



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

Fichtestr. 9 in 12526 Berlin-Bohnsdorf



Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick

Geschäftszeichen: 70 K 13/25

Der Verkehrswert wurde zum

Wertermittlungstichtag 15.05.2025 ermittelt mit rd. 490.000 €.

Auflage / Verteiler:

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. Anlagen.

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

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Fichtestr. 9 in 12526 Berlin-Bohnsdorf
Wertermittlungstichtag (WST):	15.05.2025
Qualitätstichtag (QST):	15.05.2025
Besichtigungstermin:	15.05.2025 (nur Außenbesichtigung von der Straße aus)
Grund und Boden	
Grundstücksgröße:	1.083 m ² , davon 95 m ² Straßenland (Gemarkung Bohnsdorf, Flur 3, FS 3119/11 und 3120/12)
Bodenrichtwert:	410 €/m ² W 0,3 (BRW Zone 1174, Stichtag 01.01.2025)
Zustand und Entwicklung	
nach § 3 ImmoWertV:	FS 3120/12: baureifes Land; FS 3119/11: Sonstige Fläche
Erschließungszustand:	zum Stichtag beitragsfrei
Planungsrecht:	FNP: Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 mit landschaftlicher Prägung; Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
wertrelevante Nutzung:	Flurstück (FS) 3120/12: Wohnbauland; FS 3119/11: Straßenland
Eckdaten zur Bebauung	
Nutzung / Baujahr:	freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1932
Gebäudetyp:	eingeschossiger Massivbau mit ausgebautem Dachgeschoss, lt. Plan gering unterkellert, Wintergartenanbau
baulicher Zustand:	normal (nur äußerer Eindruck möglich)
Modernisierungszustand:	Straßenfassade: modernisiert; sonst nicht bekannt
Nebengebäude / Außenanlagen:	Garage mit Lagerraum <i>lt. Luftbild: Schuppen / Schwimmbecken</i>
Bruttogrundfläche (BGF):	231 m ²
Geschossfläche (GF):	135 m ²
wertrelev. Geschossfläche (wGF):	203 m ²
Verfügbarkeit:	keine Mietverhältnisse bekannt geworden
Verkehrswert WST 15.05.2025	
Vergleichswert:	517.580 €
Sachwert:	542.730 €
Verkehrswert:	490.000 €
Rechte/Belastungen:	Abt. II im Grundbuch - keine Rechte Dritter

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.....	8
3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
3.5. Abgabenrechtlicher Zustand	8
3.6. Denkmalschutz	8
3.7. Wasserschutzgebiet / Naturschutz	8
3.8. Privatrechtliche Regelungen	8
4. Grundstücksmerkmale II - Lage.....	9
4.1. Großräumliche Lage	9
4.2. Wirtschaftliche Lage, Demographie und Kennzahlen	9
4.3. Demografie und Kennzahlen	10
4.4. Grundstückslage	11
5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks.....	11
5.1. Äußere und innere Erschließung	11
5.2. Technische Erschließung	11
5.3. Größe / Form / Ausrichtung.....	11
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften	12
5.5. Altlasten	12
5.6. Lärmimmissionen.....	12
5.7. Bebauung.....	12
5.7.1. Vorbemerkung	12
5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung	13
5.7.3. Beschreibung der Räumlichkeiten lt. Grundriss zur Baugenehmigung 2011/2061 ..	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 Nebengebäude.....	15
5.9. Außenanlagen	15
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 Einfamilienhaus.....	19
7.3.1.	Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren	19
7.3.2.	Grundstücksparameter Bewertungsobjekt.....	20
7.3.3.	Kaufpreisrecherche	20
7.3.4.	Nicht vergleichbare Kaufpreise	21
7.3.5.	Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes	21
7.3.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7.3.6.1.	Nebengebäude mit Garage	25
7.3.6.2.	Außenschwimmbecken / PV-Anlage	25
7.3.7.	Ableitung des Vergleichswertes.....	26
7.4.	Sachwertverfahren	27
7.4.1.	Vorbemerkung zur Sachwertermittlung nach §§ 35-39 ImmoWertV	27
7.4.2.	Vor dem WST zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktoren	27
7.4.3.	Vorläufiger Sachwert	28
7.4.4.	Objektspezifischer Sachwertfaktor	29
7.4.5.	Konjunkturelle Entwicklung.....	30
7.4.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	31
7.4.6.1.	Besonders zu veranschlagende Bauteile, bauliche Nebenanlagen und sonstige Anlagen	31
7.4.6.2.	Abweichende Standardstufe	32
7.4.6.3.	Schäden und Mängel	32
7.4.7.	Ableitung des Sachwerts	32
7.5.	Verkehrswert und Wertrelationen	33
8.	Ergebnis.....	35
9.	Ergänzende Angaben.....	36
10.	Anlagen	37
10.1.	Übersichtskarte	37
10.2.	Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem.....	38
10.3.	Lageplan zur Baugenehmigung 2011/2061	39
10.4.	Pläne zur Baugenehmigung 2011/2061	40
10.5.	Sonstige Pläne.....	42
10.6.	Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten.....	43
10.7.	Lose Anlage 2: Personenangaben	44

2. Auftrag

2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 19.03.2025 durch das Amtsgericht Köpenick, Mandrelaplatz 6 in 12555 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten¹ über das Grundstück 12526 Berlin-Bohnsdorf, Fichtestr. 9 erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

2.2. Ortstermin

Das vorbezeichnete Grundstück wurde am 15.05.2025 von der Gutachterin besichtigt. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Grundstücks von der Straße aus erfolgen (Eigentümer war zum Ortstermin nicht erschienen). Die im Gutachten enthaltene Fotodokumentation wurde am Tag der Besichtigung gefertigt.

Anwesend waren: Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk (Sachverständige)

Wichtiger Hinweis:

Eine Begehung des Grundstücks und eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses ist nicht erfolgt. Das Einfamilienhaus war dem äußeren Anschein nach bewohnt, der Garten gepflegt.

2.3. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 19.03.2025)

Durch persönliche Einsichtnahme in die Bauakte am 15.05.2025 recherchiert wurden:

- Bauschein von 1932 zur Errichtung einer „Wohnlaube“
- Eingabepäne von 1962 zur Errichtung eines Nebengebäudes
- Zustimmung Nr. 65/84 des Stadtbezirks Berlin-Treptow zu Anbau und Rekonstruktion des Eigenheims vom 19.07.1984
- Antrag auf Anbau an das bestehende Wohnhaus vom 04.09.2011, betreffend Wintergarten auf vorhandener Terrasse

Auskünfte wurden eingeholt

- beim Baulastenverzeichnis Treptow-Köpenick (fernmündlich)
- Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick (per Email und fernmündlich)
- beim Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz (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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungstichtag (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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (WST = QST: 15.05.2025).

3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch

Im Grundbuch von Berlin-Treptow, geführt beim Amtsgericht Köpenick, Blatt Nr. 9226N, ist das Grundstück unter der lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis eingetragen.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Bohnsdorf	9	3119/11	Verkehrsfläche Fichtestraße	95 m ²
		3120/12	Gebäude- und Freifläche Fichtestr. 9	988 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Namen siehe 10.7 Lose Anlage: Personenangaben

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 20.12.2023

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen (zu Grundstück lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Eintrag vom 21.02.2025).

Abteilung III (Grundpfandrechte) Eintragungen bleiben unberücksichtigt.

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 und landschaftlicher Prägung dargestellt ist. Die Klassifizierung als Wohnbaufläche des Typs W4 entspricht der Art der prägenden benachbarten Bebauung (offene Bebauung).

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 bis ca. 30 %. Das Grundstück ist mit einem freistehenden eingeschossigen Einfamilienhaus mit ca. 135 m² Grundfläche 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 gering, aber ortstypisch ausgenutzt.

Gemäß fernmündlicher Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt wäre – bei geringer baulicher Ausnutzung - eine Hinterliegerbebauung planungsrechtlich zulässig. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass dabei die hintere Bauflucht von Fichtestr. Nr. 16A nicht überschritten werden darf bzw. mit der Bebauung ca. 10 m Abstand bis zur hinteren Grundstücksgrenze liegen muss. Zur Hebung der Baulandreserve im Hinterland wäre eine Grunddienstbarkeit einzutragen und eine Zufahrt im Bereich des Nebengebäudes zu schaffen (Freilegung erforderlich).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Angaben im Geoportal Berlin (FISBroker) nicht in einem Sanierungsgebiet,³ nicht in einem Entwicklungsbereich⁴ und nicht in einem Erhaltungsverordnungsgebiet.⁵

³ Geoportal Berlin / [Karte zu Sanierungsgebieten], Einsichtnahme am 20.06.2025

⁴ Geoportal Berlin / [Karte zu Entwicklungsbereichen], Einsichtnahme am 20.06.2025

⁵ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], Einsichtnahme am 20.06.2025

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung (gemäß LEP FS).

3.3. Baulasten

Es liegen keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten vor. Gemäß der fernmündlichen Auskunft vom 15.04.2025 liegen das Bewertungsgrundstück betreffend keine Eintragungen zu Baulasten vor. Ein kostenpflichtiger schriftlicher Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde nicht gestellt. Nachfolgend wird ein baulastenfreier Zustand angenommen.

3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wertrelevante Eintragungen in Abt. II des Grundbuches bestehen nicht. Es liegen keine Hinweise auf noch zu sichernden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor. Da kein Leitungsbestandsplan vorlag, geht das evtl. Vorhandensein von weiteren Leitungen und Kabeln etc., die Dritten gehören, einschließlich noch zu vereinbarender Mitbenutzungsrechte, nicht in diese Bewertung ein.

3.5. Abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird durch die öffentliche, zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Fichtestraße erschlossen. Die Herstellung des heutigen Zustandes erfolgte bereits vor längerer Zeit. Für die Fichtestraße wird aus heutiger Sicht nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB (§§ 123 ff. und § 242 Abs. 9) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (§§ 14, 15, 15a) kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben.

3.6. Denkmalschutz⁶

Belange des Denkmalschutzes liegen für das Grundstück nicht vor.

3.7. Wasserschutzgebiet / Naturschutz^{7, 8}

Ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht bzw. besondere Belange des Naturschutzes liegt nicht vor. Das Grundstück liegt auch nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

3.8. Privatrechtliche Regelungen

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt geworden, das Grundstück wird augenscheinlich eigengenutzt.

⁶ Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 20.06.2025

⁷ Geoportal Berlin / [Wasserschutzgebiete], Einsichtnahme am 20.06.2025

⁸ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 20.06.2025

4. Grundstücksmerkmale II - Lage

4.1. Großräumliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Berliner Ortsteil Bohnsdorf. Bohnsdorf ist ein im südöstlichen Stadtgebiet gelegener Ortsteil des Berliner Bezirkes Treptow-Köpenick und liegt vom östlichen Zentrum Berlins aus gesehen in ca. 17-18 km Entfernung (Luftlinie bis Grundstück). Die Grundstückslage zeichnet sich aus durch die Nähe zum Forst Köpenick (in ca. 200 m), zur Dahme (ca. 1,5 km) und zur Stadtgrenze (in ca. 1-2 km). Prägend ist zudem die Nähe zum Flughafen BER bzw. die Lage nahe am Fluglärmschutzbereich. Bohnsdorf wird im Bereich des Bewertungsgrundstücks geprägt durch Wohnbebauung, vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser diverser Baujahre.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Bohnsdorf 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. 0,3 km Entfernung zur Buslinie und ca. 2,2 km Entfernung zum nächsten S-Bahnhof für eine randstädtische Lage normal, bei gutem Anschluss an die nahe gelegene Autobahn A 117. Die für das Wohnen erforderliche Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzte, Bank, Schulen Kindergärten) ist in 2 m bis 3 km erreichbar.

Laut Lagekategorisierung zum Berliner Mietspiegel 2024 und Lagekategorisierung des GAA Berlin liegt eine einfache Wohnlage⁹ vor. Der Status-Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2019 weist im Planungsraum 09031001 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 über zehn Jahren entwickelt sich das reale BIP in der Hauptstadt stärker als die gesamtdeutsche Wirtschaft. Im Jahr 2024 wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr (Deutschland: - 0,2 Prozent). Die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin stieg im Vorjahresvergleich um 0,3 Prozent und lag damit 0,1 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Berlin in 2024 um durchschnittlich 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.¹⁰

Zugleich erlebt die Hauptstadtregion derzeit eine konjunkturelle Schwächephase seit zwanzig Jahren, die Wirtschaftsdynamik verlangsamte sich zuletzt. aktuelle Konjunkturbefragungen dämpfen die Hoffnung auf Belebung. Die Beurteilung der Geschäftslage durch die Unternehmen in der aktuellen Frühsommer-Umfrage der IHK Berlin fällt deutlich schlechter aus als noch zu Jahresbeginn. Die Unternehmen bewerten dabei die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingun-

⁹ 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.

¹⁰ Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH, Konjunkturdaten Stand 23.06.2025

gen kritisch. Sowohl auf Unternehmens- als auch auf Verbraucherseite überwiegen Zurückhaltung und Unsicherheit.¹¹

Bauwirtschaft Berlin

Gemäß der aktuellen Konjunktur- und Strukturdaten der Berliner Bauwirtschaft 3/2024 schwankten die Umsätze im Bauhauptgewerbe (Hochbau insgesamt) im Dreivierteljahr 2024 stärker als im Vorjahr, erreichten jedoch in Summe das Vorjahresniveau mit 1,9 Mrd. Euro (+ 0,2 %). Die Rückgänge beim Auftragseingang (rd. - 20 %) und beim Auftragsbestand (- 20 % bis - 30 %) bleiben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert. Bis Ende September 2024 wurden - 17 % weniger Gebäude und -32 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Bei den Baugenehmigungen für den Neubau von Wohngebäuden war ein Rückgang von -24 % im Dreivierteljahr und von -33 % im 3. Quartal 2024 (gegenüber dem Vorjahr) zu verzeichnen. Die Baupreise sanken jedoch nicht (+ 0,1 bis + 0,2 % gegenüber dem 2. Quartal).

Berliner Immobilienmarkt

Insgesamt war für den Berliner Immobilienmarkt 2024 gegenüber dem Vorjahr eine positive Entwicklung feststellbar. Die Anzahl der Kauffälle stieg um + 18 % und der Geldumsatz um + 19 %, wobei der Flächenumsatz um - 1 % sank. Im Marktsegment des Baulands im individuellen Wohnungsbau zeigte sich zum Jahresbeginn allerdings ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum Januar bis Ende März 2025 in Höhe von 95 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2025 (100 %), was für das 1. Quartal 2025 auf sinkende Preise in diesem Marktsegment verweist (aktuelle Auswertung von 68 Verkäufen von Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau).^{12,13}

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 %. Das demografische Wachstum wird dabei vor allem von Zuzüglern aus dem Ausland getragen. 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 (2022)	4.214	1.704
Bevölkerungsprognose 2021-2040	+ 5,0 %	+ 9,0 %
Arbeitslosenquote (Mai 2025) ¹⁴	10,2 %	8,6 %
Migrationshintergrund (2023)	39,7 %	24,1 %
Kaufkraft je Haushalt je Monat ¹⁵	3.791 €	4.760 € (PLZ 12526)
durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (2023)	38,3 m ²	38,5 m ²

Tab. 1 Kennzahlen zum Bezirk

¹¹ www.ihk-berlin.org / Berliner Wirtschaft Juni 2025

¹² GAA Berlin / [Ad Hoc Marktbericht Ausgabe Juni 2025]

¹³ GAA Berlin / [Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024]

¹⁴ www.statistik.arbeitsagentur.de, Datenabruf 23.06.2025

¹⁵ Berlin Hyp und CBRE / [Wohnmarktreport Berlin 2024]

Treptow-Köpenick ist der am dünnsten besiedelte Bezirk Berlins. Er ist bezüglich der Arbeitslosenquote und des Anteils an Bürgern mit Migrationshintergrund unterdurchschnittlich. Im Ortsteil Bohnsdorf (PLZ-Bereich 12526) liegt die monatliche Kaufkraft innerhalb Berlins überdurchschnittlich.

4.4. Grundstückslage

Der Block, in welchem das Bewertungsgrundstück gelegen ist, weist

- nur entlang der Fichtestraße eine aus Ein-/Zweifamilienhäusern (tlw. mit Nebengebäuden/-Garagen) in offener Bauweise bestehende Bebauung auf.
- hinter der Bebauung entlang der Fichtestraße einen industriell genutzten Hallenkomplex, u.a. mit Autoreparaturbetrieben, auf.

Das gewerblich genutzte Grundstück mit Hallenbebauung grenzt rückseitig direkt an das zu bewertende Grundstück an.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Bus:	Neptunstraße	ca. 0,3 km
Straßenbahn:	Grünau	ca. 1,6 km
S-Bahnhof:	Grünau	ca. 1,6 km
S-Bahnhof:	Altglienicke	ca. 2,1 km

überörtlicher Verkehrsanschluss

Autobahn A 117:	AS Treptow	ca. 2,2 km
-----------------	------------	------------

5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

5.1. Äußere und innere Erschließung

Die Fichtestraße verfügt über eine befestigte Fahrspur und Straßenbeleuchtung. Ein befestigter Gehweg ist einseitig (an der Seite des Bewertungsobjektes) vorhanden. Parkmöglichkeiten bestehen im Straßenraum (Parken hier entgeltfrei zulässig).

5.2. Technische Erschließung

Mit den in der Fichtestraße 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.

5.3. Größe / Form / Ausrichtung

Das Grundstück besteht aus einem annähernd rechteckig geschnittenen Grundstück. Vom Gesamtgrundstück mit 1.083 m² Flächengröße wird eine Fläche von 988 m² (Flurstück 3120/12) als Wohnbauland genutzt (restliche Fläche = Straßenland). Die Grundstücksfront zur Fichtestraße beträgt ca. 19 m. Die Eingangsfront ist nach Nordwesten, der Garten nach Südosten hin ausgerichtet (siehe Auszug Liegenschaftskarte, Anlage 10.2).

5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften¹⁶

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 0,5 m bis 2,5 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 15.04.2025 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. Lärmimmissionen¹⁷

Die angrenzende Straße als reine Anliegerstraße weist 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 vor dem Grundstück keine besonderen Immissionsbelastungen aus der näheren Umgebung festgestellt werden.

Das Grundstück liegt jedoch in nur ca. 600 m Entfernung zur Nacht-Schutzzone und ca. 800 m Entfernung zur Tag-Schutzzone des Fluglärmschutzbereiches des BER. Mit erhöhter Fluglärmbelastung ist zu rechnen.

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.

¹⁶ Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], [Geologische Karte 1:10.000] und [Flurabstand Grundwasser 2020], Einsichtnahme am 23.06.2025

¹⁷ Geoportal Berlin / [Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag- Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 23.06.2025

Anmerkung:

Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich somit vorrangig auf die von der Straße aus sichtbaren Merkmale. Es liegen jedoch teilweise bzgl. der Ausstattungsmerkmale ergänzende Angaben aus der Bauakte in Form älterer Baubeschreibungen vor, welche hier benannt werden, aber bezüglich der erfolgten Umsetzung durch die Sachverständige nicht überprüft werden konnten (*nachfolgend kursiv gesetzt*).

5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

Entsprechend der Unterlagen lt. Bauakte stellt sich die Bauhistorie wie folgt dar:

- 1932: Genehmigung einer gering unterkellerte „Wohnlaube“ mit Bauschein Nr. 1074 vom 02.06.1932, kleines Wohnhaus mit 2 Wohnräumen genehmigt
- 1962: Errichtung eines Nebengebäudes („Waschhaus“) mit 3,50 m x 5,50 m Abmessung
- 1984: Antrag auf Anbau und Rekonstruktion nach Eigentümerwechsel (Erneuerung des Daches, Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, Anbau eines Raumes und eines Flures im EG), wohnungspolitische Zustimmung am 21.05.1984 erfolgt
- 1985: Anbau Heizungsraum (Zustimmung Nr. 198/85, Rat des Stadtbezirkes Berlin-Treptow)
- 1987: Genehmigung des Stadtbezirksbauamtes Berlin-Treptow zur Errichtung von Garage und Wirtschaftsraum (als Anbauten an das bereits vorhandene Nebengebäude, Zustimmung zur Grenzbebauung erwirkt)
- 2011/2012: Errichtung eines Wintergartens auf vorhandener Terrasse als Anbau an das bestehende Wohnhaus (Baugenehmigung 2011/2061).

Keine Genehmigung konnten in der Bauakte recherchiert werden zu

- Erweiterung Schlafzimmer durch Erkeranbau (lt. Baubeschreibung zur Wintergartenerrichtung 2011 ist der Erkeranbau ca. 1990 erfolgt).

Nicht bekannt geworden ist das Baujahr der Fassadenertüchtigung (Wärmedämmung Fassade, Einbau Kunststofffenster).

Das Wohngebäude verfügt augenscheinlich über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Einfamilienhaus ist den Plänen nach nur in geringem Umfang unterkellert (lt. Plan von 1984 ein kleiner Lagerraum, über Innentreppe zugänglich, Raumhöhe < 2,0 m, Angabe nicht überprüfbar). Im EG-Grundriss von 2011 ist keine Kellertreppe dargestellt (denkbar und baujahrestypisch wäre auch die Zugänglichkeit über eine Bodenklappe).

5.7.3. Beschreibung der Räumlichkeiten lt. Grundriss zur Baugenehmigung 2011/2061

Kellergeschoss:

1 Kellerraum (Annahme)

Erdgeschoss (EG):

Flur, Ess-/Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer mit Badezimmer, Gäste-WC, Wintergarten, Terrasse (lichte Höhe EG ca. 2,40 m); vom Garten aus separat zugängiger Heizungs- und Abstellraum

Dachgeschoss (DG):

*Grundriss und Raumanordnung nicht bekannt (kein Plan recherchierbar);
gem. Schnittzeichnung von 1984 lichte Höhe 2,40 m, zzgl. Spitzboden*

5.7.4. Beschreibung des Gebäudes (Einfamilienhaus)

siehe auch 10.4, 10.5 Seite 40 ff. (Pläne) und 10.6 Seite 43 (Fotodokumentation)

Konstruktion:

Außenwände massiv (gemauert), Innenwände überwiegend massiv;
Kellerdecke massiv, über EG Holzbalkendecke; Wintergartenanbau als massive Konstruktion (Porenbetonmauerwerk) auf Streifenfundamenten

Fassaden:

Putzfassade mit Wärmedämmung, Sockelputz

Dach:

Satteldach als Holzkonstruktion (über Anbau mit Heizungskeller abgeschleppt), Dacheindeckung mit Betonstein, Entwässerung über Rinnen und Fallrohre, Traufen mit Holzverkleidung;
Wintergartenanbau mit flacher Walmdachkonstruktion, mit Dämmung und fester Dacheindeckung

Treppen:

nicht bekannt

Fenster und Türen:

KG: *nicht bekannt*

EG/DG (straßenseitig): Kunststofffenster; eine Dachfläche mit Dachflächenfenstern

Oberflächen innen:

nicht bekannt

Fußböden:

nicht bekannt

Heizung:

nicht bekannt

Elektroausstattung:

Außenbeleuchtung vorhanden; *Elektroausstattung sonst nicht bekannt*

Küche:

nicht bekannt

Bäder:

nicht bekannt (lt. Grundrissplänen von 2011 im EG 1 Bad zzgl. Gäste-WC vorhanden)

Barrierefreiheit:

nicht gegeben

Energieausweis:

liegt nicht vor

Sonstiges:

nach Südwesten hin ausgerichtete Dachfläche mit PV-Anlage (Baujahr und Funktionsfähigkeit nicht bekannt), siehe hierzu auch Abb. 13;
Schornstein mit Schindeln verkleidet

Im Ergebnis der Ermittlung des objektbezogenen Gebäudestandards nach Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) liegt – soweit ohne Innenbesichtigung einschätzbar - zum Wertermittlungsstichtag überwiegend eine normale Bauausführung (Standardstufe 2 bis 3) vor.

5.7.5. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen

- nicht bekannt geworden

5.7.6. Bauzustand zum Qualitätsstichtag (QST)

Das Gebäude ist im Bereich der Außenfassade und des Daches augenscheinlich in normalem Zustand. Zum Bauzustand innen kann keine Aussage getroffen werden. Hilfsweise wird für das augenscheinlich bewohnte und gepflegte Einfamilienhaus vom äußeren Bauzustand auf den inneren geschlossen und in Analogie zur Zustandsklassifizierung¹⁸ des Gutachterausschusses Berlins insgesamt ein *normaler Bauzustand* angenommen.

Liegt ein hiervon abweichender Bauzustand vor, ist das Gutachten diesbezüglich anzupassen.

5.8. Beschreibung Nebengebäude

zur Lage des Nebengebäudes / siehe 10.2 Seite 38

Garage, Lager, offener Unterstand:

eingeschossiger, verputzter Mauerwerksbau mit Sockelverblendung, Pultdach mit Welleindeckung, Garagentor aus Metall;
Fenster und Eingangstür aus Kunststoff

5.9. Außenanlagen

Folgende bauliche Außen-, Neben- und sonstige Anlagen waren zum QST von der Straße aus erkennbar:

- mit Betonsteinen befestigte Garagenzufahrt
- massive Außentreppe als Hauszugang
- Einfriedung mit Holzlattenzaun, straßenseitig mit Mauerpfeilern
- gepflegte gärtnerische Anlagen (Rasen, Sträucher, Bäume, Rindenmulch, Kies), große alte Birke im Vorgarten.

Folgende bauliche Außen-, Neben- und sonstige Anlagen sind lt. Plänen in der Bauakte vorhanden (*nicht überprüfbar*):

- Terrasse

Folgende bauliche Außen-, Neben- und sonstige Anlagen waren in älteren Luftbildern erkennbar (Vorhandensein zum WST nicht überprüfbar):

- Außenschwimmbecken im hinteren Gartenbereich (max. Länge ca. 6 m, max. Breite ca. 4 m, ovaler Grundriss)
- kleiner Geräteschuppen, Bruttogrundfläche (BGF) lt. Lageplan bei ca. 3,00 m x 3,00 m = 9,00 m².

¹⁸ 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).

5.10. 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 Baupläne und mittels Flächenabgriffs aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS.

Das ausgebaute Dachgeschoss weist über mehr als 33,3 % eine lichte Raumhöhe über 2,30 m auf, erfüllt jedoch nicht die Anforderungen an ein Vollgeschoss. Entsprechend der Definition des GAA Berlin zur Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche (wGF)¹⁹ in Dachgeschossen erfolgt die Berücksichtigung der Flächen im Dachgeschoss auf die wGF mit 75 % der Fläche vom darunter liegenden Vollgeschoss (ohne Anbau).

Nicht bekannt sind die Abmessungen, die Zugänglichkeit und die Nutzbarkeit des Teilkellers, hierzu finden sich keine ausreichenden Darstellungen in der Bauakte. Folgende Angaben liegen vor:

- gemäß Schnittzeichnung von 1932: Breite = 2 m
- gemäß Grundriss EG von 1932: „Veranda unterkellert“
- Abmessungen Veranda: 3,00 m x 2,00 m.

Nachfolgend erfolgt daher die (nicht überprüfbare) Annahme, dass ein Kellerraum mit einer Flächengröße von 6 m² vorhanden ist. Sollte dies nicht zutreffen, ist die Wertermittlung diesbezüglich anzupassen.

Bruttogrundfläche²⁰ (BGF) nach DIN 277

KG	2,00 m	x	3,00 m	=	6,00 m ²
EG	10,00 m	x	9,00 m	=	90,00 m ²
	Heizung/Lager	3,00 m	x	9,00 m	= 27,00 m ²
	Wintergarten	2,80 m	x	4,30 m	= 12,04 m ²
	Erker	5,22 m	x	1,16 m	= 6,06 m ²
DG	10,00 m	x	9,00 m	=	90,00 m ²
Summe BGF (KG, EG, DG)					231,10 m ² rd. 231 m²

Grundfläche (GR) Einfamilienhaus	90,00 m ² + 27,00 m ² + 12,04 + 6,06 m ² =	135,10 m ²
Geschossfläche (GF)		135,10 m ²
wertrelevante Geschossfläche (wGF) ²¹	135,10 m ² + (0,75 x 90,00 m ²) =	202,60 m ²
Grundstücksfläche (anrechenbar, ohne Straßenland)		988 m ²
Grundflächenzahl (GRZ) ²²	135,10 m ² / 988 m ² =	0,14
Geschossflächenzahl (GFZ) ²³	135,10 m ² / 988 m ² =	0,14

BGF Nebengebäude

Garage, Lagerraum	ca.	32,00 m ²
überdachter Unterstand	ca.	13,00 m ²

¹⁹ GAA Berlin / [wertrelevante GF (wGF) bei offener Bauweise], Stand: 09.03.2020

²⁰ BGF: Anrechnung Bereiche a (überdeckt, allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen).

²¹ Wertrelevante Geschossfläche bei Einfamilienhäusern: Alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

²² GRZ: Verhältnis Bruttogrundfläche zu Grundstücksfläche

²³ GFZ: Verhältnis Geschossfläche zu Grundstücksfläche

6. Stellungnahme zum Bewertungsobjekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus sowie mit Nebengebäuden (massives Garagen-/Lagergebäude, kleiner Schuppen) und einem Außenschwimmbecken bebautes Grundstück.

Vom Gesamtgrundstück mit 1.083 m² Flächengröße liegen 95 m² als Verkehrsfläche im Bereich des öffentlich gewidmeten Straßenlandes. Lediglich eine Fläche von 988 m² ist eingezäunt und individuell nutzbar.

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.

Das nur gering unterkellerte Einfamilienhaus kann bei massiver Bauart, ausreichendem Raumangebot und – soweit übliche Modernisierungen im Rahmen der Nutzung und Instandhaltung erfolgten – als markttypisches Objekt betrachtet werden. Ein für die Nutzung durch eine Familie zweckmäßiges Flächenangebot und eine entsprechende Grundrissgestaltung sind innerhalb der (nicht von innen besichtigten) Bausubstanz unter Berücksichtigung des Gebäudevolumens und der vorliegenden Pläne denkbar.

Mit einer wertrelevanten Geschoßfläche (wGF)²⁴ von ca. 203 m² (inkl. Heizungs- und Lagerraum im EG) liegt das Einfamilienhaus von der Größe her in der typischen Größenspanne für die in 2023 veräußerten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin²⁵ (Baujahre 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Berlin: 84 m² bis 217 m² wGF, i.M. 145 m²).

Bei überdurchschnittlicher Größe ist der Ausbaustandard von Heizungs- und Lagerraum im Anbau allerdings nicht bekannt.

Gemäß fernmündlicher Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt wäre eine Hinterliegerbebauung grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Eine potenziell mögliche Bebauung unterläge aber Einschränkungen aufgrund der einzuhaltenden hinteren Bauflucht. Da zudem zur Hebung der Baulandreserve im Hinterland für eine Zufahrt die Freilegung des Nebengebäudes erforderlich wäre, wird hier entsprechend der Usancen des Grundstücksmarktes auf eine Drittverwertung als Gesamtgrundstück abgestellt.

Die überdurchschnittliche Grundstücksgröße wird dabei bei der Ableitung des Verkehrswertes gewürdigt.

²⁴ Wertrelevante Geschossfläche bei Einfamilienhäusern: Alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen.

²⁵ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Immobilienmarktbericht 2023/2024], 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 aus jüngerer Zeit, welche hinreichend mit dem Bewertungsobjekt und seiner Lage vergleichbar sind,

liegt 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.

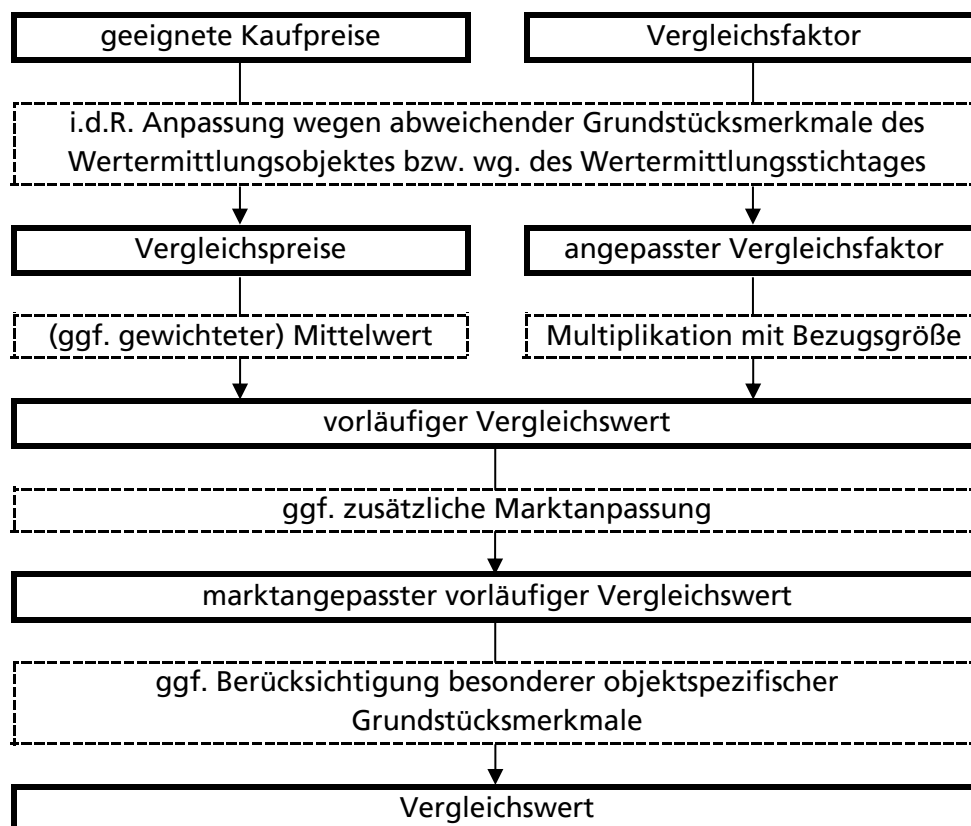
7.3. Vergleichswertverfahren Einfamilienhaus

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 Bewertungsobjekts.

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 Bohnsdorf
Bodenrichtwert:	410 €/m ² W GFZ 0,3 zum Stichtag 01.01.2025 ²⁶
Grundstücksgröße:	988 m ² (individuell nutzbar)
Grundstücksart:	Wohnbauland
urspr. Baujahr / Gebäudestellung:	1932 / freistehendes Einfamilienhaus
KG / EG / DG:	gering unterkellert; DG: <i>ausgebaut (nicht überprüfbar)</i>
Bauweise:	massiv
BGF / wGF:	231 m ² / 203 m ² (inkl. Wintergarten)

7.3.3. Kaufpreisrecherche

Am 26.06.2025 wurde eine Online-Recherche bei der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) durchgeführt. Um der zuletzt erfolgten konjunkturellen Entwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt gerecht zu werden, wurde die Recherche auf den Zeitraum von 2 Jahren begrenzt.

Mit Baujahr bis 1949 waren lediglich 6 Kauffälle recherchierbar. Bei ausreichender Vergleichbarkeit und unter Berücksichtigung der bereits 1984 erfolgten Erweiterungen wurden in der DDR errichtete Massivbauten in die Recherche mit einbezogen.

Selektionsansatz

Lage:	Bezirk Treptow-Köpenick
Bodenrichtwert/typ. Nutzungsart:	400 bis 500 €/m ² / W, W-EFH
Gebäudestellung:	freistehend / Einzelhaus
Preisbestimmende Grundstücksart:	Einfamilienhaus (120)
Baujahr:	bis 1990
Gebäudekonstruktion:	Massivbau
Keller:	nicht unterkellert, Teilunterkellerung
Vertragsdatum:	ab 15.05.2023 bis 15.05.2025 (2 Jahre vor WST)

Nr.	Straße	Orts- teil ²⁷	Datum	WL ²⁸	GB ²⁹	Baujahr	GF [m ²]	wGF [m ²]	BGF [m ²]	Haupt- fläche [m ²]	BRW W [€/m ²]	typ. GFZ	tats. GFZ
1	Zur Bürgerheide	914	06/23	5	11	1961	78	78	194	1.003	470,00	0,2	0,08
2	Tongrubenweg	914	06/23	5	11	1948	89	89	201	1.109	470,00	0,2	0,08
3	Odernheimer Str.	914	08/23	5	11	1972	44	44	44	664	470,00	0,2	0,07
4	Lindenstr.	908	09/23	5	11	1923	171	171	212	870	480,00	0,3	0,20
5	Schulzendorfer Str.	908	10/23	3	11	1932	103	103	103	674	480,00	0,3	0,15
6	Siebweg	908	01/24	5	11	1932	90	90	180	560	430,00	0,3	0,16
7	Schappachstr.	915	04/24	5	11	1968	132	132	182	714	450,00	0,3	0,18
8	Beiersdorfer Weg	912	04/24	3	11	1929	68	68	148	406	480,00	0,3	0,17
9	Pretschener Weg	915	08/24	3	11	1932	139	139	256	1.481	450,00	0,3	0,09
10	Schönblicker Str.	912	02/25	3	11	1971	93	93	120	719	460,00	0,3	0,13

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

²⁶ Zur Vergleichbarkeit: BRW zu den Stichtagen 01.01.2023 bei 480 €/m² W GFZ 0,3 und 01.01.2024 bei 430 €/m² W GFZ 0,3

²⁷ 908 = Bohnsdorf, 912 = Rahnsdorf, 914 = Müggelheim, 915 = Schmöckwitz

²⁸ Wohnlage: 3 = einfach, 5 = mittel, 7 = gut, 9 = sehr gut

²⁹ Gebietstypische Bauweise: 11 = Einzelhausbebauung, 31 = Mischbauweise

Nr.	Block- lage	Bauzustand	Nebenanla- gen [€]	Keller [%] ³⁰	Dach ³¹	Bodenwert [€]	Sachwert -E [€]	Sachwert SW [€]	Kaufpreis KP [€]	KP/BGF [€/m ²]	KP/SW
1	1	2	20.367	2	3	471.410	151.553	643.330	460.000	2.371	0,715
2	1	2	18.511	2	3	462.640	157.021	638.172	499.000	2.483	0,782
3	2	2	9.000	0	3	312.080	58.731	379.811	185.000	2.533	0,923
4	1	2	15.880	2	6	365.350	200.383	581.613	537.000	3.204	0,700
5	1	2	8.500	0	1	323.520	138.362	471.107	330.000	1.889	0,843
6	1	2	12.000	0	5	237.188	154.305	403.493	340.000	2.404	0,911
7	2	2	--	0	3	321.300	159.132	480.432	437.500	2.565	0,747
8	--	2	--	2	3	194.880	120.777	315.657	240.000	2.750	0,790
9	2	2	--	2	5	666.450	212.567	879.017	656.700	2.371	0,715
10	2	2	6.900	2	2	290.700	120.240	417.840	330.000	2.483	0,782

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 Dachgeschossen zu erfassen. Die BGF ist für alle KP ausgewiesen und nachvollziehbar.

7.3.4. Nicht vergleichbare Kaufpreise

KP Nr. 3: bei 44 m² BGF bzgl. der Größe nicht ausreichend vergleichbar (Wochenendhaus)

KP Nr. 8: mit befristetem Wohnrecht zugunsten der Verkäuferin belastet

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) 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 7.3.6.1 Seite 25).

Nr.	Straße	Kaufpreis KP [€]	Nebenanlage [€]	Inventar [€]	bereinigter KP _{ber} [€]	BGF [m ²]	KP _{ber} /BGF [€/m ²]
1	Zur Bürgerheide	460.000	20.367	--	439.633	194	2.266
2	Tongrubenweg	499.000	18.511	--	480.489	201	2.390
4	Lindenstr.	537.000	15.880	--	521.120	212	2.458
6	Schulzendorfer Str.	330.000	8.500	--	321.500	103	3.121
7	Siebweg	340.000	12.000	--	328.000	180	1.822
8	Schappachstr.	437.500	--	--	437.500	182	2.404
10	Pretschener Weg	656.700	--	--	656.700	256	2.565
15	Schönblicker Str.	330.000	6.900	--	323.100	120	2.693

Tab. 4 Bereinigung der KP um die Wertanteile der Besonderheiten

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

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

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 können jedoch variieren und sind ggf. anzupassen.

Die KP weisen überwiegend eine ausreichend vergleichbare Lagewertigkeit mit < 10 % Abweichung zum BRW-Niveau des Bewertungsobjektes auf. Die allgemeine Fluglärmbelastung ist dabei in den jeweiligen Bodenrichtwerten bereits abgebildet. Bei KP Nr. 10 (Rahnsdorf) weicht der Bodenrichtwert bei einfacher Wohnlage um > + 10 % bis < + 20 % nach oben ab. Gegenüber der Lage des Bewertungsobjektes wird diese Lage daher als relevant höherwertig eingeschätzt, so dass ein Abschlag von - 5 % zur Lageanpassung zutreffend ist.

Die KP Nrn. 1, 2, 4, 6 und 7 liegen zudem in mittlerer 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 der in mittlerer Wohnlage (somit besser) gelegenen Kaufpreise an das in einfacher Wohnlage gelegene Bewertungsobjekt erfolgt ein Abschlag von - 5 % auf die KP Nrn. 1, 2, 4, 6 und 7.

Lagemerkmal	Kauffallnummer							
	1	2	4	5	6	7	9	10
Bodenrichtwert höher / Lagewert relevant besser								x
Bodenrichtwert niedriger / Lagewert relevant niedriger								
Wohnlage besser	x	x	x		x	x		
Wohnlage schlechter								
Lageanpassung [%]	- 5,0	- 5,0	- 5,0		- 5,0	- 5,0		- 5,0

Tab. 5 Besondere Lagemerkmale und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise

Verkehrslärm (Merkmal B)

Das Grundstück zu KP Nr. 10 liegt innerhalb der BRW-Zone in einer Lage mit erhöhter Verkehrslärmbelastung. Zur Anpassung an das diesbezüglich besser, in einer ruhigen Anliegerstraße gelegene Bewertungsobjekt erfolgt ein Zuschlag von + 5 %.

Baulicher Zustand (Merkmal C)

Bei ausreichend vergleichbaren Baujahren sind zu allen KP normale Bauzustände vermerkt. Hinweise auf Schäden sind in der KP-Auskunft nicht benannt. 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 vorliegt.

Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum 06/2023 bis 02/2025. Seit Mitte 2022 war der Berliner Immobilienmarkt durch eine deutliche Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer geprägt. Deutlich gestiegene Baukosten sowie ein deutlicher Anstieg der Finanzierungskosten waren

hierfür die wesentlichen Gründe. In einzelnen Marktsegmenten, insbesondere bei älteren Einfamilienhäusern mit hohem Sanierungsbedarf und Verbesserungsbedarf bei den energetischen Merkmalen waren besonders deutlich sinkende Angebotspreise und Preisnachlässe zu beobachten.

Gemäß der zum WST aktuell vorliegenden Auswertungen des GAA Berlin³² erfolgte im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser aber 2024 wieder eine Belebung bezüglich der Anzahl an Transaktionen. Die Anzahl und der Geldumsatz verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser ist 2024 um jeweils 17 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum allerdings um -7 % gesunken.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass diese Auswertung Ein-/Zweifamilienhäuser aller Baujahre umfasst, somit auch neuere Gebäude bzw. Neubauten mit besseren energetischen Merkmalen.

Einer differenzierten Betrachtung zur bewertungsrelevanten Baujahresgruppe entsprechend fiel der mittlere Kaufpreis von Einfamilienhäusern (EFH) in der Baujahresklasse 1919 – 1949 zwischen 2023 und 2024 überdurchschnittlich, um rd. 15 %.

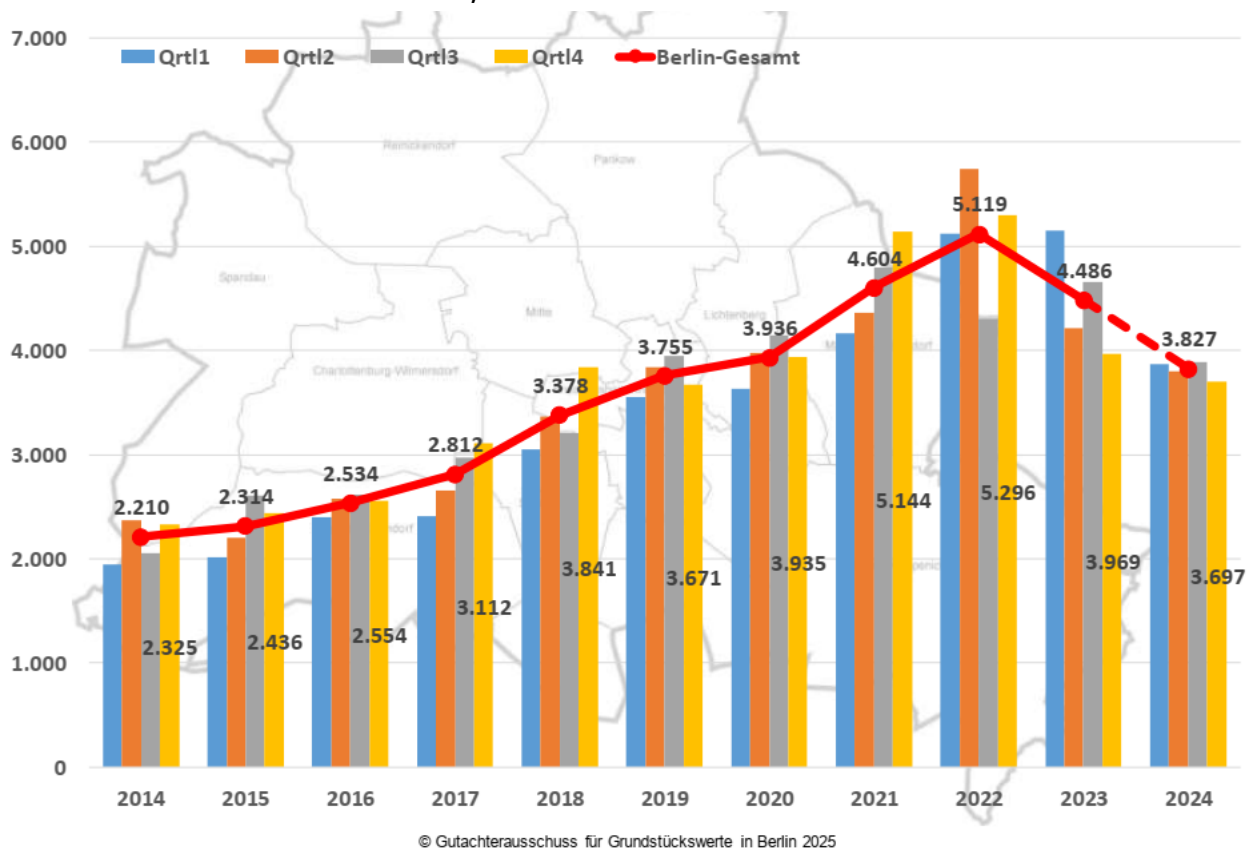


Abb. 1 Entwicklung des Kaufpreisniveaus je m² wGF für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1919-1949 (Gesamtberlin), Quelle: GAA Berlin, Folie zum Fachvortrag beim VVS am 06.03.2025

Die zuletzt erfolgte konjunkturelle Entwicklung verhält sich quartalsweise unterschiedlich und schwankend. Sie wird hier vereinfachend mit einer kontinuierlichen konjunkturellen Entwicklung von - 10 % p.a. zwischen 01/2023 bis 12/2024 gewürdigt. Die Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung erfolgt dabei je Monat, um welchen der Kaufzeitpunkt des zum Vergleich herangezogenen Kaufpreises vor dem Wertermittlungstichtag liegt, mit einem Abschlag in Höhe von - 10,0 % / 12 = - 0,83 %. Bei zuletzt annähernd stagnierendem Markt erfolgt keine Anpassung mehr für die Monate in 2025.

³² GAA Berlin / [Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024]

Ableitung der Vergleichspreise

Nr.	KP _{ber} /BGF [€/m ²]	Anp. Merkmale [%]			Σ Anp. [%]	KP _{bes} /BGF [€/m ²]	konj. Anpassung			Vergleichspreis VP/BGF [€/m ²]
		A	B	C			Datum	Monate	Anp. [%]	
1	2.266	- 5,0	--	--	- 5,0	2153	06/23	18	-14,94%	1.831
2	2.390	- 5,0	--	--	- 5,0	2271	06/23	18	-14,94%	1.932
4	2.458	- 5,0	--	--	- 5,0	2335	09/23	15	-12,45%	2.044
6	3.121	--	--	--	--	3121	10/23	14	-11,62%	2.758
7	1.822	- 5,0	--	--	- 5,0	1731	01/24	11	-9,13%	1.573
8	2.404	- 5,0	--	--	- 5,0	2284	04/24	8	-6,64%	2.132
10	2.565	--	--	--	--	2565	08/24	4	-3,32%	2.480
15	2.693	- 5,0	+ 5,0	--	+/- 0	2693	02/25	--	0,00%	2.693
arithmetischer Mittelwert (x):										2.180
Medianwert:										2.088
Standardabweichung (σ):										424
Variationskoeffizient:										0,19
untere Grenze Vertrauensbereich (x – 2 σ):										1.332
obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2 σ):										3.028

Tab. 6 Ableitung der Vergleichspreise (VP) mit Mittelwertbildung

Statistische Überprüfung³³

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 kein Ausreißer vorhanden ist. Bei einem Variationskoeffizient³⁴ von rd. 0,18 ist die Güte des Datensatzes ausreichend.

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem arithmetischen Mittel der Vergleichspreise abgeleitet.

vorläufiger Vergleichswert $231 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 2.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 503.580 \text{ €}$

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

³³ 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.

³⁴ 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.

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.

Ein Werteinfluss von Schäden, die deutlich über das übliche Maß an Schäden im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen, kann bei fehlender Besichtigung des Grundstücks nicht eingeschätzt werden. Das Risiko wertrelevanter Schäden wird an anderer Stelle im Gutachten bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt (siehe 7.5 Seite 33).

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Eintragungen in Abt. II des Grundbuches liegen nicht vor.

7.3.6.1. Nebengebäude mit Garage

Im vorläufigen marktangepassten Vergleichswert sind besonders zu veranschlagende Bauteile, Neben- und Außenanlagen (soweit über das Übliche hinausgehend) noch nicht abgebildet. Die gärtnerischen Anlagen samt Aufwuchs, die Zuwegungen und die Einfriedungen werden als üblich eingeschätzt.

Die Berücksichtigung des Nebengebäudes (Garagen-/Lagergebäude) erfolgt in Analogie zur Sachwertermittlung (vgl. 7.4.6.1 Seite 31) unter Berücksichtigung der alterswertgeminderten Herstellungskosten mit einem pauschalen Zuschlag i.H.v. + 14.000 €.

Darüber hinaus sind keine weiteren, im Ansatz der BGF nicht erfassten und besonders zu veranschlagenden, werthaltigen Bauteile zu berücksichtigen.

7.3.6.2. Außenschwimmbecken / PV-Anlage

Außenschwimmbecken

Ein im Luftbild erkennbares Schwimmbecken im hinteren Gartenbereich bleibt hier unberücksichtigt. Die Art des Einbaus, das Alter der Anlage sowie der Zustand von Konstruktion und Schwimmbadtechnik sind nicht bekannt. Es wird der Einbau nach 1990 unterstellt, entsprechend einer Sichtung alter Luftbilder liegt für das Becken ein Baualter von mindestens 20 Jahren vor. Die übliche Nutzungsdauer von fest eingebauten Außenschwimmbädern wird in einer Spanne von 20 – 25 Jahren eingeschätzt. Auch bei regelmäßiger Instandsetzung und ggf. Modernisierung der Technik kann eine nachhaltige Nutzung des Schwimmbades zum WST nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden. Ältere Außenschwimmbäder gelten zudem am Markt heute regelmäßig als Energieverschwender, die geheizt und mühsam in Stand gehalten

werden müssen und oft wenig genutzt werden, sie stellen regelmäßig kein werterhöhendes Merkmal dar.

PV-Anlage

Entsprechend der Sichtung alter Luftbilder wurden erste PV-Module bereits 2017 auf das Dach aufgebracht, erst in den letzten Jahren erfolgte wohl die Installation weiterer Module. Zustand und Effizienz der Heizungsanlage sind unbekannt, es kann keine Aussage zur fachgerechten Installation und zur Funktionsfähigkeit getroffen werden.

Ohne Kenntnis von Mietverträgen und bei Annahme einer Eigennutzung erfolgt hier die Annahme, dass keine besonderen Ertragsverhältnisse vorliegen und die vorhandene PV-Anlage (soweit funktionstüchtig) ggf. der Unterstützung der eigenen Heizungsanlage dient.

Vergleichbare PV-Anlagen sind möglicherweise auch teilweise im Vergleichswert schon abgebildet, da lt. Recherchen bei einigen der zum Vergleich herangezogenen KP gemäß von Luftbildern PV-Modulen auf den Dachflächen erkennbar waren. Relevant höhere Kaufpreise waren bei Vorliegen einer PV-Anlage nicht erkennbar. Somit wird die PV-Anlage nicht als relevant wertsteigerndes Merkmal angesehen.

7.3.7. Ableitung des Vergleichswertes

vorläufiger Vergleichswert	503.580 €
Schäden und Mängel	+/- 0 €
Nebengebäude	+ 14.000 €
Außenschwimmbecken / PV-Anlage	<i>kein Ansatz</i> - -
Vergleichswert	517.580 €

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

Das Stichtagsprinzip setzt voraus, dass alle Erkenntnisse, Ereignisse, Entwicklungen des Grundstücksmarktes, Preis- und Wertänderungen oder Änderungen von Regelungen, Vorschriften und Gesetzen, die nach dem WST erfolgen, unberücksichtigt bleiben müssen. Eine Berücksichtigung darf erfolgen, wenn der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung diese Entwicklungen zum WST bereits berücksichtigt und das Zustandekommen des marktbildenden Kaufgeschehens so konkretisiert war, dass der Marktteilnehmer damit rechnen konnte.

- Sachwertfaktoren 2024 mit Bezugsstichtag 01.01.2024
- veröffentlicht im Amtsblatt Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024 Seite 3068 ff.
- Ableitung der Sachwertfaktoren aus Kauffällen im Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2023
- ermittelt anhand mathematisch-statistischer Analysen von 3.075 Kauffällen
- mit 109 Kauffällen (bzw. 3,8 % aller ausgewerteten Kauffälle) aus dem Altbezirk Treptow.

Modellansätze des GAA Berlin zu den Sachwertfaktoren 2024

- modellkonformer Bodenwert aus Bodenrichtwert zum 01.01.2023 (unangepasst)
- Baukosten gemäß NHK 2010 mit Typisierung
- Standardstufe 4
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (Preisbasis 2015 = 100), Stand Q IV/2023, umbasiert auf Preisbasis 2010 = 100 mit Faktor 1,110
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer nach Baualter und Bauzustand (tabelliert)
- Alterswertminderung linear
- Wertansatz für übliche Außenanlagen: im Kostenkennwert enthalten
- Wertansatz für ggf. vorhandene Nebengebäude (z.B. freistehende Garagen): Gebäudezeitwert pauschal (Ansatz nach der Marktanpassung)

In den Sachwertfaktoren abgebildet sind Ein-/Zweifamilienhäuser mit

- Grundstücksflächen von 122 m² bis 1.782 m², Ø 576 m² (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 215 m² bis 1.045 m²)
- Bruttogrundflächen von 82 m² bis 1.007 m², Ø 262 m² (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 146 m² bis 441 m²)
- tatsächlicher GFZ von 0,07 bis 1,33, Ø 0,26 (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 0,11 bis 0,54)
- Bodenrichtwerten von 240 €/m² bis 2.900 €/m², Ø 670 €/m² (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 380 €/m² bis 1.300 €/m²).

Es fand bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind, so dass auch Einfamilienhausgrundstücke mit Baulandreserven repräsentiert sind. Am stärksten repräsentiert sind Ein-/Zweifamilienhäuser mit normalem Bauzustand (83,5 %) und in mittlerer Wohnlage (62,5 %). Das zu bewertende Einfamilienhaus liegt innerhalb der o.g. 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte.

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. Die zwischen dem 31.12.2023 und dem 15.05.2025 erfolgte konjunkturelle Entwicklung wird nachfolgend gewürdigt.

7.4.3. Vorläufiger Sachwert

BGF-Ansatz

Bruttogrundfläche (BGF) KG, EG, DG 231 m² 100,00 %

Aufgrund des geringen Unterkellerungsgrades (hier hilfsweise mit 6 m² bzw. < 5 % der BGF EG angenommen) erfolgt der Ansatz der NHK für Gebäude ohne Keller.

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 1.21	Einfamilienhaus, EG, DG ausgebaut	1.215 €/m ²

Wertverhältnisse zum Stichtag des Sachwertfaktors

Baupreisindex (BPI) ³⁵ für Wohngebäude (Stand 11/2023, Basisjahr 2015 $\triangleq$ 100)	161,3
Umbasierung auf Basisjahr 2010 (Ansatz Faktor 1,110)	179,0

³⁵ Statistisches Bundesamt / [Konjunkturindikatoren, Stand Juni 2024]

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. Tabelle³⁶ 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 1174, W GFZ 0,3 zum Stichtag 01.01.2023	480 €/m ²
Grundstücksgröße	988 m ²
Bodenwert	988 m ² x 480 €/m ² = 474.240 €

Zur Würdigung der Differenz des modellkonformen Bodenwertes zum Bezugsstichtag des Sachwertfaktors zum aktuellen objektspezifischen Bodenwert siehe 7.4.5 Seite 30.

Modellkonformer vorläufiger Sachwert

Kostenkennwert Wohnhaus (Stand 2010)	1.215 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	x 179,0 / 100 = 2.174,85 €/m ²
Regionalfaktor	x 1,0
Baukosten	rd. 2.175 €/m ²
Bruttogrundfläche	231 m ²
Baukosten Einfamilienhaus	(Bruttogrundfläche x Baukosten) 502.425 €
abzüglich Alterswertminderung	- 50,00 % = - 251.213 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	251.212 €

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	251.212 €
modellkonformer Bodenwert (aus BRW zum 01.01.2023)	474.240 €
vorläufiger Sachwert	725.452 €

7.4.4. Objektspezifischer Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sind Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

interpolierter Sachwertfaktor (bei vorl. Sachwert rd. 725.000 €, Tab. 4)	0,916
Baujahresgruppe 1920 - 1948 (ursprüngliches Baujahr)	+/- 0
Gebäudeart (freistehende EFH/ZFH))	+/- 0
Bauzustand (normal)	+/- 0
Gebäudekonstruktion (massiv)	+/- 0
Wohnlage (einfach)	- 0,036
Stadtlage (Ostteil)	+/- 0
modellkonformer objektspezifischer Sachwertfaktor	0,880

³⁶Amtsblatt Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024

vorläufiger Sachwert (zum Bezugsstichtag SW-Faktor 01.01.2024)		725.452 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	x	0,880
marktangepasster vorläufiger Sachwert		638.398 €

7.4.5. Konjunktuelle Entwicklung

Mit Stichtag 01.01.2025 wurde für die Bodenrichtwertzone 1174 ein Bodenrichtwert (BRW) von 410 €/m² W GFZ 0,3 beschlossen. Dieser zuletzt veröffentlichte BRW liegt um ca. 15 % geringer als der in der Berechnung des vorläufigen Sachwerts modellkonform zum Ansatz gebrachte BRW. Aus dem Jahr 2025 sind der Kaufpreissammlung des GAA Berlin folgende Kaufpreisdaten zu Verkäufen von Wohnbaulandgrundstücken in der Bodenrichtwertzone 1174 zu entnehmen:

Nr.	Lage	Fläche [m ²]	KP/m ² [€/m ²]	BRW [€/m ²]	KP/BRW
1	Fliegenpilzstr.	798	375	410	0,91
2	Stromstr.	743	269	410	0,66
3	Glienicker Str.	2.560	357	410	0,87

Bei der aktuellen Verkäufen von Wohnbauland in der Bodenrichtwertzone 1174 konnte das im zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert abgebildete Preisniveau nicht erzielt werden.

Ad hoc-Marktreport des GAA Berlin

Weitere Hinweise auf eine negative konjunktuelle Entwicklung im 1. Quartal 2025 lassen sich dem Ad hoc-Marktreport Ausgabe Juni 2025 für Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise) entnehmen. Demnach zeigte sich das Preisniveau im 1. Quartal 2025 sinkend. Das Verhältnis von Kaufpreis (KP) zu Bodenrichtwert (BRW) lag für den Betrachtungszeitraum Januar bis Ende März 2025

- für Gesamtberlin bei 95 % (Auswertung von 68 Kauffällen)
- bei Grundstücken mit einfacher Wohnlage bei 89 % (12 Kauffälle).

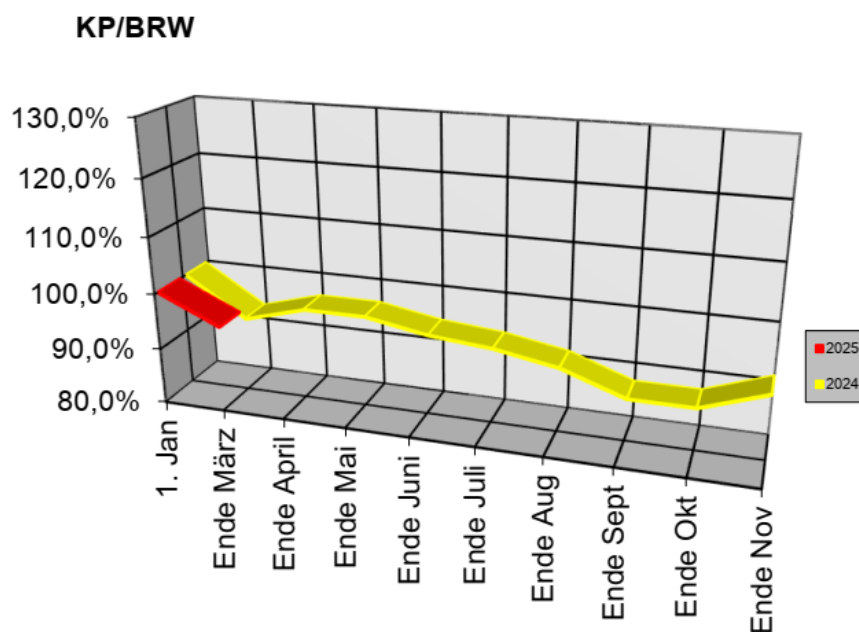


Abb. 2 Preisniveau für Bauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise) gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2025 (Gesamtberlin)

Quelle: GAA Berlin, Ad hoc Marktreport Juni 2025

Unter Würdigung der allgemein festgestellten Preisrückgänge für Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau in Berlin und der derzeitigen starken Kaufzurückhaltung sowie geringer Bautätigkeit ist zum WST ein um - 10,0 % unterhalb des zuletzt veröffentlichten BRW liegender Bodenwert marktgerecht. Zur Berücksichtigung dieser bis zum WST erfolgten negativen konjunkturellen Entwicklung kommt die Differenz zwischen dem aktuellen, objektspezifischen Bodenwert und dem modellkonformen Bodenwert zum Ansatz.

Flurstück 3120/12 - konjunkturelle Entwicklung

modellkonformer Ansatz der Bodenwerte im Sachwert	480 €/m ² x 988 m ² =	474.240 €
Bodenwert am WST	0,9 x 410 €/m ² x 988 m ² =	364.572 €
Differenz		109.668 €

7.4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Hinweise zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen: vgl. 7.3.6 Seite 25

7.4.6.1. 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 (Anmerkungen zu Außenschwimmbecken und PV-Anlage siehe 7.3.6.2 Seite 25).

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 berücksichtigen eingeschätzt.

Nebengebäude

Das Nebengebäude erfüllt im Wesentlichen die Kriterien eines Garagengebäudes. Es wurde 1962 errichtet und 1987 erweitert, woraus sich für den älteren Gebäudeteil zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag in 2025 ein technisches Standalter von 63 Jahren ableitet. Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude ist mit 40 - 50 Jahren anzunehmen.

Ansatz Herstellungskosten Garage mit Abstellraum ³⁷		485 €/m²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	x 179,0 / 100 =	868,15 €/m²
Baukosten	rd.	868 €/m²
BGF (Nebengebäude)	rd.	32 m²
Bauwert	<i>(Bruttogrundfläche x Baukosten)</i>	
		27.776 €
abzüglich Alterswertminderung ³⁸	- 50 % =	- 13.888 €
Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag		13.888 €
Nebengebäude <i>(pauschal, zum Zeitwert)</i>		rd. 14.000 €

7.4.6.2. Abweichende Standardstufe

Das Einfamilienhaus weist abweichend vom Sachwertmodell überwiegend Ausstattungsmerkmale der Standardstufe 2-3 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.

7.4.6.3. Schäden und Mängel

Ein Werteinfluss von Schäden, die deutlich über das übliche Maß an Schäden im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen, kann bei fehlender Besichtigung des Grundstücks nicht eingeschätzt werden. Das Risiko wertrelevanter Schäden wird an anderer Stelle im Gutachten bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt (siehe 7.5 Seite 33).

7.4.7. Ableitung des Sachwerts

vorläufiger marktangepasster Sachwert	638.398 €
konjunkturelle Entwicklung 01.01.2024 – 15.05.2025	- 109.668 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
besonders zu veranschlagende Bauteile	- - €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	- - €
Nebengebäude	+ 14.000 €
abweichende Standardstufe	- - €
Schäden und Mängel	- - €
Sachwert	542.730 €

³⁷ NHK 2010, NHK-Typ 14.1 (Einzelgarage), Standardstufe 4: 485 €/m² BGF

³⁸ Bezüglich des Ansatzes der Alterswertminderung wird bei wirtschaftlicher Einheit mit dem Einfamilienhaus eine vergleichbare Abschreibung angenommen.

7.5. 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:	517.580 €
Sachwert:	542.730 €

Im Bewertungsfall konnte aus 8 Kaufpreisen (mit Grundstücksgrößen in einer Spanne von 560 m² bis 1.481 m², i.M. 909 m² sowie einer Ø BGF von 181 m²), ein Vergleichswert gemäß § 24 (4) ImmoWertV in Höhe von rd. 517.580 € abgeleitet werden. Der Vergleichswert ist jedoch aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kaufpreise sowie den fehlenden Informationen bezüglich der Ausstattung, des Zustandes und des Modernisierungsgrades mit Unsicherheiten behaftet.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert liegt ca. 5 % über dem Vergleichswert. Bei Ansatz der genauen Grundstücksgröße im Bodenwert bildet er hier die für ein Einfamilienhaus überdurchschnittliche Flächengröße von Flurstück 3120/12 (988 m²) mit Baulandreserve besser ab. Im Sachwertfaktor sind auch Einfamilienhausgrundstücke mit Baulandreserven repräsentiert. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert (= Ausgangswert). Der marktangepasste Sachwert wurde unter Verwendung des vom GAA Berlin zuletzt zum 01.01.2024 veröffentlichten Sachwertfaktors 2024 ermittelt (Erhebungszeitraum der Daten 01.01.2021-31.12.2023).

Aus dem Altbezirk Treptow gingen 109 Kauffälle in die Ableitung des Sachwertfaktors ein, weswegen der auf Basis dieses statistisch ausreichend belastbaren Sachwertfaktors ermittelte Sachwert als repräsentativ erachtet wird. Die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV sind im abgeleiteten Sachwert ausreichend abgebildet. Die nach dem 31.12.2023 erfolgte negative konjunkturelle Entwicklung wurde durch einen Abschlag gewürdigt.

Ausgangswert	542.730 €
--------------	-----------

Plausibilisierung

Der GAA Berlin ermittelte vor dem WST zuletzt im Immobilienmarktbericht 2023/24 typische Wertspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die Kaufpreise lagen 2023 (bezogen auf Gesamtberlin)

- bei Gebäuden mit Baujahr 1920 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 1.953 €/m² – 5.080 €/m² wGF, i.M. bei 3.350 €/m² wGF (Auswertung: 156 Kauffälle, Ø Grundstücksfläche 434 m² – 951 m² bzw. i.M. 689 m², Ø wGF 83 m² - 217 m² bzw. i.M. 145 m²).

Der ermittelte Ausgangswert liegt bei 542.730 € / 203 m² wGF = 2.674 €/m² wGF im unteren Bereich der Spanne für Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1920 bis 1949 und wird – bei randstädtischer Lage im Ostteil Berlins und in einfacher, fluglärmbelasteter Wohnlage – als plausibel eingeschätzt.

Fehlende Innenbesichtigung

Das Einfamilienhaus war am Ortstermin nicht von innen zu besichtigen. Ausschließlich die Straßenfassade konnten von der Straße aus besichtigt werden, auch die Gartenfassade war nicht

einzusehen. Es konnte nicht festgestellt werden, ob bauliche Mängel vorhanden sind. In den angewandten Wertermittlungsverfahren ist daher kein Ansatz für Schäden und Mängel erfolgt. Inwieweit der Innenausbau, bauliche Veränderungen oder Modernisierungen stattgefunden haben, ist nicht bekannt.

Zudem ist die Abmessung bzw. die Fläche, die Nutzbarkeit und Zugänglichkeit des im Rahmen der Errichtung der „Wohnlaube“ von 1932 lt. Plan erstellten Kellerraums unklar. Es konnte im Gutachten nur die Annahme getroffen werden, dass er existiert und in irgendeiner Form nutzbar ist. Dem EG-Grundriss kann hierzu kein Hinweis entnommen werden, andere Grundrisse liegen nicht vor.

Zur Berücksichtigung dieser Unwägbarkeiten erfolgt ein Abschlag von 10 % für

- mögliche nicht bekannte Schäden und Mängel
- die unklare Kellersituation.

Bodenwert Flurstück 3119/11 - Straßenland

Bisher unberücksichtigt blieb das zum Bewertungsgrundstück gehörende Flurstück 3119/11 mit einer Flächengröße von 95 m². Es ist nicht individuell nutzbar, sondern liegt im öffentlichen Straßenraum.

Im Land Berlin hat sich für den Ankauf von öffentlich gewidmeten Straßenland in jahrelanger Praxis ein Bodenwertansatz von 5 €/m² etabliert. Auch im aktuellen Immobilienmarktbericht des GAA Berlin, wird für Marktfähiges Nichtbauland i.S.v. „Gewidmetes Straßenland“ ein Bodenrichtwert mit 5 €/m² benannt.

Ausgangswert		542.730 €
- Abschlag Innenbesichtigung	- 0,1 x 542.730 € =	- 54.273 €
- Bodenwert Flurstück 3119/11 - Straßenland	95 m ² x 5 €/m ² =	475 €
Verkehrswert		488.932 €

Verkehrswert **rd. 490.000 €**

8. Ergebnis

Den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes Fichtestr. 9 in 12526 Berlin-Köpenick schätze ich zum Wertermittlungstichtag 15.05.2025 auf:

490.000 €

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 30.06.2025

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

9. Ergänzende Angaben

Geforderte Angaben

Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten. Der Bauzustand und etwa anstehende Reparaturen können bei nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden.

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 Erkeranbaus ist unklar.

Zum Verdacht auf Hausschwamm kann bei fehlender Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

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 – entsprechend dem äußeren Eindruck von der Fichtestraße aus – nicht geführt.
- f) Ob besonders zu schätzende Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

10. Anlagen

10.1. Übersichtskarte

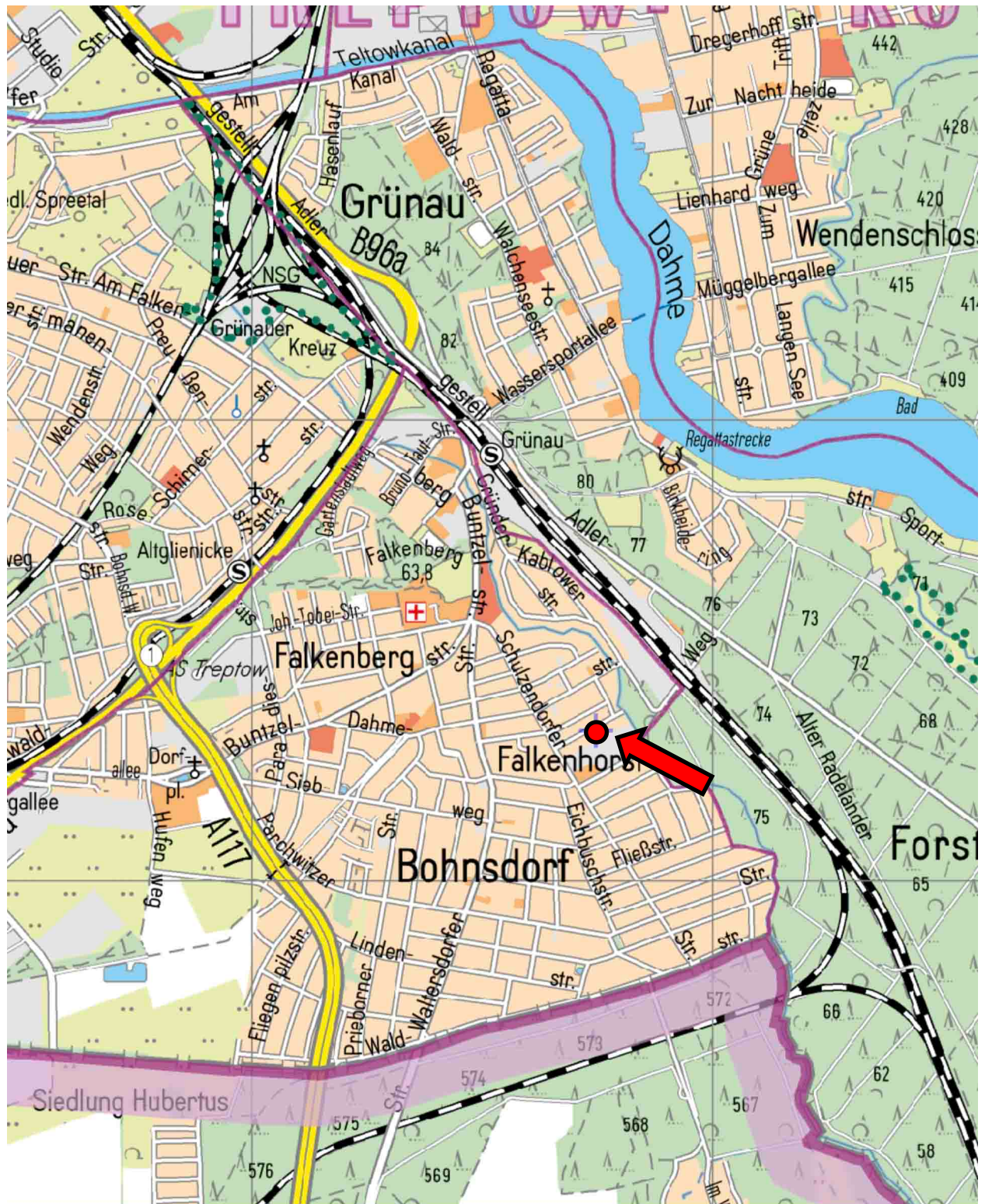


Abb. 3 Innerörtliche Lage des Bewertungsobjektes (Quellenvermerk: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 / [Übersichtskarte], Senatsverwaltung für Stadtentwicklung), Bewertungsobjekt rot markiert

10.2. Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem

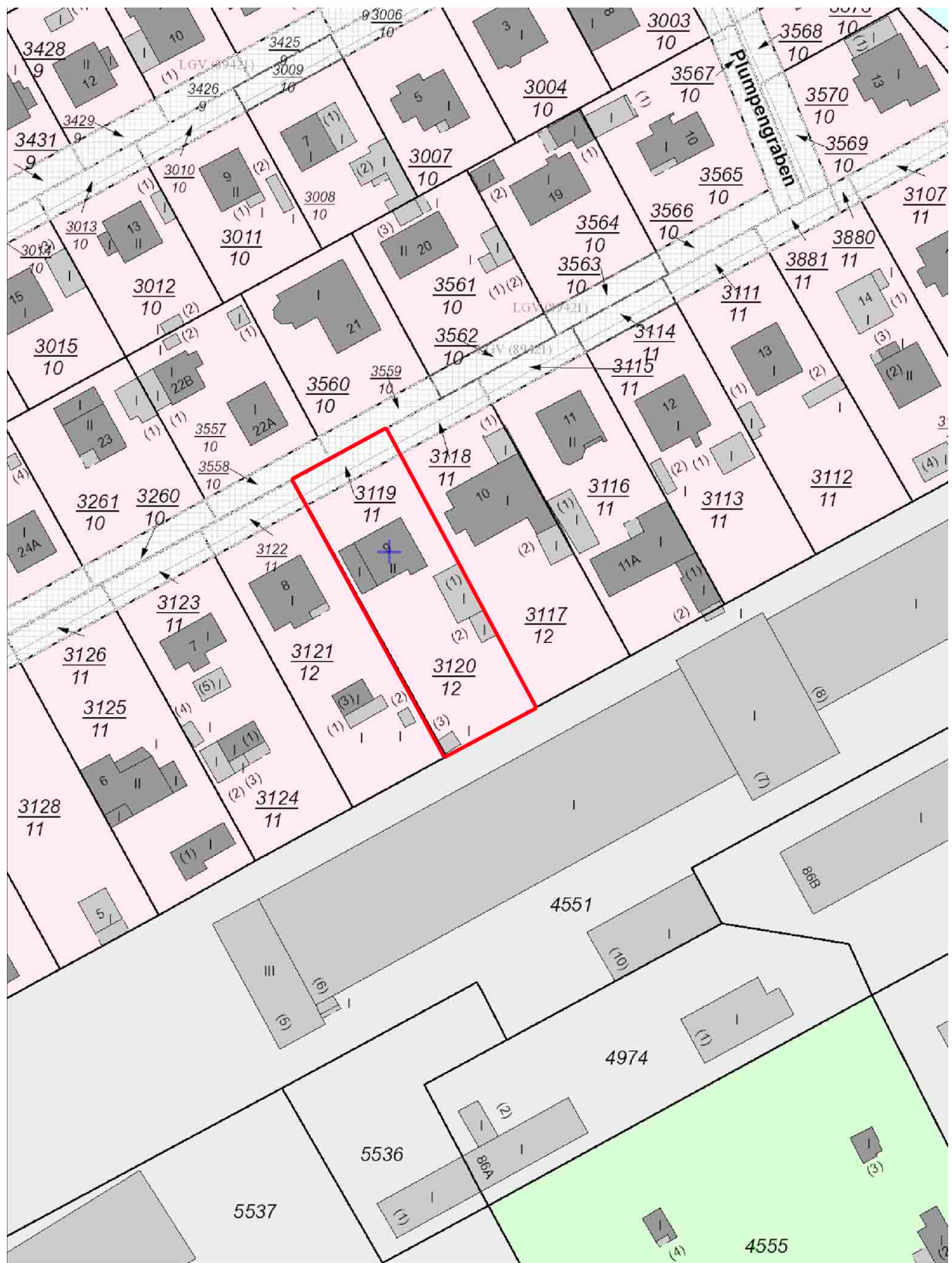


Abb. 4 Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem Berlin
(Quellenvermerk: www.govdata.de/dl-de/by-2-0 / [ALKIS Berlin], Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung), Bewertungsobjekt rot umrandet

10.3. Lageplan zur Baugenehmigung 2011/2061

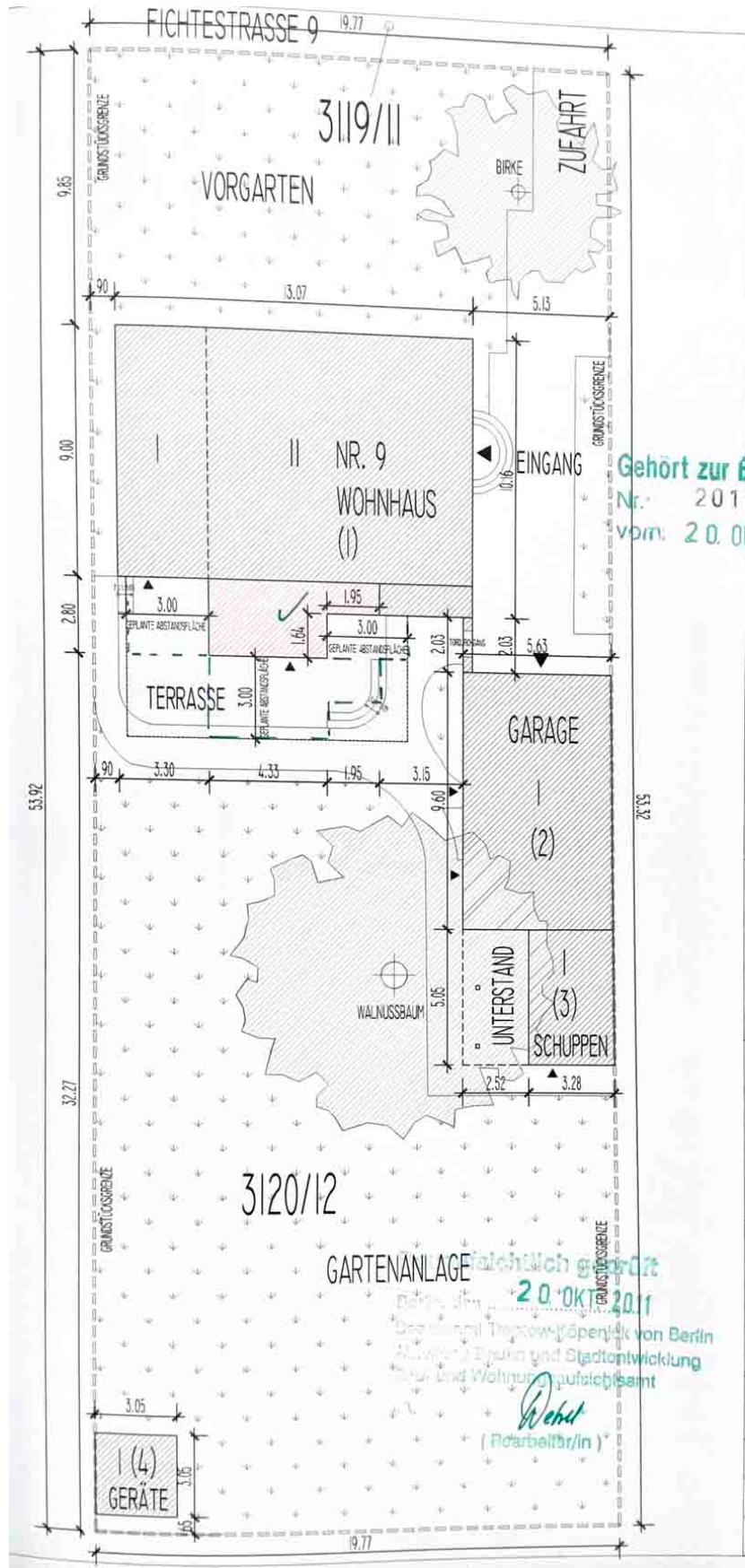


Abb. 5 Lageplan zum Wintergartenanbau 2011

10.4. Pläne zur Baugenehmigung 2011/2061

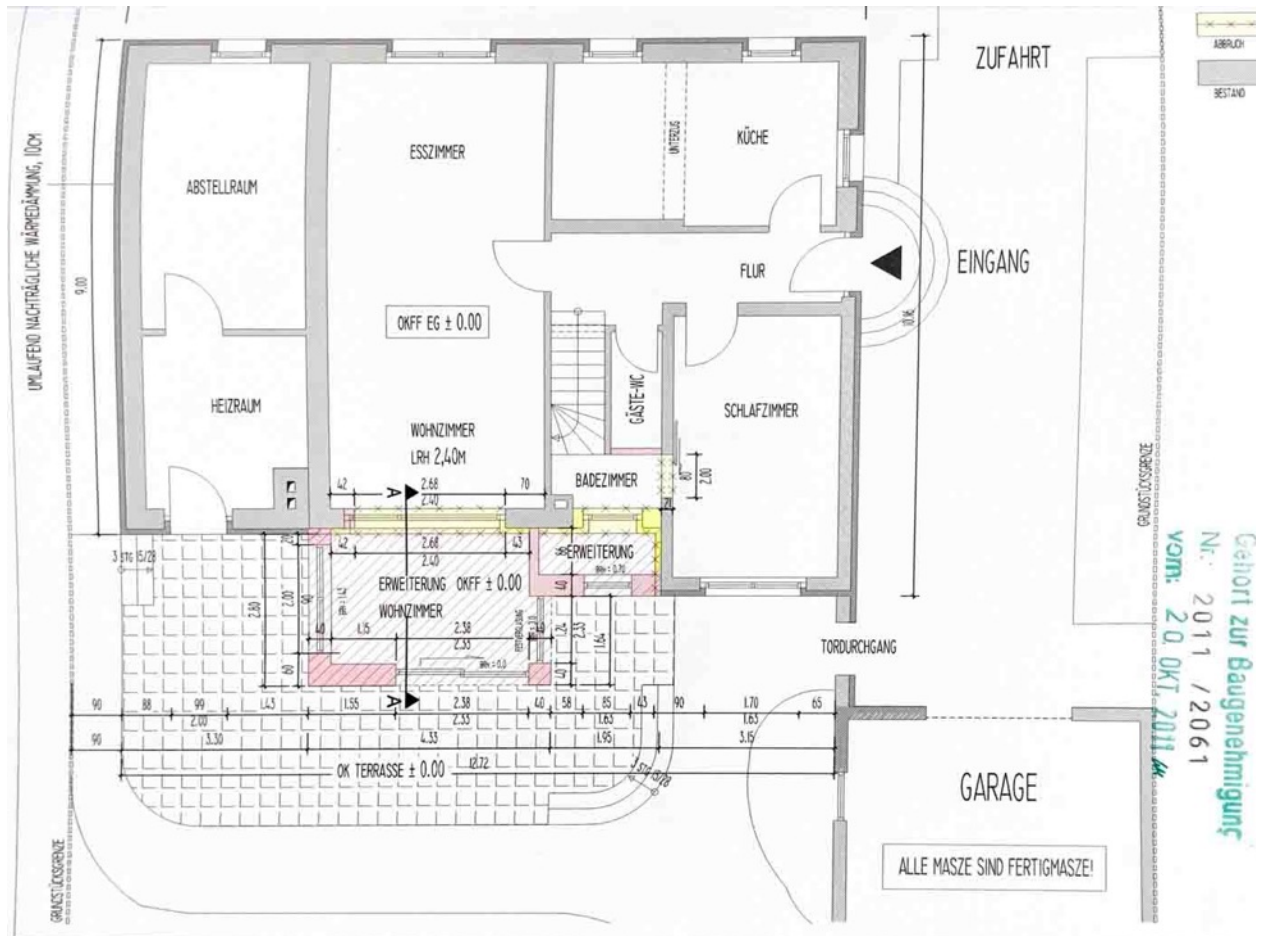


Abb. 6 Grundriss Erdgeschoss (Abriss/Neubau-Plan zum Wintergartenanbau)



Abb. 7 Gartenansicht (Abriss/Neubau-Plan zum Wintergartenanbau)

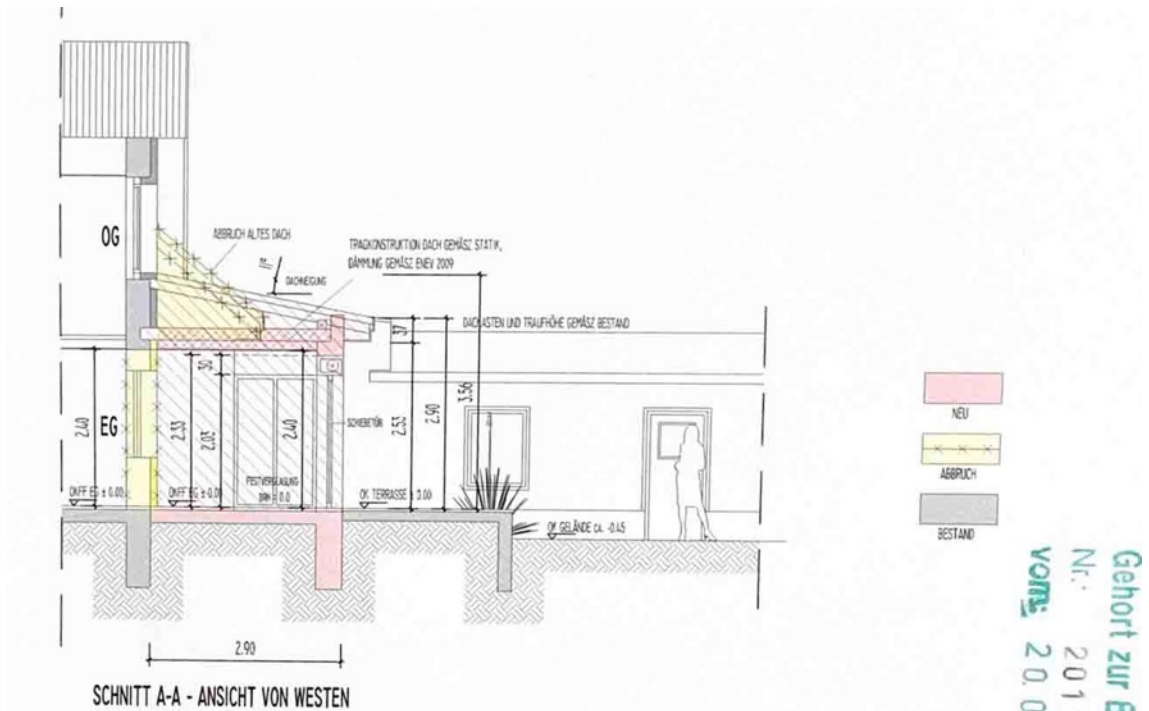


Abb. 8 Schnittzeichnung (Abriss/Neubau-Plan zum Wintergartenanbau)



Abb. 9 Ansicht Eingangsfassade
(Abriss/Neubau-Plan zum Wintergartenanbau, Nebengebäude hier nicht dargestellt)

10.5. Sonstige Pläne

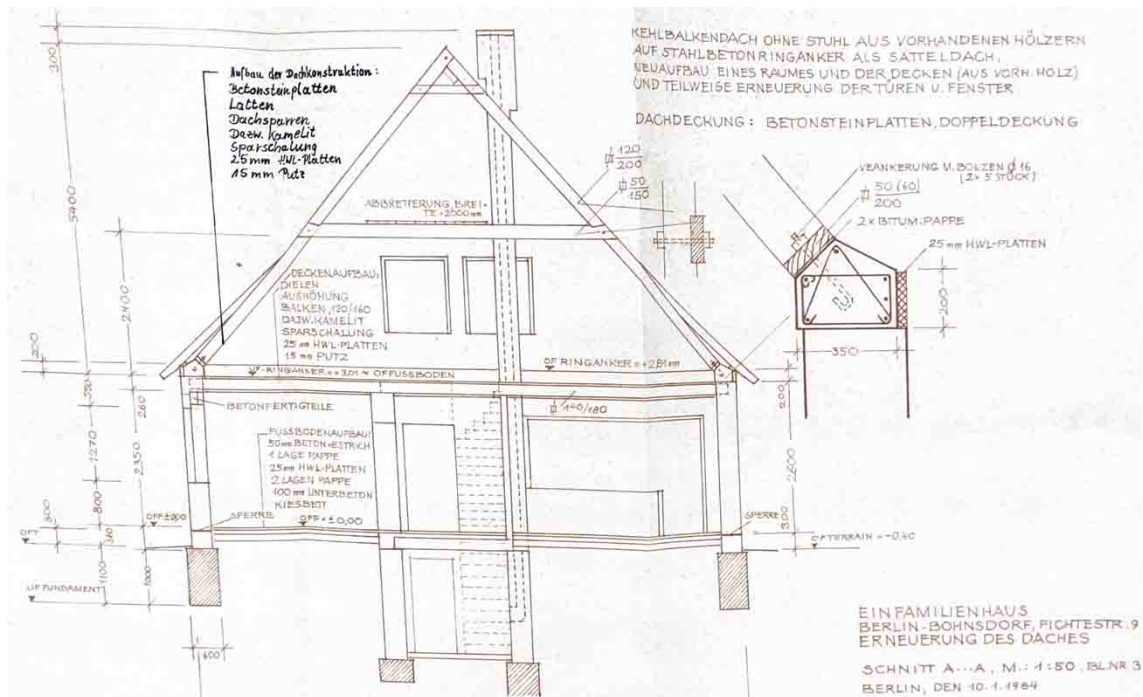


Abb. 10 Schnittzeichnung zu Umbau/Erweiterung 1984 mit Hinweis auf Kellerraum

10.6. Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten



Abb. 11 Fichtestraße, Blick nach Osten



Abb. 12 Straßenansicht



Abb. 13 Auffahrt, Garagenzufahrt



Abb. 14 Blick auf Dachfläche mit PV-Anlage



Abb. 15 Abdeckung im Bereich des Vorgartens



Abb. 16 massiver Schuppen