

# GUTACHTEN

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

in 12555 Berlin-Köpenick

**Däumlingsweg 18**



ERSTATTET VOM

**DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ**

---

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)  
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

---

DAHMESTRASSE 25 \* 12527 BERLIN \* TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18  
Internet: [www.immobilienbewertung.de](http://www.immobilienbewertung.de) / e-mail: [stenkewitz@immobilienbewertung.de](mailto:stenkewitz@immobilienbewertung.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	5
2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....	5
2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten.....	7
2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten.....	9
3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung.....	9
3.1. Lagebeschreibung und Verkehr.....	9
3.2. Beschaffenheit des Grundstückes.....	12
3.3. Bebauung.....	14
3.3.1 Gebäude.....	14
3.3.2 Außenanlagen.....	19
3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005.....	20
4. Wertermittlung.....	21
4.1. Grundsätze und Verfahren.....	21
4.2. Bodenwert.....	22
4.2.1 Vergleichspreise.....	23
4.2.2 Bodenrichtwert.....	23
4.2.3 Bodenwert - Bauland.....	24
4.2.4 Zusammenstellung.....	25
4.3. Sachwert.....	26
4.3.1 Ausgangswerte für die Sachwertberechnung.....	26
4.3.2 Sachwertberechnung.....	34
4.3.3 Marktanpassung.....	36
4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	37
4.3.5 Ermittlung des Sachwertes.....	40
4.4. Verkehrswert (Marktwert).....	41
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift.....	43

### **Anlagen**

* Bilddokumentation.....	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte.....	Anlage 2
* Projektunterlagen.....	Anlage 3

Das Gutachten umfasst 67 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

## **1. Allgemeine Angaben zum Auftrag**

- Auftraggeber:                   Amtsgericht Köpenick  
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick
- Bewertungsobjekt:           mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in 12555  
Berlin-Köpenick, Däumlingsweg 18
- Zweck des Gutachtens:   In der Zwangsversteigerungssache  
Geschäftsnummer: **70 K 16/24 (Teilungsversteigerung)**  
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu  
erstellen.  
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten  
Fragen erfolgt unter Punkt 5.
- Wertermittlungsstichtag: 03. September 2024
- Qualitätsstichtag:         03. September 2024
- Ortsbesichtigung:         03. September 2024
- Teilnehmer:
- Frau XXXX, Antragstellerin
  - Herr XXXX, Antragsgegner zu 1)
  - Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter  
Sachverständiger.
- Unterlagen:                 Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur  
Erstellung des Gutachtens:
- Beschluss des AG Köpenick vom 08.08.2024
  - Grundbuchauszug vom 08.08.2024

Vom Unterzeichner eingeholte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 22.08.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 28.08.2024
- Baulastenauskunft vom 10.09.2024
- Altlastenauskunft vom 02.09.2024

Von den Beteiligten bereitgestellte Unterlagen:

- Bauunterlagen

Rücksprachen  
und Recherchen:

Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Treptow-Köpenick:

- Stadtplanungsamt, Tel. 030/90297-2604
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (Internetabfrage)
- Tiefbauamt (Internetabfrage)
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle (Internetabfrage)
- Umweltamt (Internetabfrage)
- Bauakteneinsicht

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde (Internetabfrage)

## **2. Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben**

#### **Katasterbezeichnung**

Gemarkung: Köpenick

Flur: 483

lfd. Nr. 1: Flurstück 105 Gebäude- und Freifläche  
Däumlingsweg 18 mit 710 m<sup>2</sup>

#### **Grundbuchbezeichnung**

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick  
Grundbuch von Köpenick  
Blatt 8726N

**Erste Abteilung:** Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 3:

- a) Frau XXXX  
- zu ½ -
- b) Frau XXXX
- c) Herr XXXX
- d) Herr XXXX
- e) Frau XXXX

- b) bis e) bezüglich ½ in Erbengemeinschaft –

**Zweite Abteilung**

Lasten und Beschränkungen

- Lfd. Nr. 1: Eine Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass der Berechtigte Wasserröhren auf dem Grundstück verlegen und halten darf, für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Köpenick-Forst Bl.-Nr. 35 unter Nr. 1 und von Erkner Bl.Nr. 844 und Rüdersdorf Forst Bl.Nr. 15 verzeichneten Grundstücke. Gemäß Bewilligung vom 4.9., 1.10.1914, 20.9., 23.1.0.1915 eingetragen am 6.2.1916, von letzterem Blatt nach Köpenick Forst Bl. 52 zur Mithaft übertragen am 21.9.1920 und von da weiter zur Mithaft nach 81. 4022 am 24.2.1923, weiter von da nach Köpenick Bl. 2816 und von dort hierher übertragen am 15.7.1927.  
Umgeschrieben am 06.04.1995.keine Eintragungen
- Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Einge­tragen am 02.07.2024.

## **2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten**

Planungsrecht: Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick nahm am 22.08.2024 wie folgt Stellung:

*„Das Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB. Auch gibt es keinen Aufstellungsbeschluss, durch den ein Bebauungsplanverfahren für das gegenständliche Grundstück eingeleitet wurde.*

*Das Grundstück befindet sich nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, einem Stadtumbaugebiet oder im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den Kriterien des § 34 BauGB.*

*Nach § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

*Das o.g. Grundstück ist durch Anbindung an den Däumlingsweg erschlossen. Das Grundstück ist durch das vorhandene 1,5-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise vollständig baulich ausgenutzt.*

*Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABI. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABI. S. 3754), stellt das Grundstück als "Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung" dar. Bitte beachten Sie jedoch, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan keinen Einfluss darauf haben, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach den Kriterien des § 34 BauGB.*

### Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes betrachtet der Unterzeichner das Grundstück als Bauland.

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergütungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes vom 28.08.2024 zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 10.09.2024 ist im Baulastenverzeichnis keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin<sup>1</sup> nicht als Denkmal verzeichnet. Bei der südlich angrenzenden Wohnanlage handelt es sich um ein Baudenkmal. Hier ist Umgebungsschutz zu unterstellen.

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001



### **2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten**

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.  
Vertragliche Belastungen wurden nicht recherchiert.

## **3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung**

### **3.1. Lagebeschreibung und Verkehr**

Bundesland:

**Berlin** mit 3.782.202 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km<sup>2</sup> die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je m<sup>2</sup> die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

Bezirk:

**Treptow-Köpenick** ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin und hatte 294.081 Einwohner (Stand 31.12.2023). Der Bezirk entstand nach der Verwaltungsreform 2001 durch die Zusammenlegung der zuvor eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick.

Das im Südosten gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte der zwölf Berliner Bezirke und weist eine verhältnismäßig günstige Sozialstruktur auf. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in der Gegend.

Internationale Bedeutung hat der Standort durch sein Innovations- und Technologiezentrum in Adlershof.

Grundstückslage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Köpenick, in einem Siedlungsgebiet (Märchenviertel) der 1920er Jahre parallel der Mahlsdorfer Straße zwischen den Bahnanlagen im Süden und dem Forst im Norden und Osten.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück als sogenanntes Hammergrundstück.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch eine siedlungsartige, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung, eine 3-geschossige denkmalgeschützte Wohnanlage und partiellen Nachverdichtungen geprägt.

Die Köpenicker Altstadt liegt ca. 3 km südlich vom Bewertungsobjekt und ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2024<sup>2</sup> eine Ausweisung als mittlere Wohnlage.

Eingrenzungen:	Norden	-	offene Wohnbebauung
	Süden	-	3-geschossige Wohnanlage (Denkmal)
	Osten	-	offene Wohnbebauung/ Däumlingsweg
	Westen	-	offene Wohnbebauung

Verkehrslage: Beim Däumlingsweg handelt es sich um eine auf ca. 5 m Breite mit Granitpflaster befestigte bzw. unausgebaute, üblich frequentierte Anliegerstraße (Tempo 30 km/h). Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

Die ca. 900 m weiter westlich verlaufende Mahlsdorfer Straße ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (30 und 50 km/h). Diese Hauptverkehrsstraße führt direkt zum Zentrum des Ortsteils Köpenick bis nach Mahlsdorf.

---

<sup>2</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 v. 30.05.2024 mit Berichtigung ABl. 25 v. 14.06.2024

Im Umfeld verkehren Busse und Straßenbahnen mehrerer Linien, deren Haltestellen fußläufig ca. 12 bis 20 min entfernt sind. Die Distanz zum S-Bahnhof Köpenick beträgt ca. 1,4 km, wo weitere Bus- und Straßenbahnlinien aufeinander treffen.

Für den Individualverkehr befinden sich in den angrenzenden Straßen Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl. Hier besteht keine Parkraumbewirtschaftung.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

Bundesstraße 96a	ca.	6,8 km
Berliner Autobahn A 113	ca.	9,0 km
Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	15,0 km
Berlin Alexanderplatz	ca.	17,0 km
Berliner Stadtgrenze	ca.	1,5 km

Soziale Infrastruktur:

Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes begrenzt vorhanden. An der Mahlsdorfer Straße sind einige Ladengeschäfte und Verbrauchermärkte vorhanden. Regionen mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration sind ca. 1,6 km entfernt an der Köpenicker Bahnhofstraße anzutreffen.

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (3 bis 30 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen zu erreichen.

Demographie:<sup>3</sup>

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha 2018</i>	
5 - 30	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2010 / 2018</i>	
239.000 / 270.000	3.388.000 / 3.748.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030</i>	
+ 9,2	4,70
Status/Dynamik-Index 2017 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil

Tab. 1

### 3.2. Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Hammergrundstückes ist unregelmäßig, unsymmetrisch mit trapezförmiger Gestalt und mit in sich ebenem Terrain.

Die Straßenanbindung ist als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist eine geringe Reliefenergie auf. Die Breite des bebauten Abschnittes misst ca. 26 m und die Tiefe ca. 25 m.

Die ca. 3 m breite Zuwegung ist ca. 33 m lang. Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze<sup>4</sup> von Berlin wurde für diese Region Talsand ausgewiesen.

<sup>3</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

<sup>4</sup> veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009<sup>5</sup> für das Grundstück in Höhe von 2,5 bis 3,0 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine unüblichen Immissionen feststellbar.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben der Anwesenden mit folgenden Medien versorgt:

- Elektroenergie
- Trinkwasser
- Telekommunikation
- Erdgas

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angaben in dieser Region in die öffentliche Kanalisation.

Netzabfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt.

Altlasten: Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 02.09.2024 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

Der Unterzeichner unterstellt, dass das Grundstück von wertrelevanten Altlasten frei ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

---

<sup>5</sup> Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

### **3.3. Bebauung**

Das Grundstück ist ca. 41 m von der Straßenfront am Däumlingsweg zurückversetzt mit einem freistehenden, 1 1/2-geschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus der Fa. EXPO Haus GmbH bebaut worden. Es existiert eine Einliegerwohnung.

Die Fertigstellung ist lt. Unterlagen im Jahre 1997 erfolgt.

#### **3.3.1 Gebäude**

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes war möglich.

Allgemeine Angaben

Ausführung:	freistehendes, 1 1/2-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Blähtonbauweise, voll unterkellert,
Raumstruktur:	KG: Innen- und Außenzugang in den Flur, Heizungsraum, Lager- und Hobbyräume EG: Hauszugang an der Längswand Flur mit Treppenanlage, Bad, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer mit Terrasse Nebenzugang an der Giebelwand in die Einliegerwohnung bestehend aus Diele, Wohnzimmer, Küche, Bad DG: Flur, 4 Wohnräume, Bad
Zweckbestimmung:	Für Wohnzwecke als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im EG konzipiert und geeignet.
Baujahr:	1997
Wohnfläche (EG/DG):	122,98 m <sup>2</sup> lt. Projekt
Nutzfläche (KG):	84,42 m <sup>2</sup> lt. Projekt

Rohbau

Fundamente:	massive Streifenfundamente
Umfassungswände:	KG: Blähtonbauweise, 20 cm dick EG/DG: Blähtonbauweise, 38 cm dick
Innenwände:	KG: konventionelles Mauerwerk, Leichtbauwände EG/DG: konventionelles Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken:	KG: massive Flachdecke EG: massive Flachdecke DG: Holzbalkendecke

Treppen:                    außen:            Waschbetonelemente  
                                  innen:            Holzterapie mit Trittstufen sowie Handlauf zum DG und zum KG, Deckenluke mit Klappleiter zum Dachspitz

Dach:                        Satteldach, Holzbinderkonstruktion bzw. Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigen Abbund, Betondachsteineindeckung, Holzkastengesims mit vorgehängter Rinne

Ausbau

Gas-, Wasser-,  
Abwasserleitungen:    baujahrestypisch vorhanden

Sanitäre Anlagen:        EG:    wandhängendes WC, Handwaschbecken, Dusche, zargenhoch gefliest  
                                  EG:    wandhängendes WC, Handwaschbecken, Dusche, zargenhoch gefliest  
                                  DG:    wandhängendes WC, Handwaschbecken, Wanne, Dusche, zargenhoch gefliest

E-Anlage:                    baujahrestypisch vorhanden

Heizung:                    Gaszentralheizung als wandhängende Therme im Dachspitz (Baujahr 2023), Fußbodenheizung

Warmwasserbereitung:    zentrale Warmwasserbereitung

Fußböden:                    KG:            Verbundestrich, Fliesen  
                                  EG/DG:        Verbundestrich, Fliesen im kompletten EG und im Bad des DG, Teppichböden in den Wohnräumen des DG

Fassaden:                    Klinkermauerwerk als hinterlüftete Vorsatzschale

Türen:                        verglaste Holzblendrahmentür mit mehrfacher Verriegelung im Hauszugang, Holzzargentüren innen



Fenster:                    KG:        Kunststoffthermofenster (2-fach verglast)  
                                 EG:        Holzthermofenster (2-fach verglast) Rollläden im EG  
                                 DG:        Kunststoffthermofenster        (2-fach        verglast)  
                                                    Dachflächenfenster

Wandbehandlung:        Putz, Farbe, Tapete, Fliesen

### Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis aus Verbrauchsausweis liegt lt. Angaben nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit **nicht** möglich.

### Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist **nicht** gegeben.

### Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Baumängel:                    -    augenscheinlich keine erkennbar

Bauschäden:  außen        -    augenscheinlich keine erkennbar

                                 innen        -    augenscheinlich keine erkennbar

Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten<sup>6</sup>

- |                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Sehr gut</b>    | - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungswand erforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.  |
| <b>Gut</b>         | - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.  |
| <b>Normal</b>      | - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.  |
| <b>Ausreichend</b> | - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.  |
| <b>Schlecht</b>    | - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar |

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz in die Bauzustandsnote **gut** als sachgerecht.

---

<sup>6</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

### **3.3.2 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungs-  
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Wohngebäude liegen unter Terrain, die Elektroenergieversorgung mittels Erdkabel.

Freiflächengestaltung:

Freiflächen gärtnerisch angelegt - überwiegend als Rasenflächen mit Baumbewuchs.

Die Zuwegung und die Zufahrt sind überwiegend mit Rasengitterplatten befestigt.

Baumarkttypischer Blechgeräteschuppen neben dem Wohngebäude.

Einfriedungen:

Frontseitig Toranlage an Metallpfosten, seitlich und rückwärtig Maschendrahtzäune.

### 3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005

Zur Brutto-Grundflächenermittlung erfolgte neben der Sichtung der übergebenen Bauunterlagen ein örtliches Aufmaß, aus dem sich jedoch keine Ansprüche auf absolute Genauigkeit ableiten lassen.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen **aller** Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B.

- nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer;
- Hohlräume zweischaliger Flachdächer;
- Hohlräume zwischen Kellerfußboden und Bauwerkssohle;
- Hohlräume zwischen Decken und darunter gehängter Unterdecke;

Kriechkeller, Kriechböden, Räume unter Treppen und nicht ausgebaute Dachflächen mit Raumhöhen unter 1,25 m sind in der Regel nicht nutzbare Flächen und konstruktiv bedingte Hohlräume, sie sind der BGF nicht hinzuzurechnen.

Für die Berechnung der BGF sind die äußeren Maße einschließlich der Bekleidung anzusetzen. Die NHK 2010 berücksichtigt nur die BGF Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

#### Berechnung der Brutto-Grundfläche

Ebene	Berechnungsansatz/Längen in m	BGF in m <sup>2</sup> Bereich		
		a	b	c
<b>1. Wohngebäude</b>				
KG	12,15 m x 8,50 m	103,28		
EG	12,20 m x 8,50 m	103,70		
DG	12,20 m x 8,50 m	103,70		
Brutto-Grundfläche:		310,68		
		<b><u>311,00</u></b>		

## **4. Wertermittlung**

### **4.1. Grundsätze und Verfahren**

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194<sup>7</sup>; WertR 2006<sup>8</sup>; ImmoWertV<sup>9</sup>).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

---

<sup>7</sup> Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

<sup>8</sup> Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

<sup>9</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Sachwert orientieren, wird im vorliegenden Fall der Sachwert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Sachwert.

Das Ertragswertverfahren kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung. Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken steht generell die Eigennutzung im Vordergrund.

Der Eigentümer sieht hierbei in erster Linie die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens mit all seinen persönlichen Vorteilen. Er findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei den sogenannten Renditeobjekten. Eine Betrachtung als zinsabwerfende Kapitalanlage findet meist nicht statt.

Die Berechnung eines Ertragswertes entfällt in diesen Fällen.

#### **4.2. Bodenwert**

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

#### **4.2.1 Vergleichspreise**

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### **4.2.2 Bodenrichtwert**

Am 18. September 2024 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin<sup>10</sup> durch.

In Auswertung dieser Internetrecherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwerte der Bundeshauptstadt Berlin) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 1250) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2023 mit einem Richtwert von 610,00 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 0,3 gekennzeichnet worden.
- Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 beläuft sich auf 550,00 €/m<sup>2</sup>.

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 anzusetzen.

---

<sup>10</sup> <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

#### **4.2.3 Bodenwert - Bauland zum Wertermittlungsstichtag**

Aufgrund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Wohngebiet aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 550,00 €/m<sup>2</sup> abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist gemäß § 16 ImmoWertV nun an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht der Unterzeichner von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

Der Berliner Gutachterausschuss stellt im aktuellen ad hoc Marktreport Ausgabe September 2024 folgendes fest:

*Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin) erstellt.*

*Zum Ausgabezeitpunkt September 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten April bis Juni 2024 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2024 bezogen.*

*Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.*

*Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Juni 2024 in Höhe von 94 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2024 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:*



Bezirk	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Pankow	24	94	89	99	71	114
Spandau <sup>1</sup>	4	95			70	107
Neukölln	9	99	89	110	83	114
Treptow-Köpenick <sup>1</sup>	5	79			66	107
Marzahn-Hellersdorf	29	95	88	102	59	121
Lichtenberg <sup>1</sup>	3	97			89	114
Reinickendorf	11	90	80	101	73	116

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
0,3	23	91	85	98	66	114
0,4	58	96	92	100	59	121
0,6 <sup>1</sup>	3	80			78	84

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert		%	%
Einfache Lage	20	94	86	102	66	114
Mittlere Lage	60	93	89	97	59	121
Gute Lage	6	96	87	105	86	107

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb ein Abschlag in Höhe von 6 % zutreffend.

Somit:

$$550,00 \text{ €/m}^2 - 6 \% = 517,00 \text{ €/m}^2$$

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner zum Wertermittlungsstichtag für das Bauland einen Bodenwert von rd. **517,00 €/m<sup>2</sup>** als adäquat.

#### 4.2.4 Zusammenstellung

##### Modellkonformer Bodenwert per 01.01.2023

$$710 \text{ m}^2 \times 610,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{433.100,00 \text{ €}}}$$

### **4.3. Sachwert**

Im Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV wird der Sachwert aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Angaben sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

#### **4.3.1 Ausgangswerte für die Sachwertberechnung**

##### **Wert der Gebäude (§ 36 ImmoWertV)**

Die Bauwertermittlung erfolgt nach dem Indexverfahren auf der Basis der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der DIN 277 Stand 06/1987, ermittelt. Für die spezifischen Baupreise werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)<sup>11</sup> gewählt, welche auszugsweise nachfolgend dargestellt sind.

---

<sup>11</sup> Veröffentlicht am 18. Oktober 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

## **Allgemeines**

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

## **Gebäudestandard**

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockstein; Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/ zweischaliges Mauerwerk; z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Elocalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendige gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bodendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/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	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktion; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung-zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf Grundlage des Sachwertmodells des Gutachterausschusses in Berlin<sup>12</sup>. Hier ist generell mit der Standardstufe 4 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu kalkulieren. Ist das Dachgeschoss unter 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ nicht ausgebautes Dachgeschoss angewendet; ist das Dachgeschoss größer gleich 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebaut angewendet. Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.

Für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ unterkellert angewendet. Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser ist gemäß Sachwertmodell nicht vorzunehmen.

**Wohngebäude**

Einfamilienwohnhäuser Typ 1.01 (KG, EG, ausgebautes DG)

Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %) entsprechend Kostengruppe 300 und 400, DIN 276/1993 einschließlich Umsatzsteuer

Standardstufe 2	725,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 3	835,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Standardstufe 4	1.005,00 €/m <sup>2</sup> BGF

Rein bautechnisch ist hier im derzeitigen Zustand eine Einordnung in die Standardstufe 3 mit einem Ansatz von rd. **835,00 €/m<sup>2</sup> BGF** zutreffend.

Gemäß Sachwertmodell ist jedoch generell eine Einordnung in die Standardstufe 4 mit einem Ansatz von rd. **1.005,00 €/m<sup>2</sup> BGF** vorzunehmen.

Eine sich daraus ergebende Baukostendifferenz ist als besonderes, spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

<sup>12</sup> <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174909.php>, veröffentlicht am 19.09.2024

### **Besondere Bauteile**

Beim Bewertungsobjekt sind die in der Bruttogrundfläche Bereich a und b nicht mit erfassten besonderen Bauteile entsprechend zu berücksichtigen. In Anlehnung an entsprechende Baukostentabellen (Preisbasis 2010 = 100) und eigene Recherchen scheinen in Anbetracht der Größe die im Rahmen der tabellarischen Sachwertberechnung vorgenommenen Ansätze angemessen und marktgerecht.

### **Baupreisindex**

Die tatsächlichen NHK 2010 sind entsprechend der allgemeinen Baupreisentwicklung seit 2010 fortzuschreiben.

Der Regionalfaktor beträgt 1,0.

Als Teuerungsfaktor wurde der zum Wertermittlungsstichtag für das Bundesgebiet aktuelle Baupreisindex (2. Quartal 2024) für Wohngebäude (2021 = 100) von **129,4** (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) in Ansatz gebracht.

Da das Sachwertmodell des Gutachterausschusses auf die NHK 2010 basiert, ist eine Umrechnung auf die Zeitreihe 2010=100 erforderlich.

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2010=100): 100,0

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2021=100): 70,9

$$\frac{100,0 \times 129,4}{70,9} = 182,5106 \quad \text{rd. } 182,5$$

Auf die hier zu verwendende Zeitreihe 2010=100 ergibt sich ein umbasierter Index in Höhe von **182,5**.

### **Baunebenkosten**

Zu den Baunebenkosten gehören die Kosten, die bei der Planung und der Baudurchführung auf der Grundlage von Gebührenordnungen, Preisvorschriften oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung entstehen. Hierbei handelt es sich meist um Kosten für:

- Vorplanung
- Bauplanung
- Baudurchführung
- behördliche Prüfung
- Genehmigungen und Abnahmen
- besondere künstlerische Gestaltung
- Finanzierungen
- Abgaben.

Die Baunebenkosten sind bereits im Ansatz der NHK 2010 mit berücksichtigt.



### Restnutzungsdauer - Wohngebäude

In Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses in Berlin<sup>13</sup> ist generell von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** auszugehen.

Baualter in Jahren	baulicher Zustand: gut	baulicher Zustand: normal	baulicher Zustand: schlecht
bis 2	80	75	70
3 – 7	75	70	65
8 – 12	70	65	60
13 – 17	65	60	55
18 – 22	60	55	50
23 – 27	55	50	45
28 – 32	55	45	40
33 – 37	55	40	35
38 – 42	55	40	30
43 – 47	55	40	25
48 – 52	55	40	25
53 – 57	55	40	25
ab 58	55	40	25

Diesseitig lag zum Wertermittlungsstichtag ein mittleres Baualter von 27 Jahren und ein zu unterstellender, normaler Bauzustand vor. Folglich wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **50 Jahren** kalkuliert.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses<sup>14</sup> linear (§ 38 ImmoWertV) ermittelt.

<sup>13</sup> <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174909.php>, veröffentlicht am 19.09.2024

<sup>14</sup> <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174909.php>, veröffentlicht am 19.09.2024

### 4.3.2 Sachwertberechnung

<b>Objekt:</b>	<b>Wohngebäude</b>
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010	
- Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> ) - Wohngebäude	1.005,00 €/m <sup>2</sup>
 Baupreisindex	 182,5
 <u>Bauwertbestimmung</u>	
311 m <sup>2</sup> BGF x 1.005,00 €/m <sup>2</sup>	= 312.555,00 €
gemäß Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile: (pauschal):	+ <u>0,00 €</u>
Herstellungskosten 2010	= <u>312.555,00 €</u>
<u>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</u>	
312.555,00 € x 182,5/100	= 570.413,00 €
./.. Alterswertminderungsfaktor	
50/80 Jahre	
 <b>Gebäudezeitwert</b>	 <b><u><u>356.508,00 €</u></u></b>

**Bauliche Außenanlagen**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Üblicherweise sind dafür nach Vogels<sup>15</sup> folgende Prozentsätze der Gestehungskosten nach Abschreibungen in Ansatz zu bringen:

bei einfachen Anlagen	2 - 4 %
bei durchschnittlichen Anlagen	5 - 7 %
bei aufwendigen Anlagen	8 - 12 %.

Bei überdurchschnittlichen Anlagen wäre ohnehin zu prüfen, ob sie in dieser Form vom Markt akzeptiert werden bzw. ob sie generell allgemein wertsteigernd sind.

Da es sich hier um durchschnittliche Anlagen handelt, sind diese bereits in den Sachwertfaktoren gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses<sup>16</sup> mit abgegolten.

Ein separater Ansatz ist nicht erforderlich.

**Zusammenstellung – Sachwert**

- bauliche Anlagen	
Gebäudezeitwert	356.508,00 €
bauliche Außenanlagen	-- €
besondere Betriebsvorrichtungen	-- €
- sonstige Anlagen:	-- €
- Grund und Boden per 01.01.2023	433.100,00 €
<b><u>Vorläufiger Sachwert:</u></b>	<b><u>789.608,00 €</u></b>

<sup>15</sup> Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage Seite 125

<sup>16</sup> <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174909.php>, veröffentlicht am 19.09.2024

### 4.3.3 Marktanpassung

Die Marktanpassung gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt auf Grundlage der am 19.09.2024 vom Gutachterausschuss Berlin veröffentlichten Sachwertanpassungsfaktoren.

Die lineare Interpolation hinsichtlich eines vorläufigen Sachwertes von rd. 790.000,00 € berechnet sich gemäß Tabelle wie folgt:

**Tabelle 6**

Sachwertfaktoren für Objekte <sup>8</sup> in den Altbezirken Tempelhof (351), Neukölln (405), Köpenick (108), Marzahn (92), Hohenschönhausen (73) und Reinickendorf (608)						
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)						
150.000	250.000	500.000	750.000	800.000	1.000.000	3.300.000
0,98	0,96	0,89	0,82	0,81	0,76	0,14

$$\frac{(0,82 - 0,81) \times (750.000,00 \text{ €} - 790.000,00 \text{ €})}{800.000,00 \text{ €} - 750.000,00 \text{ €}} + 0,82 = 0,812$$

Eine diesbezügliche Verrechnung führt unter Beachtung der vorgegebenen Eckdaten (Einfamilienhaus, Altbezirk Köpenick, massive Bauweise, mittlere Wohnlage, Baujahr um 1997, Sachwert rd. 790.000,00 €, normaler Bauzustand) zu folgendem Ergebnis:

interpolierter Marktanpassungsfaktor bei vorläufigem Sachwert rd. 790.000,00 €	0,812
Baujahresgruppe 1991 bis 2009	+ 0,135
Gebäudeart Einfamilienhaus	0,000
Gebäude in normalen Bauzustand	0,000
Gebäudekonstruktion Massivhaus	0,000
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage	0,000
Stadtlage im Ostteil	<u>0,000</u>
ermittelter Anpassungssatz:	<u>0,947</u>

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors gemäß § 39 ImmoWertV ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Unterzeichner schätzt hier in Anbetracht der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gesamtnachfrage einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Sachwert, um zum Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zu gelangen, als marktgerecht ein.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein rechnerischer Ausgangswert für die Bestimmung des Verkehrswertes von

vorläufiger Sachwert: 789.608,00 €

#### **Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt**

Marktanpassung

789.608,00 € x 5 % = - 39.480,00 €

marktangepasster, vorläufiger Sachwert: 750.128,00 €

#### **4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Anschluss an die Marktanpassung sind gemäß § 8 ImmoWertV 2021 die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die sich aus der Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergebenden Wertminderungen bzw. Werterhöhungen sind nämlich nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, d. h. in marktüblicher Höhe.

Bei der Wertermittlung nach allen normierten Verfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom Marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV 2021).

Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Abweichungen des Modells des Gutachterausschuss für das gewählte Verfahren und dem Wertermittlungsobjekt, wie sie in diesem Fall vorliegen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **Reparaturrückstau**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, laut § 8 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der geschätzte Reparaturrückstau ermittelt sich aus dem Ergebnis einer überschläglichen Schätzung aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der entnommenen Informationen aus den Bauunterlagen.

Zur ganz konkreten Ermittlung der Mängel an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festgestellten Mängel ist im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Mängel im Hochbau heranzuziehen.

- Instandsetzung:

Maßnahmen an Gebäuden und Einrichtungen, die der Reparatur und dem Ersatz nicht funktionierender bzw. schadhafter Bauteile dienen. Ohne diese Maßnahmen ist die Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke nur eingeschränkt möglich.

- Sanierungsmaßnahmen:

Damit wird die u.a. Wohnqualität angehoben. Es werden z. B. Isolierungen gegen Kälte und Schall angebracht, Malerarbeiten realisiert, Bodenbeläge und Einbauten ersetzt. I.d.R. werden Sanierungsmaßnahmen heute im Zuge ohnehin erforderlicher Instandsetzungen durchgeführt.

- Modernisierungsmaßnahmen:

Diese bewirken eine direkte Erhöhung des Wohnkomforts durch Ein- und Anbau neuer Einrichtungen, z. B. Bad, moderne Heizung, neue Fenster, Türen etc.

### Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden<sup>17</sup>:

<b>Bauzustandsnoten</b>	<b>durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>
Gut	bis max. 500,00 möglich
Normal	ca. 500,00 bis ca. 1.250,00
Ausreichend	ca. 1.250,00 bis ca. 2.000,00
Schlecht	ca. 1.750,00 bis ca. 3.000,00

Anzumerken ist, dass bei den Sanierungs- und Modernisierungskosten eine sehr starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr (EFH, MFH bis Hochhaus, massiv, Fertigteil etc.) i.V.m. dem baulichen Zustand (sehr gut bis schlecht) sowie dem angestrebten (End-)Modernisierungsstandard (einfach bis gehoben) existiert. So kann es zwischen den vorgenannten überschlägigen Spannen durchaus zu Überschneidungen bis hin zu erheblichen Überschreitungen kommen. Nach oben kann hier keine Grenze angegeben werden.

Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr möglich.

<sup>17</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stand: Oktober 2023), Seite 18

Würdigung

Ein Reparaturrückstau über die normale Abschreibung hinaus wird nicht in Ansatz gebracht.

**4.3.5 Ermittlung des Sachwertes**

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert 750.128,00 €

**Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- Bodenwertveränderung vom 01.01.2023 bis zum 03.09.2024  
710 m<sup>2</sup> x (517 €/m<sup>2</sup> - 610 €/m<sup>2</sup>) rd. - 66.030,00 €

- Im Rahmen der Ermittlung des Gebäudesachwerts war gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses die Standardstufe 4 mit hier 1.005,00 €/m<sup>2</sup> BGF zu unterstellen. Die tatsächlichen Normalherstellungskosten belaufen sich bei unterstellter Standardstufe 3 jedoch gemäß Seite 30 auf 835,00 €/m<sup>2</sup> BGF. Der vorläufige, marktangepasste Sachwert ist um den Differenzbetrag anzupassen.

311 m<sup>2</sup> BGF x (1.005,00 €/m<sup>2</sup> - 835,00 €/m<sup>2</sup>)  
x 182,5/100 x 50 Jahre/80 Jahre - 60.305,00 €  
623.793,00 €

**Sachwert, rd.:** 624.000,00 €



#### **4.4. Verkehrswert (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Er ist gemäß § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen<sup>18</sup>.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

---

<sup>18</sup> BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes in 12555 Berlin-Köpenick, Däumlingsweg 8, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Sachwert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag mit gerundet (ab 500 T€ auf volle Zehntausender)

**620.000,00 €**

(in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro)

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung ausgeliefert.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

## **5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift**

a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

- nein -

b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

- nein -

c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**

- nein -

d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Aufgrund der Inaugenscheinnahme kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm **nicht** abgeleitet werden.

e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Lt. Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.

f) **Energieausweis?**

- nein -

f) **Wer ist WEG-Verwalter?**

- nein -

Berlin, den 27. September 2024

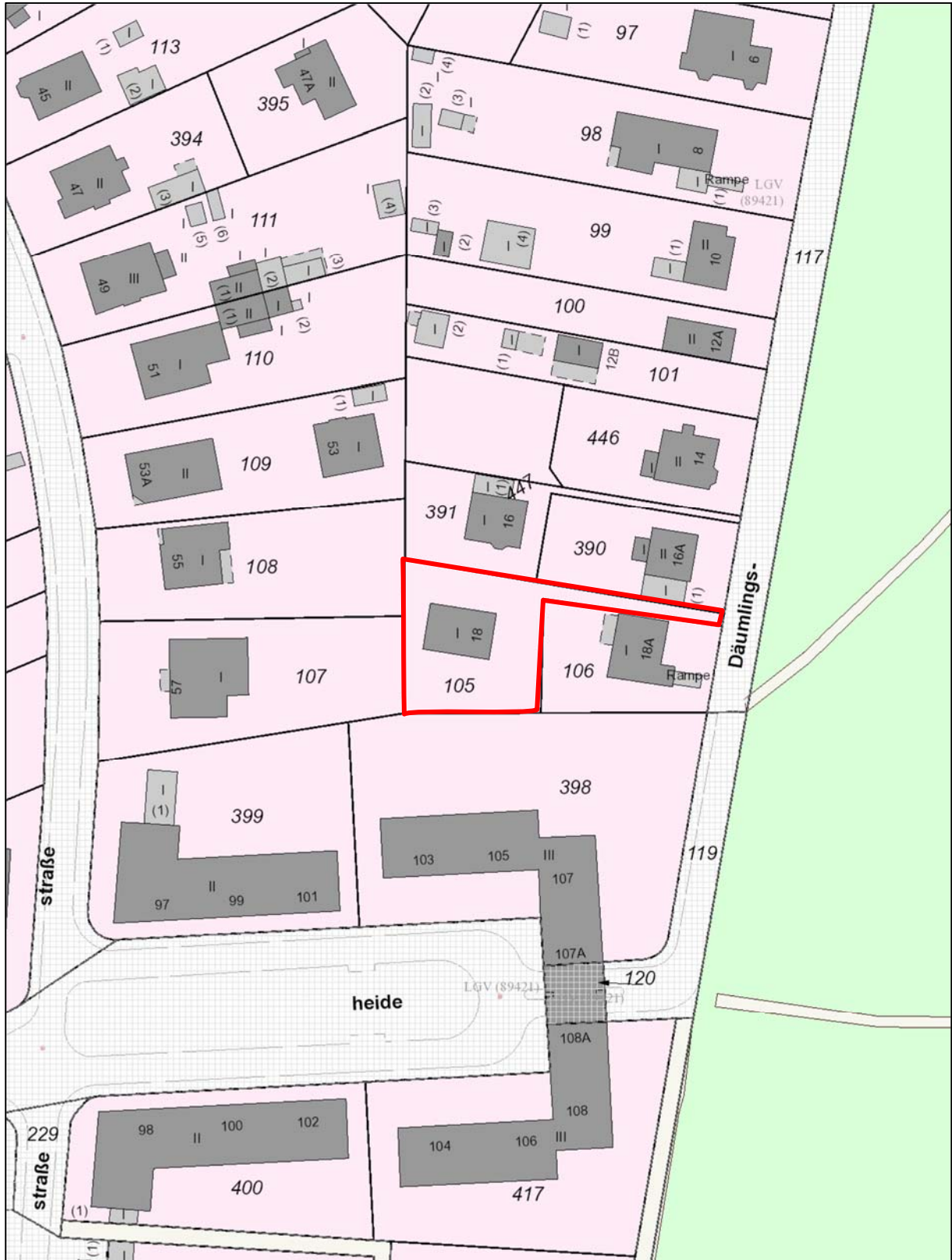
Dipl.-Ing. (FH)

**Erwin B. Stenkewitz**

Sachverständiger

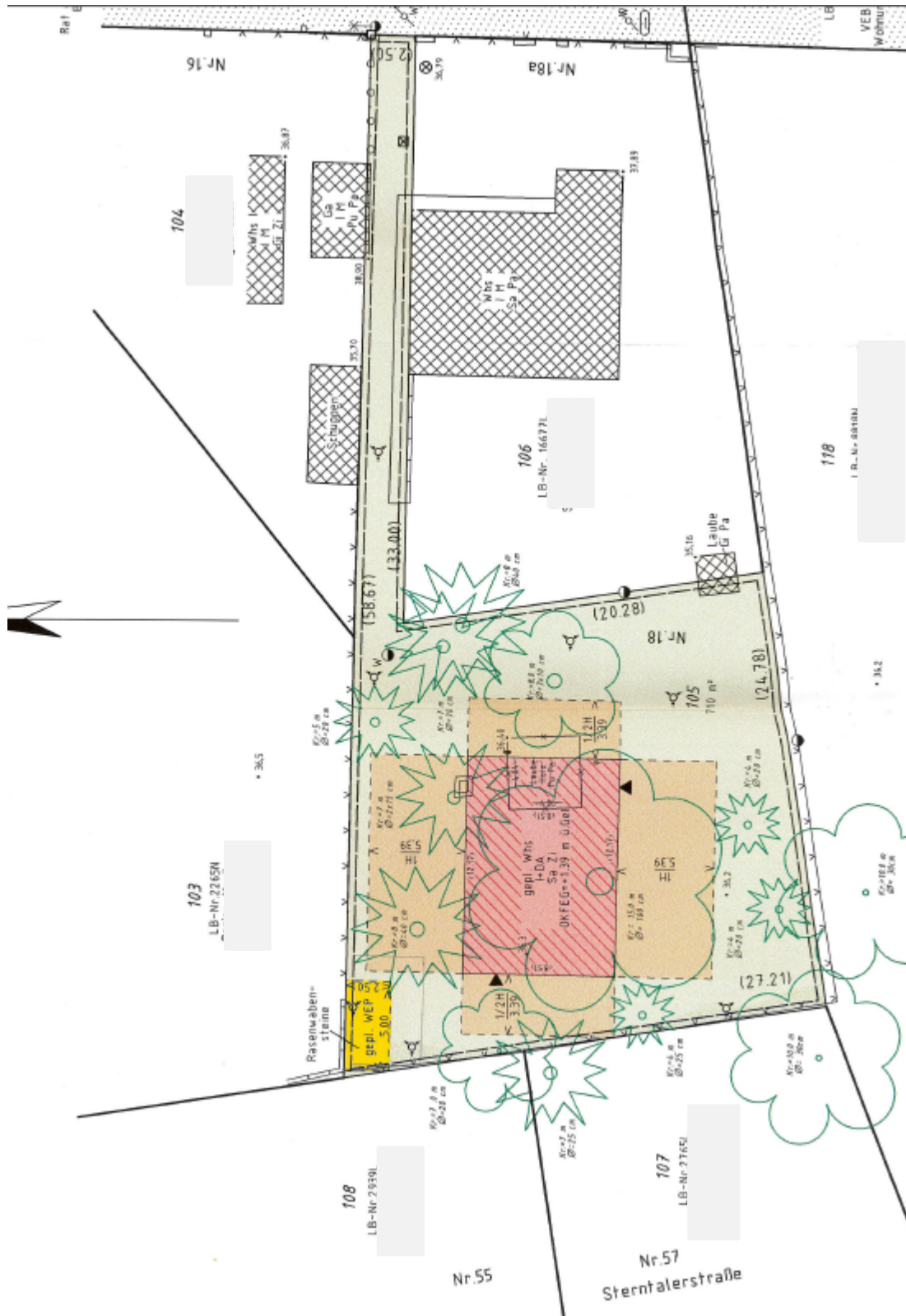
**Ausschnitt aus der Flurkarte**

 Lage des Bewertungsobjektes



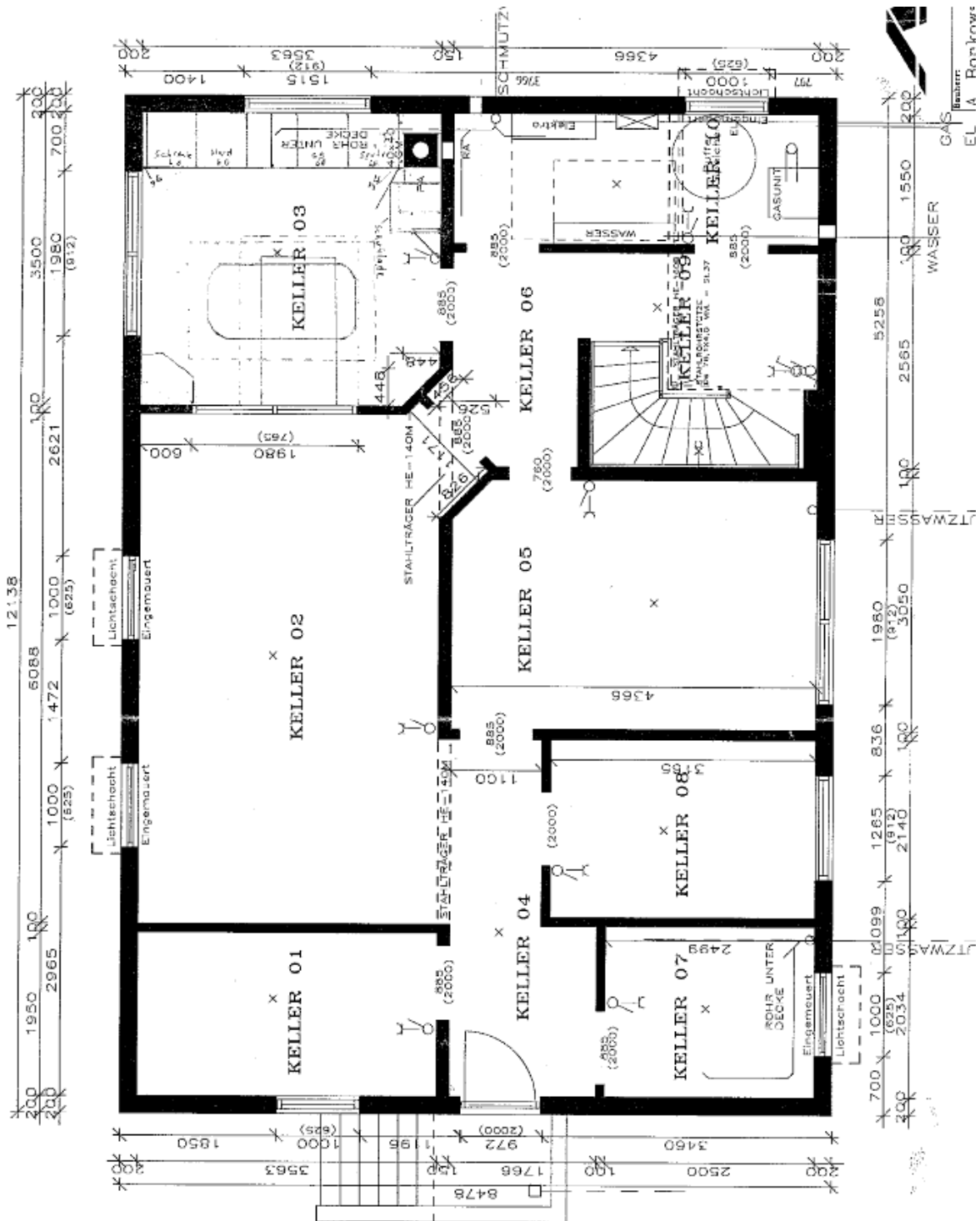
### Lageplan

(Der Lageplan wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



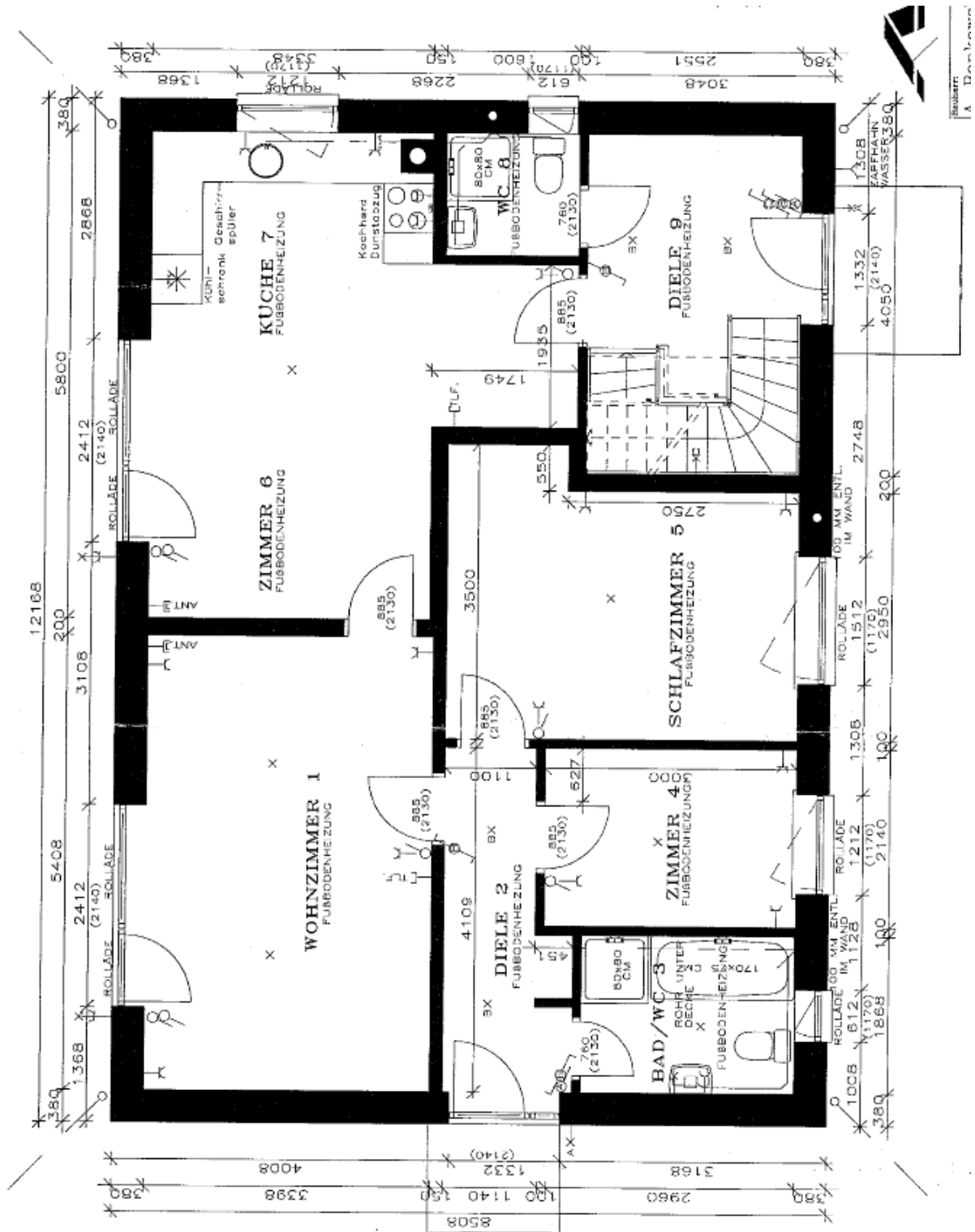
### Grundriss - Kellergeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



**Grundriss - Erdgeschoss**

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)

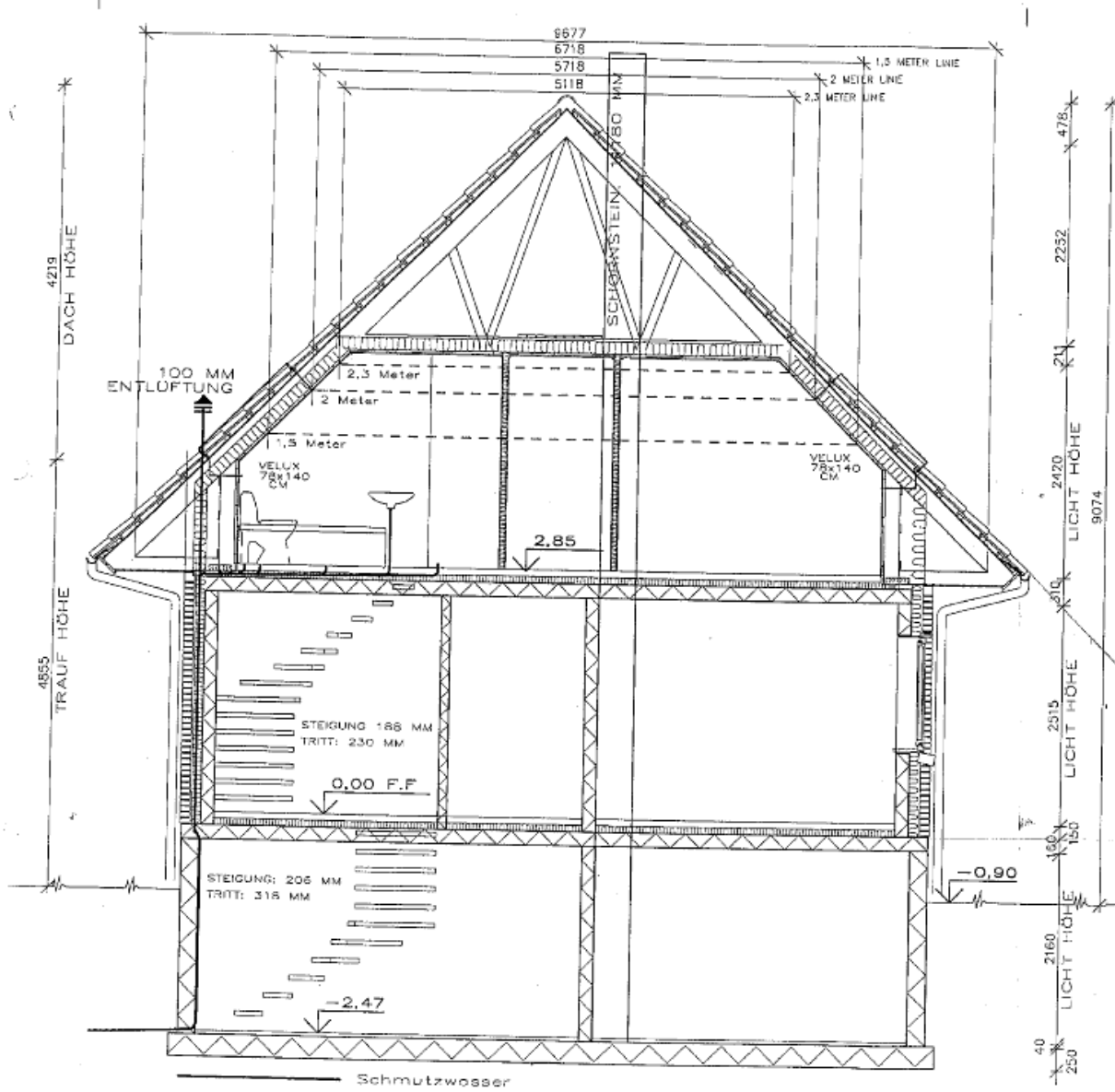






**Schnitt**

(Die Schnittzeichnung wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



**Ansichten**

(Die Zeichnungen wurden aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)

