

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 17/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen
bebauten Grundstücks

**Grasehorstweg 36
in 12589 Berlin**

besichtigt vom Straßenrand, keine innere Besichtigung

erstattet von
INGO KUHWALD

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

Mitglied im
Oberen Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen
bebauten Grundstücks

**Grasehorstweg 36
in 12589 Berlin**

Land	:	Berlin
Amtsgericht	:	Köpenick
Grundbuch	:	von Köpenick
Blatt	:	3673 N
Gemarkung	:	Köpenick

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
3673N /lfd.Nr. 2	147	196	863 m ²	Grasehorstweg 36

zum Wertermittlungsstichtag	:	24.01.2025
Verkehrswert	:	670.000 €

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten und 21 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

- Basierend auf einer äußerlichen Besichtigung -

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 17/24

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberen Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner.....</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung.....</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen.....</i>	5
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	7
3	BAUBESCHREIBUNG.....	8
3.1.1	<i>Historie.....</i>	8
3.1.2	<i>Maßangaben, Baubeschreibung</i>	8
4	WERTERMITTLUNG	11
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	11
5	BODENWERTERMITTLUNG	13
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	13
5.1.1	<i>weitere Marktdaten.....</i>	13
5.1.2	<i>Anpassung Flurstück 196</i>	15
6	SACHWERTVERFAHREN.....	16
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK</i>	16
6.1.2	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode</i>	17
6.1.3	<i>SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:.....</i>	19
6.1.4	<i>Zusammenfassung des Sachwertes</i>	20
6.1.5	<i>Sachwertanpassung</i>	21
7	DARSTELLUNG DER AKTUELLEN MARKTLAGE.....	22
8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
8.1.1	<i>Wohn- und Nutzflächen</i>	23
8.1.2	<i>derzeitiger / marktüblicher Mietertrag</i>	23
8.1.3	<i>Marktlage - Wohnungen</i>	23
8.1.4	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer</i>	24
8.1.5	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	24
8.1.6	<i>Berechnung des EW</i>	24
9	VERKEHRSWERT	26
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	27
11	VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	28
11.1	ÜRHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	28
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	29
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	30

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

Beteiligte Parteien Siehe Beschluss 70 K 17/24

Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt <p>Verfahrensbevollmächtigte</p> <ul style="list-style-type: none"> Rechtsanwälte BMH Bischoff, Markowski, Hotz Partnerschaft Berthold-Haupt-Straße 82 in 01259 Dresden GZ 63/24 VB20
	<ul style="list-style-type: none"> Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt <p>Verfahrensbevollmächtigter</p> <ul style="list-style-type: none"> Keiner

1.1.3 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 02.12.24 wurden die Parteien zum 1. Besichtigungstermin am 18.12.24 geladen.

- Diesen Termin sagte die Antragsgegnerin am 17.12.2024 krankheitsbedingt ab.

Mit Schreiben vom 29.12.24 wurden die Parteien zum 2. Besichtigungstermin am 20.01.25 geladen.

- Diesen Termin sagte die Antragsgegnerin am 03.01.2025 ab.

Daraufhin bat der Gutachter die Antragsgegnerin um einen Terminvorschlag im Zeitraum 21.01 bis 24.01.2025.

- Dem kam die Antragsgegnerin nicht nach.

Die Besichtigung wurde am Montag den 20.01.2025 um 15.00 Uhr durchgeführt.

Zugegen waren:

- Antragsteller des Verfahrens

Die Antragsgegnerin war nicht zugegen. Das Grundstück war verschlossen und wurde nicht betreten. Die Besichtigung wurde straßenseitig von außerhalb des Grundstückes durchgeführt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten der Parteien.

1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Bauarchivakte zum Objekt.
- Der Antragsteller des Verfahrens reichte Informationen und Unterlagen zum Objekt zu. Diese konnten jedoch aufgrund der fehlenden inneren Besichtigung nicht überprüft werden.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> ◦ Anmerkung: Die Eintragung in Abt. II bleibt unberücksichtigt.
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> • Auf dem Flurstück 196 lastet keine Baulast • Das Flurstück 196 wird durch keine Baulast begünstigt • Siehe hierzu Baulastauskunft Anlage 9
Überbauungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 196 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 196 gehen augenscheinlich keine Überbauungen aus 	

2 Lagebeschreibung

Das Grundstück ist in Rahnsdorf gelegen.

Rahnsdorf ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick in Berlin.

Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins; die Kernsiedlungen liegen an der Mündung der Spree in den Müggelsee.

Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe (Rahnsdorf und Wilhelmshagen), die von der Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient werden. Vom Vorplatz des S-Bahnhofs Rahnsdorf verkehrt die Woltersdorfer Straßenbahn nach Woltersdorf. Die Straßenbahnlinie 61 der BVG beginnt am westlichen Ortsrand an der Station Rahnsdorf/Waldschänke und fährt von hier über Friedrichshagen und Köpenick zum S-Bahnhof Berlin-Schöneweide.

Die Buslinie 161 der BVG verbindet Schöneiche mit den beiden S-Bahnhöfen des Ortsteils, der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 61 und Erkner.

- Bushaltstelle im Petershagener Weg ca. 400 m (Fußweg)
- S-Bahn Rahnsdorf ca. 2,5 km entfernt (Fußweg)
- Schule an den Pützbergen ca. 1,2 km entfernt (Fußweg)
- Kita Eichkater ca. 1,2 km entfernt
- Strandbad Müggelsee ca. 2,1 km entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) im Umkreis (< 1,5 km)
- **einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**
- Nachbarschaft: überwiegend individueller Wohnungsbau



Grundstück

- Größe 863 m²; Reihengrundstück
- rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront: ca. 20 m
- Tiefe: ca. 43,05 m
- Grundstückszufahrt vorhanden (gepflastert)

Erschließungsanlagen

- Trinkwasseranschluss vorhanden
- Schmutzwasseranschluss vorhanden
- Stromanschluss vorhanden
- Erdgasanschluss vorhanden
 - Siehe hierzu die Anlagen (Leitungspläne)

Grasehorstweg

- zweispurige Straße, (Betonplatten), keine Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung
- Parkmöglichkeiten am Straßenrand
- strassenbegleitende Bäume



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

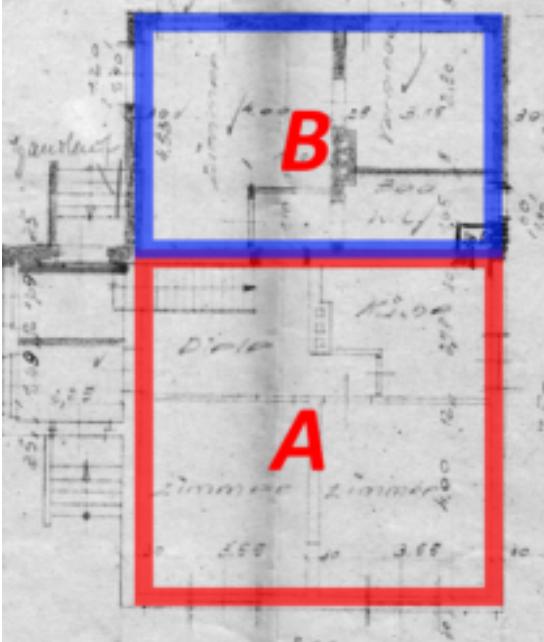
Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen in einem W4 -Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> • § 34 BauGB
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3 Baubeschreibung

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. **Hinweise auf einen Befall wurden nicht erkannt.**
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

3.1.1 Historie

Historie (die Angaben wurden der Bauarchivakte und den Angaben des Antragstellers entnommen und vor Ort überprüft, sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

	<ul style="list-style-type: none"> Bauantrag 1929 Gebäudeteil A: Errichtet 1930 Gebäudeteil B: Bauliche Erweiterung 1938 Nach 1990: umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen (siehe Baubeschreibung) <ul style="list-style-type: none"> Fenster ca. 1998 und 2014 Gastherme ca. 2015 Solarthermieanlage und PV-Anlage ca. 2005/2006
--	--

3.1.2 Maßangaben, Baubeschreibung

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

- Die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Unterlagen und überschlägigen Messungen aus Luftbildern und dem Katasterplan und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 10 %.
- Eine Überprüfung durch Aufmaß erfolgte nicht.**

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	12,35	8,00	98,80
• Windfang	2,50	4,00	10,00
EG Gesamt			108,8
Dachgeschoss			98,80
Keller			98,80

WGFZ Berechnung (ohne die befestigten Flächen, Terrasse und Außentreppen)

- WGFZ: Das KG findet bei der GFZ keine Berücksichtigung
- Ohne Windfang

WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

- (Das DG wird erfasst, auch wenn es kein Vollgeschoss im Sinne der BauO ist)

Bebauung	Geschossfläche ca.	Flurstücksgröße ca.	GRZ	GFZ
EFH	197,60 m ²			
insgesamt	197,60 m²	863 m²		0,23

Außenanlagen: Einfriedung, befestigte Flächen, Außentreppen, Carport, 2 Gerätehäuser

Wohn- und Nutzfläche

- Basierend auf den historischen Bauzeichnungen und Nutzflächenkoeffizienten (Genauigkeit +/-10%).



Keller
<ul style="list-style-type: none"> • BGF 98,80 m² • Heizungskeller, Kellerräume • NFL. Ca. 73,5 m² ◦ Windfang (unterkellert)
Erdgeschoss
<ul style="list-style-type: none"> • BGF 98,80 m² • 2 Zimmer, Küche, Bad Diele • Ca. 75,50 m² ◦ + Windfang ca. 7,5 m²
Dachgeschoss
<ul style="list-style-type: none"> • 3 Zimmer, Bad, Flur • Ca. 70 m²

Wohnfläche gesamt (EG/DG): 145,50 m² + ca. 7,5 m² Windfang = **ca. 153 m²**

Baubeschreibung

- (basierend auf Erkenntnissen aus der Bauarchivakte, den Aussagen des Antragstellers und Erkenntnissen aus Ortsbesichtigung)

Rohbaustanz

- Massivbau, voll unterkellert; Gründung: Bodenplatte frostfrei
- Außenwand KG/EG/DG: monolithisches Mauerwerk (wahrscheinlich Ziegel), zweischalig mit 6 cm Luftzwischenraum; Gesamtstärke ca. 36 cm (in den Bauzeichnungen sind nur 30 cm dargestellt)
- KG mit erneuerte vertikaler Sperrung (Perimeterdämmung), Sockel verblendet
- Fassade (EG): mineralischer Putz
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen), tlw. Trockenbau
- Decke über KG: Massivdecke
- Decke über EG: Holzbalkendecke
- Dach: ausgebautes Mansarddach mit Harteindeckung (engobierte Tondachsteine)
 - 16 cm Innensparrendämmung, 10 cm Aufsparrendämmung
 - Ausgebauter Dachboden (begehbar, erreichbar über Treppe, mit Fenster und Heizung)
 - Achtung: Eine Baugenehmigung für den Dachboden ausbau existiert nicht. Ob im Dachboden aus Brandschutzgründen Aufenthaltsräume zulässig sind, konnte nicht geprüft werden. Der Gutachter unterstellt Hobbyräume.
 - Traufenanlage aus Zink. Stirnverkleidung Dachüberstand aus Zink, Verkleidung Traufenkasten aus Zink

Ausbausubstanz

- Fenster-EG: Isolierglasfenster (doppelt) von ca. 1998 mit Kunststoffrahmen
 - Einbaurollläden (Alupanzer, gedämmt, elektrisch bedienbar)
- Fenster-DG (Giebel): Isolierglasfenster (dreifach) von ca. 2014 mit Kunststoffrahmen
 - 3 liegende Dachfenster von Verlux mit Außenjalousie (elektrisch)
 - Spitzboden ebenfalls mit liegenden Dachfenstern
- Heizung/Warmwasser:
 - Gaszentralheizung (Brennwerttherme, Marke Solvis); Baujahr ca. 2015
 - Brauchwasserspeicher, Solarthermieanlage zur Unterstützung (6 m²)
- Heizung-Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Bad mit Fußbodenheizung
 - Bad zusätzlich mit Handtuchheizkörper
 - Küche zusätzlich mit Radiator
 - Esszimmer mit Konvektoren
- Heizung-Dachgeschoss: Konvektoren (Bad noch ohne Heizung)
- Spitzboden mit Heizkörper, KG (2 Räume) ebenfalls mit Heizkörpern
- Photovoltaikanlage, 3,3 KWP (ca. von 2005/2006), Volleinspeisung, Förderung läuft noch bis ca.2026
- 1 Kaminofen (Hark) mit Edelstahlschornstein außen
 - *Anmerkung: Am 31. Dezember 2024 läuft die letzte Übergangsfrist der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) aus. Die Verordnung ist bereits am 22. März 2010 in Kraft getreten. Vereinfacht gesagt, schreibt die Verordnung bestimmte Abgas-Grenzwerte für „Feuerungsanlagen“ vor – also für Heizkessel und Öfen, Kaminöfen oder Kamine.*
 - *Ob der vorhandene Kaminofen die Anforderungen erfüllt, schon nachgerüstet wurde (Filteranlage) oder stillgelegt wurde/bzw. werden muss, kann der Gutachter von außen nicht bestimmen*
- Elektro: modernisiert nach VDE-Norm (ca. Ende 90er Jahre und 20024 und später modernisiert), mittlere Ausstattung
- Treppe: geschlossene Holztreppenanlage vom EG zum DG, offene gewendelte Holztreppe zum Boden
- Sanitärinstallation (Bad im EG): modernisiert ca. 2015
 - wandhängendes WC mit Vorwandmontage
 - Handtuchheizkörper, Handwaschbecken
 - bodenebene Dusche
 - Fußboden gefliest, Wände 2/3 hoch gefliest (Nassbereich raumhoch)
 - Fußbodenheizung
- Sanitärinstallation (Bad im DG)
 - Rohbauzustand, Leitungen vorhanden, Wände vorhanden
 - Keine Wand- und Bodenbeläge, keine Keramik, Keine Armaturen
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Fußböden-KG: tlw. Fliesen
- Fußböden-EG: Wohnzimmer mit Parkett, sonst Fliesen
- Fußböden-DG: Parkett
- Fußböden-Boden: textiler Belag
- Sonstiges: Alarmanlage mit Bewegungsmelder, große Fenster im EG mit einbruchhemmende Verglasung

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges

- Normaler Instandhaltungszustand; das Objekt hinterlässt äußerlich einen gepflegten Zustand

Außenanlagen

- Carport (Baujahr ca. Anfang der 90er Jahre), Holzständerwerk, Flachdach mit Pappeindeckung
- 1 Gerätehaus (nach 1990, Blockbohlenhaus)
- 1 Gerätehaus (Alter > 50 Jahre), Holzbauweise (Ständerwerk, beplankt)

4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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

*Zur Stützung des Verfahrens wird das **Ertragswertverfahren** mit herangezogen und entsprechend seiner Aussagefähigkeit berücksichtigt.*

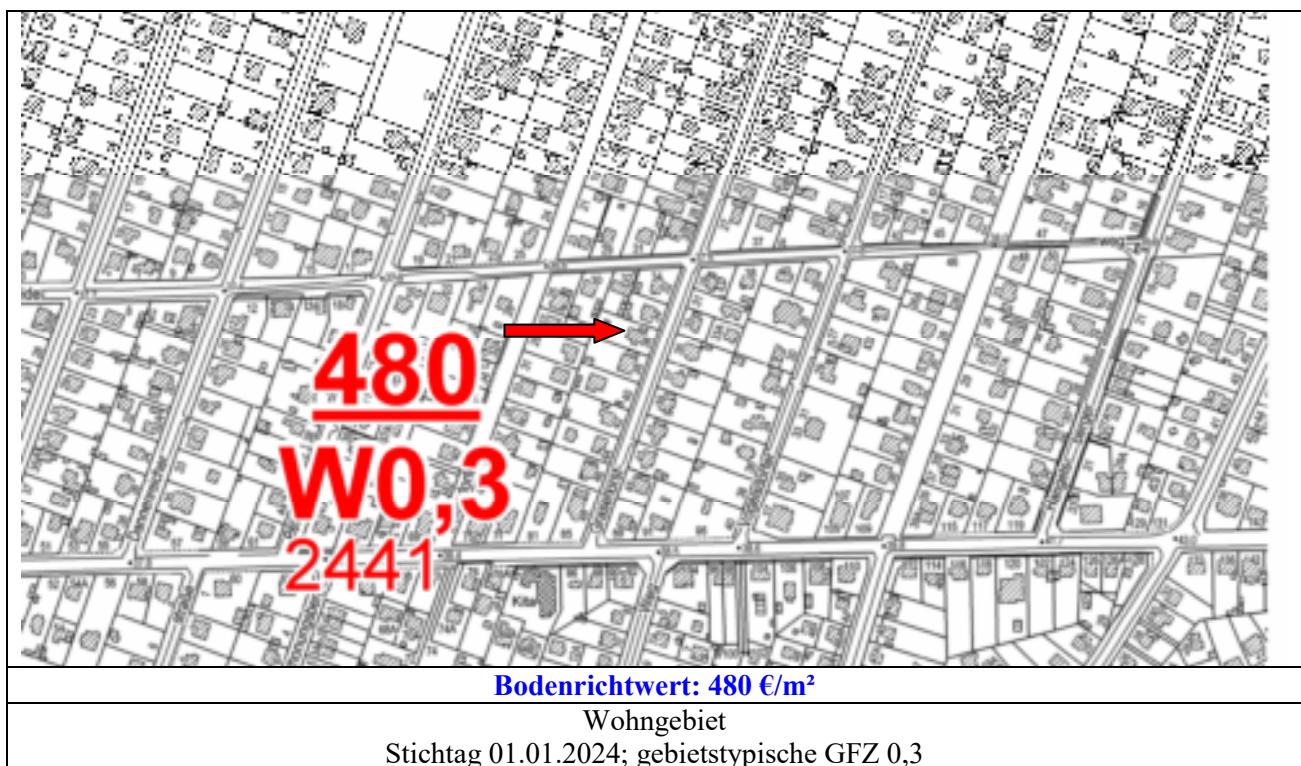
5 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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



5.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

Es gilt nun zu überprüfen, ob der ausgewiesene Bodenrichtwert auch der aktuellen Marktlage entspricht. Dazu wird auf den aktuellen Ad hoc Marktbericht des Gutachterausschusses Bezug genommen.

Quelle: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse>

Ad hoc Marktreport Ausgabe Januar 2025

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: August – Oktober 2024

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

Zum Ausgabepunkt Januar 2025 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten August bis Oktober 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 Oktober 2024 in Höhe von 87 % 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:

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
			%	für den Mittelwert		
Pankow	12	89	82	95	75	110
Charlottenburg-Wilmersdorf ¹	4	83			69	90
Tempelhof-Schöneberg ¹	4	83			78	97
Neukölln ¹	8	97			78	111
Treptow-Köpenick	12	82	71	91	67	115
Marzahn-Hellersdorf	21	86	79	93	61	110
Reinickendorf	8	86	75	96	65	101

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
			%	für den Mittelwert		
0,2 ¹	4	75			61	83
0,3	13	90	82	97	65	115
0,4	53	87	83	92	57	116

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
			%	für den Mittelwert		
Einfache Lage	19	92	83	101	57	116
Mittlere Lage	46	84	81	88	61	109
Gute Lage ¹	3	85			63	98
Sehr gute Lage ¹	3	90			90	90

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden im GFZ-Bereich 0,30 derzeit die unbebauten Grundstücke zu **90 % des Bodenrichtwertes** (Stand 01.01.2024) gehandelt (individueller Wohnungsbau). In einfachen Lagen beträgt der Mittelwert 92% des Bodenrichtwertes. In Treptow-Köpenick 82 %

- Bodenrichtwert: 480 €/m²
- Anpassung Marktlage 0,92 (Korrekturfaktor)
- Angepasster Bodenrichtwert 440 €/m²

5.1.2 Anpassung Flurstück 196

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes
 - Bezüglich Konjunktur angepasster Richtwert**

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.

3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	395,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

- die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag
 - Richtwert mit Stand 01.01.2024, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen

die Art der baulichen Nutzung

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung

das Maß der baulichen Nutzung

- Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,30
- Auf dem Grundstück wurde jedoch nur eine GFZ von ca. 0,23 realisiert, dies rechtfertigt einen gedämpften Abschlag

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- leichte Übergröße

Zu- und Abschläge insgesamt :

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes
 - zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

5. Bodenwert für baureifes Land	400,50 €/m ²
---------------------------------	-------------------------

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks-wert in €
196	Bauland-/Baulandnebenfläche	863	400,50	345.631,50

6 Sachwertverfahren

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

Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	98,80	• Der Windfang wird gesondert berücksichtigt
Erdgeschoss	98,80	
Dachgeschoss	98,80	
insgesamt	296,40	

Gerundet: 296 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01), voll unterkellert
- Der Gutachter unterstellt die Fertigstellung des Bades im DG und zieht die dafür notwendigen Kosten ab: **Kalkulierter Kostenaufwand: 7.000 €**
- Die Photovoltaikanlage und die Alarmanlage werden bei sonstige technische Ausstattung erfasst. Sofern nicht vollständig erfasst, erfolgt im Anschluss eine Anpassung

	Anteil in %	Gebäudestandard (nach Investition von 7.000 €)				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		10	13	0	0
Dach	15		0	0	15	0
Fenster und Außentüren	11		0	4	4	3
Innenwände und Türen	11		0	11	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11		4	7	0	0
Fußböden	5		0	3	2	0
Sanitär	9		0	7	2	0
Heizung	9		0	4	5	0
Sonstige technische Ausstattung	6		0	3	3	0
Gesamt	100		14	52	31	3

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m ²	655	725	835	1.005	1.260	
Wägungsanteil	0%	14%	52%	31%	3%	100,00%
Kostenwert	0,00	101,50	434,20	311,55	37,80	885,05
Gebäudeteil		NHK 2010 in €/m²				Bemerkungen
EFH	885,05	<ul style="list-style-type: none"> Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01), voll unterkellert 				
Anpassung DG:	1,09	<ul style="list-style-type: none"> Kein Satteldach sondern Mansarddach, hoher NFK Dachboden ausgebaut (Hobbyräume) 				
Anpassung KG:	1,01	<ul style="list-style-type: none"> Tlw. Mit Heizung 				
Anpassung Ausstattung	1,025	<ul style="list-style-type: none"> Sonstige nicht in den NHK erfasste technische Ausstattung 				
Gesamt	998,71	885,05	x	1,09	x	1,01
gerundet	1.000	gerundeter Ansatz				

6.1.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100 \quad \begin{aligned} GA &= \text{Gebäudealter} \\ Gd &= \text{übliche Gesamtnutzungsdauer} \\ W_L &= \text{lineare Wertminderung} \end{aligned}$$

- Bei dem zu bewertenden Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (mittleres Baujahr)	
	o Gebaut zwischen 1930 und 1938	1935
	o Mittleres Baujahr	
B	Gebäudealter in 2025	> 80 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der Sachvertrichtlinie von 2012

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,75
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,25
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,25
Gesamt		13,00

Gebäudealter >80 Jahre

Modernisierungsgrad 13 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer: ca. 44 Jahre

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 45 Jahre (guter Bauzustand)

6.1.3 SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:

Baunebenkosten (BNK)	• keine, sind in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	• keine

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		296,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.000,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 11/2024) gilt für Deutschland	=	184,70	
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	546.712,00	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			13.500,00
o Außentreppen, Windfanganbau, Edelstahlaußenorschornstein			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=	560.212,00	
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+	0,00	%
			0,00
		<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	= 560.212,00
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			= 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt			45 Jahre
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 43,75 %		-245.092,75
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage			315.119,25
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten, zusätzlicher Ansatz für befestigte Flächen	3 %		9.453,58
o Hausanschlüsse, Brunnen, Einfriedung, Carport, 2 Gerätehäuser			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			-7.000,00
• Kosten für die Fertigstellung des Bades im DG			
<u>Wertanteil der Möblierung/Sonstiges in €</u>			1.500,00
• Zeitwert vom Kaminofen			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			319.072,83
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		345.631,50
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			664.704,33

6.1.4 Zusammenfassung des Sachwertes

weitere Marktdaten - Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses für 2023/24

Durchschnittliches Preisniveau ⁶ in €/m ² Wohnfläche ⁷ für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Altbezirk bzw. Ortsteil	2022				2023			
	Anz.	Anzahl Kauffälle: 1.137		Anz.	Anzahl Kauffälle: 1.070		Mittel	
		Preisspanne	Mittel		Preisspanne	Mittel		
Tempelhof	61	3.409 bis 5.634	4.433	35	3.193 bis 6.085	4.642		
Köpenick	23	3.089 bis 8.370	5.577	39	2.795 bis 6.838	4.714		

- In Köpenick beträgt der mittlere Wohnflächenpreis bei 4.714 € je m² Wohnfläche.
- Legt man eine Wohnfläche von 153 m² Wohnfläche, ergäbe dies einen mittleren Wert von 721.242.

Sachwertmarktanpassung auf der Grundlage der SW-Faktoren (2023) vom Gutachterausschuss Ansatz von SW-Marktanpassungsfaktoren für 1- und 2-Familienhäuser

Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte⁸ 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	3.000.000	0,14

Interpolierter Ausgangswert: 0,844

<u>Baujahresgruppen</u>		<u>Bauzustand</u>	
Baujahresgruppen bis 1919:	±0	Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,156
Baujahresgruppen 1920-1948:	±0	Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,108	Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,146
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0		
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,135		
Bei Jahresgruppen 2010-2018:	+0,114	<u>Gebäudekonstruktion</u>	
Bei Jahresgruppen ab 2019:	-0	Massivhaus	-0
		Fertighaus-Variante	-0
		Fertighaus-mögl:	-0,048
<u>Gebäudeart</u>		<u>Stadträumliche Wohnlage</u>	
Gebäudeart bestehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	-0	Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,036
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,108	Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,211	Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,060
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,397	Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,406
<u>Stadtlagen</u>			
Westteil:	+0,029		
Ostteil:	±0		

6.1.5 Sachwertanpassung

Ausgangswert (interpoliert)	0,8438
Normaler Bauzustand	0,00
Baujahrgruppe 1920-1948	0,00
einfache Wohnlage <ul style="list-style-type: none"> ◦ Anmerkung: Die Ausweisung als „einfache Wohnlage“ laut Mietspiegel wird der tatsächlichen Marktlage in Rahnsdorf nicht gerecht ◦ Siehe hierzu Auswertung Kaufpreissammlung 	-0,036
Ostteil	0,00
Massivhaus	0,00
Auswertung Kaufpreissammlung*	
• Siehe tatsächliche Verkäufe im Ortsteil (+eigene Einschätzung) für vergleichbare Immobilien mit vergleichbarer Ausstattung im Jahr 2024/25	0,25
• Siehe hierzu Darstellung der Marktlage in Rahnsdorf	
resultierender Marktanjästungsfaktor (gerundet)	1,0578

vorläufiger Sachwert **664.704,33 €**

◦ Marktanjästung in % und zur Rundung 1,0578 38.419,91 €

marktangepasster Sachwert **703.124,24 €**

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in % 0,00 €
 - zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in % 0 % 0,00 €
- 703.124,24 €**

Gerundet: 703.000

7 Darstellung der aktuellen Marktlage

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Ortsteil	Rahnsdorf
Baujahr	1925-1940
Vertragsdatum	2023;2024;2025
Keller	voll unterkellert
Objektart	Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	500 bis 1.000 m ²
Lage	Keine direkten Wasserlagen

Auswertung

Dem Sachverständigen sind die Objekte mit Hausnummer bekannt, sie werden jedoch anonymisiert dargestellt. Der Gutachter hat die Objekte äußerlich besichtigt.

- 5 Kauffälle (BGF ohne Außentreppen, Windfanganbauten und ohne Nebenanlagen etc.)

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m ² BGF
1	2023	Vogelsdorfer Steig	1.106	249	635.000	2.550,20
2	2023	Seestraße	507	266	711.000	2.672,93
3	2023	Am Stieggarten	711	201	650.000	3.233,83
4	2023	Wiebelskircher Weg	756	248	685.000	2.762,10
5	2023	Fahlenbergstraße	803	244	500.000	2.049,18
Mittelwert			776,6	241,6	636.200	2.653,65
BGF des Objektes (BGF im EG)						296
Vorläufiger Vergleichsfaktorwert 1						785.480,40
Korrekturfaktor 1 <ul style="list-style-type: none"> o Die dargestellten Vergleichskauffälle sind aus dem Jahr 2023, im Jahr 2024 sind die Preise gesunken 						0,90
Vergleichsfaktorwert 2 (angepasst an das Verkaufsjahr)						706.932,36
• Abschlag Investitionskosten						-7.000
Vergleichsfaktorwert 3						699.932,36

Resümè

- Der abgeleitete Vergleichsfaktorwert bestätigt den ermittelten marktangepassten Sachwert, er dient der Plausibilisierung

8 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

8.1.1 Wohn- und Nutzflächen

Zusammenfassung

- Wohnfläche im EG/DG : ca. 153 m²
- Nutzfläche im KG : ca. 73,50 m²

8.1.2 derzeitiger / marktüblicher Mietertrag

- Eigennutzung, nicht vermietet

8.1.3 Marktlage - Wohnungen

Mietspiegel Berlin 2024

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2022 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2023 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen).

Resümé

- Der Mietspiegel Berlin ist für vergleichbare Objekte nur bedingt anwendbar. Der individuelle Nutzungswert durch das Grundstück wird in dem Mietspiegel für Wohnungen nicht erfasst.

Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

Der Sachverständige hält folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Haus inkl. Grundstücksnutzung • Beinhaltet auch die Kellernutzung	153 m ² Wfl. x 11,00 €/m ² • 1.685 €	• Gerundeter Ansatz
Sonstiges	•	•
Gesamt	1.685 €	• = 1.685 €/Monat

8.1.4 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Ableitung des Zinssatzes

Objekt	Ausgangswert	Marktlage In Rahnsdorf	Objektbesonderheiten	Gesamt	Bemerkungen
EFH	1,60	-0,05	0,00	1,55	

Restnutzungsdauer: analog Sachwertverfahren = 45 Jahre

8.1.5 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten : ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 € X 1 =	350,00
Instandhaltungskosten : Außenanlagen = in €/Jahr (pauschal)	250 € X 1 =	250,00
Instandhaltungskosten : ... €/m ² Wfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,50 €/m ² X 153,00 m ² =	2.218,50
Instandhaltungskosten : Keller/ etc.= €/Jahr (pauschal)	5,5 €/m ² X 73,50 m ² =	404,25
Mitausfallwagnis Gesamt : .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2,5 % X 20.220,00 €	505,50
Gesamt in €		3.728,25

8.1.6 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
EFH		1.685,00		20.220,00

- jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 20.220,00
- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -18,44% -3.728,25
 - o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen
- jährlicher Reinertrag = **16.491,75**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m²	Bodenwert in €/m²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
		345.631,50	1,55	-5.357,29
				<i>Ertrag des Eigentums</i>
				11.134,46
Vervielfältiger einschließlich Abschreibung bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):		1,55		
und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren		x		32,226
				<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>
Behebung von Schäden, Instandhaltungsrückstau pauschal				358.819,11
o Fertigstellung Bad im DG			in €	-7.000,00
Aufschlag Möblierung			in €	0,00
o nicht vorhanden				
				<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>
				Ertragswert
				345.631,50
				697.450,61

gerundet: 697.000 €

9 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nur vom Sachwert abgeleitet, das Ertragswertverfahren und das Vergleichsfaktorverfahren erfolgten nur zur Stützung

Marktangepasster Sachwert	703.000
Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung • Unsicherheit betreff der Flächen und des Ausstattungsgrades ◦ Abschlag entspricht ca. 4,7%	-33.000
Verkehrswertes	670.000

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen
bebauten Grundstücks

**Grasehorstweg 36
in 12589 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 24. Januar 2025

geschätzt mit

670.000 €

Das Objekt wurde von außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Mieter und Pächter; Höhe des Miet- /Pachtzinses (Dauer)

- o Dem Sachverständigen wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht.

b) Gewerbebetrieb

- o Es wird kein Gewerbebetrieb vom zu bewertenden Grundstück aus geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

d) Hausschwamm

- o Wurde nicht festgestellt

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

f) Sonstiges

- o Ein Energiepass liegt nicht vor
- o Kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- o Keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG
- o Kein Verwalter

11 Verzeichnis der Anlagen

- | | | |
|---------------|--------------|---|
| Anlage | 1 | Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte |
| Anlage | 2 | Auszug aus dem Katasterplan |
| Anlage | 3 | Bodenrichtwert (BRW): Stand 01.01.2024 |
| Anlage | 4 | Luftbild, Stand 2024 |
| Anlage | 5 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 |
| Anlage | 6 | Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld |
| Anlage | 7 | Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen |
| Anlage | 8 | Darstellung von Überschwemmungsgebieten |
| Anlage | 9 | Baulastauskunft |
| Anlage | 10-13 | Leitungspläne der Versorger |
| Anlage | 14 | Ungefährer Lageplan der Bebauung |
| Anlage | 15-18 | Ungefährre Grundrisse und Schnitt (von 1938) |
| Anlage | 19-20 | Fotoansichten |
| Anlage | 21 | Ungefährre Grundrisse vom EG/DG gemäß aktuellem Bestand |

11.1 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

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

12 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.Juli 2021 (BGBI.IS.2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBI.I S.1802)

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

13 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 24.01.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

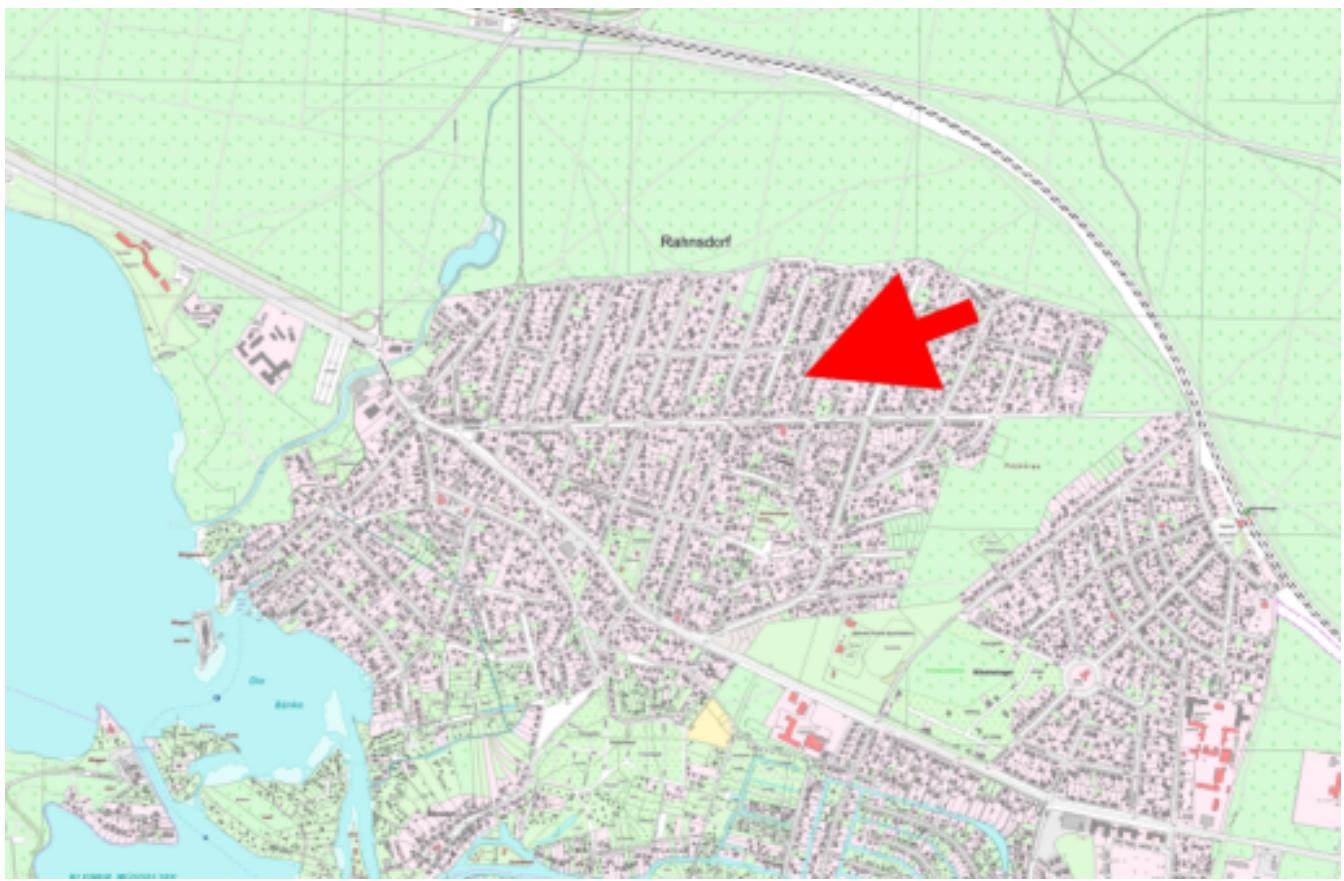
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.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

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

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

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

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

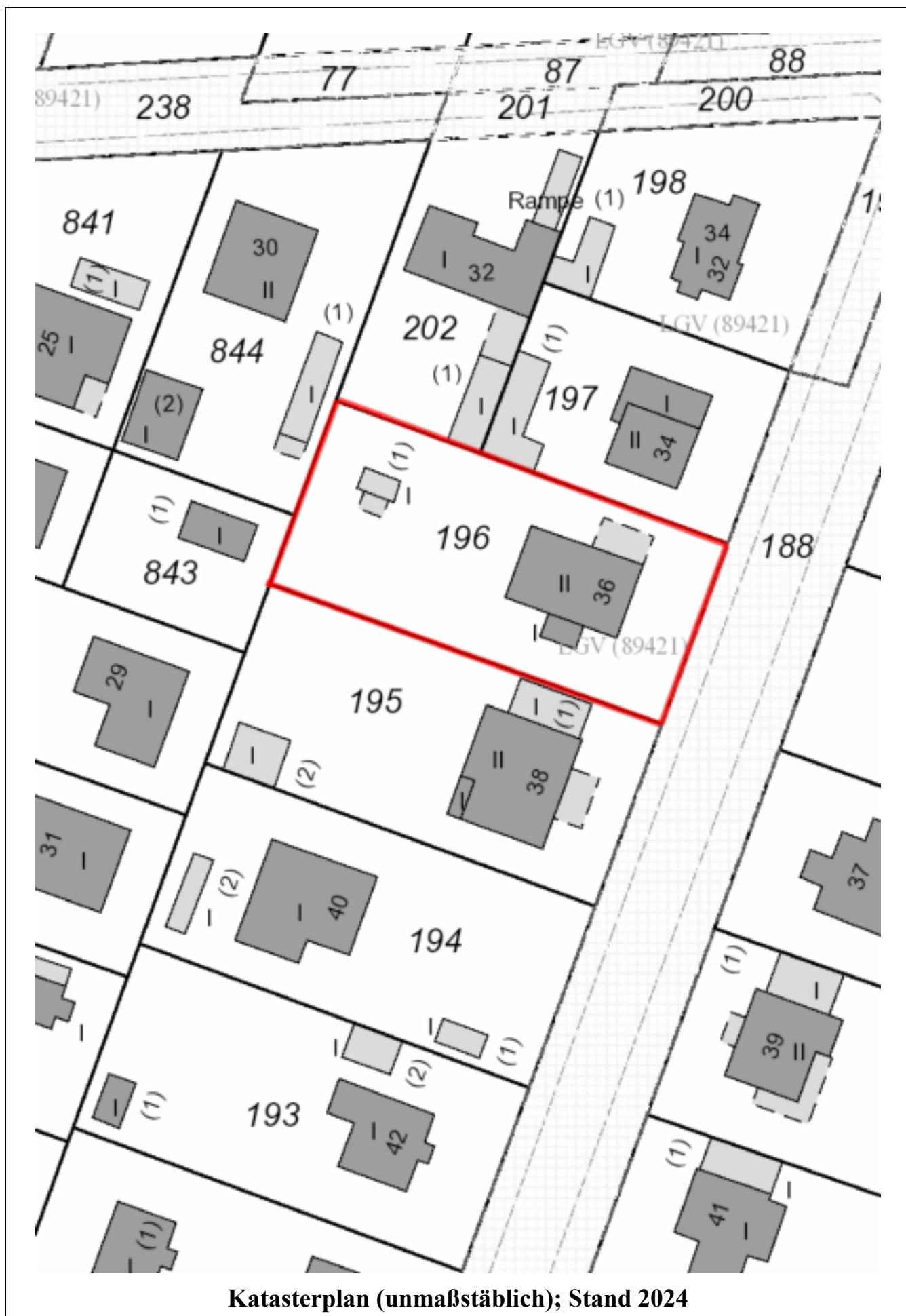


Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024: Darstellung als "einfache Wohnlage"

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)





Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024

Erstellungsdatum: 15.01.2025

gewählte Adresse: Grasehorstweg 36 12589 Berlin Rahnsdorf



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

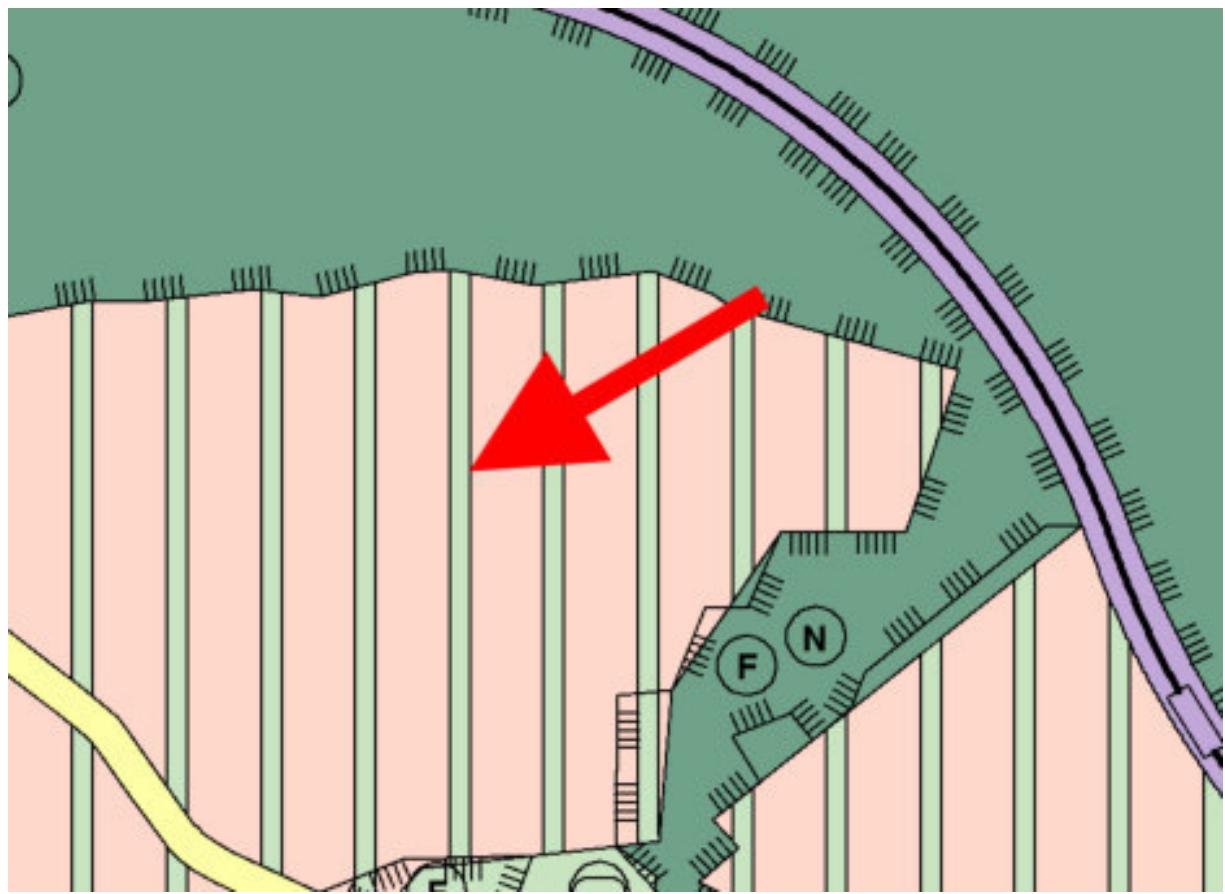
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	480,00
Bodenrichtwert-Nummer	2441
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,30
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-

Bodenrichtwert 480 €/m², Stand 01.01.2024



Luftbild, Stand 2024

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



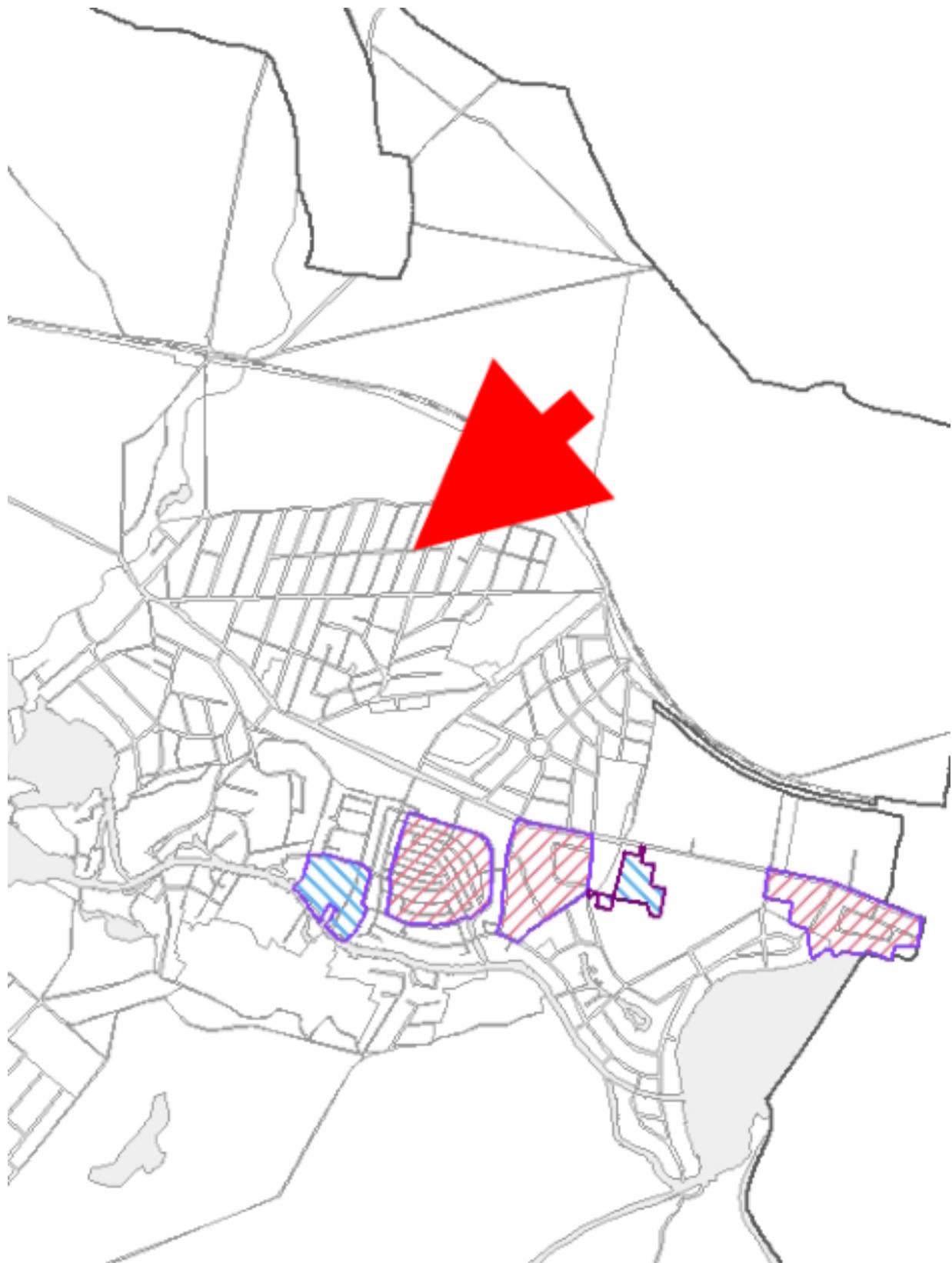
Bauflächen

	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015

Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,40) mit landschaftlicher Prägung

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizenfrei)



- o Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes



Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)



Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Grundstück mit der Bebauung liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB



Überschwemmungsgebiete

Erpe



Panke



Tegeler Fließ



Müggelspree / Gosener Wiesen



Untere Havel / Untere Spree



Untere Havel I



Untere Havel II

— Höhenlinie der Wasserspiegel Lage (m über NHN)

■ Gewässer Überschwemmungsgebiete

Das Grundstück mit der Bebauung liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin



Geschäftszeichen (immer angeben)
BWA W492 BLA 1232/24

Sachverständiger
Ingo Kuhwald
Kaiserstraße 4D
12209 Berlin

Herr Böhm
Tel. +49 30 90297-2601
Boehm.BWA@ba-tk.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Hans-Schmidt-Straße 8, 12489 Berlin
Zimmer 211

18.11.2024

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung

Antragsdatum: 01.11.2024 Eingang: 04.11.2024
Ihr Zeichen GZ 70 K 17/24
Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: Grasehorstweg 36 in 12589 Berlin
Flur 147, Flurstück 196

Grundbuchblatt-Nr.: 3673N 2

ist keine Baulast im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Für das oben genannte Grundstück sind keine begünstigenden Baulisten im Baulistenverzeichnis eingetragen.

Für die Negativ-Bescheinigung wird eine Gebühr nach Baugebührenordnung - BauGebO erhoben.
Der Gebührenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Böhm