. Auftrag

2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragungen vom 24.04.2024 durch das Amtsgericht Köpenick, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten¹ über das Grundstück 12557 Berlin-Köpenick, Köpenzeile 73 erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Teilungsversteigerung.

2.2. Ortstermin

Es erfolgte am 23.05.2024 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation)

- eine Außenbesichtigung des gesamten Grundstücks
- eine Innenbesichtigung des möblierten Hauses
- eine Besichtigung der Nebengebäude.

Anwesend waren: Antragsstellerin zu 1) (vgl. 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)
Verfahrensbevollmächtigter der Antragssteller 1) – 4)
Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige

2.3. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 24.04.2024)

Vom Verfahrensbevollmächtigten der Antragssteller wurden folgende Unterlagen übermittelt:

- Lageplan, bauzeitliche Pläne zu Einfamilienhaus und Schuppen
- Bescheinigung des Schornsteinfegers zur Abgasanlage vom 15.02.2021
- Bauschein Nr. 182 vom 001.04.1954 und Gebrauchsabnahmeschein vom 23.08.1955 zur „Errichtung eines Einfamilienhauses“
- Bauschein Nr. 101/58 vom 18.02.1958 und Gebrauchsabnahmeschein vom 27.10.1959 zur „Errichtung eines massiven Schuppens“
- Bauschein Nr. 427 vom 04.07.1955 zur „Errichtung einer Sammelgrube“
- Skizze zur Lage der Abwasserleitung, Genehmigung aus DDR, Einverständniserklärung
- Antrag auf Außerbetriebnahme des Hausanschlusses Wasser (undatiert).

Durch persönliche Einsichtnahme in die Bauakte am 02.05.2024 recherchiert wurden:

- Lageplan mit Darstellung der Fluchtlinien
- Ausnahmegenehmigung vom ortsgesetzlichen Bauverbot vom 07.05.1954
- Schnittzeichnung Grube
- Prüfunterlagen zur Aufstellung eines Flüssiggasbehälters.

Auskünfte wurden eingeholt

- beim Baulastenverzeichnis Treptow-Köpenick (fernmündlich)
- beim Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick (schriftlich)
- beim Straßen- und Grünflächenamt Treptow-Köpenick (schriftlich).

Bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses (GAA Berlin) wurden aktuelle Informationen zu Bodenrichtwerten und Kaufpreisen eingeholt.

¹ Im vorliegenden Gutachten wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen sowohl die männliche als auch die weibliche Form zu nennen. Die männliche Form gilt in allen Fällen, in denen dies nicht explizit ausgeschlossen wird, für beide Geschlechter.

2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Es wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt².

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022.

Das Gutachten wurde erstellt unter Berücksichtigung folgender rechtlicher und sonstiger Grundlagen in ihren jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)

2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Gemäß § 2 Satz 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Für diese Wertermittlung entspricht der WST dem Tag des Ortstermins.

Der Qualitätsstichtag (QST) 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. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (WST = QST: 23.05.2024).

3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch

Im Grundbuch von Berlin-Köpenick, geführt beim Amtsgericht Köpenick, Blatt Nr. 24962N, ist das Grundstück unter der Ifd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis eingetragen.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Köpenick	9	223/6	Gebäude- und Freifläche Köpenzeile 73	854 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen (zu Grundstück Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Eintrag vom 26.03.2024).

Abteilung III (Grundpfandrechte) Eintragungen bleiben unberücksichtigt.

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

3.2. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt Berlin S. 31) sowie den rechtskräftigen Änderungen seit Neubekanntmachung befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 dargestellt ist. Die Klassifizierung als Wohnbaufläche des Typs W4 entspricht der Art der prägenden benachbarten Bebauung (offene Bebauung). Weiterhin dargestellt ist die Lage im Wasserschutzgebiet.

Der (nicht grundstücksgenaue) Flächennutzungsplan stellt die vorbereitende Bauleitplanung dar und benennt die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde, entwickelt jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Es besteht auch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Grundlage bildet demnach § 34 BauGB, d.h. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die bewertungsrelevante nähere Umgebung ist durch eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Charakteristisch sind Wohnhäuser mit einer Überbauung der Grundstücksflächen von ca. 10 % bis 20 %.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden eingeschossigen Einfamilienhaus mit ca. 60 - 70 m² Grundfläche (zzgl. ca. 20 m² Wintergartenanbau) bebaut und bezüglich Art und Maß entsprechend der Umgebung genutzt. Tatsächliche und zulässige Nutzungsart stimmen überein. Bezogen auf die zulässige Grund- und Geschossfläche ist das Grundstück zwar ortstypisch ausgenutzt, jedoch bei vorhandener GRZ von 0,10 und GFZ von 0,10 aus planungsrechtlicher Sicht unterausgenutzt. Bei baulicher Erweiterung oder Neubebauung zu berücksichtigen sind die auf dem Grundstück vorhandenen Baufluchten.³ Diese liegen entlang der Pritstabelstraße 5 m hinter der Grundstücksgrenze⁴ und entlang der Köpenzeile 6 m hinter der Grundstücksgrenze und schränken als nicht überbaubare Vorgartenzonen die Anordnung einer Bebauung auf dem Grundstück ein.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Angaben im Geoportal Berlin (FISBroker) nicht in einem Sanierungsgebiet,⁵ nicht in einem Entwicklungsbereich⁶ und nicht in einem Erhaltungsverordnungsgebiet.⁷

3.3. Baulasten

Es liegen keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten vor. Gemäß der fernmündlichen Auskunft vom 29.04.2024 liegen das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen zu Baulasten vor. Ein kostenpflichtiger schriftlicher Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde nicht gestellt. Nachfolgend wird ein baulastenfrier Zustand angenommen.

³ Schriftliche Auskunft des Fachbereiches Stadtplanung im Bezirk Treptow-Köpenick vom 05.06.2024

⁴ lt. Auskunft 5 m, abweichend der Darstellung im bauzeitlichen Lageplan mit 6 m breiter Vorgartenzone

⁵ Geoportal Berlin / [Karte zu Sanierungsgebieten], Einsichtnahme am 10.06.2024

⁶ Geoportal Berlin / [Karte zu Entwicklungsbereichen], Einsichtnahme am 10.06.2024

⁷ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], Einsichtnahme am 10.06.2024

3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs liegen nicht vor.

Beim Ortstermin wurde von der anwesenden Antragstellerin erklärt, dass die Abwasserleitung des benachbarten Grundstücks Köpenzeile 71 (Flurstück 223/5) über das zu bewertende Grundstück führt. Auf dem Bewertungsgrundstück selbst findet eine Zusammenführung in eine gemeinsame Abwasserleitung statt (zur Lage der Leitung siehe auch 10.4 Seite 42). Es liegt hierzu

- eine Genehmigung des VEB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Berlin vom 10.11.1989 vor, wonach die Einleitung des Schmutzwassers des Grundstücks Köpenzeile 71 an die in der Pritstabelstraße vorhandene Abwasserleitung – als Anschluss an das Grundstück Köpenzeile 73 - genehmigt wird. Es handelt sich hierbei um die Genehmigung der technischen Anlage zur Einleitung des Abwassers in eine bestehende Leitung (mit Begrenzung der einzuleitenden Menge).
- Weiterhin liegt die formlose Einverständniserklärung des ehemaligen Eigentümers vom 20.08.1989 zum Anschluss an die eigene Abwasserleitung vor.
- Eine grundbuchliche Sicherung der Abwasserleitung von Grundstück Köpenzeile 71 über Köpenzeile 73 ist bisher nicht erfolgt.

Es wird nachfolgend angenommen, dass die 1989 erfolgte Zustimmung des ehemaligen Eigentümers Köpenzeile 73 bei fehlender grundbuchlicher Sicherung im Falle eines Eigentümerwechsels (bei alternativer Anschlussmöglichkeit entlang der Köpenzeile) für das Grundstück Nr. 71 keinen Bestand hat. Der Sachverhalt bedarf aber im Zweifelsfall einer rechtlichen Würdigung und kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend geklärt werden. Sollte ein abweichender rechtlicher Sachverhalt zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

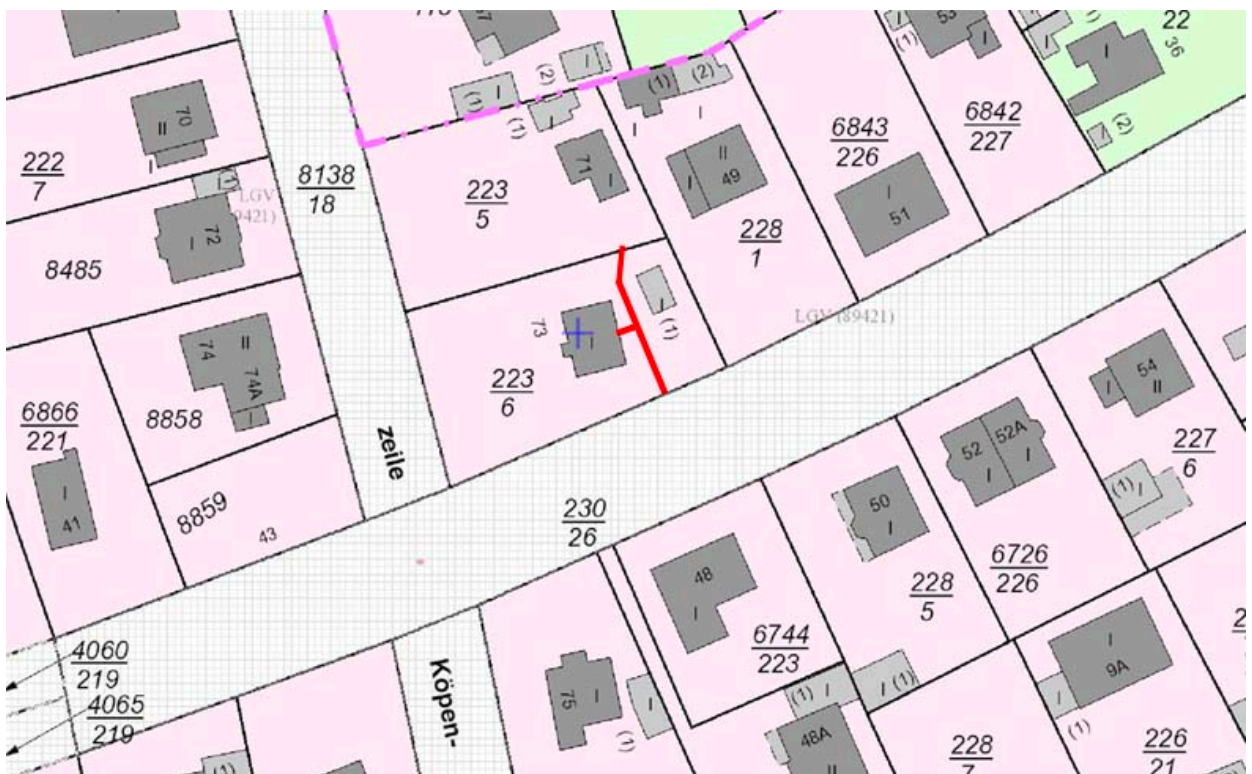


Abb. 1 Ungefähre Lage der über das zu bewertende Grundstück verlaufenden Abwasserleitung der Grundstücke Köpenzeile Nrn. 71 und 73

3.5. Erschließungsbeitrag⁸

Das Grundstück ist über die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen „Köpenzeile“ und „Pritstabelstraße“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind entsprechend der eingeholten Auskunft weder fällig noch rückständig und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten (Erschließungsanlage gemäß § 15 a Abs. 1 des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12.07.1995 aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen).

3.6. Denkmalschutz⁹

Belange des Denkmalschutzes liegen für das Grundstück nicht vor.

3.7. Wasserschutzgebiet / Naturschutz^{10, 11}

Ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht bzw. besondere Belange des Naturschutzes liegt nicht vor.

Das Grundstück liegt jedoch in der Schutzzone III B (Weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Friedrichshagen. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen sind der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen vom 31.08.1999 zu entnehmen. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben sind von den Bau- und Wohnungsaufsichtsämtern die Wasserbehörden zu beteiligen. Über die in § 12 der BBodSchV geregelten grundsätzlichen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Boden und Recycling-Material hinaus gelten weitere Schutzbestimmungen (vgl. z.B. § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen).

3.8. Privatrechtliche Regelungen

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt geworden, das Grundstück wurde zuletzt eigen genutzt.

⁸ gemäß schriftlicher Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 18.06.2024

⁹ Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 10.06.2024

¹⁰ Geoportal Berlin / [Wasserschutzgebiete], Einsichtnahme am 10.06.2024

¹¹ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 10.06.2024

4. Grundstücksmerkmale II - Lage

4.1. Großräumliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich Wendenschloss im Ortsteil Köpenick des Berliner Bezirkes Treptow-Köpenick. Köpenick-Wendenschloss liegt östlich des Zentrums von Berlin in ca. 16 km Entfernung (Luftlinie bis Grundstück). Wendenschloss stellt sich als naturnah zwischen Dahme und Berliner Forst gelegene Wohnsiedlung dar. Die auch touristisch attraktive historische Altstadt von Köpenick befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Wendenschloss in einem Siedlungsgebiet, das überwiegend Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise aufweist und in den letzten Jahrzehnten tlw. eine Nachverdichtung erfahren hat. Die Anbindung an den Nahverkehr ist bei ca. 0,7 km Entfernung zur Straßenbahnlinie und ca. 3,5 km Entfernung zum nächsten S-Bahnhof für eine randstädtische Lage normal. Die für das Wohnen erforderliche Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzte, Bank, Schulen, Kindergärten) ist in bis zu 2 km erreichbar.

Laut Lagekategorisierung zum Berliner Mietspiegel 2024 und Lagekategorisierung des GAA Berlin liegt eine mittlere Wohnlage¹² vor. Der Status-Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2021 weist im Planungsraum 09401329 einen mittleren Status bei stabiler Dynamik aus. Gemäß der regionalisierten Einteilung der Ortsteile durch den GAA Berlin liegt das Grundstück im Bereich „Südost“.

4.2. Wirtschaftliche Lage, Demographie und Kennzahlen

Seit Ende 2021/Anfang 2022 unterliegt die Berliner Wirtschaft Herausforderungen, welche neben veränderten Leitzinsen die Wirtschafts- und Energiepolitik bestimmen und aufgrund gestiegener Energiepreise und hoher Unsicherheit insbesondere auch in der Bauwirtschaft den Ausblick zuletzt verschlechterten. Der hohe Auftragsbestand schaffte zuletzt noch die Grundlage für ein stabiles Baugeschehen (steigende Anzahl an geleisteten Arbeitsstunden im gewerblichen und Industriebau, aber sinkende Zahl an geleisteten Arbeitsstunden im Wohnungsbau). Der Auftragsbestand nahm im Jahr 2023 in allen Bereichen des Hochbaus ab. Preisanstiege und die erfolgte Anhebung der Leitzinsen belasten die Branche (leichte Abnahme der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen).^{13, 14}

Berliner Immobilienmarkt

Die geopolitische und wirtschaftliche Gesamtsituation belastet zum WST die Angebots-, Nachfrage- und Preisstrukturen am Berliner Immobilienmarkt und führt zu einer deutlichen Zurückhaltung von Haus- und Wohnungskäufern sowie Investoren, zudem auch bei den Banken zu

¹² Differenzierung erfolgt zwischen einfacher/mittlerer/guter/sehr guter Wohnlage:

Einfache Lage (in Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Gebiete mit erheblich verdichteter Bauweise.

Mittlere Lage (in Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.

Gute Lage (in Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

Sehr gute Lage (in Stadtrandlagen): Hierbei handelt es sich um Gebiete in exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

¹³ Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 11/23]

¹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / [Konjunktur- und Strukturdaten der Berliner Bauwirtschaft 04/2023]

einem Rückgang bei der Vergabe von Immobiliendarlehen. Insgesamt ist für den Berliner Immobilienmarkt seit der 2. Jahreshälfte 2022 eine negative konjunkturelle Entwicklung zu beobachten. In einzelnen Marktsegmenten liegen nun Hinweise auf Stabilisierung, tlw. Preisanstieg vor. Im Bezirk Treptow-Köpenick sank das Preisniveau für Wohnbau land im individuellen Wohnungsbau. Auch das für diese Bewertung relevante Marktsegment der Grundstücke mit Einfamilienhäusern im Bestand wies im Jahr 2023 Preisrückgänge ggü. 2022 auf.^{15,16,17}

4.3. Demografie und Kennzahlen

Die Bevölkerung Berlins soll entsprechend der aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Pressemitteilung vom 04.09.2022) von 2021 bis zum Jahr 2040 um 4,9 % ansteigen (mittlere Prognosevariante). Im 1. Halbjahr 2023 wuchs die Einwohnerzahl Berlins um rd. 0,4 %. Insgesamt wird sich als Folge aus den Wachstumsjahren und der demografischen Entwicklung sowie Flüchtlingsbewegungen der Bedarf an Wohnraum in Berlin noch erhöhen. Der Bezirk Treptow-Köpenick folgt der Gesamtentwicklung Berlins bezüglich der Wohnungsnachfrage. Vom Senat wird für Treptow-Köpenick und Pankow der größte prozentuale Bevölkerungszuwachs im Vergleich der Berliner Bezirke erwartet.

Kennzahlen	Berlin gesamt	Treptow-Köpenick
Einwohner (31.12.2023)	3.878.100	294.081
Einwohnerdichte pro km ² (2021)	4.127	1.629
Bevölkerungsprognose 2021-2040	+ 5,0 %	+ 9,0 %
Arbeitslosenquote (Mai 2024)	9,4 %	7,6 %
Migrationshintergrund (2021)	36,6 %	19,4 %
Kaufkraft je Haushalt je Monat ¹⁸	3.791 €	4.030 € (PLZ 12557)
durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (2021)	38,7 m ²	39,2 m ²

Tab. 1 Kennzahlen zum Bezirk

Treptow-Köpenick ist der am dünnsten besiedelte Bezirk Berlins. Er ist bezüglich der Arbeitslosenquote und des Anteils an Bürgern mit Migrationshintergrund unterdurchschnittlich. Im Ortsteil Köpenick (PLZ-Bereich 12557) liegt die monatliche Kaufkraft innerhalb Berlins überdurchschnittlich. Die Wohnkosten (Median) liegen im Bereich der Gesamtberliner Wohnkosten.

4.4. Grundstückslage

Der Block, in welchem das Bewertungsgrundstück gelegen ist, weist – wie auch die angrenzenden Blöcke - eine aus Ein-/Zweifamilienhäusern (tlw. mit Nebengebäuden/Garagen) in offener Bauweise bestehende Bebauung auf, wobei tlw. auch Hinterliegerbebauung (in zweiter Reihe liegende Einfamilienhäuser) vorhanden ist.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr		
Bus/Straßenbahn:	Krankenhaus Köpenick	ca. 0,7 km
Straßenbahn:	Pritstabelstraße	ca. 0,7 km
S-Bahnhof:	Köpenick	ca. 3,5 km
S-Bahnhof:	Hirschgarten	ca. 3,3 km
überörtlicher Verkehrsanschluss		
Autobahn A 117:	AS Adlershof	ca. 7,5 km

¹⁵ GAA Berlin / [Ad Hoc Marktbericht Februar 2024]

¹⁶ GAA Berlin / [Immobilienmarktbericht 2022/2023]

¹⁷ GAA Berlin / [Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023]

¹⁸ Berlin Hyp und CBRE / [Wohnmarktreport Berlin 2024]

5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

5.1. Äußere und innere Erschließung

Die Köpenzeile und die Pritstabelstraße verfügen über befestigte Fahrspuren und Straßenbeleuchtung. Befestigte Gehwege sind einseitig vorhanden. Parkmöglichkeiten bestehen im Straßenraum (Parken hier entgeltfrei zulässig).

5.2. Technische Erschließung

Mit den in der Köpenzeile und der Pritstabelstraße vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Elektroenergie, Telefon, Gas, Trink-, Abwasser) ist die technische Erschließung grundsätzlich gesichert (zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand i.S. des BauGB siehe 3.5). Elektro-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf das Bewertungsgrundstück geführt. Lt. vorliegender Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Antragstellerin wurde das Wasser „auf der Straße“ abgestellt und die Wasseruhr entfernt.

5.3. Größe / Form / Ausrichtung

Das Grundstück besteht aus einem annähernd rechteckig geschnittenen Grundstück mit einer Größe von 854 m² (Flurstück 223/6). Die Grundstücksfront zur Köpenzeile beträgt ca. 25 m, die Grundstücksfront zur Pritstabelstraße ca. 41 m. Die Eingangsfront und der Garten sind nach Westen zur Köpenzeile hin ausgerichtet (siehe Auszug Liegenschaftskarte, Anlage 10.2).

5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften¹⁹

Ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten lag nicht vor. Lt. Umweltatlas, Karte zu Bodenarten, ist Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger/schluffiger Sand im Ober- und Unterboden vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 1,5 m bis 2 m.

Es wird - in Ermangelung anderer Informationen - von einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Baugrundqualität ausgegangen. Eine verbindliche Feststellung der Boden- und Baugrundqualität ist im Bedarfsfalle bei Bodengutachtern zu beauftragen.

5.5. Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf Altlasten im Baugrund festgestellt werden. Eine Untersuchung des Bodens auf Tragfähigkeit, hydrologische Verhältnisse und Altlasten gehört nicht zum Auftrag an die Sachverständige. Lt. schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick vom 10.05.2024 sind im Altlastenkataster keine Altlasten verzeichnet. Eine genaue Auskunft kann diesbezüglich nur ein spezielles Gutachten eines Sachverständigen für Altlasten geben. Es wird im Gutachten bezüglich des Bodens ein altlastenfreier Zustand angenommen.

5.6. Lärmimmissionen²⁰

Die angrenzenden Straßen als reine Anliegerstraßen weisen entsprechend der Straßenverkehrslärmkarten von Berlin (Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht) 2022 des Umweltatlases) keine erhöhte Lärmbelastung auf. Zum Zeitpunkt der örtlichen Besichtigung konnten auf dem Grundstück keine besonderen Immissionsbelastungen aus der näheren Umgebung festgestellt werden.

¹⁹ Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], [Geologische Karte 1:10.000] und [Flurabstand Grundwasser 2020], Einsichtnahme am 10.06.2024

²⁰ Geoportal Berlin / [Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag- Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 10.06.2024

5.7. Bebauung

5.7.1. Vorbemerkung

Die nachfolgende Beschreibung der Gebäude und des Bauzustandes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bausubstanz- oder Schadensgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Für die nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Schäden- und Mängelfreiheit besteht. Ich übernehme demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. In diesem Gutachten enthaltene Aussagen diesbezüglich sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Eine Funktionsprüfung der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurde nicht durchgeführt. Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft.

5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

Das mit Bauschein Nr. 182 vom 01.04.1954 (Gebrauchsabnahmeschein vom 23.08.1955) als Einfamilienhaus genehmigte Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss als Hochparterre und ein ca. 1970 nur tlw. ausgebautes, tlw. provisorisch gedämmtes Dachgeschoss (Walmdach ohne Drempe, mit 1 kleiner Gaube und Dachflächenfenstern, über feste steile Treppe/Stiege begehbar). Bei zu geringer Raumhöhe ist die bestehende Dachkonstruktion nur eingeschränkt ausbaufähig (keine ausreichende Raumhöhe für Aufenthaltsräume gegeben). Das Einfamilienhaus ist nur tlw., in geringem Umfang unterkellert (1 kleiner Lagerraum, über feste Treppe zugänglich, mit geringer Höhe). Nachträglich wurde über einer vorgelagerten Terrasse unter Verwendung bestehender Seitenwände aus Glasbausteinen ein Wintergarten an die zur Köpenzeile hin ausgerichtete Fassade angebaut, über welchen auch der Hauszugang erfolgt. In der Bauakte konnten hierfür keine Plan- oder Genehmigungsunterlagen recherchiert werden.

Mit Bauschein Nr. 101/58 vom 18.02.1958 (Gebrauchsabnahmeschein vom 27.10.1959) erfolgte die Errichtung des massiven Schuppens im östlichen Grundstücksbereich.

5.7.3. Beschreibung der Räumlichkeiten lt. Grundrissen zum Bauantrag

Kellergeschoss:

1 Kellerraum (Lager, ca. 3,7 m² Nutzfläche) mit Belichtung über Kellerlichtschacht, Zugang über Treppe mit geringer Durchgangshöhe, lichte Höhe ca. 1,70 m

Erdgeschoss (EG):

Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 1 kleinem Raum (lt. Plan „Veranda“ mit ca. 6 – 7 m² Wohnfläche), Küche, Bad, lichte Höhe EG ca. 2,70 m;
Anbau Wintergarten/Veranda (lichte Höhe ca. 2,20 – 2,35 m)

Dachgeschoss (DG):

über feste Treppe erschlossen, 1 Raum ausgebaut (Eigenbau), sonst nicht ausgebaut. Lichte Raumhöhe im Giebel lt. bauzeitlichem Plan ca. 2,30 – 2,50 m

Wohnfläche (WFL) im EG gem. vorliegender Bauzeichnungen:

ca. 50 m² WFL zzgl. ca. 20 m² im Wintergarten

5.7.4. Beschreibung des Gebäudes (Einfamilienhaus)

siehe auch 10.3 Seite 40 (Pläne) und 10.6 Seite 45 (Fotodokumentation)

Konstruktion:

Außenwände massiv (gemauert), Innenwände überwiegend massiv, Kellerdecke massiv, über EG Holzbalkendecke; Wintergarten als Holzkonstruktion

Fassaden:

Putzfassade mit Wärmedämmung, Sockel mit Klinkerverkleidung

Dach:

Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit glasierten Dachziegeln (ca. 2017/2018 erneuert), Kamin und Gaube mit Schindeln verkleidet, Entwässerung über Rinnen und Fallrohre, Traufe mit Holzverkleidung; nicht ausgebaute Bereich des Daches provisorisch und nicht fachgerecht im Eigenbau gedämmt;

Wintergarten als flache Pultdachkonstruktion mit Bitumeneindeckung

Treppen:

Innentreppe zu DG als Holzkonstruktion, Kellertreppe massiv

Fenster und Türen:

KG: bauzeitliches Holzfenster mit Einfachverglasung

EG: Holzverbundfenster der 1970er-Jahre, Rollläden; Wintergarten mit Schiebefenstern

DG: 2 Dachflächenfenster, Gaube mit Kunststofffenster

Oberflächen innen:

tapeziert, tlw. Holzverkleidungen, Arbeitsbereich Küche gefliest, Bad halbhoch gefliest

Fußböden:

Dielen-, Textil-, Kunststoff- und Fliesenbeläge, Wintergarten mit Plattenbelag (alter Terrassenbelag)

Heizung:

Gasbrennwertkessel in der Küche (Fabrikat DAIKIN, lt. Auskunft am Ortstermin derzeit nicht funktionsfähig wg. „Leck“, versorgender Flüssiggastank zwischenzeitlich abgebaut), in den Räumen Plattenheizkörper (tlw. DDR), Warmwasser über kleinen Durchlauferhitzer

Elektroausstattung:

insgesamt veralteter Standard, Sicherungskasten im Kellerraum

Küche:

einfache Einbauküche mit Doppelspülbecken vorhanden, Kühlschrank nicht eingebaut

Bäder:

sehr schmales Wannenbad mit WC und Waschbecken, einfache Ausstattung (veraltet)

Barrierefreiheit:

nicht gegeben

Energieausweis:

liegt nicht vor

Sonstiges:

Stufe zwischen Flur und „Veranda“-Raum vorhanden

Im Ergebnis der Ermittlung des objektbezogenen Gebäudestandards nach Anlage 4 ImmoWertV lag zum QST überwiegend eine „normale Bauausführung“ mit Merkmalen der Standardstufen 1-3 (zu rd. 93 %) vor (siehe auch 10.5 Seite 44).

5.7.5. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen

Laut Auskunft der Antragsstellerin am Ortstermin sowie den Genehmigungen in der Bauakte erfolgten vor dem QST/WST einzelne Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung:

- nach 1990: Wärmedämmung der Fassade
- 1992: Einbau einer Feuerungsanlage (Baugenehmigung 400/92 vom 01.07.1992 für einen Flüssiggasbehälter mit Fundament), Tank selbst zwischenzeitlich abgebaut
- 2017/2018: Erneuerung der Dacheindeckung
- Einbau einer neuen Gastherme (genauer Zeitpunkt nicht bekannt).

Unter Berücksichtigung dieser vor längerer Zeit erfolgten Baumaßnahmen und im Hinblick auf die heutigen Anforderungen an Wohngebäude wird der Modernisierungsgrad des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag als gering modernisiert²¹ eingeschätzt (max. 2-5 Modernisierungspunkte gem. Anlage 2 ImmoWertV, anrechenbar sind noch anteilig die erneuerte Dacheindeckung und die Wärmedämmung). Das Baujahr des Wintergartens ist nicht bekannt geworden.

5.7.6. Bauzustand zum Qualitätsstichtag (QST)

Das Gebäude ist im Bereich der Außenfassade und des Daches augenscheinlich in einem normalen Zustand für ältere Gebrauchsimmobilien ohne umfassende Modernisierung. Beim Ortstermin erkennbar waren:

- Schaden am Schlafzimmerfenster (nach Einbruch),
- Feuchteschaden in einer nicht möblierten Raumecke,
- nicht fachgerecht ausgeführte Dämmung im DG und unzeitgemäßer Ausbau eines Raumes im DG (Eigenbau),
- schadhafte gemauerte Hauszugangstreppen (vor Wintergarten),
- zu geringe Durchgangshöhe der Treppe zum Kellerraum (tlw. nur ca. 1,50 m),
- undichtes Kellerfenster,
- Feuchteschäden an Kellerwänden,
- unebener Plattenbelag am Boden im Wintergarten.

Das Einfamilienhaus wurde bis ca. 2022 durchgehend genutzt, war somit zum WST/QST seit längerem unbewohnt. Für die Heizung kann – bei fehlender Gasversorgung wg. abgebautem Flüssiggastank - kein nutzbarer und funktionstüchtiger Zustand angenommen werden.

Lt. Aussage der Antragstellerin am Ortstermin sind die Schiebetüren des Wintergartens im Winter nicht gängig, bei geschlossenem Zustand kann dann der Hauseingang nicht erreicht werden.

Insgesamt kann bei mittlerem Instandhaltungs- und Reparaturstau in Analogie zur Zustandsklassifizierung²² des Gutachterausschusses Berlins noch ein *normaler Bauzustand* angenommen werden, allerdings mit mittlerem Reparaturstau (u.a. Klempnerarbeiten).

²¹ Ermittlung des Modernisierungsgrades anhand des in Anlage 2 der ImmoWertV dargestellten Punktesystems, max. 18 Modernisierungspunkte erzielbar

²² Zustandsklassifizierung des Gutachterausschusses Berlins:

guter Bauzustand: Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung.

normaler Bauzustand: Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

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

5.8. Beschreibung der Nebengebäude

zur Lage des Nebengebäudes / siehe 10.2 Seite 39

Nebengebäude I (Lager):

eingeschossiger, verputzter Mauerwerksbau („massiver Schuppen“), Pultdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Entwässerung über Rinnen und Fallrohr, innen unverputzt, Schornstein vorhanden, Fußboden Estrich, 2 Zugangstüren (nutzbarer Zustand), Bruttogrundfläche (BGF) bei 3,00 m x 5,70 m = 17,10 m²

Nebengebäude II (Schuppen):

eingeschossiger Schuppen in Leichtbauweise, Holzkonstruktion mit Beplankung, flach geneigtes Pultdach mit Pappeindeckung, 1 bauzeitliches Holzfenster mit Einfachverglasung; stark schadhaft (Feuchteschäden) und wirtschaftlich abgeschrieben

5.9. Außenanlagen

Folgende bauliche Außen-, Neben- und sonstige Anlagen waren zum QST vorhanden:

- Grundstücksanschlüsse / interne Leitungen für Elektroenergie, Trink- und Abwasser
- 1 alte Pumpe (Funktionsfähigkeit nicht bekannt), 1 Außenkamin, 1 Kinderspielhaus (Holzkonstruktion)
- befestigter Hauszugangsweg
- mit Bruchsteinplatten belegte Fläche zwischen Wohnhaus und Nebengebäuden
- Einfriedung straßenseitig mit Zaun aus massiven Pfeilern und Metallzaun, 2 manuell zu öffnende Zugangstore aus Metall, sonstige Einfriedungen seitlich und rückwärtig tlw. mit Betonpfeilern und blickdichter Ausfachung bzw. mit hohen Hecken zum Sichtschutz
- einfache gärtnerische Anlagen (Rasen, Sträucher, Bäume)
- tlw. größerer, alter Baumbestand.

Im Außenbereich vorhanden ist ggf. eine alte Grube, da der Anschluss an das Abwasser erst nachträglich erfolgte.

5.10. Bruttogrundfläche (BGF), Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)

Eine Nutzungsberechnung lag nicht vor. Die Ermittlung der Grundfläche (GR), der BGF (Bereiche a + b gemäß DIN 277) und der Geschossfläche erfolgt anhand der vorliegenden bauzeitlichen Baupläne und mittels Flächenabgriffs aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS. Ein örtliches Aufmaß war nicht Bestandteil des Auftrags an die Sachverständige.

Das Dachgeschoss weist über weniger als 33,3 % eine lichte Raumhöhe über 2,30 m auf. Entsprechend der Definition des GAA Berlin zur Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) in Dachgeschossen erfolgt in diesem Fall keine Berücksichtigung der Flächen im Dachgeschoss auf die wGF.

Bruttogrundfläche²³ (BGF) nach DIN 277

KG	2,48 m	x	3,63 m	=	9,00 m ²
EG	7,00 m	x	9,00 m	=	63,00 m ²
	- Wintergarten	6,00 m	x	3,33 m	= 19,98 m ²
DG	7,00 m	x	9,00 m	=	63,00 m ²
Summe BGF (KG, EG, DG)					154,98 m ² rd. 155 m ²

²³ BGF: Anrechnung Bereiche a (überdeckt, allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen).

Bruttogrundflächenanteile nach Gebäudetyp NHK

KG, EG, DG	3 x	9,00 m ²	=	27,00 m ²	17,42 %
EG, DG	2 x	63,00 m ² - 9,00 m ²	=	108,00 m ²	69,69 %
EG (Wintergarten)	1 x	19,98 m ²	=	19,98 m ²	12,89 %
Summe BGF (KG, EG, DG)				154,98 m ²	100,00 %

Grundfläche (GR) Einfamilienhaus	63,00 m ² + 19,98 m ²	=	82,98 m ²
Geschossfläche (GF)			82,98 m ²
wertrelevante Geschossfläche (wGF) ²⁴			82,98 m ²
Grundstücksfläche (anrechenbar)			854 m ²
Grundflächenzahl (GRZ) ²⁵	82,98 m ² / 854 m ²	=	0,10
Geschossflächenzahl (GFZ) ²⁶	82,98 m ² / 854 m ²	=	0,10

6. Stellungnahme zum Bewertungsobjekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem ehemals eigengenutzten Kleinhaus sowie mit Nebengebäuden (massiver Schuppen, Holzschuppen) bebautes Grundstück.

Der Standort des Bewertungsgrundstücks zeichnet sich durch eine randstädtische Wohnlage mit ausreichend entwickelter Infrastruktur aus. Das Grundstück ist mit der vorhandenen Bebauung geringer als zulässig, aber ortstypisch bebaut. In Berlin werden zum WST unterausgenutzte Grundstücke mit vergleichbarer Kleinhausbebauung nach Verkauf

- tlw. freigelegt zum Zwecke der Neubebauung
- tlw. ohne Neubebauung weiter genutzt.

Zu beiden Szenarien sind entsprechende Kauffälle in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin recherchierbar.

Das nur gering unterkellerte Einfamilienhaus kann bei massiver Bauart, ausreichender Raumhöhe im EG und der Option zum DG-Ausbau (mit Anhebung des Daches zur Schaffung weiterer Wohnflächen) noch als markttypisches Objekt betrachtet werden. Mit einer wertrelevanten Geschossfläche (wGF)²⁷ von ca. 63 m² im EG zzgl. rd. 20 m² per Kaminofen beheizbarer Fläche im Wintergarten und nutzbarem, aber für den dauernden Aufenthalt zu niedrigem Dachraum liegt das Kleinhaus von der Größe her aber am unteren Rand der typischen Größen für die in 2022 veräußerten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin²⁸ (Baujahre 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Berlin: 70 m² bis 211 m² wGF, i.M. 134 m²).

Bezüglich der baulichen Ausführung weist das Gebäude bei Baujahr 1955 Merkmale auf, welche heute veraltet sind (Verbundfenster, sehr schmales Wannenbad). Die baulichen Anlagen sind grundsätzlich nutzbar, jedoch bedarf das Wohngebäude zur Weiternutzung einer Instandsetzung und einer Modernisierung, ggf. einer Erweiterung. Bei hohen Neubaukosten stellt die Erweiterung von Bestandsgebäuden zum WST eine Alternative zur Neubebauung nach Abriss dar.

Die bauordnungsrechtliche Situation bzgl. des Wintergartens ist unklar und ggf. nachträglich zu regeln. Das Nebengebäude ist wirtschaftlich abgeschrieben, aber bei Renovierung weiter nutzbar.

²⁴ GAA Berlin / [wertrelevante GF (wGF) bei offener Bauweise], Stand: 09.03.2020

²⁵ GRZ: Verhältnis Bruttogrundfläche zu Grundstücksfläche

²⁶ GFZ: Verhältnis Geschossfläche zu Grundstücksfläche

²⁷ Wertrelevante Geschossfläche bei Einfamilienhäusern: Alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

²⁸ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Immobilienmarktbericht 2019/2020], Seite 50

7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

7.1. Grundlagen zur Wertermittlung

Die Ermittlung des gemäß § 194 BauGB gesetzlich definierten Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der im Dritten Teil der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S 2805) normierten Wertermittlungsverfahren. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 6 ImmoWertV). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV stehen für die Verkehrswertermittlung die drei - grundsätzlich gleichrangigen - Wertermittlungsverfahren zur Auswahl: Das Vergleichs-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Entsprechend den seitens von Marktteilnehmern in der Regel betriebenen Wertvergleichen wird der Wert eines Einfamilienhausgrundstückes über den Vergleich von realisierten Kaufpreisen ermittelt. Das **Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)** kann zur Anwendung kommen.

Die Voraussetzung der Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl realisierter Verkaufsfälle für

- Ein-/Zweifamilienhäuser (Kleinhäuser) aus jüngerer Zeit, welche hinreichend mit dem Bewertungsobjekt und seiner Lage vergleichbar sind,
- Wohnbauland mit Gebäudeübernahme zum Abriss

liegt jeweils vor.

Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs sind bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen nicht der erzielbare Ertrag, sondern der persönliche Nutzen im Vordergrund steht, auch die Herstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) des Wertermittlungsobjektes preisbestimmend. Der auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelte Bauzeitwert des Gebäudes ist für den Erwerber von besonderem Interesse. Das die Herstellungskosten berücksichtigende **Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)** findet daher insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser Verwendung und kommt hier zur Anwendung. In Verbindung mit örtlichen Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) kann der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bauzeitwert des Wohnhauses sowie sonstiger Baulichkeiten und dem Bodenwert des Grundstücks. Im Rahmen der Sachwertermittlung ist dabei der (modellkonforme) **Bodenwert** zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt unter Würdigung der Aussagekraft der gewählten Verfahren.

Vermietete Einfamilienhäuser können als Kapitalanlage am Immobilienmarkt Renditegesichtspunkten unterliegen und durch die in der Substanz zu erzielende Ertragslage unter Anwendung des **Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)** bewertet werden. Auf die Ertragswertermittlung wird hier jedoch verzichtet, da im Bewertungsfall der Erwerb zum Zwecke der Eigennutzung preisbestimmend ist.

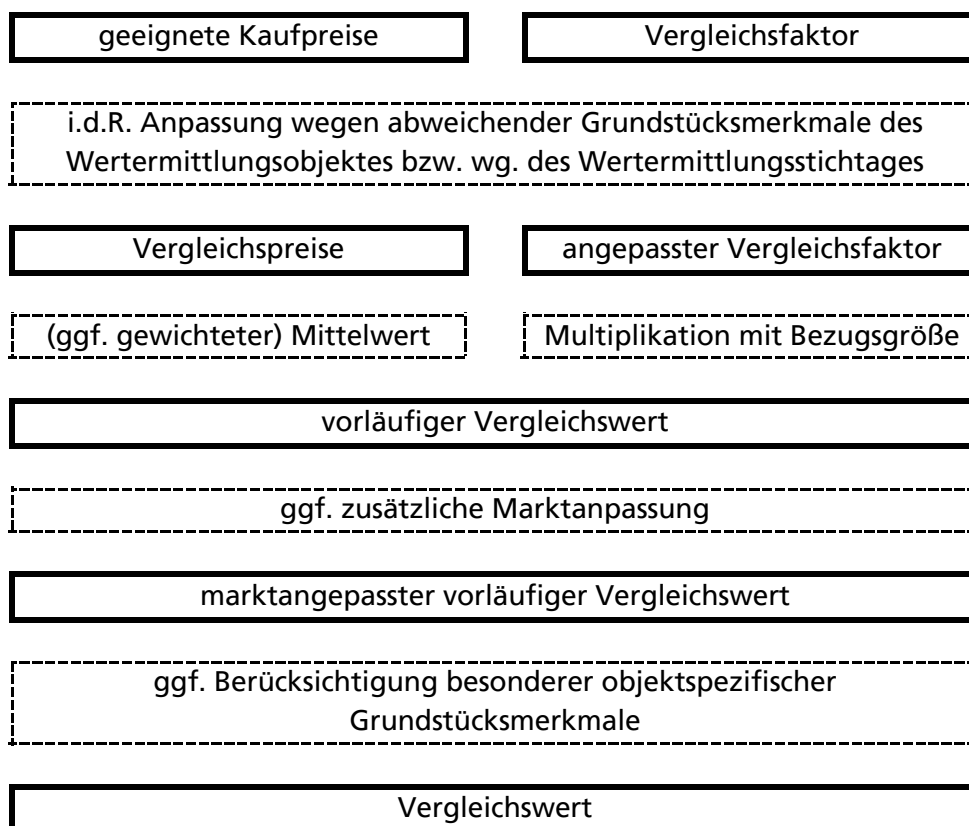
7.3. Vergleichswertverfahren 1 (mit Kleinhaus bebautes Grundstück)

7.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren

Der vorläufige Vergleichswert wird gem. § 24 (2) ImmoWertV ermittelt auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen. Die dafür erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Homogenität sachverständig zu bestimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung hin zu überprüfen, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (vgl. § 9 und § 25 ImmoWertV).

Eine zusätzliche Marktanpassung ist gem. § 24 (3) ImmoWertV in der Regel nicht erforderlich, da die Verwendung von Vergleichspreisen, eines geeigneten Vergleichsfaktors oder einer geeigneten ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktion die Marktlage bereits berücksichtigt. Der Vergleichswert ergibt sich gem. § 24 (4) ImmoWertV aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert unter der ggf. erforderlichen Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

Darstellung zum modellhaften Verfahrensgang des Vergleichswertverfahrens:



Die Kaufpreise (KP) liegen adressgenau vor und werden aus Datenschutzgründen im Gutachten anonymisiert verwendet.

7.3.2. Grundstücksparameter Bewertungsobjekt

Lage:	Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick
Bodenrichtwert:	550 €/m ² W GFZ 0,4 zum Stichtag 01.01.2024 ²⁹
Grundstücksgröße:	854 m ²
Grundstücksart:	Wohnbauland
Baujahr / Gebäudestellung:	1955 / freistehendes Einfamilienhaus
KG / EG / DG:	gering unterkellert; DG: tlw. ausgebaut (kein Aufenthaltsraum)
Bauweise:	massiv
BGF / wGF:	155 m ² / 83 m ² (inkl. Wintergarten)

7.3.3. Kaufpreisrecherche 1

Am 12.06.2026 wurde eine Online-Recherche bei der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) durchgeführt. Um der konjunkturellen Entwicklung seit Mitte 2022 auf dem Berliner Immobilienmarkt gerecht zu werden, wurde die Recherche auf den Zeitraum von 2 Jahren begrenzt.

1. Selektionsansatz

Lage:	Treptow-Köpenick
Gebäudestellung:	freistehend / Einzelhaus
Baujahr:	1949 bis 1990
BGF:	bis 200 m ² (nur kleine Wohnhäuser)
Vertragsdatum:	ab 23.05.2022 bis 23.05.2024 (2 Jahre vor WST)

Die mit den o.g. Parametern durchgeführte Kaufpreisrecherche ergab lediglich 4 Kaufpreise im Bezirk Treptow-Köpenick aus 05/2022 – 07/2023. Dies muss nicht ausschließlich am fehlenden Kaufgeschehen liegen, sondern kann auch der Auswertepaxis im Bezirk Treptow-Köpenick geschuldet sein, über alle Marktsegmente bebauter Grundstücke wurden seit dem 01.01.2024 für Treptow-Köpenick noch kein Kaufvertrag in die AKS eingepflegt. Von den 4 recherchierten KP ist 1 zum Vergleich ungeeignet (direkte Wasserlage).

Da bei Eingrenzung auf den Bezirk Treptow-Köpenick keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zu recherchieren war, erfolgte für den gleichen Recherchezeitraum eine örtlich erweiterte Recherche. Berücksichtigt wurden Ortslagen mit ausreichend vergleichbarem Lagewert und ortstypischer GFZ bis 0,4 (offene Bauweise) im gesamten Ostteil Berlins.

2. Selektionsansatz

Lage:	Ostteil Berlins
Bodenrichtwert / typ. GFZ:	450 €/m ² bis 650 €/m ² / GFZ bis 0,4
Gebäudestellung:	freistehend / Einzelhaus
Baujahr:	1949 bis 1990
Vollgeschosse:	1
Gebäudekonstruktion:	Massivhaus, Mauerwerksbau
BGF:	bis 200 m ² (nur kleine Wohnhäuser)
Vertragsdatum:	ab 23.05.2022 bis 23.05.2024 (2 Jahre vor WST)

²⁹ Zur Vergleichbarkeit: BRW zu den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 jeweils bei 610 €/m² W GFZ 0,4

Nr.	Straße	Orts- teil ³⁰	Datum	Wohnl.	Baujahr	GF [m ²]	wGF [m ²]	BGF [m ²]	Haupt- fläche [m ²]	BRW W [€/m ²]	typ. GFZ	tats. GFZ
1	Korkedamm	906	24.05.22	einfach	1965	75	75	75	617	500	0,3	0,12
2	Clementweg	310	03.06.22	mittel	1986	159	159	159	601	560	0,4	0,26
3	Plauener Str.	1110	16.06.22	mittel	1973	90	90	90	579	580	0,4	0,16
4	Idunastr.	304	05.07.22	mittel	1967	92	92	199	853	530	0,3	0,11
5	Schönagelstr.	1001	21.07.22	einfach	1982	143	143	143	993	450	0,4	0,14
6	Streckfußstr.	305	23.03.23	mittel	1980	146	146	146	801	590	0,3	0,18
7	Axenstr.	304	16.05.23	mittel	1950	100	153	170	559	530	0,3	0,18
8	Zur Bürgerheide	914	01.06.23	mittel	1961	78	78	194	1.003	470	0,2	0,08
9	Straße 77	310	27.07.23	einfach	1990	112	112	112	786	560	0,4	0,14
10	Eddastr.	310	28.07.23	einfach	1970	99	99	99	509	560	0,4	0,19
11	Odernheimer Str.	914	29.08.23	mittel	1972	44	44	44	664	470	0,2	0,07
12	Sudermannstr.	1003	28.09.23	mittel	1963	64	112	159	1.501	530	0,4	0,04
13	Muspelsteig	306	27.10.23	mittel	1960	92	92	140	369	530	0,3	0,25
14	Blankenburger Str.	304	13.11.23	mittel	1985	55	55	55	877	530	0,3	0,06
15	Anna-Bruseberg-Str.	310	07.12.23	mittel	1970	95	95	95	526	560	0,4	0,18
16	Prignitzstr.	1002	15.02.24	mittel	1950	99	99	137	857	590	0,4	0,12
17	An der Wuhle	1003	15.03.24	einfach	1963	90	138	188	647	540	0,4	0,14

Tab. 2 Ergebnis der Kaufpreisrecherche 1 (KP) – Teil 1

Nr.	Blocklage	Bauzustand	Nebenanlagen [€]	Keller [%] ³¹	Dach ³²	Bodenwert [€]	Sachwert -E [€]	Sachwert SW [€]	Kaufpreis KP [€]	KP/BGF [€/m ²]	KP/SW
1	Ecklage	normal	--	0	3	308.500	55.215	363.715	190.000	2.533	0,52
2	Frontlage	normal	--	0	3	336.560	117.056	453.616	465.000	2.925	1,03
3	Frontlage	normal	--	0	5	335.820	--	--	300.000	3.333	--
4	Frontlage	normal	10.000	1	3	452.090	144.761	606.851	690.000	3.467	1,14
5	Frontlage	normal	--	0	3	446.850	--	--	425.000	2.972	--
6	Hammerl.	gut	--	0	3	472.590	--	--	595.000	4.075	--
7	Frontlage	normal	--	0	3	296.270	192.092	488.362	405.000	2.382	0,83
8	Frontlage	normal	20.367	2	3	471.410	151.553	643.330	460.000	2.371	0,72
9	Frontlage	schlecht	--	0	3	356.910	94.802	451.712	178.080	1.590	0,39
10	Frontlage	normal	--	0	3	285.040	83.799	368.839	499.000	5.040	1,35
11	Ecklage	normal	9.000	0	3	312.080	58.731	379.811	185.000	4.205	0,49
12	Ecklage	normal	--	2	3	571.880	226.749	798.629	589.000	3.704	0,74
13	Frontlage	normal	--	0	3	195.570	119.196	314.766	288.000	2.057	0,91
14	Frontlage	normal	1.000	0	3	464.810	73.883	539.693	450.000	8.182	0,83
15	Frontlage	schlecht	--	0	1	235.648	53.641	289.989	200.000	2.105	0,69
16	Frontlage	normal	--	2	5	505.630	--	--	500.000	3.650	--
17	Frontlage	normal	10.000	2	3	349.380	179.965	539.345	440.000	2.340	0,82

Tab. 3 Ergebnis der Kaufpreisrecherche 1 (KP) – Teil 2

Nachfolgend wird zum Vergleich auf den Kaufpreis (KP) je m² Bruttogrundfläche (BGF) abgestellt, um die Objektgröße mit den neben der Wohnfläche vorhandenen sonstige Nutzflächen in Keller- und Dachgeschossen zu erfassen. Die BGF ist für alle KP ausgewiesen und nachvollziehbar.

³⁰304 = Heinersdorf, 305 = Karow, 306 = Malchow, 310 = Franz. Buchholz, 906 = Altglienicke, 914 = Müggelheim, 1001 = Marzahn, 1002 = Biesdorf, 1003 = Kaulsdorf, 1110 = Alt-Hohenschönhausen

³¹ 0 = nicht unterkellert, 1 = Keller, 2 = Teilkeller

³² 1 = Flachdach, 3 = Satteldach, 5 = Walmdach, 6 = Mansardendach, 7 = Zelt-, Kegel-, Kuppeldach

7.3.4. Nicht vergleichbare Kaufpreise

- KP Nr. 5: kirchliche Nutzung, Erwerb und Veräußerung durch Religionsgemeinschaft
- KP Nr. 9: Verkauf eines 50%-igen Anteils, ggf. persönliche Umstände
- KP Nr. 11: Wochenendhaus mit 44 m² BGF (Gebäudetyp nicht vergleichbar)
- KP Nr. 12: KP falsch ausgewertet, Grundstücksflächengröße nicht nachvollziehbar
- KP Nr. 13: bei Grundstücksflächengröße mit 369 m² nicht ausreichend vergleichbar
- KP Nr. 14: Erwerb durch Land Berlin (Vorrats- oder Fachvermögen)

7.3.5. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Der Kaufpreisauskunft sind Anmerkungen zu den Ausstattungsmerkmalen der verkauften Gebäude sowie zu Besonderheiten der Verkäufe zu entnehmen, welche beim qualitativen Vergleich berücksichtigt werden müssen. Im vorliegenden Fall liegen u.a. Anmerkungen zu Nebenanlagen (Nebengebäude, Garagen) und mit veräußertem Inventar vor.

Um das örtliche Preisniveau ausschließlich für das Einfamilienhaus ermitteln zu können, werden die KP entsprechend um diese besonderen Wertanteile bereinigt. Die im Bewertungsfall vorhandene Nebenanlage wird an anderer Stelle im Gutachten berücksichtigt (siehe 7.3.6.2 Seite 27).

Nr.	Straße	Kaufpreis KP [€]	Nebenanlage [€]	Inventar [€]	bereinigter KP _{ber} [€]	BGF [m ²]	KP _{ber} /BGF [€/m ²]
1	Korkedamm	190.000			190.000	75	2.533
2	Clementweg	465.000		- 10.000	455.000	159	2.862
3	Plauener Str.	300.000		- 5.000	295.000	90	3.278
4	Idunastr.	690.000	- 10.000		680.000	199	3.417
6	Streckfußstr.	595.000			595.000	146	4.075
7	Axenstr.	405.000		- 9.200	395.800	170	2.328
8	Zur Bürgerheide	460.000	- 20.367		439.633	194	2.266
10	Eddastr.	499.000			499.000	99	5.040
15	Anna-Bruseberg-Str.	200.000			200.000	95	2.105
16	Prignitzstr.	500.000			500.000	137	3.650
17	An der Wuhle	440.000	- 10.000		430.000	188	2.287

Tab. 4 Bereinigung der KP um die Wertanteile der Besonderheiten

Berücksichtigung der abweichenden Merkmale der KP – qualitative Anpassung

Lagewertigkeit (Merkmal A)

Die Grundstücke zu den im Vergleich gebliebenen KP liegen alle in typischen Einfamilienhausgebieten mit offener Bauweise. Die Lagewertigkeit (Höhe des Bodenrichtwertes) und die Wohnlage verhält sich jedoch tlw. abweichend und ist anzupassen.

Bei den KP Nrn. 1, 4 und 7 weicht der Bodenrichtwert um > - 10 % bis < - 20 % ab, gegenüber der Lage des Bewertungsobjektes werden diese Lagen als leicht schlechter eingeschätzt, so dass ein Zuschlag von + 5 % zur Lageanpassung erfolgt.

Bei KP Nr. 8 weicht der Bodenrichtwert bei mittlerer Wohnlage um > - 20 % bis < - 30 % ab, gegenüber der Lage des Bewertungsobjektes wird diese Lage als deutlich schlechter eingeschätzt, so dass ein höherer Abschlag von - 10 % für den KP Nr. 8 als zutreffend erachtet wird.

Die KP Nrn. 1, 10 und 17 liegen zudem in einfacher Wohnlage. Nach Klassifizierung des GAA Berlin geht in Stadtrandlagen der offenen Bauweise mit der einfachen Wohnlage oft ein im Gebiet insgesamt zu findender schlechter Gebäudezustand mit ungepflegtem Straßenbild (z.B.

unbefestigten Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten einher. Zur Anpassung an das in mittlerer Wohnlage (somit besser) gelegene Bewertungsobjekt erfolgt ein Zuschlag von + 5 % auf die KP Nrn. 1, 10 und 17.

Lagmerkmal	Kauffallnummer										
	1	2	3	4	6	7	8	10	15	16	17
Bodenrichtwert höher / Lagewert relevant besser											
Bodenrichtwert niedriger / Lagewert relevant niedriger	x			x		x	x				
Wohnlage besser											
Wohnlage schlechter	x							x			x
Lageanpassung [%]	+10			+5		+5	+10	+5			+5

Tab. 5 Besondere Lagemerkmale und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise

Mikrolage/Blocklage (Merkmal B)

Das Grundstück zum KP Nr. 6 wurde als Hammergrundstück veräußert, alle anderen zum Vergleich herangezogenen Grundstücke in Front- oder Ecklage. Hammergrundstücke weisen gegenüber Frontlagen den Nachteil der eingeschränkten Repräsentanz auf. Die längeren Wege für die Medienanschlüsse sind kostenintensiver. Der als Zufahrt fungierende Grundstücksanteil kann nicht zu gärtnerischen Zwecken genutzt werden.

Zur Anpassung an das diesbezüglich bessere Bewertungsobjekt (= Eckgrundstück) erfolgt ein Zuschlag von 5 % auf KP Nr. 6.

Baulicher Zustand (Merkmal C)

Bei ausreichend vergleichbaren Baujahren sind zu den KP überwiegend normale Bauzustände vermerkt. Hinweise auf Schäden sind in der KP-Auskunft nicht vermerkt. Der GAA Berlin führt keine Innenbesichtigung zur Zustandseinschätzung durch. Inwieweit ein vom Bewertungsobjekt abweichender baulicher Zustand vorliegt, kann mittels Außenbesichtigung jedoch nur eingeschränkt eingeschätzt werden.

Es erfolgt die Annahme, dass, da keine Hinweise auf Schäden in der KP-Auskunft vermerkt sind, bei allen KP mit normalem Bauzustand ein ausreichend vergleichbarer Bauzustand ohne umfassende Modernisierung vorliegt.

Bei KP Nr. 6 ist ein guter Bauzustand (i.d.R. nach umfassender Sanierung/Modernisierung) vermerkt. Zur Anpassung an das diesbezüglich schlechtere Bewertungsobjekt erfolgt ein Abschlag von - 10 %.

Bei KP Nr. 15 ist ein schlechter Bauzustand vermerkt. Hier liegen somit Hinweise auf einen erhöhten Instandsetzungsbedarf vor. Zur Anpassung an das diesbezüglich bessere Bewertungsobjekt (mit normalem Bauzustand, einzelnen Mängeln) erfolgt ein Zuschlag von + 10 %.

Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum 05/2022 bis 03/2024. Seit Mitte 2022 ist – bei insgesamt gestiegenen Baukosten und Bauzinsen – ein deutlicher Rückgang bei der Vergabe von Immobiliendarlehen zu beobachten. Es werden weniger Immobilienkäufe getätigt, die Vermarktungszeiten für die Verkäufer sowie das Angebot für die Käufer haben sich erhöht. Der überwiegende Nachfrageanteil verschiebt sich bei gestiegenen Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten hin zu günstigeren Kaufobjekten. Im Bereich der Baugrundstücke sind kleinere Grundstücke stark nachgefragt.

In einzelnen Marktsegmenten, insbesondere bei älteren Einfamilienhäusern mit hohem Sanierungsbedarf und Verbesserungsbedarf bei den energetischen Merkmalen sind seitdem sinkende Angebotspreise und Preisnachlässe zu beobachten.

Gemäß zum WST aktuell vorliegenden Auswertungen des GAA Berlin³³ erfolgte im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Baujahre) ein Rückgang des mittleren Preisniveaus im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um – 13 %.

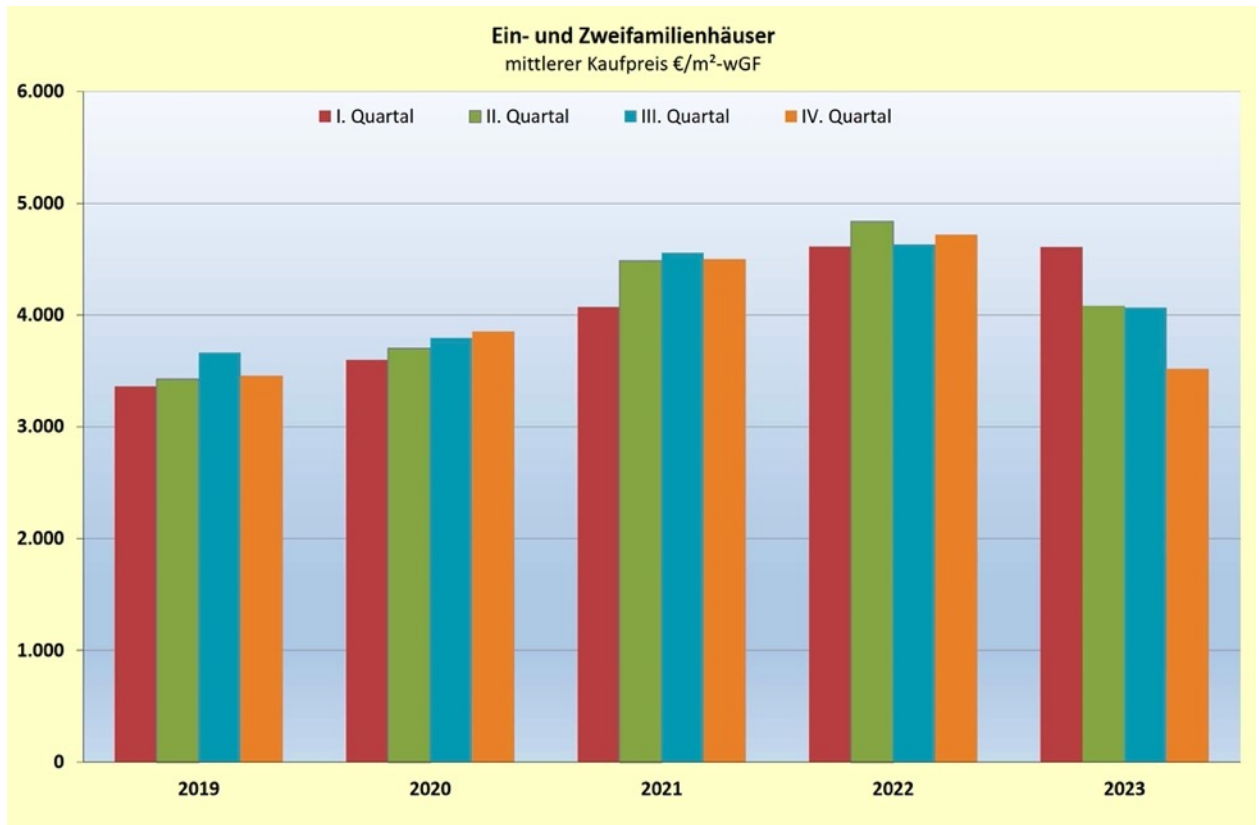


Abb. 2 Entwicklung des Kaufpreisniveaus je m² wGF für Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamtberlin), Quelle: GAA Berlin, Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023

Der mittlere KP für Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamtberlin) lag gemäß Abb. 2 im 4. Quartal 2022 bei ca. 4.700 €/m² wGF und im 4. Quartal 2023 bei ca. 3.500 €/m² - 3.600 €/m² wGF (Rückgang > 10 %).

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass diese Auswertung Ein-/Zweifamilienhäuser aller Baujahre umfasst, somit auch neuere Gebäude bzw. Neubauten mit besseren energetischen Merkmalen. Gegen Ende des Jahres 2023 und zu Beginn des Jahres 2024 war teilweise auch eine Stagnation der Preise zu beobachten.

Die bis zum WST erfolgte konjunkturelle Entwicklung verhält sich quartalsweise unterschiedlich und wird hier vereinfachend mit einer kontinuierlichen konjunkturellen Entwicklung von - 10 % p.a. seit dem 2. Quartal 2022 gewürdigt.

Die Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung erfolgt dabei je Monat, um welchen der Kaufzeitpunkt des zum Vergleich herangezogenen Kaufpreises vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, mit einem Abschlag in Höhe von - 10,0 % / 12 = - 0,83 %.

³³ GAA Berlin / [Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023]

Ableitung der Vergleichspreise

Nr.	KP _{ber} /BGF [€/m ²]	Anp. Merkmale [%]			∑ Anp. [%]	KP _{bes} /BGF [€/m ²]	konj. Anpassung			Vergleichspreis VP/BGF [€/m ²]
		A	B	C			Monate	[%]	∑ Anp. [%]	
1	2.533	+ 10,0	--	--	+ 10,0	2.786	23	- 0,83	- 19,09	2.254
2	2.862	--	--	--	--	2.862	23	- 0,83	- 19,09	2.316
3	3.278	--	--	--	--	3.278	23	- 0,83	- 19,09	2.652
4	3.417	+ 5,0	--	--	+ 5,0	3.588	22	- 0,83	- 18,26	2.933
6	4.075	--	+ 5,0	- 10,0	- 5,0	3.871	14	- 0,83	- 11,62	3.421
7	2.328	+ 5,0	--	--	+ 5,0	2.444	12	- 0,83	- 9,96	2.201
8	2.266	+ 10,0	--	--	+ 10,0	2.493	11	- 0,83	- 9,13	2.265
10	5.040	+ 5,0	--	--	+ 5,0	5.292	9	- 0,83	- 7,47	4.897
15	2.105	--	--	+ 10,0	+ 10,0	2.316	5	- 0,83	- 4,15	2.220
16	3.650	--	--	--	--	3.650	3	- 0,83	- 2,49	3.559
17	2.287	+ 5,0	--	--	+ 5,0	2.401	2	- 0,83	- 1,66	2.361
arithmetischer Mittelwert (x):										2.825
Standardabweichung (σ):										843
Variationskoeffizient:										0,30
untere Grenze Vertrauensbereich (x - 2 σ):										1.139
obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2 σ):										4.511

Tab. 6 Ableitung der Vergleichspreise (VP) mit Mittelwertbildung

Statistische Überprüfung³⁴

Die angepassten Kaufpreise stellen im statistischen Sinne eine Stichprobe aus einer Grundgesamtheit dar. Sie werden auf unbekannte ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse untersucht (Ausreißertest). Dazu wird der Mittelwert (x) aus allen vorliegenden Kaufpreisen/m² berechnet sowie deren Standardabweichung (σ). Es wird dann geprüft, ob alle Kaufpreise/m² im Intervall [x-2 σ; x+2 σ] liegen. Ist dies der Fall, so sind statistisch betrachtet keine Ausreißer festzustellen. Die Kaufpreise unterliegen lediglich einer zufallsbedingten Streuung. Kaufpreise, die außerhalb des o.g. Intervalls liegen, sind als Ausreißer zu sehen und werden nicht für die Vergleichswertermittlung herangezogen.

Die analytische Untersuchung der Kaufpreise durch die Berechnung des arithmetischen Mittelwertes und der Standardabweichung σ ergab, dass bei Anwendung des 2σ-Kriteriums ein Ausreißer (KP Nr. 10) vorhanden ist. Der Variationskoeffizient³⁵ von rd. 0,32 weist auf einen eingeschränkt homogenen Datensatz hin.

Bei Eliminierung von KP Nr. 10 lässt sich die Güte des Datensatzes erheblich verbessern (Variationskoeffizient 0,20).

arithmetischer Mittelwert (x) [€/m ² BGF]	Standardabweichung (σ) [€/m ² BGF]	Variations- koeffizient	untere Grenze (x - 2σ) [€/m ² BGF]	obere Grenze (x + 2σ) [€/m ² BGF]
2.618	514	0,20	1.590	3.646

³⁴ Bei der statistischen Überprüfung werden mathematisch-statistische Methoden auf die Grundstücksbewertung übertragen, deren Logik und System anderen Wissensgebieten entlehnt wurden, die regelmäßig wesentlich größere Datenmengen kennen und sich darin von den Möglichkeiten der Grundstücksbewertung unterscheiden. Das Datenmaterial der Kaufpreissammlungen enthält überwiegend relativ kleine Grundgesamtheiten. Im Allgemeinen entsprechen die Auswertungsmöglichkeiten dem, was für die Statistik bei der Grundstückswertermittlung erwartet werden kann.

³⁵ Der Variationskoeffizient dient der Prüfung der Verwendbarkeit des Datensatzes. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert bis maximal 0,25, so ist der Datensatz noch als statistisch verlässlich zu qualifizieren.

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem arithmetischen Mittel der um den Ausreißer bereinigten Vergleichspreise abgeleitet.

vorläufiger Vergleichswert $155 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 2.618 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 405.790 \text{ €}$

Entsprechend § 24 (3) ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse bei Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes aus den konjunkturell angepassten Vergleichspreise ausreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich (vorläufiger Vergleichswert = marktangepasster vorläufiger Vergleichswert).

7.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind bei der Ableitung des Vergleichswertes besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung kann durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dazu gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können gem. § 8 (3) ImmoWertV insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die o.g. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale schließen weitere, hier nicht genannte zu berücksichtigende Besonderheiten nicht aus.

7.3.6.1. Schäden und Mängel

Bezüglich der Schäden und Mängel wird an dieser Stelle ausschließlich der Werteeinfluss von Schäden berücksichtigt, die deutlich über das übliche Maß im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen und auf mangelhafte Bauausführung oder unterlassene Instandhaltung sowie äußere Einflüsse beruhen. Kleinere Reparaturen sowie ein Modernisierungsbedarf z.B. im Bereich der Sanitärräume oder eine Erneuerung der Anstriche von Oberflächen und Fenstern sind in den Vergleichspreisen von gebrauchten Gebäuden mit normalem Bauzustand ausreichend abgebildet.

Bei der Berücksichtigung von Schäden wird dann nur der Werteeinfluss zum Ansatz gebracht, der durch den Aufwand zur erforderlichen funktionalen Wiederherstellung (Mindestanforderung) ohne Verbesserung der Substanz oder der darüber hinausgehenden Optik gegeben ist. Durchgreifende wirtschaftlich verjüngende Modernisierungsmaßnahmen (z.B. energetische Modernisierung) bleiben außer Betracht. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Investition in vernünftiger Relation zum Gesamtwert der Immobilie stehen muss und bei hoher Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien die Wertminderung nur eingeschränkt den Kosten der Schadensbehebung entspricht. Auch unterliegen die erneuerten bzw. verbesserten Bauteile hinsichtlich ihres Wertes der Abschreibung der gesamten Bausubstanz. In welchem Umfang Mängel und Schäden

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einer Wertminderung führen, ist abhängig vom Marktgeschehen.

Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand und Modernisierungsbedarf im Allgemeinen rechnen, ist im Vergleichswert überwiegend bereits ausreichend abgebildet. Dies umfasst auch eine zukünftig möglicherweise erforderliche Umstellung der Heizung. Käufer von modernisierten Häusern mit nicht zu alten Gas- oder Ölheizungen kennen dieses Risiko inzwischen, es ist in den Kaufpreisen von Gebrauchtimmobiliën ohne umfassende Modernisierung abgebildet.

Zum WST ist eine ggf. reparaturbedürftige (neuere) Gasbrennwerttherme installiert. Es erfolgt hier die Annahme, dass diese nach den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zunächst repariert und weiter betrieben werden kann, und keine Austauschpflicht besteht.

Bei Lage in einem durch Bestandsbebauung geprägten Gebiet und noch fehlender kommunaler Wärmeplanung wird potentiellen Erwerbern empfohlen, sich hierzu von Energie-Experten beraten zu lassen.

Zum Ansatz kommt daher ein pauschal geschätzter Abschlag von – 5.000 € für die Reparatur der Gastbrennwerttherme und die Installation einer erforderlichen Gasversorgung.

7.3.6.2. Nebengebäude

Die Berücksichtigung des Nebengebäudes (Lagergebäude) erfolgt in Analogie zur Sachwertermittlung (vgl. 7.4.5.1 Seite 30) unter Berücksichtigung der alterswertgeminderten Herstellungskosten als pauschaler Ansatz i.H.v. 7.500 €.

7.3.7. Ableitung des Vergleichswertes 1

vorläufiger Vergleichswert	405.790 €
Schäden und Mängel	- 5.000 €
Nebengebäude	+ 7.500 €
<hr/> Vergleichswert 1	<hr/> 408.290 €

7.4. Sachwertverfahren

7.4.1. Vorbemerkung zur Sachwertermittlung nach §§ 35-39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert abgeleitet. Dabei wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen aus den zur Errichtung der baulichen und sonstigen Anlagen erforderlichen Aufwendungen abgeleitet. Dieser auf der Basis der alterswertgeminderten regionalen Herstellungskosten ermittelte vorläufige Sachwert muss immer an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Für Grundstücke mit Einfamilienhäusern veröffentlicht der GAA Berlin sogenannte Sachwertfaktoren, denen Untersuchungen vom Verhältnis realisierter Kaufpreise zu den entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten zu Grunde liegen. Es ist vorab zu prüfen, ob der zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktor bezüglich seiner Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich der Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse (z.B. durch konjunkturelle Entwicklung) ist der Sachwertfaktor anzupassen bzw. die konjunkturelle Anpassung an den WST vorzunehmen.

7.4.2. Vor dem WST zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktoren

- Sachwertfaktoren 2022 mit Stichtag 30.06.2022
- veröffentlicht im Amtsblatt Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269
- Ableitung der Sachwertfaktoren aus Kauffällen im Zeitraum 01.01.2019 bis 30.06.2022
- mit 127 Kauffällen (bzw. 3,7 % aller ausgewerteten Kauffälle) aus dem Altbezirk Köpenick.

In den Sachwertfaktoren abgebildet sind Ein-/Zweifamilienhäuser mit Grundstücksflächen von 125 m² bis 1.825 m² (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 222 m² – 1.028 m²).

Bei Überprüfung gemäß § 9 (3) ImmoWertV ist der Sachwertfaktor des GAA Berlin aufgrund der vor dem WST erfolgten konjunkturellen Entwicklungen (= Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse) bezüglich seiner Aktualität zu hinterfragen. Der hier vorab modellkonform ermittelte Sachwertfaktor zum Bezugsstichtag 30.06.2022 läge für das Bewertungsobjekt bei ca. 0,95. Er spiegelt die Wertverhältnisse zum Stichtag der Datenerhebung am 30.06.2022 wider, als die Kaufpreise für Einfamilienhäuser nach jahrelangem Preisanstieg am höchsten lagen (siehe Abb. 2 Seite 24). Er wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung mit sinkenden Kaufpreisen daher als nicht zutreffend erachtet. Die zwischen dem 30.06.2022 und dem 23.05.2024 erfolgte, negative konjunkturelle Entwicklung ist zu berücksichtigen.

7.4.3. Objektspezifischer Sachwertfaktor zum WST

In der Kaufpreisauskunft (vgl. KP-Recherche, siehe Tab. 2 Seite 21) sind teilweise Sachwerte zu den zum Vergleich herangezogenen Kaufpreisen aus 05/2022-03/2024 ausgewiesen. Das Verhältnis dieser rechnerischen Sachwerte zu den Kaufpreisen liegt in einer Spanne von 0,52 bis 1,35, bei einem Mittelwert von 0,805. Dabei wird davon ausgegangen, dass die vom GAA im Zuge der Kaufvertragsauswertung und Datenerfassung ermittelten Sachwerte bei Berücksichtigung aktueller Bodenrichtwerte sonst auch weiterhin nach den zuletzt veröffentlichten Modellparametern berechnet wurden.

Unter Würdigung des Mittelwertes der Sachwertfaktoren aus den Vergleichspreisen, der Marktbeobachtungen und der Veröffentlichung des GAA Berlin zur Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024 wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor von rd. 0,8 zum WST als zutreffend erachtet.

7.4.4. Vorläufiger Sachwert

BGF-Ansatz

Bruttogrundfläche (BGF) KG, EG, DG 155 m² 100,00 %

Normalherstellungskosten Einfamilienhaus

Bei modellkonformer Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 mit der Standardstufe 4 erfolgen eventuell erforderliche Korrekturen wegen abweichendem baulichem Zustand, Gebäudestellung und der Baujahresklasse im Rahmen der Sachwertanpassung.

Gemäß Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten NHK 2010 werden folgende, auf die Bruttogrundfläche gemäß DIN 277-1:2005-02 bezogene Herstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten und Umsatzsteuer), entsprechend Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006, Preisstand 2010, genannt:

NHK-Typ	Merkmale	Kostenkennwert
Typ 1.22	Einfamilienhaus, EG, DG überwiegend nicht ausgebaut ³⁶	900 €/m ²

Wertverhältnisse zum Stichtag des Sachwertfaktors

Baupreisindex (BPI) ³⁷ für Wohngebäude (Stand 01/2024, Basisjahr 2015 \triangleq 100)	163,3
Umbasierung auf Basisjahr 2010 (Ansatz Faktor 1,110)	181,3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Bei einem Baualter von über 80 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren liegt *bei normalem Bauzustand* die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) lt. Tabelle³⁸ des GAA Berlin zum Sachwertanpassungsfaktor bei 40 Jahren.

Einfamilienhaus <i>Alterswertminderung (RND 40 Jahre, GND 80 Jahre)</i>	50,00 %
---	---------

Bodenwert

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes erfolgt im Zuge des Sachwertverfahrens zunächst konform mit den Modellansätzen des GAA Berlin für die Ableitung der Sachwertfaktoren (unangepasster Bodenrichtwert (BRW) für Wohnbauland).

BRW Zone 1293, W GFZ 0,4 zum Stichtag 01.01.2024	550 €/m ²
Grundstücksgröße	854 m ²
Bodenwert	854 m ² x 550 €/m ² = 469.700 €

Die Würdigung der Differenz des modellkonformen Bodenwertes zum objektspezifischen (geringeren) Bodenwert erfolgt bei der Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 7.4.5 Seite 30 ff.).

³⁶ Keller bleibt wegen des geringen Flächenanteils hier unberücksichtigt.

³⁷ Statistisches Bundesamt / [Konjunkturindikatoren, Stand Juni 2024]

³⁸ Amtsblatt Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023

Modellkonformer vorläufiger Sachwert

Kostenkennwert Wohnhaus (Stand 2010)		900 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	x 181,3 / 100 =	1.631,70 €/m ²
Regionalfaktor	x	1,0
Baukosten	rd.	1.632 €/m ²
Bruttogrundfläche		155 m ²
Baukosten Einfamilienhaus	<i>(Bruttogrundfläche x Baukosten)</i>	252.960 €
abzüglich Alterswertminderung	- 50,00 % =	- 126.480 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		126.480 €
vorläufiger Sachwert		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		126.480 €
Bodenwert (BRW zum 01.01.2024)		469.700 €
vorläufiger Sachwert		596.180 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	x	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert		476.944 €

7.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Hinweise zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen: vgl. 7.3.6 Seite 26

7.4.5.1. Besonders zu veranschlagende Bauteile, bauliche Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorläufigen marktangepassten Sachwert sind besonders zu veranschlagende Bauteile, Neben- und Außenanlagen (soweit über das Übliche hinausgehend) noch nicht abgebildet.

Das Gebäude weist keine im Ansatz der BGF nicht erfassten und besonders zu veranschlagenden, werthaltigen Bauteile auf.

Nach § 37 ImmoWertV wird der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Garagen, Geräteschuppen und Einfriedungen.

Zu den sonstigen Anlagen zählen u.a. Gartenanlagen. Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, erfolgt kein Wertansatz. Bauliche Nebenanlagen werden mit dem Zeitwert berücksichtigt. Im Bewertungsfall werden die gärtnerischen Anlagen samt Aufwuchs, Zuwegungen und Einfriedungen als üblich und nicht besonders zu berücksichtigten eingeschätzt.

Nebengebäude

Das Nebengebäude erfüllt im Wesentlichen die Kriterien eines Lagergebäudes. Es wurde 1959 errichtet, woraus sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag in 2024 ein technisches Standalter von 65 Jahren ableitet.

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Kaltlagergebäude ist mit 40 - 50 Jahren anzunehmen. Verjüngend wirkende bauliche Maßnahmen sind nicht erfolgt, es erfolgt hier die Annahme, dass das Gebäude bestimmungsgemäß als Lagergebäude weiter nutzbar ist.

Ansatz Herstellungskosten Lagergebäude³⁹		490 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	x 181,3/100 =	888,38 €/m ²
Baukosten	rd.	888 €/m ²
BGF (Nebengebäude)	rd.	17 m ²
Bauwert	(Bruttogrundfläche x Baukosten)	15.096 €
abzüglich Alterswertminderung ⁴⁰	- 50 % =	- 7.548 €
Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag		7.548 €
Remise (pauschal, zum Zeitwert)		rd. 7.500 €

7.4.5.2. Abweichende Standardstufe

Das Einfamilienhaus weist abweichend vom Sachwertmodell überwiegend Ausstattungsmerkmale der Standardstufe 2 auf.

Bei Ableitung des Sachwertfaktors aus Kaufpreisen zu Häusern mit vergleichbarem Baualter ist die abweichende Standardstufe im Rahmen der Marktanpassung bereits berücksichtigt, da gebrauchte, nicht umfassend modernisierte Einfamilienhäuser dieser Baujahre regelmäßig einfachere Ausstattungsmerkmale aufweisen.

7.4.5.3. Abweichender (objektspezifischer) Bodenwert

Der zuletzt (mit Stichtag 01.01.2024) für die Bodenrichtwertzone 1293 veröffentlichte Bodenrichtwert wird zum WST als nicht ausreichend aktuell erachtet und bedarf aufgrund der konjunkturellen Entwicklungen einer Anpassung.

Aus dem Jahr 2024 sind der Kaufpreissammlung des GAA Berlin allerdings (noch) keine Auswertungen in Form von Kaufpreisdaten zu Verkäufen von Wohnbaulandgrundstücken in der Bodenrichtwertzone 1293 zu entnehmen.

Ad hoc-Marktreport des GAA Berlin

Hinweise auf eine konjunkturelle Entwicklung lassen sich dem Ad hoc-Marktreport Ausgabe Juni 2024 für Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise) entnehmen. Demnach zeigte sich das Preisniveau im 1. Quartal 2024 sinkend. Das Verhältnis von Kaufpreis (KP) zu Bodenrichtwert (BRW) lag für den Betrachtungszeitraum Januar bis Ende März 2024

- für Gesamtberlin bei 93 % (Auswertung von 43 Kauffällen)
- bei Grundstücken mit mittlerer Wohnlage bei 93 % (33 Kauffälle)
- bei BRW mit typischer GFZ 0,4 bei 93 % (37 Kauffälle).

Der Preisrückgang beim Wohnbauland in vergleichbarer Lage und Flächengröße wird auch zum WST als noch anhaltend beobachtet. Unter Würdigung der allgemein festgestellten Preisrückgänge für Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau in Berlin und der derzeitigen starken Kaufzurückhaltung sowie geringer Bautätigkeit ist zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung am WST ein Abschlag von rd. - 10,0 % auf den im vorläufigen Sachwert abgebildeten (marktangepassten) Bodenwertanteil marktgerecht.

³⁹ NHK 2010, NHK-Typ 16.1 (Kaltlager), Standardstufe 4

⁴⁰ Bezüglich des Ansatzes der Alterswertminderung wird bei wirtschaftlicher Einheit mit dem Einfamilienhaus eine vergleichbare Abschreibung angenommen.

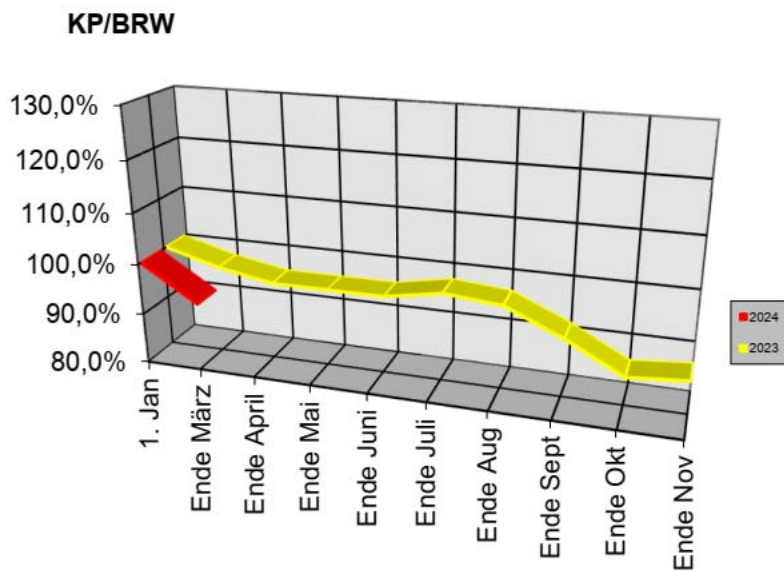


Abb. 3 Preisniveau für Bauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise) gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2024 (Gesamtberlin)

Quelle: GAA Berlin, Ad hoc Marktreport Juni 2024

7.4.5.4. Schäden und Mängel

Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand und Modernisierungsbedarf im Allgemeinen rechnen, ist hier überwiegend bereits in der Alterswertminderung der Bausubstanz von 50,00 % ausreichend abgebildet. Zum Ansatz kommt – in Analogie zur Vergleichswertermittlung - ein pauschal geschätzter Abschlag von – 5.000 € für die Instandsetzung der Heizung.

7.4.6. Ableitung des Sachwerts

vorläufiger marktangepasster Sachwert	476.944 €
besonders zu veranschlagende Bauteile	- - €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	- - €
Nebengebäude	+ 7.500 €
abweichende Standardstufe	- - €
Abschlag Bodenwertanteil wg. konjunktureller Entw.	(469.700 € x 0,8) x 0,1 = - 37.576 €
Schäden und Mängel	- 5.000 €
Sachwert	441.868 €

7.5. Vergleichswertverfahren 2 (Grundstück mit Gebäudeübernahme zum Abriss)

Kaufpreisrecherche 2

Mit Verkaufsdatum seit dem 23.05.2022 ist im Marktsegment des Wohnbaulands im Bezirk Treptow-Köpenick mit ortstypischer GFZ bis 0,4 und ausreichend vergleichbarem Bodenrichtwertniveau bei 27 Grundstücken eine „Gebäudeübernahme zum Abriss“ vermerkt. Davon wurden – nach Eliminierung der zum Vergleich ungeeigneten Kauffälle Nrn. 6, 7, 8, 9 - 23 KP auf das Verhältnis des erzielten Kaufpreises zum jew. Bodenrichtwert hin untersucht (Faktor KP/BRW).⁴¹

3. Selektionsansatz

Lage:	Treptow-Köpenick
Gebäudeübernahme zum Abriss:	ja
Bodenrichtwert / typ. Nutzungsart / GFZ:	450 €/m ² bis 650 €/m ² W GFZ bis 0,4
Hauptfläche / Entwicklungszustand:	ab 400 m ² / baureifes Land

Nr.	Straße	Orts- teil ⁴²	Datum	Wohnl.	Haupt- fläche [m ²]	BRW W [€/m ²]	typ. GFZ	Planungsgrundlage	KP [€/m ²]	Faktor KP/BRW
1	Riebekeweg	910	22.06.22	mittel	760	610	0,4	--	474	0,78
2	Mayschweg	910	22.06.22	mittel	498	610	0,4	§ 34 BauGB	600	0,98
3	Narzissenweg	906	12.10.22	mittel	1.023	520	0,4	§ 34 BauGB	538	1,03
4	Birnenweg	906	12.10.22	mittel	400	520	0,4	§ 34 BauGB	700	1,35
5	Am Winkel	906	11.01.23	mittel	500	520	0,4	§ 34 BauGB	500	0,96
10	Gärtnerweg	906	25.04.23	mittel	772	520	0,4	§ 34 BauGB	479	0,92
11	Stechapfelweg	906	16.05.23	mittel	1.045	520	0,4	§ 34 BauGB	496	0,95
12	Köpenzeile	910	16.05.23	einfach	618	610	0,4	§ 34 BauGB	479	0,79
13	Plehmpfad	910	06.06.23	einfach	703	610	0,4	§ 34 BauGB	427	0,70
14	Schulzendorfer Str.	908	11.07.23	einfach	826	480	0,3	§ 34 BauGB	508	1,06
15	Grüne Trift am W.	910	14.08.23	einfach	964	610	0,4	§ 34 BauGB	368	0,60
16	Petershagener W.	912	14.09.23	einfach	441	480	0,3	§ 34 BauGB	449	0,94
17	Petershagener W.	912	14.09.23	einfach	441	480	0,3	§ 34 BauGB	408	0,85
18	Wohlauer Str.	908	22.09.23	mittel	471	480	0,3	§ 34 BauGB	276	0,58
19	Lettweilerstr.	914	28.09.23	mittel	640	470	0,2	§ 34 BauGB	289	0,61
20	Lettweilerstr.	914	28.09.23	mittel	688	470	0,2	§ 34 BauGB	240	0,51
21	Goldsternweg	906	23.10.23	mittel	600	520	0,4	§ 34 BauGB	433	0,83
22	Peitzer Weg	915	13.11.23	einfach	429	500	0,3	§ 34 BauGB	494	0,99
23	Cimbernstr.	906	28.11.23	mittel	506	520	0,4	§ 34 BauGB	692	1,33
24	Eisenhutweg	904	06.12.23	einfach	826	650	0,4	§ 34 BauGB	640	0,98
25	Binswangersteig	908	06.12.23	einfach	800	480	0,3	§ 34 BauGB	388	0,81
26	Peitzer Weg	915	13.12.23	einfach	550	500	0,3	§ 34 BauGB	300	0,60
27	Grünauer Str.	906	21.12.23	mittel	1.315	520	0,4	B-Plan	327	0,63
Ø								arithmetischer Mittelwert (x):		0,86
								Standardabweichung (σ):		0,22
								Variationskoeffizient:		0,256
								untere Grenze Vertrauensbereich (x - 2 σ):		0,42
								obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2 σ):		1,30
								Mittelwert (x) - 30 %:		0,60
								Mittelwert (x) + 30 %:		1,12

Tab. 7 Ergebnis der Kaufpreisrecherche 2 (KP)

⁴¹ 2 KP: Lageprivileg (direkte Wasserlage); 1 KP: höhere GFZ von 0,9 zulässig; 1 KP: mit Baugenehmigung verkauft
⁴² 904 = Johannisthal, 906 = Altglienicke, 908 = Bohnsdorf, 910 = Köpenick, 912 = Rahnsdorf, 914 = Müggelheim, 915 = Schmöckwitz

Wohnbauland (offene Bauweise) bei Gebäudeübernahme zum Abriss wurde demnach in vergleichbar wertigen Lagen in Treptow-Köpenick gehandelt

- im Zeitraum 06/2023 bis 12/2023 in einer Spanne vom 0,51-fachen bis zum 1,33-fachen des zuletzt vor Kaufzeitpunkt veröffentlichtem Bodenrichtwert
- bei einem mittleren Faktor von 0,86 zum zuletzt vor Kaufzeitpunkt veröffentlichtem Bodenrichtwert.

Umfang und Art der zum Abriss übernommenen Gebäude ist dabei nicht bekannt. Die analytische Untersuchung des Datensatzes durch die Berechnung des Mittelwertes \bar{x} und der Standardabweichung σ ergab, dass unter Anwendung des 2σ -Kriteriums Ausreißer vorhanden sind (KP Nr. 4 und KP Nr. 23). Der Datensatz wird bei einem Variationskoeffizienten von rd. 0,256 und starker Streuung der Faktoren KP/BRW als problematisch erachtet.

Die Faktoren KP/BRW weichen bei den KP Nrn. 18, 20 und 26 ohne erkennbare Gründe um mindestens 30 % vom Mittelwert ab. Bei zusätzlicher Eliminierung dieser als Extremwerte⁴³ eingeschätzten Faktoren lässt sich die Güte des Datensatzes bei nur geringer Veränderung des Mittelwertes des Faktors KP/BRW deutlich verbessern (Variationskoeffizient 0,16).

arithmetischer Mittelwert (\bar{x}) [€/m ²]	Standardabweichung (σ) [€/m ²]	Variations- koeffizient	untere Grenze ($\bar{x} - 2\sigma$) [€/m ²]	obere Grenze ($\bar{x} + 2\sigma$) [€/m ²]
0,87	0,14	0,16	0,592	1,152

In welchem Umfang der Faktor von 0,87 als Verhältnis von realisiertem KP/m² Wohnbauland zum zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert nur die allgemeine konjunkturelle Entwicklung mit fallenden Bodenpreisen spiegelt oder die auf den Bodenwert durchschlagenden Freilegungskosten, kann ohne genauere Kenntnis zu Art und Umfang der Bebauung nicht festgestellt werden.

Bei steigenden Bodenrichtwerten, Angebotsverknappung und erstarkter Verkäuferposition ist regelmäßig festzustellen, dass die Käufer nur in besonderen Fällen in der Position sind, Liquidationsaufwendungen, die zur Baureifmachung des Baufeldes erforderlich sind, preismindernd in die Verhandlungen einzuführen.

Bei einem Angebotsmarkt dagegen – wie zum WST gegeben – sind Käufer dagegen eher in der Lage, in diesem Punkt über Preisminderungen zu verhandeln.

Der vorläufige Vergleichswert 2 für Wohnbaulandgrundstücke mit Übernahme von Gebäuden zum Abriss wird aus dem (um die Extremwerte bereinigten) mittleren Verhältnis von realisiertem KP/m² Wohnbauland zum zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert abgeleitet.

$$\text{vorläufiger Vergleichswert 2} \quad 0,87 \times 550 \text{ €/m}^2 \times 854 \text{ m}^2 = \quad 408.639 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 (3) ImmoWertV (insbesondere Schäden und Mängel, Wertansatz des Nebengebäudes) sind - bei Annahme einer zukünftigen Liquidation – in diesem Szenario nicht zu berücksichtigen.

$$\text{Vergleichswert 2} \quad 408.639 \text{ €}$$

⁴³ Kleiber / [Verkehrswertermittlung von Grundstücken], 10. Auflage 2023, S. 1.375: Verweis, dass zum Ausschluss von Kaufpreisen, welche durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, alle die Kaufpreise nicht weiter zu betrachten sind, die mehr als 30 % vom Mittelwert der Verteilung abweichen.

7.6. Verkehrswert und Wertrelationen

Verfahrensergebnisse

Gemäß § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

Vergleichswert 1 – Einfamilienhaus (Kleinhaus):	408.290 €
Sachwert Einfamilienhaus:	441.868 €
Vergleichswert 2 – Bodenwert bei Gebäudeübernahme zum Abriss:	408.639 €

Im Bewertungsfall konnte gemäß § 24 ImmoWertV aus den zur Verfügung stehenden Kaufpreisen von vergleichbar mit Kleinhäusern bebauten Grundstücken, welche in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin in der Kategorie „bebaute Grundstücke“ geführt werden und für welche der zukünftige Erhalt unterstellt wird, der Vergleichswert 1 in Höhe von rd. 410.000 € für das mit einem Kleinhaus bebaute Grundstück abgeleitet werden.

Der ermittelte Sachwert, welcher ebenfalls den zukünftigen Erhalt des Gebäudes unterstellt und die geringe Dimension der Bebauung berücksichtigt, liegt 8 % über dem Vergleichswert 1. Der zur Marktanpassung verwendete, aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktor von 0,80, welcher die Höhe des Sachwertes maßgebend beeinflusst, ist jedoch – bei geringer und stark streuender Datengrundlage - mit Unsicherheit behaftet. Ein die aktuellen Marktverhältnisse abbildender Sachwertfaktor des GAA Berlin, basierend auf einer breiteren Datenbasis, liegt nicht vor.

Ergänzend aus Verkäufen zu Grundstücken mit Übernahme von Gebäuden zum Abriss, die der GAA Berlin in der Kategorie „unbebaute Grundstücke“ führt, wurde der Vergleichswert 2 abgeleitet, welcher das Ergebnis von Vergleichswert 1 bestätigt. Sowohl Vergleichswert 1 als auch Vergleichswert 2 spiegeln ein typisches, in Berlin zu beobachtendes Käuferverhalten zu mit Kleinhäusern bebauten Grundstücken.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall aus den Vergleichswerten 1 und 2 abzuleiten, welche das Marktgeschehen dieses Marktsegmentes anhand aktuellerer Daten (Kaufpreise) widerspiegeln.

Im Bewertungsfall erfolgt hier eine Abrundung des Ergebnisses (rd. - 2 %) zur Berücksichtigung der Unwägsamkeit, welche aufgrund der nachbarlichen Abwasserleitung besteht. Im Falle des Ersuchens der Entfernung der Leitung bzw. eines Entgeltes für eine Nutzung besteht das Risiko einer rechtlichen Auseinandersetzung mit dem Eigentümer von Grundstück Köpenzeile 71. Zudem muss ggf. das Baurecht für den Wintergarten geklärt/nachträglich genehmigt werden.

Verkehrswert (rd.)	400.000 €
--------------------	-----------

Plausibilisierung

Der GAA Berlin ermittelte vor dem WST zuletzt im Immobilienmarktbericht 2022/23 typische Wertspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die Kaufpreise lagen 2022 (bezogen auf Gesamtberlin)

- für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt bei 4.692 €/m² wGF
- bei Gebäuden mit Baujahr 1949 bis 1970 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.416 €/m² - 6.837 €/m² wGF, i.M. bei 4.548 €/m² wGF (Auswertung: 109 Kauffälle, Ø Grundstücksfläche 457 m² – 941 m² bzw. i.M. 687 m², Ø wGF 70 m² - 211 m² bzw. i.M. 134 m²).

Der ermittelte Verkehrswert liegt bei 400.000 € / 83 m² wGF = 4.819 €/m² wGF im mittleren Bereich der Spanne für Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1949 bis 1970 in mittlerer Wohnlage und wird – trotz Rückgang der Kaufpreise – als ausreichend plausibel eingeschätzt.

8. Ergebnis

Den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes Köpenzeile 73 in 12557 Berlin-Köpenick schätze ich zum Wertermittlungstichtag 23.05.2024 auf:

400.000 €

Das Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Berlin, den 03.07.2024

Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk
Ö.b.u.v. Sachverständige

9. Ergänzende Angaben

Geforderte Angaben

Zur Verkehrs- und Geschäftslage sowie zum Bauzustand und etwa anstehende Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.

Informationen zu möglichen baubehördliche Beschränkungen oder noch zu realisierende Bauauflagen lagen nicht vor und konnten auch der Bauakte nicht entnommen werden. Die bauordnungsrechtliche Situation bzgl. des Wintergartens ist unklar und ggf. nachträglich zu regeln.

Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm, bei voller Möblierung konnte allerdings nicht jedes Bauteil umfänglich betrachtet werden. Zerstörende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Es wird empfohlen,

Fragen des Gerichts

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht (siehe auch 5.5)
- b) *kein Wohn- oder Teileigentum*
- c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- f) Besonders zu schätzende Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

10. Anlagen

10.1. Übersichtskarte



Abb. 4 Innerörtliche Lage des Bewertungsobjektes (Quellenvermerk: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 / [Übersichtskarte], Senatsverwaltung für Stadtentwicklung), Bewertungsobjekt rot markiert

10.2. Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem

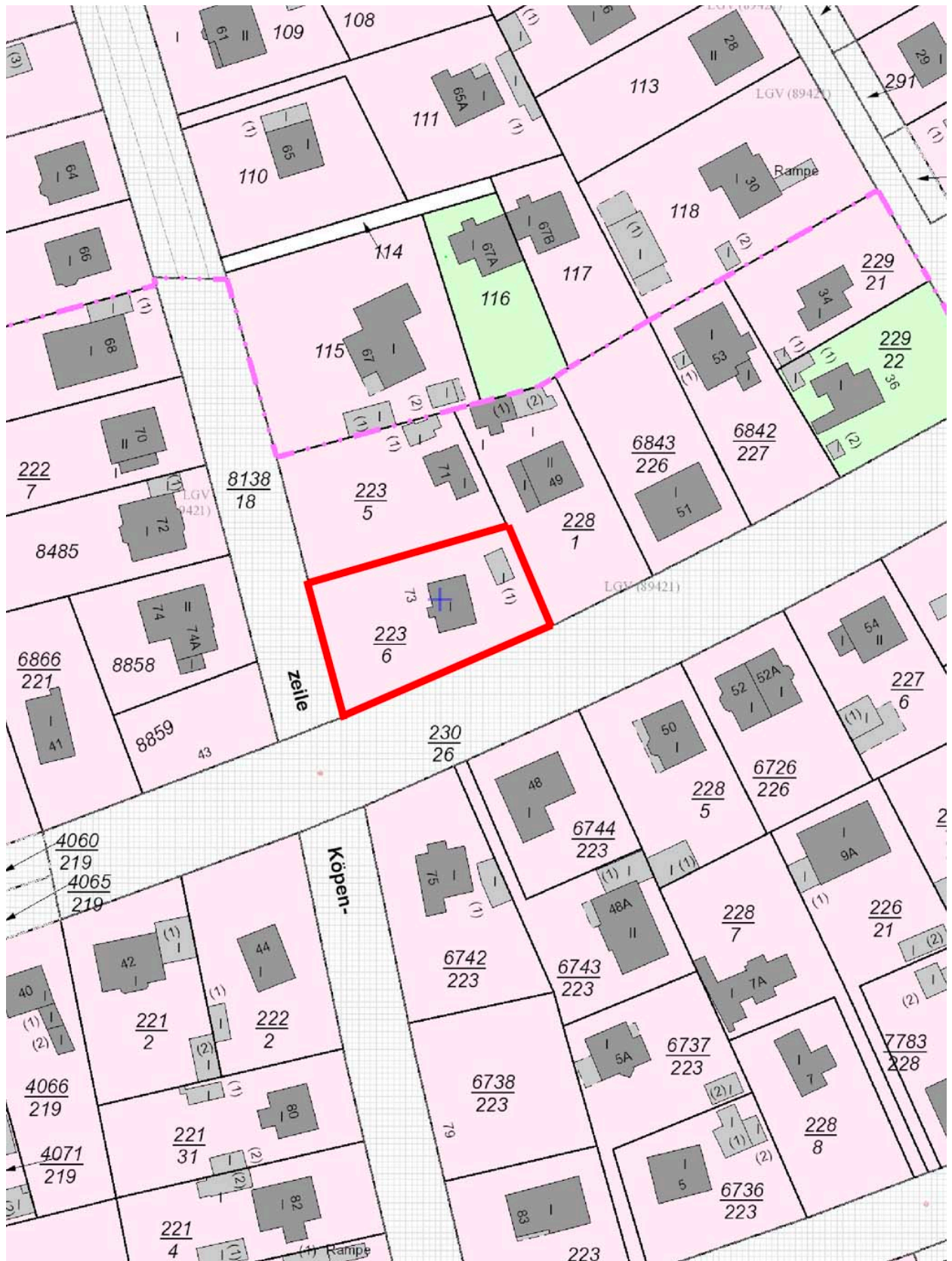


Abb. 5 Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem Berlin
(Quellenvermerk: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 / [ALKIS Berlin], Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung), Bewertungsobjekt rot umrandet

10.3. Bauzeitliche Pläne

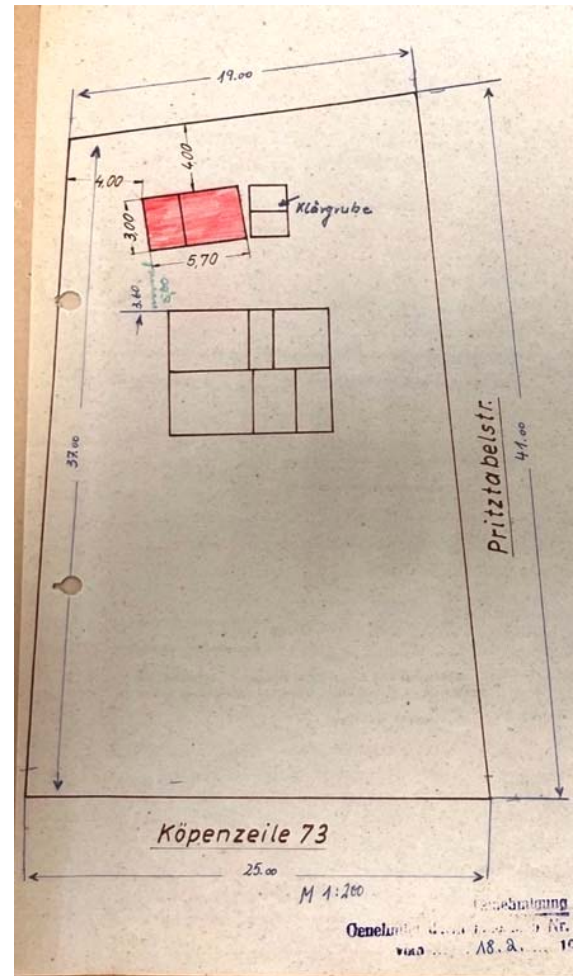
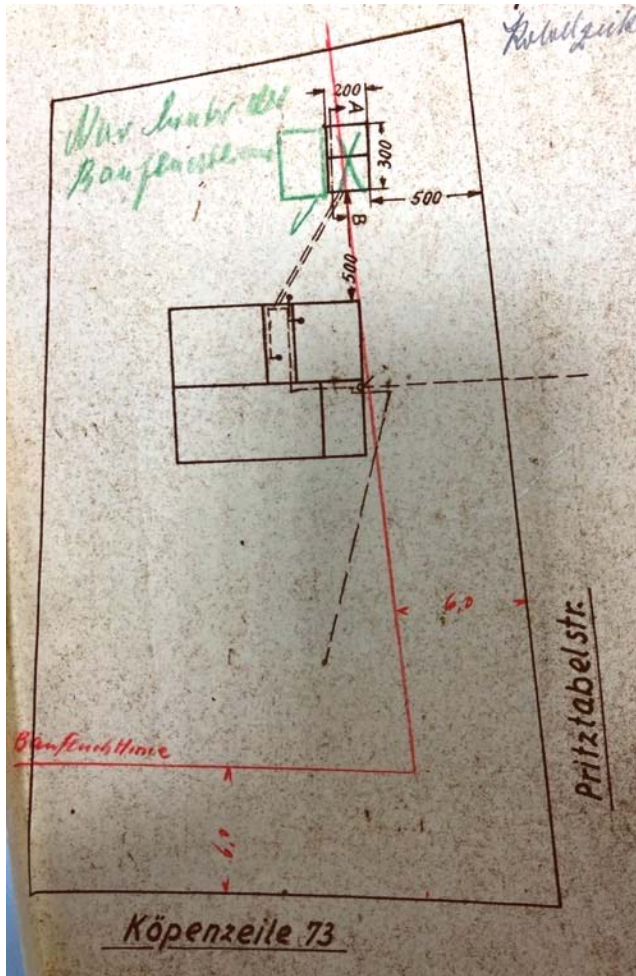


Abb. 6 Lage des Einfamilienhauses mit Lage der ehemaligen Grube und Lage der (bauzeitlich aktuellen) Baupfluchtlinien

Abb. 7 Lage des später errichteten massiven Schuppens (rot markiert)

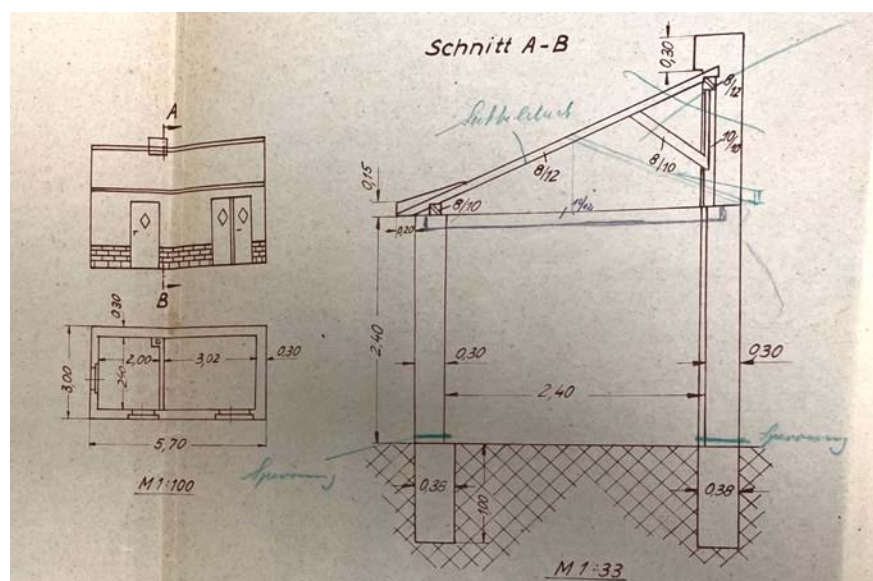


Abb. 8 bauzeitlicher Plan zum massiven Schuppen

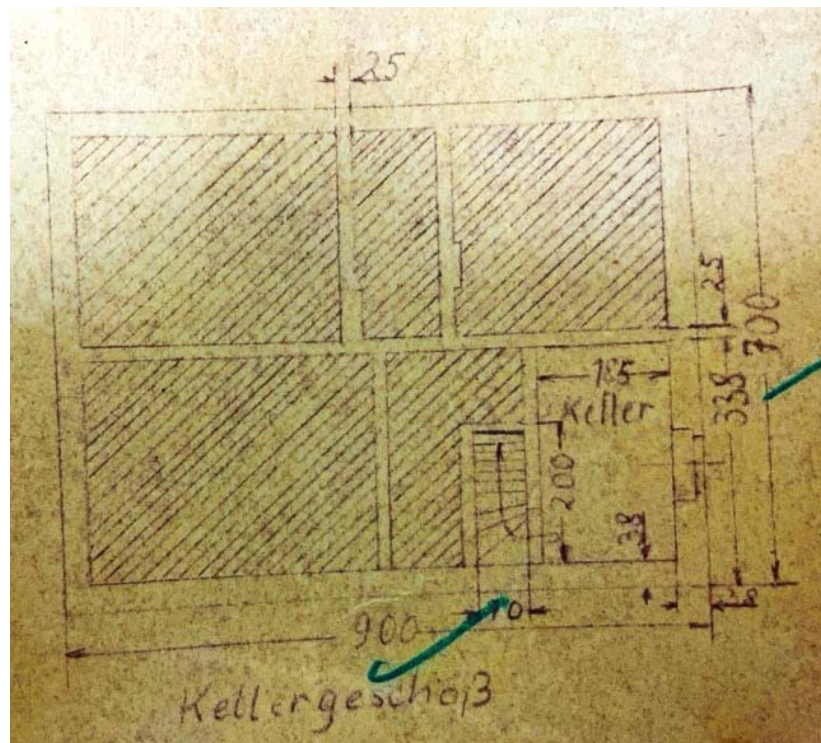


Abb. 9 bauzeitlicher Plan – Grundriss Kellergeschoss des Einfamilienhauses

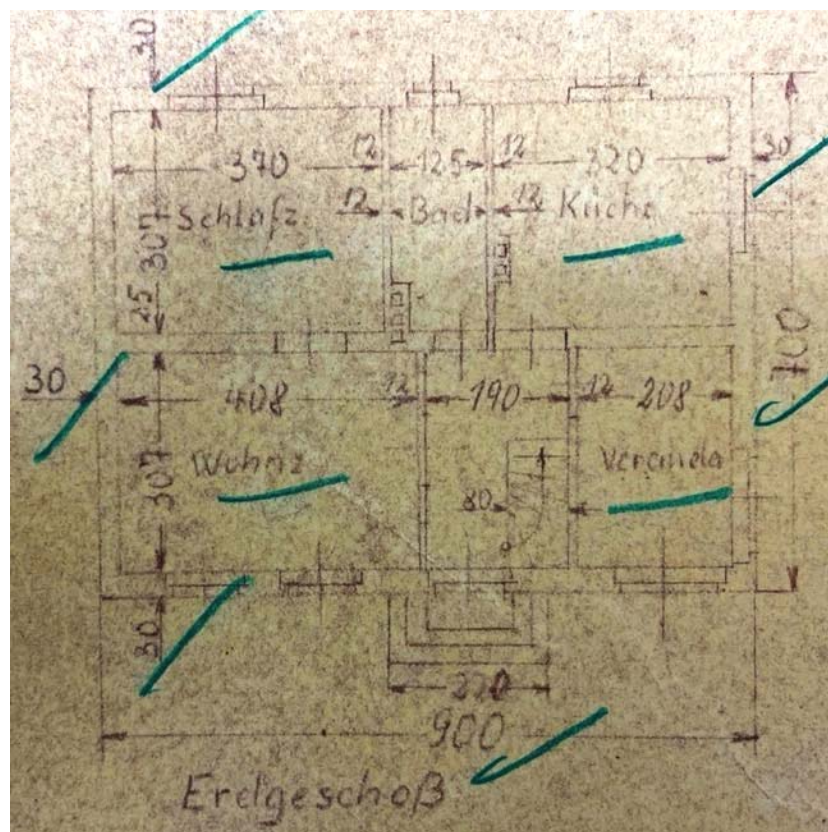


Abb. 10 bauzeitlicher Plan – Grundriss Erdgeschoss des Einfamilienhauses

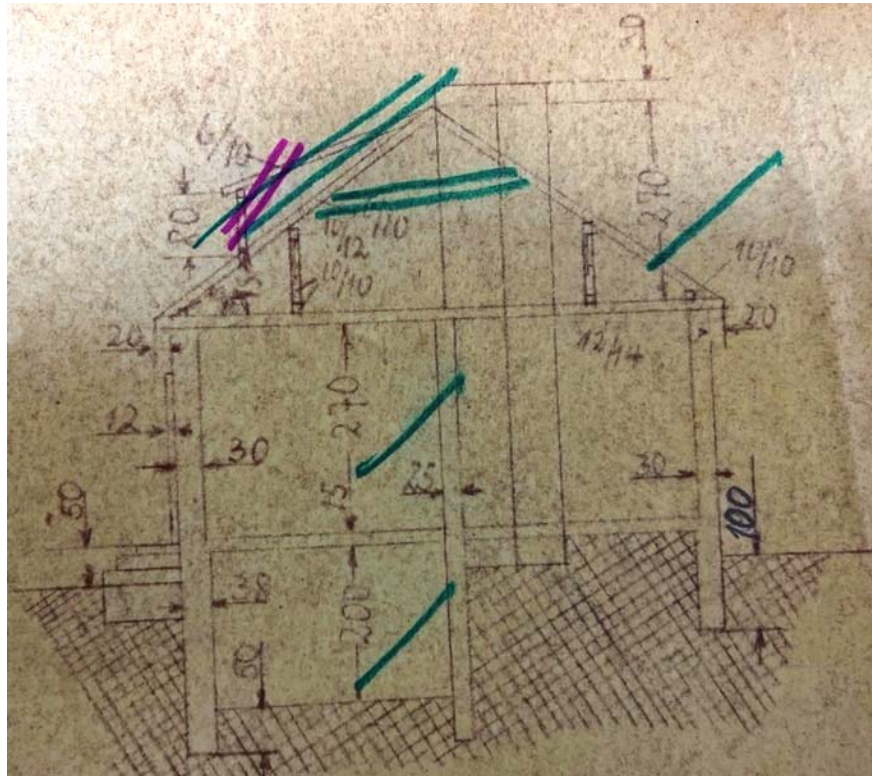


Abb. 11 bauzeitlicher Plan – Schnitt durch das Einfamilienhaus

10.4. Unterlagen zur Abwasserleitung

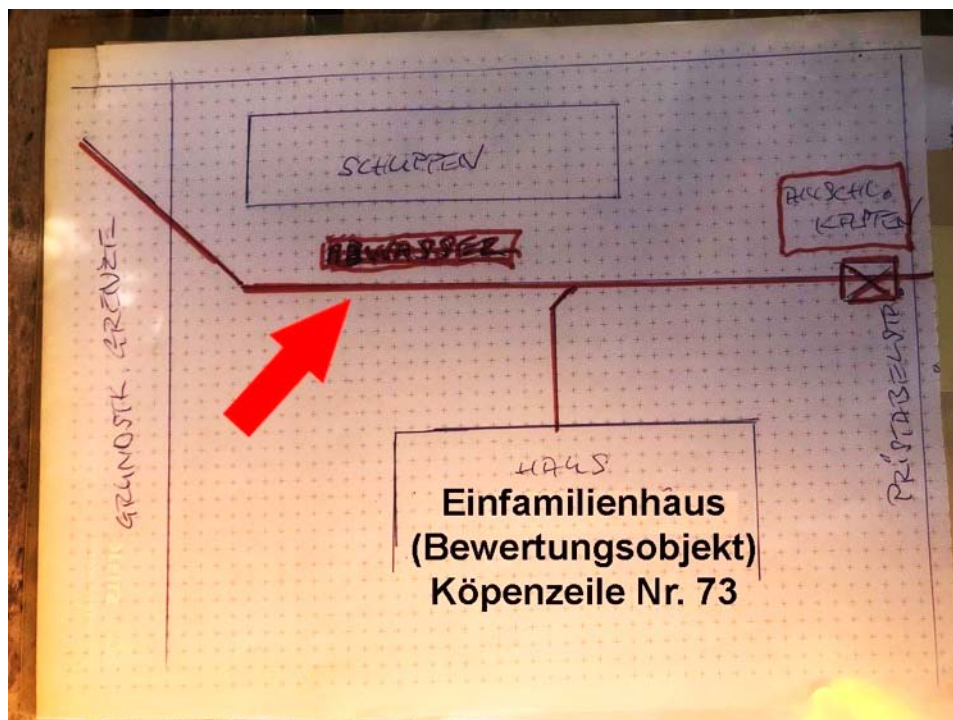


Abb. 12 Überreichte Skizze zur Lage der Abwasserleitung (siehe roter Pfeil)

VEB WASSERVERSORGUNG UND
ABWASSERBEHANDLUNG BERLIN
----- W A B -----

Stralauer Straße 42/45
PSF 83 , 1026 Berlin

Herrn
[REDACTED]

Köpenzeile 71
B e r l i n
1 1 7 0

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Datum
 10.10.1989 IAN-AW-Ks/Ks 10.11.1989

Betreff : Abwasser - Einleitungsgenehmigung (Aktenzeichen : K 14-89)
 Köpenzeile 71 , 1170 Berlin-Köpenick

Wir beziehen uns auf Ihren Antrag vom 10.10.89 bezüglich des Anschlusses
Ihres o.g. Grundstückes über den vorhandenen Abwasser-Hausanschluß des/der
Grundstück es/e :

1. [REDACTED]
1170 Berlin-Köpenick , Köpenzeile 73 (Pristabelstraße 45)
- 2.
- 3.

an den Schmutzwasserkanal DN 200 in der Straße Pristabelstraße
und erteilen Ihnen hiermit die Genehmigung zur Einleitung von häuslichen
Abwasser bis zu maximal 0,5 cbm/Tag in diesen Kanal.

Die rechtlichen Beziehungen mit den Rechtsträgern der o.g. Grundstücke
sind entsprechend dem § 12 (5) der Abwassereinleitungsbedingungen,
Gesetzblatt Teil I Nr. 3 vom 08.02.1988 in schriftlicher Form zu regeln.
Eine Durchschrift dieser Vereinbarung wurde uns mit Schreiben vom
übergeben.

Die technische Gestaltung der Grundstücksleitungen ist entsprechend den
gültigen Rechtsvorschriften (TGL) vorzunehmen. Für Rückfragen und Beratun-
gen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Der Zeitpunkt der ersten Abwassereinleitung ist der Abteilung Absatz unse-
res Betriebes umgehend in schriftlicher Form unter Angabe der vollständigen
Wasserzählernummer Ihres Grundstücks-Wasseranschlusses mitzuteilen.

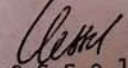

K e s s e l
Abteilungsleiter
Anschlußwesen Kanalnetz

Abb. 13 Genehmigung zum Abwasseranschluss

10.5. Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

Standard-Merkmale	Standardstufe 1 (normale Bauausführung bis ca. 1980, nicht modernisiert)		Standardstufe 2 (normale Bauausführung und/oder Mod. bis ca. 1995)		Standardstufe 3 (normale Bauausführung und/oder Mod. ab ca. 1995)		Standardstufe 4 (gehobene Bauausführung)		Standardstufe 5 (stark gehobene Bauausführung)		Wägungsanteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	0	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0,115	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	0,115	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	0	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulengliederungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0	0,23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0,075	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	0	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	0	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittl. Dämmung (nach ca. 2005)	0,075	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	0	0,15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0,055	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	0,055	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0	0,11
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen		massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	0,11	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	0	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorläufe, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0	0,11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0,055	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	0,055	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	0	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	0	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	0	0,11
Fußböden	ohne Belag	0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	0,025	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	0,025	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0	0,05
Sanitärreichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	0,045	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	0,045	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	0	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils gehobene Qualität	0	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0	0,09
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	0	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	0	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	0,09	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	0	0,09
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	0	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	0,03	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	0,03	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	0	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,	0	0,06
		0,175		0,435		0,315		0,075		0	1

10.6. Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten



Abb. 14 Ansicht von der Köpenzeile aus



Abb. 15 Ansicht von der Pritstabelstraße aus



Abb. 16 Seitenfassade



Abb. 17 Seitenfassade



Abb. 18 Garten



Abb. 19 massiver Schuppen