



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

Dipl.-Ing. (TH)

**Clarissa Gostomzyk**

Reiherbeize 47  
14169 Berlin

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

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

## Gutachten

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

für die Grundstücke

**Kietz 4 und Gartenstraße 4 in 12557 Berlin-Köpenick**



Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick

**Geschäftszeichen: 70 K 20/24**

Die Verkehrswerte wurden zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024 ermittelt mit

**Bewertungsobjekt I – Flurstück 338 / Kietz 4 370.000 €**

**Bewertungsobjekt II – Flurstück 339 / Gartenstraße 4 100.000 €**

Auflage / Verteiler:

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. Anlagen.

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

## 1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	Einfamilienhaus Kietz 4 und Gartenstraße 4 in 12557 Berlin-Köpenick
Wertermittlungstichtag (WST):	08.10.2024
Qualitätsstichtag (QST):	08.10.2024
Besichtigungstermin:	08.10.2024 ( <b>Achtung: nur Außenbesichtigung erfolgt</b> )

### Grund und Boden

Grundstücksgrößen:	Gem. Köpenick, Flur 445, FS 338: 249 m <sup>2</sup> Gem. Köpenick, Flur 445, FS 338: 275 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	900 €/m <sup>2</sup> W 1,5 (BRW Zone 1626, Stichtag 01.01.2024)
Zustand/Entwicklung § 3 ImmoWertV:	baureifes Land
Erschließungszustand:	zum Stichtag beitragsfrei
Planungsrecht:	FNP: Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4; Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, Lage im Erhaltungsgebiet
wertrelevante Nutzung:	Wohnbauland

### Eckdaten zur Bebauung auf Flurstück 338

Nutzung / Baujahr:	Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1875
Gebäudetyp:	Massivbau mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
baulicher Zustand:	Außenfassade: normal, mit Schäden im Sockelbereich, sonst nicht bekannt
Modernisierungszustand:	Fassade 2005 modernisiert, Zustand innen unbekannt
Nebengebäude / Außenanlagen:	keine wertrelevanten Nebenanlagen vorhanden
Bruttogrundfläche (BGF):	rd. 246 m <sup>2</sup> (ggf. zzgl. Teilunterkellerung)
wertrelev. Geschossfläche (wGF):	rd. 224 m <sup>2</sup>
Verfügbarkeit:	keine Mietverhältnisse bekannt geworden
Besonderheiten:	eingeschränkte Bebaubarkeit bei Lage in Denkmalensemble, 11 m <sup>2</sup> Überbau auf Flurstück 339

### Verkehrswerte WST 08.10.2024

Vergleichswert Bewertungsobjekt I (Flurstück 338 mit Einfamilienhaus):	458.544 €
Sachwert Bewertungsobjekt I (Flurstück 338 Einfamilienhaus):	413.409 €
<b>Verkehrswert Bewertungsobjekt I:</b>	<b>370.000 €</b>
objektspezifischer Bodenwert Flurstück 339:	97.590 €
<b>Verkehrswert Bewertungsobjekt II:</b>	<b>100.000 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
2. Auftrag .....	5
2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung .....	5
2.2. Ortstermin .....	5
2.3. Unterlagen und Erkundigungen .....	5
2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung .....	6
2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	6
3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1. Grundbuch .....	6
3.2. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten .....	7
3.3. Baulasten.....	8
3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
3.5. Überbau .....	8
3.6. Erschließungsbeitrag .....	9
3.7. Denkmalschutz .....	9
3.8. Wasserschutzgebiet / Naturschutz' .....	10
3.9. Privatrechtliche Regelungen.....	10
4. Grundstücksmerkmale II - Lage.....	10
4.1. Großräumliche Lage .....	10
4.2. Wirtschaftliche Lage, Demographie und Kennzahlen .....	11
4.3. Demografie und Kennzahlen .....	12
4.4. Grundstückslage .....	12
5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks.....	13
5.1. Äußere und innere Erschließung .....	13
5.2. Technische Erschließung .....	13
5.3. Größe / Form / Ausrichtung.....	13
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften .....	13
5.5. Altlasten .....	14
5.6. Lärmimmissionen .....	14
5.7. Bebauung .....	14
5.7.1. Vorbemerkung .....	14
5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung .....	14
5.7.3. Beschreibung der Räumlichkeiten lt. bauzeitlicher Grundrisse .....	15
5.7.4. Beschreibung des Gebäudes (Einfamilienhaus).....	15
5.7.5. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen.....	16
5.7.6. Bauzustand zum Qualitätsstichtag (QST) .....	17
5.8. Außenanlagen .....	17
5.9. Bruttogrundfläche (BGF), Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF).....	17
6. Stellungnahme zu den Bewertungsobjekten I und II .....	18
7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) .....	19
7.1. Grundlagen zur Wertermittlung .....	19
7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren .....	19

7.3.	Vergleichswertverfahren 1 (bebautes Grundstück / Bewertungsobjekt I) .....	20
7.3.1.	Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren .....	20
7.3.2.	Grundstücksparameter Bewertungsobjekt I .....	21
7.3.3.	Kaufpreisrecherche 1 .....	21
7.3.4.	Nicht vergleichbare Kaufpreise .....	22
7.3.5.	Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes .....	23
7.3.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	26
7.3.7.	Ableitung des Vergleichswertes (Bewertungsobjekt I) .....	27
7.4.	Sachwertverfahren Bewertungsobjekt I .....	27
7.4.1.	Vorbemerkung zur Sachwertermittlung nach §§ 35-39 ImmoWertV .....	27
7.4.2.	Vor dem WST zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktoren .....	27
7.4.3.	Vorläufiger Sachwert .....	28
7.4.4.	Objektspezifischer Sachwertfaktor zum WST .....	30
7.4.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	31
7.4.5.1.	Besonders zu veranschlagende Bauteile, bauliche Nebenanlagen, sonstige Anlagen 31	
7.4.5.2.	Abweichende Standardstufe .....	31
7.4.5.3.	Konjunkturelle Entwicklung .....	31
7.4.5.4.	Schäden und Mängel .....	31
7.4.6.	Ableitung des Sachwerts Bewertungsobjekt I .....	32
7.5.	Vergleichswertverfahren 2 (unbebautes Grundstück / Bewertungsobjekt II) .....	33
7.5.1.	Kaufpreisrecherche Bewertungsobjekt II .....	33
7.5.2.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bewertungsobjekt II .....	34
7.5.2.1.	Berücksichtigung der Einschränkungen bzgl. der Bebaubarkeit .....	34
7.5.2.2.	Überbau .....	35
7.6.	Verkehrswert und Wertrelationen .....	37
7.6.1.	Verfahrensergebnisse .....	37
7.6.2.	Verkehrswert Bewertungsobjekt I (Flurstück 338) .....	37
7.6.3.	Verkehrswert Bewertungsobjekt II (Flurstück 339) .....	38
7.6.4.	Plausibilisierung der ermittelten Ausgangs-/Verkehrswerte .....	38
8.	Ergebnis .....	39
9.	Ergänzende Angaben .....	40
10.	Anlagen .....	41
10.1.	Übersichtskarte .....	41
10.2.	Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem .....	42
10.3.	Bauzeitliche Pläne .....	43
10.4.	Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV .....	47
10.5.	Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten .....	48
10.6.	Lose Anlage: Personenangaben .....	51

## 2. Auftrag

### 2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 30.08.2024 durch das Amtsgericht Köpenick, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin (nachfolgend Auftraggeber)<sup>1</sup> wird ein Verkehrswertgutachten über die Grundstücke 12557 Berlin-Köpenick, Kietz 4 und Gartenstr. 4 erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Gemäß Auftrag ist bei mehreren Versteigerungsobjekten für jedes Objekt ein gesonderter Wert auszuweisen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Im Bewertungsfall besteht das zum Wertermittlungstichtag als wirtschaftliche Einheit genutzte Wohngrundstück aus 2 lt. Grundbuch getrennt gebuchten Grundstücken (Flurstück 338 = bebautes Wohngrundstück, Flurstück 339 = als Garten genutztes unbebautes Grundstück), welche somit nachfolgend getrennt als Bewertungsgrundstück I (Flurstück 338) und Bewertungsgrundstück II (Flurstück 339) betrachtet werden.

### 2.2. Ortstermin

Es erfolgte am 08.10.2024 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation) eine Außenbesichtigung des Grundstücks von den angrenzenden Straßen aus. Der Eigentümer des Grundstücks wurde zum Ortstermin eingeladen, ist jedoch nicht erschienen und hat keinen Zugang gewährt.

Eine Begehung des Grundstücks und eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses konnte somit nicht erfolgen.

Anwesend waren: Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige

### 2.3. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 30.08.2024)

Von der Gläubigerin wurden folgende Unterlagen übermittelt:

- Gutachten (Beleihungswertermittlung) von 2005
- Rechnungen zu Instandsetzung/Umbau/Modernisierung von 2005

Durch persönliche Einsichtnahme in die Bauakte am 08.10.2024 recherchiert wurden:

- bauzeitliche Pläne zur Errichtung des Wohnhaus sowie späterer Anbauten
- baupolizeiliche Genehmigung zum Anschluss an die Entwässerung von 1906

Auskünfte wurden eingeholt beim

- Baulastenverzeichnis Treptow-Köpenick (schriftlich)
- Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick (schriftlich)
- Straßen- und Grünflächenamt Treptow-Köpenick (schriftlich)
- Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick (schriftlich).

---

<sup>1</sup> Im vorliegenden Gutachten wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Die männliche Form gilt in allen Fällen, in denen dies nicht explizit ausgeschlossen wird, für alle Geschlechter.

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

## 2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Es wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt.<sup>2</sup>

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

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

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

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

## 2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

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

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

Der Qualitätsstichtag (QST) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (WST = QST: 08.10.2024).

## 3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten

### 3.1. Grundbuch

Im Grundbuch von Berlin-Köpenick, geführt beim Amtsgericht Köpenick, Blatt Nr. 6488N, ist das Bewertungsobjekt wie folgt eingetragen:

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Köpenick	445	338	Gebäude- und Freifläche Kietz 4	249 m <sup>2</sup>
4	Köpenick	445	339	Gebäude- und Freifläche Gartenstraße 4	275 m <sup>2</sup>

### Abteilung I (Eigentümer)

Namen siehe 10.6 Lose Anlage: Personenangaben

### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

<sup>2</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen (zu Grundstücken lfd. Nrn. 3 und 4 im Bestandsverzeichnis): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Eintrag vom 01.08.2024).

**Abteilung III (Grundpfandrechte)** Eintragungen bleiben unberücksichtigt.

### 3.2. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt Berlin S. 31) sowie den rechtskräftigen Änderungen seit Neubekanntmachung befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 dargestellt ist.

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

#### Verbindliche Bauleitplanung

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

Die Bewertungsobjekte befinden sich der vorliegenden Auskunft nach nicht (mehr) in einem Sanierungsgebiet, nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich und nicht in einem Stadtumbauegebiet. Sie befinden sich aber im Gebiet der Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Kietz – Vorstadt Köpenick“ vom 24.02.1993, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 49. Jahrgang, Nr. 12 vom 12.03.1993. Darüber hinaus befinden sie sich im Denkmalsbereich (siehe auch 3.7 Seite 9).

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich demnach nach den Kriterien von § 34 BauGB, § 172 BauGB und nach dem Denkmalrecht.

Städtebauliche Einordnung des Fachbereiches Stadtplanung:

„Der Kietz besteht überwiegend aus eingeschossigen Traufenhäusern als geschlossene Straßenrandbebauung, vereinzelt von 3- bis 4-geschossigen Gebäuden der Gründerzeit unterbrochen. Es besteht halboffene bis geschlossene Bauweise. Die heterogene Hofbebauung erstreckt sich in Form von ein- bis zweigeschossigen Remisen entlang der Flurstücksgrenzen und Wohn- und sonstigen Nutzungen und bildet mit Mauern und anderen Abgrenzungen Höfe heranreichend bis an den Uferbereich. In den Erdgeschossen befinden sich vereinzelt Funktionsunterlagerungen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Diese Gestalt wird durch die Bestandsgebäude, sowohl die Haupt- als auch die Nebengebäude, mitgeprägt, deren Erhalt ist grundsätzliches Satzungsziel. Die beiden Flurstücke bilden planungs- und erhaltungsrechtlich ein gemeinsam zu bewertendes Grundstück. Die Grundstücke an der westlichen Seite der Gartenstraße stellen die rückwärtigen Bereiche der Hauptgebäude der Grundstücke dar, die an der Straße Kietz liegen. Die Bebauung der Grundstücksbereiche mit der Orientierung zur Gartenstraße ist

nur mit Neben- bzw. Remisengebäuden möglich, die maximal ein- bis zweieinhalbstöckig ausgebildet sein können.“

Eine Remise kann verschiedene Funktionen haben, die sich je nach ihrer Nutzung unterscheiden. In der Regel dient eine Remise als

- Lagerraum: zum Beispiel für Werkzeuge, Geräte, Gartenmöbel oder Vorräte
- Garage oder Abstellraum für Fahrzeuge: zum Beispiel für Autos, Fahrräder oder Motorräder
- Werkstatt oder Hobbyraum: zum Beispiel für Heimwerker oder Künstler
- Atelier, Büro oder Praxis.<sup>3</sup>

Da im Kietz auch Wohnnutzungen in den Remisen vorhanden sind, wäre ggf. auch eine solche realisierbar. Bei erneuter Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt vom 03.12.2024 zur Bebaubarkeit wurden folgende Informationen übermittelt:

„Die Remisenbreite ergibt sich aus den Vorbildern in der Umgebung und der sich ergebenden Bedingungen des einzelnen Grundstücks, da ggf. einzeln zu prüfende Abstandflächen zum Tragen kommen.

Auch wenn das in Rede stehende Grundstück aus zwei Flurstücken gebildet wird, handelt es sich planungsrechtlich um ein Grundstück mit einem Hauptgebäude an der Straße Kietz. Eine eigenständige Bebauung an der Grundstücksgrenze zur Gartenstraße analog zur Straße Kietz ist somit nicht möglich.“

Bei der Prüfung der Abstandsflächen ist auch die Giebelwand zu berücksichtigen, an welche ggf. nicht einfach angebaut werden kann, da die südlich davon liegende städtebauliche Struktur entscheidend ist. Eine geschlossene Bebauung – wie hier durch die Eckbebauung aus DDR-Zeit vorhanden - ist aufgrund der Kammstruktur entlang der Gartenstraße nicht typisch.

Lt. Auskunft des Stadtplanungsamtes ist die Zulässigkeit sowie die realisierbare Größe einer Remisenbebauung ohne konkrete Planung bzw. Bauvorbescheid hier nicht bestimmbar.

### 3.3. Baulasten

Gemäß der schriftlichen Auskunft vom 16.09.2024 liegen die Bewertungsobjekte betreffend keine Eintragungen zu Baulasten vor. Nachfolgend wird ein baulastenfrier Zustand angenommen.

### 3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs liegen nicht vor. Hinweise auf Leitungen Dritter, welche über die zu bewertenden Grundstücke führen, liegen nicht vor.

### 3.5. Überbau

Das Bewertungsobjekt II weist einen Überbau auf. Die an der Gartenstraße nördlich angrenzende Nachbarbebauung ragt mit der Brandwand einer 5-geschossigen Vorderhausbebauung (DDR-Bebauung) in das Flurstück 339 (siehe Abb. 1). Anhand eines Flächenabgriffs (ALKIS Berlin) wurde von der Sachverständigen eine überbaute Fläche von ca. 11 m<sup>2</sup> ermittelt. Der genaue Zeitpunkt der Überbauung ist nicht bekannt. Ob vertragliche Vereinbarungen zur Duldung der Nutzung oder zu einer Überbaurente existieren, ist ebenfalls nicht bekannt.

---

<sup>3</sup> juraforum.de / [Lexikon, R, Remise], Beitrag vom 03.11.2023





Abb. 1 Darstellung des Überbaus anhand Überlagerung von Flurstückgrenzen und Luftbild, Fläche des Überbaus grün markiert (Bildquelle: FIS-Broker)

### 3.6. Erschließungsbeitrag<sup>4</sup>

Die Bewertungsobjekte sind über die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen Kietz und Gartenstraße erschlossen, welche i.S. der Erschließungsbeitragsgesetzgebung als endgültig hergestellte Erschließungsanlagen anzusehen sind. Erschließungsbeiträge sind entsprechend der eingeholten Auskunft weder fällig noch rückständig und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten (Erschließungsanlagen gemäß § 15 a Abs. 1 des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12.07.1995 aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen).

Lt. Auskunft lagen die Grundstücke bis zur Aufhebung durch die „Achte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 23.01.2007 in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Köpenick – Altstadt/Kietz Vorstadt. Ob gem. § 154 BauGB Ausgleichsbeträge durch das hier zuständige Stadtplanungsamt erhoben und bezahlt wurden, ist nicht bekannt.

### 3.7. Denkmalschutz<sup>5</sup>

Für die Bewertungsobjekte liegen Eintragungen in der Denkmalkarte von Berlin vor. Sie sind Bestandteil des Denkmalensembles Köpenicker Kietz (Obj.-Dok.-Nr. 09095808), aber keine Einzeldenkmale. Bezogen auf die Bestandbebauung ist vorwiegend bei Baumaßnahmen an der Fassade Rücksprache und Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Ebenfalls

<sup>4</sup> gemäß schriftlicher Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 3.09.2024

<sup>5</sup> Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 26.11.2024, mit Verweis auf Denkmaldatenbank Berlin

gestalterisch abzustimmen ist jede Form der Erweiterung bzw. eine ergänzende Bebauung mit Anbauten oder Nebengebäuden.



Abb. 2 Auszug aus der Denkmalkarte Berlin, Bildquelle: FIS-Broker

### 3.8. Wasserschutzgebiet / Naturschutz<sup>6,7</sup>

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

### 3.9. Privatrechtliche Regelungen

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt geworden, da der Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend war und nicht befragt werden konnte. Eine Vermietung kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, an der Hauseingangstür standen mehrere Namen.

## 4. Grundstücksmerkmale II - Lage

### 4.1. Großräumliche Lage

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Ortsteil Köpenick des Berliner Bezirkes Treptow-Köpenick, hier im Altstadtbereich. Der Altstadtbereich von Köpenick liegt südöstlich des Zentrums von Berlin in ca. 14 km Entfernung (Luftlinie vom Alexanderplatz bis zum Grundstück). Der bewertungsrelevante Bereich ist durch die Lage in Nähe der vom Wasser umgebenen und touristisch attraktiven historischen Altstadt von Köpenick geprägt. Die direkte Umgebung, insbesondere der Altbaubestand in überwiegend geschlossener Bauweise ist hier gestaltbildend. In der Straße Kietz ist ein weitgehend geschlossenes Ensemble aus dem 18. und 19. Jahrhundert erhalten geblieben. Neben den 1-geschossigen ehemaligen Fischerhäusern mit Satteldächern (tlw. mit Uferlage) sind Gründerzeitbauten prägend, nur vereinzelt finden sich Neubauten. Die an die

<sup>6</sup> Geoportal Berlin / [Wasserschutzgebiete], Einsichtnahme am 26.11.2024

<sup>7</sup> Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 26.11.2024

Straße Kietz angrenzenden Grundstücke weisen überwiegend eine Kammstruktur auf, mit schmalen, tiefen Grundstücken, bebaut mit Vorderhaus und Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenzen hofseitig.

Die Anbindung an den ÖPNV ist bei ca. 0,2 km Entfernung zur Straßenbahnlinie und 1,4 km Entfernung zum S-Bahnhof Spindlersfeld bzw. ca. 1,9 km Entfernung zum S-Bahnhof Köpenick normal. Für den Individualverkehr ist der Zubringer zur Stadtautobahn in ca. 5-6 km erreichbar (AS Adlershof). Die für das Wohnen erforderliche Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzte, Bank, Schulen, Kindergärten) ist in bis zu 2 km erreichbar.

Laut Lagekategorisierung zum Berliner Mietspiegel 2024 und Lagekategorisierung des GAA Berlin liegt eine mittlere Wohnlage<sup>8</sup> vor. Der Status-Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2021 weist im Planungsraum 09401534 einen mittleren Status bei positiver Dynamik aus. Gemäß der regionalisierten Einteilung der Ortsteile durch den GAA Berlin liegt das Grundstück im Bereich „Südost“.

#### 4.2. Wirtschaftliche Lage, Demographie und Kennzahlen

In den letzten Jahren unterlag die Berliner Wirtschaft Herausforderungen, welche neben veränderten Leitzinsen die Wirtschafts- und Energiepolitik bestimmten und aufgrund gestiegener Energiepreise und hoher Unsicherheit insbesondere auch in der Bauwirtschaft den Ausblick verschlechterten. Der hohe Auftragsbestand schaffte zwar zuletzt noch die Grundlage für ein stabiles Baugeschehen. Der Auftragsbestand, gemessen in €, nahm aber im Jahresvergleich gegenüber dem 1. Quartal 2023 in allen Bereichen des Hochbaus ab (Hochbau gesamt um – 21 %, Wohnungsbau um – 4,4 %, gewerblicher und industrieller Hochbau um – 47,8 %, öffentlicher Hochbau um – 10,2 %). Die Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohnbau sind in den ersten 5 Monaten 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 35,9 % auf 4.656 eingebrochen (-2.608). Preisanstiege und die erfolgte Anhebung der Leitzinsen belasten anhaltend die Branche, woraus auch eine leichte Abnahme der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen in 2023 und im 1. Halbjahr 2024 resultierte.<sup>9, 10</sup>

##### Berliner Immobilienmarkt

Die stagnierende Bautätigkeit aufgrund von gestiegenen Zinsen und hohen Energie- und Materialkosten führte zuletzt zu noch größerem Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die wirtschaftliche Gesamtsituation belastete zum WST weiterhin die Angebots-, Nachfrage- und Preisstrukturen am Berliner Immobilienmarkt und führte anhaltend zu einer Zurückhaltung von Haus- und Wohnungskäufern sowie Investoren, wie auch bei den Banken zu einer eingeschränkten Vergabe von Immobiliendarlehen. Für den Berliner Immobilienmarkt war – nach über 10

---

<sup>8</sup> Differenzierung erfolgt zwischen einfacher/mittlerer/guter/sehr guter Wohnlage:

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

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

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

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

<sup>9</sup> Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 05/24]

<sup>10</sup> IBB Berlin / [Berliner Konjunktur], August 2024

Jahren mit Preisanstiegen - seit der 2. Jahreshälfte 2022 überwiegend eine negative konjunkturelle Entwicklung zu beobachten. In einzelnen Marktsegmenten lagen zum WST aber Hinweise auf eine Stabilisierung, tlw. auch auf Preisanstieg vor.<sup>11</sup> Im 2. Quartal 2024 sind im Vergleich zum 1. Quartal 2024 beim hier relevanten Marktsegment der mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke die Kauffälle wieder um + 16 % und der Geldumsatz um + 19 % gestiegen (bei + 15 % höherem Flächenumsatz).<sup>12</sup>

### 4.3. Demografie und Kennzahlen

Die Bevölkerung Berlins soll entsprechend der aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Pressemitteilung vom 04.09.2022) von 2021 bis zum Jahr 2040 um 4,9 % ansteigen (mittlere Prognosevariante). Von Januar 2024 bis Mai 2024 wuchs die Einwohnerzahl Berlins um rd. 0,2 %.<sup>13</sup> Insgesamt wird sich als Folge aus den Wachstumsjahren und der demografischen Entwicklung sowie Flüchtlingsbewegungen der Bedarf an Wohnraum in Berlin noch erhöhen. Der Bezirk Treptow-Köpenick folgt der Gesamtentwicklung Berlins bezüglich der Wohnungsnachfrage. Im Bezirk sind beträchtliche Potenziale für Wohnungsneubau erfasst worden, die mittel- bis langfristig realisiert werden könnten. Vom Senat wird für Treptow-Köpenick und Pankow der größte prozentuale Bevölkerungszuwachs im Vergleich der Berliner Bezirke erwartet.

Kennzahlen <sup>14</sup>	Berlin gesamt	Treptow-Köpenick
Einwohner (31.12.2023)	3.878.100	294.081
Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> (2022)	4.321	1.724
Bevölkerungsprognose 2021-2040	+ 5,0 %	+ 9,0 %
Arbeitslosenquote (Mai 2024)	9,4 %	7,6 %
Migrationshintergrund (2022)	38,6 %	22,3 %
Haushaltsnettoeinkommen je Monat	2.550 €	2.550 €
durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (2022)	38,3 m <sup>2</sup>	38,8 m <sup>2</sup>

Tab. 1 Kennzahlen zum Bezirk

Treptow-Köpenick ist der am dünnsten besiedelte Bezirk Berlins. Er ist bezüglich der Arbeitslosenquote und des Anteils an Bürgern mit Migrationshintergrund unterdurchschnittlich. Das Haushaltsnettoeinkommen liegt innerhalb Berlins durchschnittlich.

### 4.4. Grundstückslage

Das Bewertungsobjekt I (bebautes Flurstück 338) befindet sich bei Lage im Denkmalensemble Köpenicker Altstadt in Frontlage zur Straße Kietz. Die Straße Kietz weist ein geschlossenes Erscheinungsbild mit überwiegend sanierter Bebauung auf, in den Erdgeschossen finden sich tlw. auch gewerbliche Nutzungen. Flurstück 338 grenzt

- nördlich direkt an ein 4- bis 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus der Gründerzeit
- südlich mit ca. 1 m breitem Abstand an ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus der Gründerzeit
- westlich an der gegenüberliegenden Straßenseite an einen 3-geschossiges Mehrfamilienhaus sowie an ein Grundstück , welches entlang der Straße unbebaut ist
- östlich an das Bewertungsobjekt II (unbebautes Flurstück).

<sup>11</sup> GAA Berlin / [Immobilienmarktbericht 2023/2024]

<sup>12</sup> GAA Berlin / [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 2. Quartal 2024]

<sup>13</sup> Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht A I 7, A II 3, A III 3 – m 05/24]

<sup>14</sup> IBB [Wohnungsmarktbericht Berlin 2023], CBRE Berlin Hyp [Wohnungsmarktbericht 2024]



Das Bewertungsobjekt II (unbebautes Flurstück 339) befindet sich bei Lage im Denkmalensemble Köpenicker Altstadt in Frontlage zur Gartenstraße. Die Gartenstraße erscheint tlw. ungeordnet, als ehemaliger Wirtschaftsweg mit den Rückseiten zu den Grundseiten an der Straße Kietz wird der westlich an die Gartenstraße angrenzende Bereich von Gebäuderückseiten, Nebengebäuden und Baulücken geprägt. Flurstück 339 grenzt

- nördlich direkt an ein 4- bis 5-geschossiges Mehrfamilienhaus (DDR)
- südlich an ein ebenfalls unbebautes Flurstück (Nutzung als KFZ-Stellplätze)
- westlich an das mit einem Wohnhaus bebaute Bewertungsobjekt I
- östlich an der gegenüberliegenden Straßenseite an ein mit einem 2-geschossigen Wohnhaus bebautes Grundstück.

## **5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks**

### **5.1. Äußere und innere Erschließung**

Die Straße Kietz als Einbahnstraße verfügt über eine mit Kopfsteinpflaster befestigte Fahrbahn, beidseitig mit Kleinpflaster befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung. Teilweise bestehen Parkmöglichkeiten im Straßenraum.

Die Gartenstraße ist ebenfalls beleuchtet und weist eine mit Betonpflastersteinen befestigte Fahrspur auf, auf der bewertungsrelevanten westlichen Straßenseite aber keinen Gehweg. Parken entlang der Straße ist hier nicht möglich.

### **5.2. Technische Erschließung**

Mit den in der Straße Kietz und in der Gartenstraße jeweils vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Elektroenergie, Telefon, Gas, Trink-, Abwasser) ist die technische Erschließung grundsätzlich gesichert (zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand i.S. des BauGB siehe 3.6). Elektro-, Gas-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen werden augenscheinlich aus dem Straßenraum unterirdisch auf das bebaute Bewertungsgrundstück I geführt.

### **5.3. Größe / Form / Ausrichtung**

Das Flurstück 338 besteht aus einem leicht trapezförmig geschnittenen Grundstück mit einer Größe von 249 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfront zur Straße Kietz beträgt ca. 13 m, die Grundstückstiefe ca. 18 m – 19 m. Die Straßenfront ist nach Westen ausgerichtet.

Das Flurstück 339 besteht aus einem zur Gartenstraße hin schmaler werdenden, trapezförmig geschnittenen Grundstück mit einer Größe von 275 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfront zur Gartenstraße beträgt ca. 11 m, die Grundstückstiefe ca. 21 m. Die Straßenfront ist nach Osten ausgerichtet (zum Zuschnitt der Bewertungsobjekte siehe auch Auszug Liegenschaftskarte, Anlage 10.2).

### **5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften<sup>15</sup>**

Ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten lag nicht vor. Lt. Umweltatlas, Karte zu Bodenarten, ist Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger/schluffiger Sand im Ober- und Unterboden vorhanden, mit eckig-kantigen Steinen im Unterboden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 2,5 m bis 4 m.

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

---

<sup>15</sup> Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], [Geologische Karte 1:10.000] und [Flurabstand Grundwasser 2020], Einsichtnahme am 26.11.2024

## 5.5. Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten – von der Straße aus - keine Hinweise auf Altlasten im Baugrund festgestellt werden. Eine Untersuchung des Bodens auf Tragfähigkeit, hydrologische Verhältnisse und Altlasten gehört nicht zum Auftrag an die Sachverständige. Lt. schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick vom 18.09.2024 sind die Bewertungsgrundstücke nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen liegen lt. Akten nicht vor. Eine genaue Auskunft kann diesbezüglich nur ein spezielles Gutachten eines Sachverständigen für Altlasten geben. Es wird im Gutachten bezüglich des Bodens ein altlastenfreier Zustand angenommen.

## 5.6. Lärmimmissionen<sup>16</sup>

Die angrenzenden Straßen als reine Anliegerstraßen weisen im Bereich Kietz 4 und Gartenstr. 4 entsprechend der Straßenverkehrslärmkarten von Berlin (Strategische Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) 2022 des Umweltatlasses) eine gering erhöhte Lärmbelastung auf, welche von der stark befahrenen Müggelheimer Straße ausstrahlt. Lt. Straßenverkehrslärmkarte liegt die Lärmbelastung bei max. 45 – 59 dB(A). Zum Zeitpunkt der örtlichen Besichtigung konnten auf dem Grundstück keine besonderen Immissionsbelastungen aus der näheren Umgebung festgestellt werden.

## 5.7. Bebauung

### 5.7.1. Vorbemerkung

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

### 5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

Das ca. 1875 errichtete traufständige Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach mit Drempel, mit je 2 Gauben straßen- und hofseitig sowie hofseitig Dachflächenfenstern). Es ist zwischen 2 höheren Gebäuden eingebettet, wobei der südliche Giebel durch einen ca. 1 m breiten Grundstückszugang von der nachbarlichen Giebelwand getrennt ist, das Bewertungsobjekt steht hier etwas eingerückt von der eigenen Grenze auf. Nordseitig ist das Wohnhaus in Grenzbebauung an den Brandwandgiebel des Nachbar-

---

<sup>16</sup> Geoportal Berlin / [Strategische Lärmkarte L\_DEN (Tag- Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022],  
Einsichtnahme am 26.11.2024

gebäudes angebaut. Gemäß der bauzeitlichen Pläne wurde kein Kellergeschoss errichtet, lt. Beleihungswertgutachten aus 2005 liegt eine Teilunterkellerung (Hausanschluss, daher ggf. gering) vor. Nachträglich erfolgte lt. Bauakte hofseitig ein eingeschossiger Anbau, welcher jedoch zwischenzeitlich anscheinend abgerissen wurde und gemäß Luftbild nicht mehr vorhanden ist.

Nach dem letzten Eigentümerwechsel (ca. 2005) erfolgte den Unterlagen entsprechend eine Modernisierung des Wohnhauses mit Umbau zum Zwecke der Eigennutzung sowie der Abriss des hofseitigen Anbaus.

### 5.7.3. Beschreibung der Räumlichkeiten lt. bauzeitlicher Grundrisse

Eine Innenbesichtigung ist nicht erfolgt, die Räumlichkeiten sind nicht bekannt. Hinweise zur möglichen Lage der tragenden Wände können den bauzeitlichen Plänen und den Skizzen zum geplanten Umbau entnommen werden (siehe Anlagen unter Nr. 10.3 Seite 43 ff., Abb. 7, Abb. 8, Abb. 9, Abb. 10).

Kellergeschoss:

*ob vorhanden bzw. Umfang nicht bekannt, auch den vorliegenden bauzeitlichen Plänen nicht zu entnehmen*

Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG):

vgl. bauzeitlicher Plan und Skizze zum geplanten Umbau unter 10.3 Seite 43 ff., Abb. 7, Abb. 8, Abb. 9, Abb. 10, lichte Höhe lt. bauzeitlichem Plan: EG ca. 2,80 m

Wohnfläche (WFL):

*nicht bekannt*

### 5.7.4. Beschreibung des Gebäudes (Einfamilienhaus)

*siehe auch 10.3 Seite 43 (Pläne) und 10.5 Seite 48 (Fotodokumentation)*

Konstruktion:

Außenwände und tragende Innenwände massiv (gemauert), sonst. Wände: *nicht bekannt*

Fassaden:

straßenseitig: Putzfassade mit Fenstergewänden, betonem Sockel und Bossierungen;  
gartenseitig und Giebel: einfache Putzfassade

Dach:

Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Dachziegeln (Biberschwanz), Gauben mit Blecheindeckung/-verkleidung, Entwässerung über Rinnen und Fallrohre, Traufe mit Holzverkleidung

Treppen:

*nicht bekannt*

Fenster und Türen:

EG/DG: Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossung (Fenster EG straßenseitig mit Baujahr 2005), DG hofseitig mit Dachflächenfenstern;

Hauseingangstür als Holzkonstruktion mit Glaseinsatz, Innentüren: *nicht bekannt*

Oberflächen innen / Fußböden:

*nicht bekannt*

Heizung:

*nicht bekannt*

Elektroausstattung:

*nicht bekannt*

Ausstattung Küche und Bäder:

*nicht bekannt*

Barrierefreiheit:

*nicht bekannt*

Energieausweis:

liegt nicht vor

Der objektbezogene Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV zum QST kann hier nur angenommen werden. Es wird eine „normale Bauausführung, Modernisierung ab 1995“ mit Merkmalen der Standardstufen 3 (zu rd. 75 %) unterstellt (siehe auch 10.4 Seite 47).

Hinweis: Die Einschätzung der Ausstattungsmerkmale erfolgt als Annahme gemäß der vorliegenden Unterlagen der Gläubigerin. Diese sind bei fehlender Innenbesichtigung nicht durch die Sachverständige überprüfbar. Sollten hiervon abweichende Ausstattungsmerkmale vorliegen, ist diese Wertermittlung entsprechend anzupassen.

#### **5.7.5. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen**

Zu folgenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten von der betreibenden Gläubigerin Rechnungen zu größeren Investitionssummen aus dem Jahr 2005 vorgelegt werden:

- Einbau neuer Fenster und Türen (polnische Firma, pauschale Summe)
- Abdichtung Bodenplatte, Erneuerung Estrich mit Dämmung, Innenputz Kalk, Außenputz, Errichtung Gipskartonwände, Verkleidung Dachschräge, WDVS-Fassade (60 m<sup>2</sup>: hofseitig, Giebelwand)
- Verlegung Hausanschlussleitung durch GASAG
- Material Badmöbel
- Viessmann Heizungspaket: Vitotens 333 Erdgas E 26 inkl. Regelung Vitotronic 200 HO1
- Material Massivholzdielen
- Verlegung Elektro (Zählerkasten, Antennenkabel, Wand- u. Deckenauslässe, Dosen).

Teilweise lagen nur Materialrechnungen vor. Inwieweit alles eingebaut/installiert wurde (z.B. Badmöbel), ist nicht bekannt. Ob zwischenzeitlich erneut modernisiert wurde oder Instandsetzungen erforderlich waren, ist ebenfalls nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung dieser vor ca. 19 Jahren erfolgten Baumaßnahmen und im Hinblick auf die heutigen Anforderungen an Wohngebäude wird der Modernisierungsgrad des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag als mittel<sup>17</sup> eingeschätzt (max. 6 - 10 Modernisierungspunkte gem. Anlage 2 ImmoWertV, anrechenbar sind noch anteilig Dacheindeckung, Fenster, Leitungen, Heizungsart).

---

<sup>17</sup> Ermittlung des Modernisierungsgrades anhand des in Anlage 2 der ImmoWertV dargestellten Punktesystems, max. 18 Modernisierungspunkte erzielbar



### 5.7.6. Bauzustand zum Qualitätsstichtag (QST)

Das Gebäude ist im Bereich der Außenfassade und des Daches augenscheinlich in einem normalen Zustand für ältere Gebrauchsimmobilien. Beim Ortstermin war straßenseitig ein schadhafter Fassadenanstrich im Sockelbereich erkennbar. Hier kann eine Feuchte im Sockelbereich der Außenwand nicht ausgeschlossen werden. Da das Grundstück hofseitig nicht begangen werden konnte, kann zu den anderen Fassaden nicht Stellung genommen werden.

Für diese Wertermittlung wird hilfsweise und in Analogie zur Zustandsklassifizierung<sup>18</sup> des Gutachterausschusses Berlins ein *normaler Bauzustand* mit einzelnen Schäden angenommen. Sollte ein hiervon abweichender baulicher Zustand vorliegen, ist diese Wertermittlung entsprechend anzupassen.

### 5.8. Außenanlagen

Das Flurstück 339 sowie der Hofbereich von Flurstück 338 wurden nicht begangen. Folgende bauliche Außen-, Neben- und sonstige Anlagen waren von der Gartenstraße aus erkennbar:

- zum Ortstermin keine geschlossene Einfriedung von Flurstück 339 zur Gartenstraße hin, südliche Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun
- 3 - 4 größere Bäume, Sträucher, Rasen, keine wertrelevanten gärtnerischen Anlagen
- 1 mobile Garage (Zeltkonstruktion als Einstellplatz für ein Boot)
- unbefestigte Hoffläche, im Bereich an der Gartenstraße, tlw. Lagerung von Baumaterial.

### 5.9. Bruttogrundfläche (BGF), Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)

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

Das ausgebaute Dachgeschoss mit Drempeel wird hier – ohne genaue Kenntnis der lichten Raumhöhe der Aufenthaltsräume innen – nicht als Vollgeschoss eingeschätzt. Die Berücksichtigung erfolgt entsprechend der Definition und des Berechnungstools des GAA Berlin zur wertrelevanten Geschossfläche (wGF) in Dachgeschossen (Kategorie Satteldach mit Kniestock).

#### Bruttogrundfläche<sup>19</sup> (BGF) nach DIN 277

EG	10,00 m	x	12,30 m	=	123 m <sup>2</sup>
DG	10,00 m	x	12,30 m	=	123 m <sup>2</sup>
Summe BGF (KG, EG, DG)					246 m <sup>2</sup> <b>rd. 246 m<sup>2</sup></b>

<sup>18</sup> Zustandsklassifizierung des Gutachterausschusses Berlins:

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

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

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

<sup>19</sup> BGF: Anrechnung Bereiche a (überdeckt, allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen).

Es erfolgt kein Ansatz von Kellerfläche auf die Grundfläche, da zum Vorhandensein bzw. zum Umfang von Kellerfläche keine belastbaren Informationen vorliegen.

Grundfläche (GR) Einfamilienhaus		123 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (GF)	<i>Annahme, keine Nutzungsberechnung/Pläne vorhanden</i>	123 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossfläche (wGF) <sup>20</sup>	123 m <sup>2</sup> + 101 m <sup>2</sup> =	224 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (anrechenbar)	<i>nur Flurstück 338</i>	249 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ) <sup>21</sup>	123 m <sup>2</sup> / 249 m <sup>2</sup> =	0,49
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>22</sup>	123 m <sup>2</sup> / 249 m <sup>2</sup> =	0,49
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)	224 m <sup>2</sup> / 249 m <sup>2</sup> =	0,90

## 6. Stellungnahme zu den Bewertungsobjekten I und II

### Bewertungsobjekt I / Flurstück 338

Beim Bewertungsobjekt I handelt es sich um ein mit einem historischen, vor längerer Zeit sanier-ten Wohnhaus bebautes Grundstück. Der Standort zeichnet sich durch eine nachgefragte rand-städtische Wohnlage im Ensembledenkmalbereich mit gut entwickelter Infrastruktur aus. Eine für die Nutzung durch eine Familie zweckmäßiges Flächenangebot und eine entsprechende Grundrissgestaltung sind innerhalb der (nicht von innen besichtigten) Bausubstanz unter Be-rücksichtigung des Gebäudevolumens denkbar. Bei Verknappung von Wohngrundstücken in dieser Traditionswohnlage ist das Bewertungsobjekt I grundsätzlich am Markt platzierbar. Bei Überbauung mit ca. 0,9 wGFZ (kleiner Frei-/Hofbereich), zwischen höher überbauten Grund-stücken, und Beschränkungen durch den Denkmalschutz ist es als untypisches Objekt einzustufen und weist mehrere Besonderheiten auf.

### Bewertungsobjekt II / Flurstück 339

Beim Bewertungsobjekt II handelt es sich um ein voll erschlossenes, unbebautes Grundstück im durch Wohnnutzung geprägten Innenbereich, welches lt. planungsrechtlicher Auskunft auf-grund der Lage im Denkmalensemble bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung stark beschränkt ist. Da zwar Wohnnutzung grundsätzlich zulässig sein kann, aber nur in der baulichen Form eines Remisengebäude mit maximal 2,5 Geschossen als Grenzbebauung, welches unter Berücksichtigung der bauordnungsbedingten nachbarlichen Abstandsbelange zu planen wäre, scheidet eine sinnfällige Wohnbebauung entlang der Gartenstraße aus.

Eine bauliche Ausnutzung ist somit – wenn überhaupt - nur in geringem Umfang und bei Grenzbebauung nicht als typische Einfamilienhausbebauung möglich. Vorstellbar wäre ggf. eine sehr kleine Wohnbebauung.

Eine rechtsverbindliche Aussage kann hier nur anhand eines eingereichten Antrages auf Vor-bescheid oder eines Antrags auf Baugenehmigung beim Fachbereich Bau- und Wohnungsauf-sicht erwirkt werden. Das Erwirken eines Bauvorbescheides liegt aber nicht im Auftrag an die Sachverständige. Zur Bebaubarkeit kann daher hier nur hilfsweise eine Annahme getroffen werden. Für einen potenziellen Erwerber bleibt das Risiko, dass sein Vorhaben nicht mit den Belangen der Stadtplanung in Einklang zu bringen sind.

Alternativ wäre eine arrondierende Nutzung als das Wohnen ergänzende Gartenfläche (wie zum WST ausgeübt), oder eine Nutzung zur Stellplatzvermietung (wie auf dem benachbarten Grund-stück vorhanden) denkbar.

<sup>20</sup> GAA Berlin / Berechnungstool wGF in Dachgeschossen, hier: „Satteldach mit Kniestock“

<sup>21</sup> GRZ: Verhältnis Bruttogrundfläche zu Grundstücksfläche

<sup>22</sup> GFZ: Verhältnis Geschossfläche zu Grundstücksfläche

## 7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

### 7.1. Grundlagen zur Wertermittlung

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

### 7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Entsprechend den seitens von Marktteilnehmern in der Regel betriebenen Wertvergleichen wird der Wert eines bebauten Einfamilienhausgrundstückes sowie der Wert von Bauland über den Vergleich von realisierten Kaufpreisen ermittelt. Das **Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)** kann zur Anwendung kommen. Die Voraussetzung der Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl realisierter Verkaufsfälle für

- Ein-/Zweifamilienhäuser aus jüngerer Zeit, welche hinreichend mit dem Bewertungsobjekt I und seiner Lage vergleichbar sind, liegt vor.
- Bauland, welches hinreichend mit dem Bewertungsobjekt II und seiner Lage vergleichbar sind, liegt nur eingeschränkt vor, es erfolgt eine KAufpreisrecherche mit Diskussion des Ergebnisses sowie ein indirekter Preisvergleich anhand des Bodenrichtwertes.

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

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

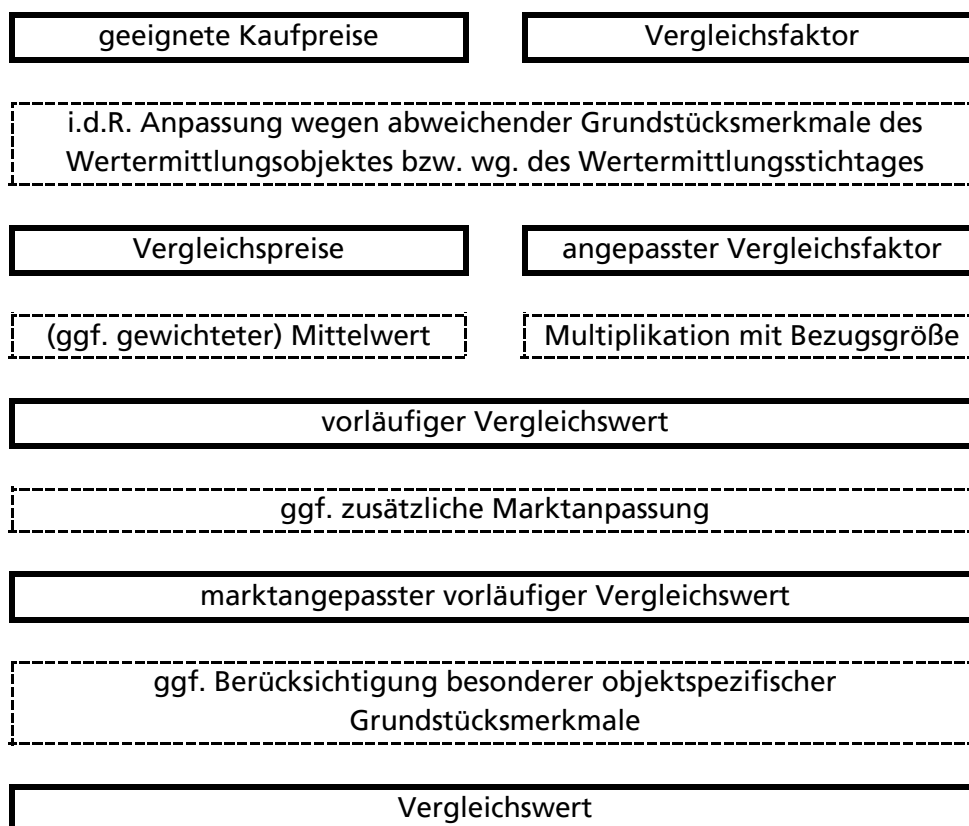
### 7.3. Vergleichswertverfahren 1 (bebautes Grundstück / Bewertungsobjekt I)

#### 7.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren

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

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

Darstellung zum modellhaften Verfahrensgang des Vergleichswertverfahrens:



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

### 7.3.2. Grundstücksparameter Bewertungsobjekt I

Lage:	Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick
Bodenrichtwert:	900 €/m <sup>2</sup> W GFZ 1,5 zum Stichtag 01.01.2024 <sup>23</sup>
Grundstücksgröße:	249 m <sup>2</sup>
Grundstücksart:	Wohnbauland
Baujahr / Gebäudestellung:	1875 / Einfamilienhaus
Gebäudetyp:	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss <sup>24</sup>
Bauweise:	massiv
BGF / wGF:	246 m <sup>2</sup> / 246 m <sup>2</sup>

### 7.3.3. Kaufpreisrecherche 1

Am 29.11.2024 wurde eine Online-Recherche bei der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) durchgeführt. Um der konjunkturellen Entwicklung seit Mitte 2022 auf dem Berliner Immobilienmarkt gerecht zu werden, wurde die Recherche auf den Zeitraum von 2 Jahren begrenzt.

Um typische Siedlungshäuser der Zwischenkriegsjahre, welche als nicht vergleichbar eingeschätzt werden, hier auszuschließen, wird das Gebäudealter mit Baujahr bis 1919 eingeschränkt.

#### 1. Selektionsansatz

Preisbestimm. Grundstücksart:	Einfamilienhaus;...mit Einliegerwohnung; Zweifamilienhaus
Lage:	Treptow-Köpenick
Gebäudestellung:	Vorderhaus/Randbebauung, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte
Baujahr:	bis 1919
Vertragsdatum:	ab 08.10.2022 bis 08.10.2024 (2 Jahre vor WST)

Die mit den o.g. Parametern durchgeführte Kaufpreisrecherche ergab lediglich 3 Kaufpreise im Bezirk Treptow-Köpenick aus 08/2023 – 04/2024.

Da bei Eingrenzung auf den Bezirk Treptow-Köpenick keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zu recherchieren war, erfolgte für den gleichen Recherchezeitraum zunächst eine örtlich erweiterte Recherche im gesamten Ostteil Berlins. Von 7 recherchierbaren Kauffällen wäre 1 zu eliminieren (Anteilsverkauf), so dass nur 6 verwendbar wären.

Die Recherche wird auf Gesamtberlin ausgeweitet. Zur Berücksichtigung der Lageunterschiede erfolgt nachfolgend eine Lageanpassung.

#### 2. Selektionsansatz

preisbestimm. Grundstücksart:	Einfamilienhaus;...mit Einliegerwohnung; Zweifamilienhaus
Lage:	Gesamtberlin
Gebäudestellung:	Vorderhaus/Randbebauung, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte
Baujahr:	bis 1919
Vertragsdatum:	ab 08.10.2022 bis 08.10.2024 (2 Jahre vor WST)

<sup>23</sup> Zur Vergleichbarkeit bei der Kaufpreisabfrage: BRW zum Stichtag 01.01.2022 1.500 €/m<sup>2</sup> W GFZ 1,5 und zum 01.01.2023 1.200 €/m<sup>2</sup> W GFZ 1,5

<sup>24</sup> Annahme: keine Vollunterkellerung, sondern ggf. geringe Teilunterkellerung (Hausanschlussraum) vorhanden

Nr.	Straße	Ortsteil	Datum	Wohnl.	Baujahr	GF [m <sup>2</sup> ]	wGF [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	Haupt- fläche [m <sup>2</sup> ]	BRW W [€/m <sup>2</sup> ]	typ. GFZ	tats. GFZ
1	Karl-Egon-Str.	Karlshorst	18.11.22	gut	1910	253	292	494	376	640	0,4	0,67
2	Alt-Gatow	Gatow	21.11.22	mittel	1888	67	113	128	561	700	0,4	0,12
3	Sleipnerstr.	Heinersd.	23.06.23	mittel	1918	67	117	201	500	530	0,3	0,13
4	Güldenauer Weg	Köpenick	17.08.23	mittel	1912	160	240	318	493	610	0,3	0,32
5	Annenallee	Köpenick	24.08.23	gut	1906	240	309	400	689	570	0,4	0,35
6	Treskowallee	Karlshorst	14.09.23	gut	1910	189	189	369	482	640	0,4	0,39
7	Öschelbronner W.	Lübars	07.12.23	mittel	1910	227	288	424	905	580	0,4	0,25
8	Friedensweg	Lichtenrade	12.12.23	mittel	1919	168	219	288	534	700	0,4	0,31
9	Hausotterstr.	Reinickend.	20.12.23	einfach	1897	167	167	333	378	950	1,0	0,44
10	Kuhnaustr.	Mahlsdorf	28.03.24	mittel	1900	150	206	262	422	480	0,4	0,36
11	Dammheidestr.	Köpenick	11.04.24	mittel	1914	166	166	253	486	550	0,3	0,34
12	Alt-Heiligensee	Heiligensee	10.07.24	mittel	1892	258	318	323	949	710	0,4	0,27

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

Nr.	Blocklage	Bauzustand	Nebenan lagen [€]	Keller [%] <sup>25</sup>	Dach 26	Bodenwert [€]	Sachwert -E [€]	Sachwert SW [€]	Kaufpreis KP [€]	KP/BGF [€/m <sup>2</sup> ]	KP/SW
1	Frontlage	normal		1	6	240.640	414.545	655.185	500.000	1.012	0,763
2	Frontlage	gut	11.000	0	3	392.700	129.577	580.177	795.000	6.211	1,370
3	Frontlage	normal		1	5	265.000	176.649	441.649	505.000	2.512	1,143
4	Frontlage	normal	7.000	1	6	300.730	246.609	554.339	550.000	1.730	0,992
5	Frontlage	normal		2	3	392.730	331.056	723.786	700.000	1.750	0,967
6	Frontlage	normal		1	5	308.480	286.312	594.792	545.000	1.477	0,916
7	Frontlage	gut	1.500	2	6	524.900	554.276	1.080.676	910.000	2.146	0,842
8	Frontlage	normal	500	2	5	373.800	257.463	631.763	340.000	1.181	0,538
9	Frontlage	normal	8.000	1	3	166.320	259.890	434.210	500.000	1.502	1,152
10	Frontlage	normal		2	4	202.560	240.534	443.094	598.000	2.282	1,350
11	Frontlage	normal	5.500	1	6	267.300	216.295	489.095	190.000	751	0,388
12	Hinterlieg.	normal	4.000	1	3	673.790	363.729	1.041.518	500.000	1.548	0,480

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

Nachfolgend wird zum Vergleich auf den Kaufpreis (KP) je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) abgestellt, um beim Vergleich auch den Wertanteil von vorhandenen sonstigen Nutzflächen in Keller- und Dachgeschossen zu erfassen. Die BGF ist für alle KP ausgewiesen und nachvollziehbar.

### 7.3.4. Nicht vergleichbare Kaufpreise

Folgende Kaufpreise sind nicht zum Vergleich geeignet:

- KP Nr. 1: Verkäufer mietet dauerhaft eine Etage des Zweifamilienhauses, somit keine Bezugsfreiheit gegeben
- KP Nr. 2: Lageprivileg (Wasserlage), Grundstück am Seeufer
- KP Nr. 7: hoher Bodenwertanteil bei Verkauf mit wesentlich größerem Grundstück (905 m<sup>2</sup>), Verkauf mit gutem Bauzustand (ggf. umfassend modernisiert)
- KP Nr. 11: nur anteiliger Verkauf (50 %), ggf. besondere Umstände
- KP Nr. 12: hoher Bodenwertanteil bei Verkauf mit wesentlich größerem Grundstück (949 m<sup>2</sup>), Verkauf mehrere Gebäude mit unterschiedlichem Baujahr bei gutem Bauzustand (ggf. umfassend modernisiert)

<sup>25</sup> 0 = nicht unterkellert, 1 = Keller, 2 = Teilkeller

<sup>26</sup> 1 = Flachdach, 2 = Pultdach, 3 = Satteldach, 4 = Berliner Dach, 5 = Walmdach, 6 = Mansardendach

### 7.3.5. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

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

Um das örtliche Preisniveau ausschließlich für das Einfamilienhaus ermitteln zu können, werden die KP entsprechend um diese besonderen Wertanteile bereinigt.

Nr.	Straße	Kaufpreis KP [€]	Nebenanlage [€]	Inventar [€]	bereinigter KP <sub>ber</sub> [€]	BGF [m <sup>2</sup> ]	KP <sub>ber</sub> /BGF [€/m <sup>2</sup> ]
3	Sleipnerstr.	505.000	--	--	505.000	201	2.512
4	Güldenauer Weg	550.000	7.000	--	543.000	318	1.708
5	Annenallee	700.000	--	--	700.000	400	1.750
6	Treskowallee	545.000	--	--	545.000	369	1.477
8	Friedensweg	340.000	5.000	--	335.000	288	1.163
9	Hausotterstr.	500.000	8.000	--	492.000	333	1.477
10	Kuhnaustr.	598.000	--	--	598.000	262	2.282

Tab. 4 Bereinigung der KP um die Wertanteile der Besonderheiten

### Berücksichtigung der abweichenden Merkmale der KP – qualitative Anpassung

#### Lagewertigkeit und Wohnlage (Merkmal A)

Die Grundstücke zu den im Vergleich gebliebenen KP liegen überwiegend in typischen Einfamilienhausgebieten mit offener Bauweise, lediglich KP Nr. 9 liegt ebenfalls in einem Gebiet mit geschlossener Bauweise. Die Lagewertigkeit (Höhe des Bodenrichtwertes), welche hier in Anlehnung an einen angrenzenden, korrespondierenden Bodenrichtwert für Einfamilienhäuser in offener Bauweise zum Vergleich beurteilt werden kann, und die Wohnlage verhalten sich jedoch tlw. abweichend und sind anzupassen.

Die Abweichungen der sich im Bodenrichtwert spiegelnden Lagewertigkeit werden - unter Würdigung der unterschiedlichen gebietstypischen Bauweisen - in einem Bereich von > +/- 10 % bis < +/- 20 % eingeschätzt. Gegenüber der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjektes werden die Lagen der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke somit nur als leicht besser oder schlechter eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des im Kaufpreis nur anteilig abgebildeten Bodenwertes erfolgt ein Zu-/oder Abschlag von +/- 5 % zur Lageanpassung bei abweichendem Bodenrichtwertniveau.

Hier ergänzend berücksichtigt werden die Wohnlagenklassifizierungen, welche auch bei vergleichbarer Bodenrichtwerthöhe differieren können.

Nach Klassifizierung des GAA Berlin geht in Stadtrandlagen der offenen Bauweise mit der „einfachen“ Wohnlage oft ein im Gebiet insgesamt zu findender schlechter Gebäudezustand mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigten Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten einher. Zur Anpassung an die mittlerer Wohnlage des Bewertungsobjektes (mit durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe) erfolgt ein Zuschlag von + 5 % auf die Kaufpreise mit einfacher Wohnlage.

In „guten“ Wohnlagen liegt dagegen im Allgemeinen ein deutlich besseres Lageimage vor (starke Durchgrünung, gepflegtes Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsitu-

ation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten). Zur Anpassung erfolgt auf die in besserer, guter Wohnlage gelegenen Kaufpreise daher ein Abschlag von – 5 %.

Lagmerkmal	Kauffall-Nr.						
	3	4	5	6	8	9	10
Lagewert relevant besser [%]					- 5,0	- 5,0	
Lagewert relevant niedriger [%]	+ 5,0						+ 5,0
Wohnlage besser [%]			- 5,0	- 5,0			
Wohnlage schlechter [%]						+ 5,0	
Lageanpassung [%]	+ 5,0		- 5,0	- 5,0	- 5,0	+/- 0,0	+ 5,0

Tab. 5 Besondere Lagemerkmale und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise

### Baulicher Zustand (Merkmal B)

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

Bei KP Nr. 6 ist ein Reparaturstau vermerkt, insbesondere die einfachen Holzfenster sind demnach in einem schlechten Zustand. Hier liegen somit Hinweise auf einen erhöhten Instandsetzungsbedarf vor. Zur Anpassung an das diesbezüglich bessere Bewertungsobjekt (für das ein normaler Bauzustand ohne Reparaturstau unterstellt wird) erfolgt ein Zuschlag von + 5 %.

### Berücksichtigung des Anteils an Kellerfläche an der BGF der Kaufpreise (Merkmal C)

Beim Bewertungsobjekt (ohne Keller) handelt es sich bei der BGF um oberirdische, ausgebaute Bruttogrundfläche in EG und DG. In den Kaufpreisen Nrn. 3, 4, 6 und 9 sind Vollunterkellerungen abgebildet, in den KP Nrn. 5, 8 und 10 Teilunterkellerungen. Da bzgl. des Ausbaustandards schlichtere, in der Regel ungeheizte und wenig belichtete Kellerräume vollständig in die BGF eingehen, ist der Kaufpreis je m<sup>2</sup> BGF bei den unterkellerten Gebäude hiervon geprägt. Herstellungskosten<sup>27</sup> je m<sup>2</sup> BGF liegen beispielsweise bei nicht unterkellerten Wohnhäusern mit EG und ausgebautem Dach um ca. 20 % über den Herstellungskosten von unterkellerten Einfamilienhäusern mit KG, EG und ausgebautem DG. Um ausschließlich den Gebäudeanteil der Kaufpreise zu berücksichtigen, erfolgt

- ein Zuschlag von + 10 % auf die voll unterkellerten KP Nrn. 3, 4, 6 und 9
- ein Zuschlag von + 5 % auf die nur teilweise unterkellerten KP Nrn. 5, 8 und 10.

### **Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise**

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum 06/2023 bis 03/2024. Bei Betrachtung der zum WST aktuell vorliegenden Auswertungen des GAA Berlin<sup>28</sup> ist festzustellen, dass im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Baujahre) seit Mitte 2022 ein deutlicher Rückgang des mittleren Preisniveaus erfolgte. Gemäß dieser Erhebungen ist nach starkem Rückgang des mittleren Kaufpreises im Jahr 2023 für das 1. und 2. Quartal 2024 – bei wieder steigender Anzahl von Kauffällen - tendenziell eine Stagnation feststellbar.

Der mittlere KP für Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamtberlin) lag gemäß Abb. 3 im 2. Quartal 2022 bei ca. 5.800 €/m<sup>2</sup> wGF und im 2. Quartal 2024 bei ca. 3.700 €/m<sup>2</sup> wGF (Rückgang > 20 %).

<sup>27</sup> Normalherstellungskosten NKH 2010

<sup>28</sup> GAA Berlin / [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 2. Quartal 2024]



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

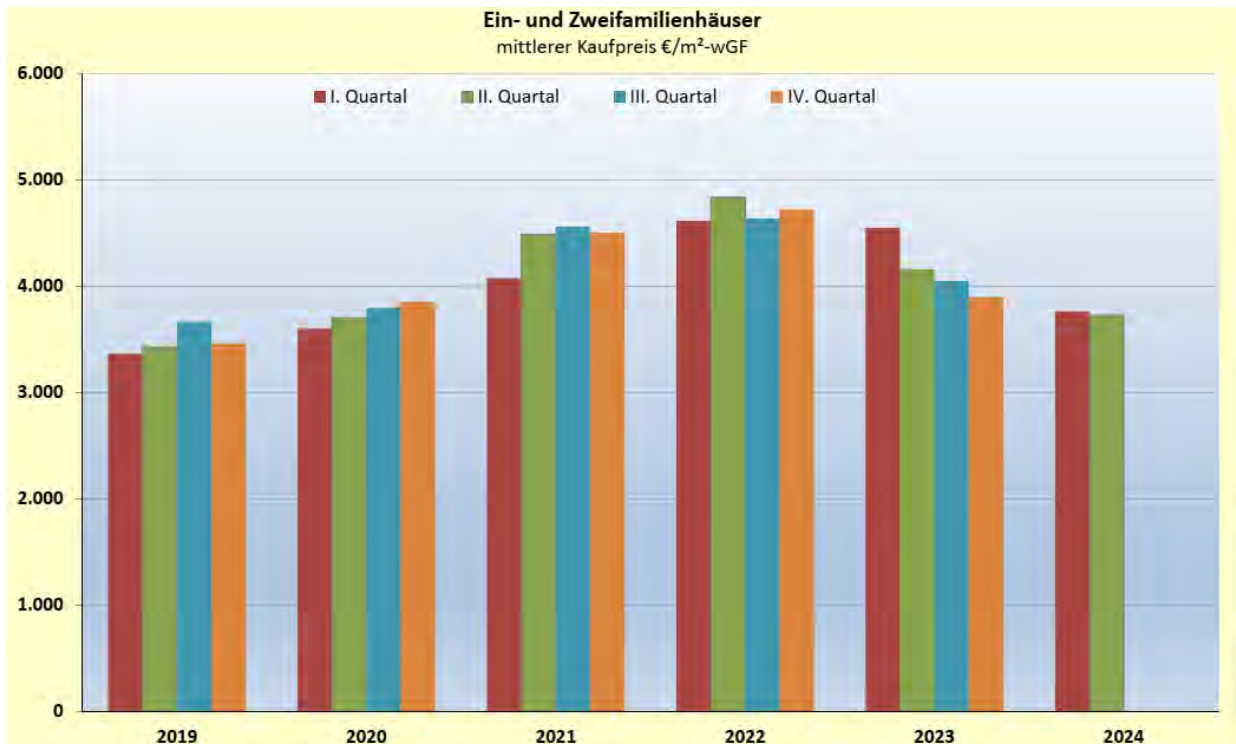


Abb. 3 Entwicklung des Kaufpreisniveaus je m<sup>2</sup> wGF für Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamtberlin), Quelle: GAA Berlin, Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 2. Quartal 2024

Die bis zum WST erfolgte konjunkturelle Entwicklung verhält sich quartalsweise unterschiedlich. Sie wird hier vereinfachend mit einer kontinuierlichen konjunkturellen Entwicklung von - 10 % p.a. seit dem 3. Quartal 2022 bis Ende 2023 gewürdigt. Die Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung erfolgt dabei je Monat, um welchen der Kaufzeitpunkt des zum Vergleich herangezogenen Kaufpreises vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, mit einem Abschlag in Höhe von - 10,0 % / 12 = - 0,83 %. Bei annähernd stagnierendem Markt erfolgt keine Anpassung in 2024.

### Ableitung der Vergleichspreise

Nr.	KP <sub>ber</sub> /BGF [€/m <sup>2</sup> ]	Anp. Merkmale [%]			∑ Anp. [%]	KP <sub>bes</sub> /BGF [€/m <sup>2</sup> ]	konj. Anpassung je Monat			Vergleichspreis VP/BGF [€/m <sup>2</sup> ]
		A	B	C			Anzahl	[%]	∑ Anp. [%]	
3	2.512	+ 5,0	--	+ 10,0	+ 15,0	2.889	7	- 0,83	- 5,81	2.721
4	1.708	--	--	+ 10,0	+ 10,0	1.879	5	- 0,83	- 4,15	1.801
5	1.750	- 5,0	--	+ 5,0	+/- 0	1.750	5	- 0,83	- 4,15	1.677
6	1.477	- 5,0	+ 5,0	+ 10,0	+ 10,0	1.625	4	- 0,83	- 3,32	1.571
8	1.163	- 5,0	--	+ 5,0	+/- 0	1.163	1	- 0,83	- 0,83	1.153
9	1.477	+/- 0	--	+ 10,0	+ 10,0	1.625	1	- 0,83	- 0,83	1.612
10	2.282	+ 5,0	--	+ 5,0	+ 10,0	2.510	0	- 0,83	--	2.510
arithmetischer Mittelwert (x):										1.864
Standardabweichung (σ):										513
Variationskoeffizient:										0,275
untere Grenze Vertrauensbereich (x - 2 σ):										838
obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2 σ):										2.890

Tab. 6 Ableitung der Vergleichspreise (VP) mit Mittelwertbildung

## Statistische Überprüfung<sup>29</sup>

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

Die analytische Untersuchung der Kaufpreise durch die Berechnung des arithmetischen Mittelwertes und der Standardabweichung  $\sigma$  ergab, dass bei Anwendung des  $2\sigma$ -Kriteriums kein Ausreißer vorhanden ist. Der Variationskoeffizient<sup>30</sup> von rd. 0,275 weist auf einen – bei geringer Anzahl an Daten - nur eingeschränkt verlässlichen Datensatz hin.

## Vorläufiger Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert 246 m<sup>2</sup> BGF x 1.864 €/m<sup>2</sup> BGF = 458.544 €

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

### 7.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

---

<sup>29</sup> Bei der statistischen Überprüfung werden mathematisch-statistische Methoden auf die Grundstücksbewertung übertragen, deren Logik und System anderen Wissensgebieten entlehnt wurden, die regelmäßig wesentlich größere Datenmengen kennen und sich darin von den Möglichkeiten der Grundstücksbewertung unterscheiden. Das Datenmaterial der Kaufpreissammlungen enthält überwiegend relativ kleine Grundgesamtheiten. Im Allgemeinen entsprechen die Auswertungsmöglichkeiten dem, was für die Statistik bei der Grundstückswertermittlung erwartet werden kann.

<sup>30</sup> Der Variationskoeffizient dient der Prüfung der Verwendbarkeit des Datensatzes. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert bis maximal 0,25, so ist der Datensatz noch als statistisch verlässlich zu qualifizieren.

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

Ohne Kenntnis von Mietverträgen und bei Annahme einer Eigennutzung erfolgt hier die Annahme, dass keine besonderen Ertragsverhältnisse vorliegen.

Ein Werteinfluss von Schäden, die deutlich über das übliche Maß an Schäden im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen, kann bei fehlender Besichtigung des Grundstücks nicht eingeschätzt werden. Das Risiko wertrelevanter Schäden wird an anderer Stelle im Gutachten bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt (siehe 7.6.2 Seite 37).

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Eintragungen in Abt. II des Grundbuches liegen für das hier betrachtete Flurstück 338 ebenfalls nicht vor.

### 7.3.7. Ableitung des Vergleichswertes (Bewertungsobjekt I)

vorläufiger Vergleichswert	458.544 €
besondere Ertragsverhältnisse	-- €
Schäden und Mängel	-- €
Bodenverunreinigungen	-- €
Grunddienstbarkeiten	-- €
<hr/> Vergleichswert Bewertungsobjekt I	<hr/> 458.544 €

## 7.4. Sachwertverfahren Bewertungsobjekt I

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

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert abgeleitet. Dabei wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen aus den zur Errichtung der baulichen und sonstigen Anlagen erforderlichen Aufwendungen abgeleitet. Dieser auf der Basis der alterswertgeminderten regionalen Herstellungskosten ermittelte vorläufige Sachwert muss immer an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Für Grundstücke mit Einfamilienhäusern veröffentlicht der GAA Berlin sogenannte Sachwertfaktoren, denen Untersuchungen vom Verhältnis realisierter Kaufpreise zu den entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten zu Grunde liegen.

Es ist vorab zu prüfen, ob der zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktor bezüglich seiner Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich der Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse (z.B. durch konjunkturelle Entwicklung) ist der Sachwertfaktor anzupassen bzw. die konjunkturelle Anpassung an den WST vorzunehmen.

### 7.4.2. Vor dem WST zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktoren

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

- Sachwertfaktoren 2024 mit Bezugsstichtag 01.01.2024
- veröffentlicht im Amtsblatt Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024 Seite 3068 ff.
- Ableitung der Sachwertfaktoren aus Kauffällen im Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2023
- ermittelt anhand mathematisch-statistischer Analysen von 3.075 Kauffällen
- mit 108 Kauffällen (bzw. 3,7 % aller ausgewerteten Kauffälle) aus dem Altbezirk Köpenick.

### Modellansätze des GAA Berlin zu den Sachwertfaktoren 2024

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

In den Sachwertfaktoren abgebildet sind Ein-/Zweifamilienhäuser mit

- Grundstücksflächen von 122 m<sup>2</sup> bis 1.782 m<sup>2</sup>, Ø 576 m<sup>2</sup> (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 215 m<sup>2</sup> bis 1.045 m<sup>2</sup>)
- Bruttogrundflächen von 82 m<sup>2</sup> bis 1.007 m<sup>2</sup>, Ø 262 m<sup>2</sup> (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 146 m<sup>2</sup> bis 441 m<sup>2</sup>)
- tatsächlicher GFZ von 0,07 bis 1,33, Ø 0,26 (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 0,11 bis 0,54)
- Bodenrichtwerten von 240 €/m<sup>2</sup> bis 2.900 €/m<sup>2</sup>, Ø 670 €/m<sup>2</sup> (5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 380 €/m<sup>2</sup> bis 1.300 €/m<sup>2</sup>).

Am stärksten repräsentiert sind Ein-/Zweifamilienhäuser mit normalem Bauzustand (83,5 %) und in mittlerer Wohnlage (62,5 %). Das zu bewertende Einfamilienhaus liegt innerhalb der o.g. 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte. Einschränkend ist anzumerken, dass nur Kauffälle aus Lagen mit gebietstypischer GFZ bis 0,6 bei der Auswertung berücksichtigt wurden – im Bewertungsfall liegt jedoch eine gebietstypische GFZ von 1,5 vor.

### 7.4.3. Vorläufiger Sachwert

#### BGF-Ansatz

Bruttogrundfläche (BGF) EG, DG 246 m<sup>2</sup> 100,00 %

#### Normalherstellungskosten Einfamilienhaus

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

Gemäß Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten NHK 2010 werden folgende, auf die Bruttogrundfläche gemäß DIN 277-1:2005-02 bezogene Herstellungskosten (inkl. 17 % Baune-

benkosten und Umsatzsteuer), entsprechend Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006, Preisstand 2010, genannt:

NHK-Typ	Merkmale	Kostenkennwert
Typ 2.21	Einfamilienhaus, EG, DG ausgebaut (Gebäudestellung wie Doppelhaus)	1.140 €/m <sup>2</sup>

### Wertverhältnisse zum Stichtag des Sachwertfaktors

Baupreisindex (BPI) <sup>31</sup> für Wohngebäude (Stand 11/2023, Basisjahr 2015 $\triangleq$ 100)	161,3
Umbasierung auf Basisjahr 2010 (Ansatz Faktor 1,110)	179,0

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Bei einem Baualter von über 80 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren liegt *bei normalem Bauzustand* die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) lt. Tabelle<sup>32</sup> des GAA Berlin zum Sachwertanpassungsfaktor bei 40 Jahren.

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

### Bodenwert

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

Der GAA Berlin legt den Bodenrichtwerten eine gebietstypische Bebauungsdichte, ausgewiesen mittels der sog. wertrelevanten Geschossfläche (wGFZ), zugrunde. Der Bodenrichtwert in der Lage Kietz mit GFZ 1,5 repräsentiert einen gebietstypischen Wert von Wohnbauland bei einer baulichen Ausnutzung durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser. Vergleichbare Lagen sind in den Sachwertfaktoren nicht abgebildet, zur modellkonformen Bodenwertermittlung kann der örtliche Bodenrichtwert nicht herangezogen werden. Hilfsweise wird daher auf einen nahe gelegenen, korrespondierenden Bodenrichtwert für Wohnbauland in Gebieten der offenen Bauweise (Zone 1293 mit W GFZ 0,4) zurückgegriffen, welcher als ausreichend repräsentativ erachtet wird und die hier gegenüber der gebietstypischen mehrgeschossigen Bauweise deutlich geringere zulässige Ausnutzung des Wohnbaulandes spiegelt.

korrespondierender BRW Zone 1293, W GFZ 0,4 zum Stichtag 01.01.2023	610 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	249 m <sup>2</sup>
Bodenwert	249 m <sup>2</sup> x 610 €/m <sup>2</sup> = 151.890 €

Die Würdigung der Differenz des modellkonformen Bodenwertes zum Bezugsstichtag des Sachwertfaktors zum objektspezifischen Bodenwert am WST erfolgt bei der Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 7.4.5 Seite 31 ff.).

<sup>31</sup> Statistisches Bundesamt / [Konjunkturindikatoren, Stand Juni 2024]

<sup>32</sup> Amtsblatt Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024

### Modellkonformer vorläufiger Sachwert

Kostenkennwert Wohnhaus (Stand 2010)		1.140 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an den Bezugsstichtag Sachwertfaktor	x 179,0 / 100 =	2.040,60 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor	x	1,0
Baukosten	rd.	2.041 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche		246 m <sup>2</sup>
Baukosten Einfamilienhaus	<i>(Bruttogrundfläche x Baukosten)</i>	502.086 €
abzüglich Alterswertminderung	- 50,00 % =	- 251.043 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		251.043 €

### vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	251.043 €
Bodenwert (BRW zum 01.01.2023)	151.890 €
vorläufiger Sachwert	402.933 €

### 7.4.4. Objektspezifischer Sachwertfaktor zum WST

Bei der Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sind die Eigenschaften des Bewertungsobjektes I durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

interpolierter Sachwertfaktor (bei vorl. Sachwert rd. 400.000 €, Tab. 6)	0,918
Baujahresgruppe bis 1919 (ursprüngliches Baujahr)	+/- 0
Gebäudeart (wie Doppelhaushälfte)	+ 0,108
Bauzustand (normal)	+/- 0
Gebäudekonstruktion (massiv)	+/- 0
Wohnlage (mittel)	+/- 0
Stadtlage (Ostteil)	+/- 0
modellkonformer objektspezifischer Sachwertfaktor	1,026

In der Kaufpreisauskunft (vgl. KP-Recherche, siehe Tab. 2 Seite 22) sind Sachwerte zu den zum Vergleich herangezogenen Kaufpreisen aus dem Zeitraum 06/2023 bis 03/2024 ausgewiesen. Die Sachverständige geht davon aus, dass die vom GAA Berlin im Zuge der Kaufvertragsauswertung und Datenerfassung ermittelten Sachwerte bei Berücksichtigung aktueller Bodenrichtwerte sonst auch weiterhin nach den zuletzt veröffentlichten Modellparametern berechnet wurden. Das Verhältnis dieser rechnerischen 7 Sachwerte zu den zum Vergleich herangezogenen Kaufpreisen liegt im Mittel bei rd. 1,01 und somit in einem vergleichbaren Bereich zum zuletzt veröffentlichten Sachwertfaktor des GAA Berlin, welchem bei umfassenderer und statistisch besser belastbaren Datenmenge hier jedoch ein größeres Gewicht beigemessen wird.

Nr.	Bodenwert [€]	Sachwert SW [€]	Kaufpreis KP [€]	KP/SW
3	265.000	441.649	505.000	1,143
4	300.730	554.339	550.000	0,992
5	392.730	723.786	700.000	0,967
6	308.480	594.792	545.000	0,916
8	373.800	631.763	340.000	0,538
9	166.320	434.210	500.000	1,152
10	202.560	443.094	598.000	1,350
			∅	1,008

Tab. 7 Ergebnis der Kaufpreisrecherche 1 (KP) – Teil 2

Unter Würdigung des Mittelwertes der Sachwertfaktoren aus den Vergleichspreisen, der Marktbeobachtungen und der Veröffentlichung des GAA Berlin zur Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. und 2. Quartal 2024 wird der objektspezifische Sachwertfaktor von rd. 1,026 zum WST als zutreffend erachtet.

vorläufiger Sachwert (zum Bezugsstichtag 01.01.2024)		402.933 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	x	1,026
marktangepasster vorläufiger Sachwert		413.409 €

#### **7.4.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

##### **7.4.5.1. Besonders zu veranschlagende Bauteile, bauliche Nebenanlagen, sonstige Anlagen**

Im vorläufigen marktangepassten Sachwert sind besonders zu veranschlagende Bauteile, Neben- und Außenanlagen (soweit über das Übliche hinausgehend) noch nicht abgebildet. Das Gebäude weist keine im Ansatz der BGF nicht erfassten und besonders zu veranschlagenden, werthaltigen Bauteile auf. Nach § 37 ImmoWertV wird der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Garagen, Geräteschuppen und Einfriedungen.

Zu den sonstigen Anlagen zählen u.a. Gartenanlagen. Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, erfolgt kein Wertansatz. Bauliche Nebenanlagen werden mit dem Zeitwert berücksichtigt. Im Bewertungsfall werden die – sehr einfachen - gärtnerischen Anlagen als nicht besonders zu berücksichtigen eingeschätzt.

##### **7.4.5.2. Abweichende Standardstufe**

Das Einfamilienhaus weist abweichend vom Sachwertmodell überwiegend Ausstattungsmerkmale der Standardstufe 3 auf. Bei Ableitung des Sachwertfaktors aus Kaufpreisen zu Häusern mit vergleichbarem Baualter ist die abweichende Standardstufe im Rahmen der Marktanpassung bereits berücksichtigt, da gebrauchte, nicht umfassend modernisierte Einfamilienhäuser dieser Baujahre regelmäßig einfachere Ausstattungsmerkmale aufweisen.

##### **7.4.5.3. Konjunkturelle Entwicklung**

Der abgeleitete vorläufige marktangepasste Sachwert spiegelt die Wertverhältnisse zum Stichtag der Datenerhebung zum Sachwertfaktor mit Stand zum 01.01.2024 wider. Die seither erfolgte konjunkturelle Entwicklung ist zu berücksichtigen. In Analogie zur Vergleichswertermittlung wird nach dem Preisrückgang 2022 und 2023 für das Jahr 2024 eine Stagnation der Kaufpreise für Einfamilienhäuser angenommen. Eine konjunkturelle Anpassung für den Zeitraum nach dem 01.01.2024 ist nicht erforderlich.

##### **7.4.5.4. Schäden und Mängel**

Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand und Modernisierungsbedarf im Allgemeinen rechnen, ist hier überwiegend bereits in der Alterswertminderung der Bausubstanz von 50,00 % ausreichend abgebildet. In

Analogie zur Vergleichswertermittlung wird das Risiko wertrelevanter Schäden an anderer Stelle im Gutachten bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt (siehe 7.6.2 Seite 37).

#### **7.4.6. Ableitung des Sachwerts Bewertungsobjekt I**

vorläufiger marktangepasster Sachwert	413.409 €
besonders zu veranschlagende Bauteile	-- €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	-- €
abweichende Standardstufe	-- €
konjunkturelle Entwicklung seit 01.01.2024	-- €
Schäden und Mängel	-- €
<hr/> Sachwert Bewertungsobjekt I	<hr/> 413.409 €



## 7.5. Vergleichswertverfahren 2 (unbebautes Grundstück / Bewertungsobjekt II)

### 7.5.1. Kaufpreisrecherche Bewertungsobjekt II

Bei der nachfolgenden Recherche wird neben der hier angenommenen beschränkten Bebaubarkeit die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes II (Flurstück 339) mit nur 275 m<sup>2</sup> als relevant erachtet. Typische, größere Einfamilienhausgrundstücke mit Flächengrößen über 500 m<sup>2</sup> werden nicht zum Vergleich herangezogen.

### 3. Selektionsansatz

preisbestimmende Grundstücksart:	unbebautes Grundstück
Lage:	Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick
Flächengröße:	200 m <sup>2</sup> bis 500 m <sup>2</sup>
Vertragsdatum:	ab 08.10.2022 bis 08.10.2024 (2 Jahre vor WST)

Nr.	Straße	Ortsteil <sup>33</sup>	Datum	Wohnl.	Haupt- fläche [m <sup>2</sup> ]	BRW		Planungsgrundlage	KP [€/m <sup>2</sup> ]	Faktor KP/BRW
						W	typ. GFZ			
1	Unter den Birken	910	04/23	mittel	481	610	0,3	§ 34 BauGB	530	0,87
2	Köpenzeile	910	07/23	mittel	447	610	0,4	§ 34 BauGB	559	0,92
3	Güldenauer Weg	910	03/24	mittel	350	550	0,3	§ 34 BauGB	537	0,98
4	Heimgartenstr.	910	06/24	mittel	397	520	0,3	§ 34 BauGB	542	1,04
5	Heimgartenstr.	910	06/24	mittel	397	520	0,3	§ 34 BauGB	542	1,04
6	Fehleweg	910	07/24	mittel	500	550	0,4	§ 34 BauGB	550	1,00
7	Finkeldeweg	910	09/24	mittel	500	550	0,4	§ 34 BauGB	438	0,80
8	Riebekeweg	910	09/24	mittel	215	550	0,4	nach Auswerter	508	0,92
9	Riebekeweg	910	09/24	mittel	385	550	0,4	§ 34 BauGB	474	0,86
∅	arithmetischer Mittelwert (x):								520	0,94

Tab. 8 Ergebnis der Kaufpreisrecherche (unbebaute Grundstücke)

Unbebautes Wohnbauland für kleinere Grundstücke im Ortsteil Köpenick wurde demnach im Zeitraum 04/2023 bis 09/2024 gehandelt

- in einer Spanne vom 0,80-fachen bis zum 1,04-fachen des zuletzt vor Kaufzeitpunkt veröffentlichtem Bodenrichtwert
- bei einem mittleren Faktor von 0,94 zum zuletzt vor Kaufzeitpunkt veröffentlichtem Bodenrichtwert
- im Mittel bei rd. 520 €/m<sup>2</sup>.

Die Recherche spiegelt für Wohnbauland in Köpenick (kleine Grundstücke) zur Errichtung von Einfamilienhäuser im Mittel Kaufpreise unterhalb des zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertes.

Diese zuletzt erfolgte konjunkturelle Entwicklung lässt sich bei allgemeinerer Auswertung auch dem Ad hoc-Marktreport Ausgabe Oktober 2024 für Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise) entnehmen. Demnach zeigte sich das Preisniveau im 1. Halbjahr 2024 sinkend. Das Verhältnis von Kaufpreis (KP) zu zuletzt veröffentlichtem Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 lag für den Betrachtungszeitraum Januar bis Ende Juli 2024

- für Gesamtberlin bei 93 % (Auswertung von 86 Kauffällen)
- bei Grundstücken mit mittlerer Wohnlage bei 93 % (58 Kauffälle)

<sup>33</sup> 904 = Johannisthal, 906 = Altglienicke, 908 = Bohnsdorf, 910 = Köpenick, 912 = Rahnsdorf, 914 = Müggelheim, 915 = Schmöckwitz

- bei BRW mit typischer GFZ 0,4 bei 94 % (54 Kauffälle).

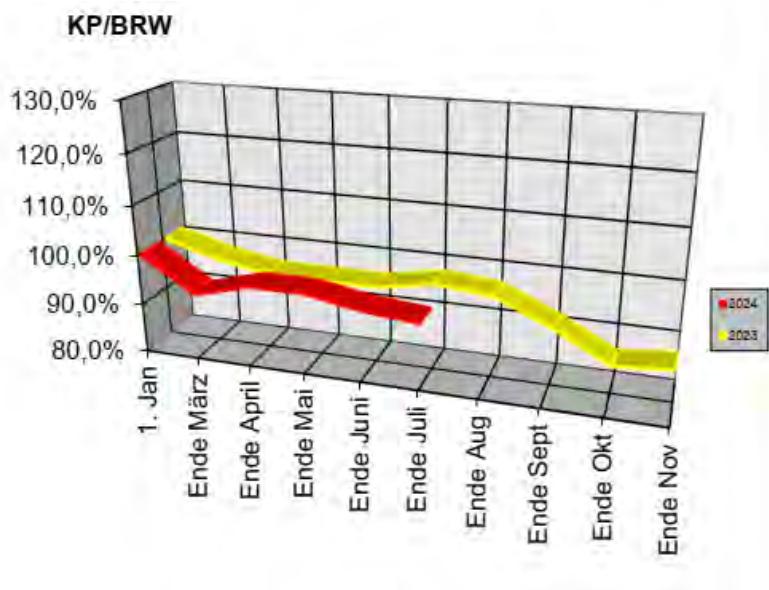


Abb. 4 Preisniveau für Bauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise) gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2024 (Gesamtberlin)  
Quelle: GAA Berlin, Ad hoc Marktreport Juli 2024

Der Mittelwert der Kaufpreise zu kleinen Grundstücken wird als ausreichend plausibel erachtet. Er entspricht dem Wertniveau, welches sich aus dem korrespondierenden Bodenrichtwert für Wohnbauland in Gebieten der offenen Bauweise bei einem am Ad hoc-Marktreport orientierten Abschlag von – 6 % wg. konjunktureller Entwicklung ableiten lässt.

korrespondierender Bodenrichtwert (Zone 1293):	550 €/m <sup>2</sup> W GFZ 0,4
vorläufiger Bodenwert aus Bodenrichtwert	0,94 x 550 €/m <sup>2</sup> = 517 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Bodenwert W	rd. 520 €/m <sup>2</sup>

Der vorläufige, konjunkturell angepasste Bodenwert wird nachfolgend durch entsprechende Abschläge an die tatsächliche, besondere Situation des Bewertungsobjektes II angepasst.

## 7.5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bewertungsobjekt II

### 7.5.2.1. Berücksichtigung der Einschränkungen bzgl. der Bebaubarkeit

Auch wenn bei Lage im Innenbereich grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung von Flurstück 339 vorliegen, ist das Grundstück aufgrund sonstiger Zwänge (Gebiet mit denkmalrechtlichen Anforderungen und Ensembleschutz) sowie der Größe für die im Bodenrichtwert abgebildete sofortige bauliche Nutzung i.S. der Errichtung eines bzgl. Gebäudestellung und Größe typischen Einfamilienhauses unzureichend gestaltet. Diese sich aus den planungsrechtlichen Anforderungen ergebende eingeschränkte Bebaubarkeit ist zu berücksichtigen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit bezieht sich dabei hier auf das gesamte Flurstück 338.

Ein potenzieller Erwerber muss bei der Kaufpreisbemessung abwägen, dass

- im besten Fall eine entlang der Grundstücksgrenze angeordnete und einseitig ausgerichtete Wohnbebauung mit geringer Gebäudetiefe und insgesamt geringem Flächenangebot möglich wäre (Annahme: kleine Wohneinheit als 2,5-geschossige Remise)

- im ungünstigsten Fall aber auch das Risiko besteht, dass keine sinnvolle Anordnung einer Wohnbebauung möglich ist und nur eine alternativen Nutzung als Hof-/Gartenraum oder Stellplatzfläche in Betracht käme. Dann wäre eine Arrondierung zu bestehender Wohnbebauung wertbestimmend. Als Arrondierungsflächen zu bebauten Grundstücken werden Teilflächen bezeichnet, die baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland sind (Flächen, welche die bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen, z.B. für Anbauten, oder als Funktionsfläche dienen, z.B. als Stellplatz).

Für den Fall der Bebaubarkeit mit einer entlang der Grundstücksgrenze angeordnete und einseitig ausgerichtete Wohnbebauung mit geringer Gebäudetiefe wird – unter Berücksichtigung der nachgefragten Traditionswohnlage im Altstadtbereich von Köpenick - ein Abschlag von – 10 % als ausreichend erachtet.

Für den Fall einer Nutzung zu Zwecken der Arrondierung wäre ein höherer Abschlag anzusetzen. Am 04.12.2024 wurde eine erneute Online-Recherche in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin zu Arrondierungsflächen durchgeführt (Rechercheergebnis: 11 verwertbare Kaufpreise). Für Arrondierungsflächen mit Flächengrößen 200 m<sup>2</sup> – 400 m<sup>2</sup> wurden in Gebieten mit der typischen Nutzungsart „Wohnbauflächen“ (erschlossen), mit typischer GFZ bis 0,4, im Zeitraum 08.10.2022 bis 08.10.2024 Kaufpreise in einer Spanne von 17 % bis 106 %, i.M. bei 49 % des zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertes erzielt.

Bei Abwägung der Chance, dass eine kleine Wohnbebauung möglich sein könnte, und des Risikos, dass die wirtschaftliche Verwendung von Flurstück 339 in der Arrondierung zu den umliegenden Wohnnutzungen liegt, erfolgt hier ein zwischen – 10 % (minimales Risiko) und – 50 % (maximales Risiko) liegender mittlerer Abschlag von – 30 %.

vorläufiger Bodenwert W	rd.	520 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für beschränkte Bebaubarkeit		- 30 %
Bodenwert je m <sup>2</sup>	$520 \text{ €/m}^2 - (0,30 \times 520 \text{ €/m}^2) =$	364 €/m <sup>2</sup>

### 7.5.2.2. Überbau

Der an der nördlichen Grundstücksgrenze von Bewertungsobjekt II vorhandene Überbau (ca. 11 m<sup>2</sup>), für welchen keine Rentenregelung bekannt ist, ist vom derzeitigen Eigentümer wie auch von einem potenziellen Erwerber des Grundstücks über die Restnutzungsdauer des den Überbau ausbildenden Gebäudes weiter zu dulden.<sup>34</sup> Die vorhandene Nutzung des Grundstücks wird durch den Überbau wertrelevant eingeschränkt, da baulich zulässige Neben- und Remisengebäude nur direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürften.

Der genaue Zeitpunkt der Überbauung ist nicht bekannt, es handelt sich aber um eine Wohnbebauung aus der DDR. Eine jährliche Überbaurente<sup>35</sup> als angemessene Entschädigung entspräche einem Prozentsatz in Höhe des Liegenschaftszinssatzes des Bodenwertes eines vergleichbaren Grundstücks zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus.<sup>36</sup> Bei Kapitalisierung über die Gebäuderestnutzungsdauer kann rechnerisch ein Betrag ermittelt werden, welcher dem Grundstückseigentümer als Vorteil zustünde.

<sup>34</sup> vgl.: § 912 BGB Überbau: Duldungspflicht

<sup>35</sup> vgl.: § 913 BGB Zahlung der Überbaurente

<sup>36</sup> vgl. BGH-Urteil vom 28.01.2011 (BGH V ZR 147/10): Bei der Bestimmung von Überbaurenten für Überbauungen aus der DDR-Zeit ist auf einen Bodenwert abzustellen, der sich für ein im gleichen Zustand und in einer vergleichbaren Lage gelegenes Grundstück in den alten Ländern zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung ergibt, da der Bodenwert in der DDR durch Preisstopp gesetzlich geregelt und damit nicht marktgerecht war.

Dem steht der Nachteil, dass die überbaute Fläche nicht nutzbar ist, gegenüber. Der vom Überbau betroffene Grundstücksbereich steht dem belasteten Grundstück bis zum Ende des Überbaus nicht mehr zur Verfügung. Dem Eigentümer entgeht ein Teil der Bodenwertverzinsung, auf welche er bis zum Ende des Überbaus (= Restnutzungsdauer des Gebäudes, von dem der Überbau ausgeht) verzichten muss.

Vom GAA Berlin werden keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke ermittelt. Der IVD Berlin Brandenburg veröffentlicht folgende mittleren Spannen zu typischen Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser:

- freistehende Einfamilienhäuser: 1,50 % – 3,50 %
- Reihenend-/Reihenmittelhäuser: 1,75 % – 3,74 %.

Ein im mittleren Bereich der o.g. Spannen liegender Liegenschaftszinssatz von 2,5 % wird als zutreffend erachtet.

Bodenwert Bewertungsobjekt II		364 €/m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz		2,5 %
entgangene Bodenwertverzinsung	$0,025 \times 364 \text{ €/m}^2 \times 11 \text{ m}^2 =$	100 €
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		25,1028
Wertminderung durch Überbau	$25,103 \times 100 \text{ €} =$	2.510 €

Regelungen zur Überbaurente sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn dem Eigentümer theoretisch eine Überbaurente zustünde, besteht daher hier im schlechtesten Fall das Risiko, dass aufgrund früherer Regelungen dem Nachteil der entgangenen Bodenwertverzinsung durch den Überbau zukünftig kein Vorteil i.S. einer kapitalisierten Überbaurente entgegengesetzt werden kann. Dieses Risiko wird gewürdigt, indem kein Vorteil einer Überbaurente berücksichtigt wird.

Bodenwert Bewertungsobjekt II (ohne Überbau)	$275 \text{ m}^2 \times 364 \text{ €/m}^2 =$	100.100 €
Barwert der entgangenen Bodenwertverzinsung		- 2.510 €
Barwert der Überbaurente		-- €
objektspezifischer Bodenwert Bewertungsobjekt II		97.590 €

## 7.6. Verkehrswert und Wertrelationen

### 7.6.1. Verfahrensergebnisse

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

Vergleichswert Bewertungsobjekt I – Flurstück 338 mit Einfamilienhaus:	458.544 €
Sachwert Bewertungsobjekt I – Flurstück 338 Einfamilienhaus:	413.409 €
objektspezifischer Bodenwert Bewertungsobjekt II – unbebautes Flurstück 339:	97.590 €

### 7.6.2. Verkehrswert Bewertungsobjekt I (Flurstück 338)

Im Bewertungsfall konnte aus 7 Kaufpreisen ein Vergleichswert 1 gemäß § 24 (4) ImmoWertV in Höhe von rd. 459.000 € abgeleitet werden. Der Vergleichswert wurde aber ausschließlich aus Kaufpreisen zu größeren Grundstücken abgeleitet (Spanne der Flächengrößen bei 378 m<sup>2</sup> – 689 m<sup>2</sup>). Der Vergleichswert wird daher aufgrund der nur bedingt gegebenen Vergleichbarkeit der verwendeten Kaufpreise in diesem Marktsegment mit geringen Kauffallzahlen sowie der Unsicherheit bezüglich deren Ausstattung als eingeschränkt repräsentativ eingeschätzt.

Der für das Bewertungsobjekt I ermittelte Sachwert, welcher bei Ansatz der Grundstücksgröße im Bodenwert hier die für ein Einfamilienhaus unterdurchschnittliche Flächengröße von Flurstück 338 (249 m<sup>2</sup>) abbildet, liegt ca. 10 % unter dem Vergleichswert 1. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Sachwert (= Ausgangswert). Der marktangepasste Sachwert wurde unter Verwendung des vom GAA Berlin zuletzt zum 01.01.2024 veröffentlichten Sachwertfaktors 2024 ermittelt (Erhebungszeitraum der Daten 01.01.2021-31.12.2023). Aus dem Altbezirk Köpenick gingen 108 Kauffälle in die Ableitung des Sachwertfaktors ein, weswegen der auf Basis dieses statistisch ausreichend belastbaren Sachwertfaktors ermittelte Sachwert als repräsentativ erachtet wird. Die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV sind im abgeleiteten Sachwert ausreichend abgebildet.

Ausgangswert Bewertungsobjekt I (Flurstück 338)	413.409 €
---	-----------

### Fehlende Innenbesichtigung

Das Einfamilienhaus Kietz 4 war am Ortstermin nicht von innen zu besichtigen. Ausschließlich die Straßenfassade konnten von der Straße aus besichtigt werden, auch die Hoffassade war nicht einzusehen. Es konnte nicht festgestellt werden, ob bauliche Mängel vorhanden sind. In den angewandten Wertermittlungsverfahren ist daher kein Ansatz für Schäden und Mängel erfolgt. Inwieweit die in den bauzeitlichen Plänen bzw. den Skizzen zum Umbau dargestellten Grundrisse umgesetzt sind und inwieweit der Innenausbau, bauliche Veränderungen oder Modernisierungen stattgefunden haben, ist nicht bekannt. Zur Berücksichtigung dieser Unwägbarkeiten erfolgt ein Abschlag von 10 % für mögliche nicht bekannte Schäden und Mängel.

Verkehrswert Bewertungsobjekt I (Flurstück 338)	0,9 x 413.409 € = 372.068 €
	rd. 370.000 €

### 7.6.3. Verkehrswert Bewertungsobjekt II (Flurstück 339)

Im objektspezifischen Bodenwert von Bewertungsobjekt II sind die besonderen Merkmale des Flurstücks 339 ausreichend abgebildet, eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

Verkehrswert Bewertungsobjekt II (Flurstück 339)

rd. 100.000 €

### 7.6.4. Plausibilisierung der ermittelten Ausgangs-/Verkehrswerte

Zur Plausibilisierung werden die Bewertungsobjekte I und II - entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung – als ein Einfamilienhausgrundstück mit einer Grundstücksgröße von 524 m<sup>2</sup> betrachtet. Ohne Berücksichtigung des Risikoabschlages wegen fehlender Innenbesichtigung beträgt die Summe der Ausgangswerte ca. 413.000 € + 98.000 € = 511.000 €, was bei einer wGF von 224 m<sup>2</sup> einer Kennzahl von 2.281 €/m<sup>2</sup> wGF entspricht.

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

- bei Baujahr vor 1949 in einer Spanne von 390.000 € bis 750.000 €
- in einfacher und mittlerer Wohnlage bei Baujahr bis 1919 in einer Spanne von 1.553 €/m<sup>2</sup> wGF – 4.316 €/m<sup>2</sup> wGF, i.M. bei 2.720 €/m<sup>2</sup>.

Der IVD veröffentlicht im Immobilienpreisservice 2023-2024 mit Bezirksreport für Treptow-Köpenick für diesen Bezirk folgende Preisübersichten:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, Ø 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahresklasse 1900-1949: einfache bis mittlere Lage bei 340.000 € - 500.000 € (modernisiert 450.000 € – 690.000 €), mittlere bis gute Lage 390.000 € - 560.000 € (modernisiert 540.000 € - 780.000 €).
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser, Ø 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahresklasse 1900-1949: einfache bis mittlere Lage bei 280.000 € - 450.000 € (modernisiert 380.000 € - 590.000 €), mittlere bis gute Lage 310.000 € - 490.000 € (modernisiert 460.000 € - 660.000 €).

Die o.g. Spannen spiegeln übliche Transaktionen mit zuvor erfolgter Besichtigung durch die Käufer. Die Summe der zur Verkehrswertableitung herangezogenen Ausgangswerte liegt mit 511.000 € bzw. 2.281 €/m<sup>2</sup> wGF im Bereich der o.g. Spannen und ist ausreichend plausibel.

## 8. Ergebnis

### Bewertungsobjekt I – Flurstück 338

Den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes Kietz 4 in 12557 Berlin-Köpenick (Grundbuch von Berlin-Köpenick, Blatt 6488N, lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses) schätze ich zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024 auf:

**370.000 €.**

### Bewertungsobjekt II – Flurstück 339

Den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes Gartenstr. 4 in 12557 Berlin-Köpenick (Grundbuch von Berlin-Köpenick, Blatt 6488N, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses) schätze ich zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024 auf:

**100.000 €.**

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

Berlin, den 19.12.2024

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

## 9. Ergänzende Angaben

### Geforderte Angaben

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

Informationen zu möglichen baubehördliche Beschränkungen oder noch zu realisierende Bauauflagen lagen nicht vor und konnten auch der Bauakte nicht entnommen werden.

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

### Fragen des Gerichts

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht (siehe auch 5.5)
- b) *kein Wohn- oder Teileigentum*
- c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird – entsprechend dem äußeren Eindruck von den Straßen Kietz, Gartenstraße aus – nicht geführt.
- f) Ob besonders zu schätzende Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor.



## 10. Anlagen

### 10.1. Übersichtskarte



Abb. 5 Innerörtliche Lage des Bewertungsobjektes (Quellenvermerk: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) / [Übersichtskarte], Senatsverwaltung für Stadtentwicklung), Bewertungsobjekt rot markiert



## 10.2. Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem

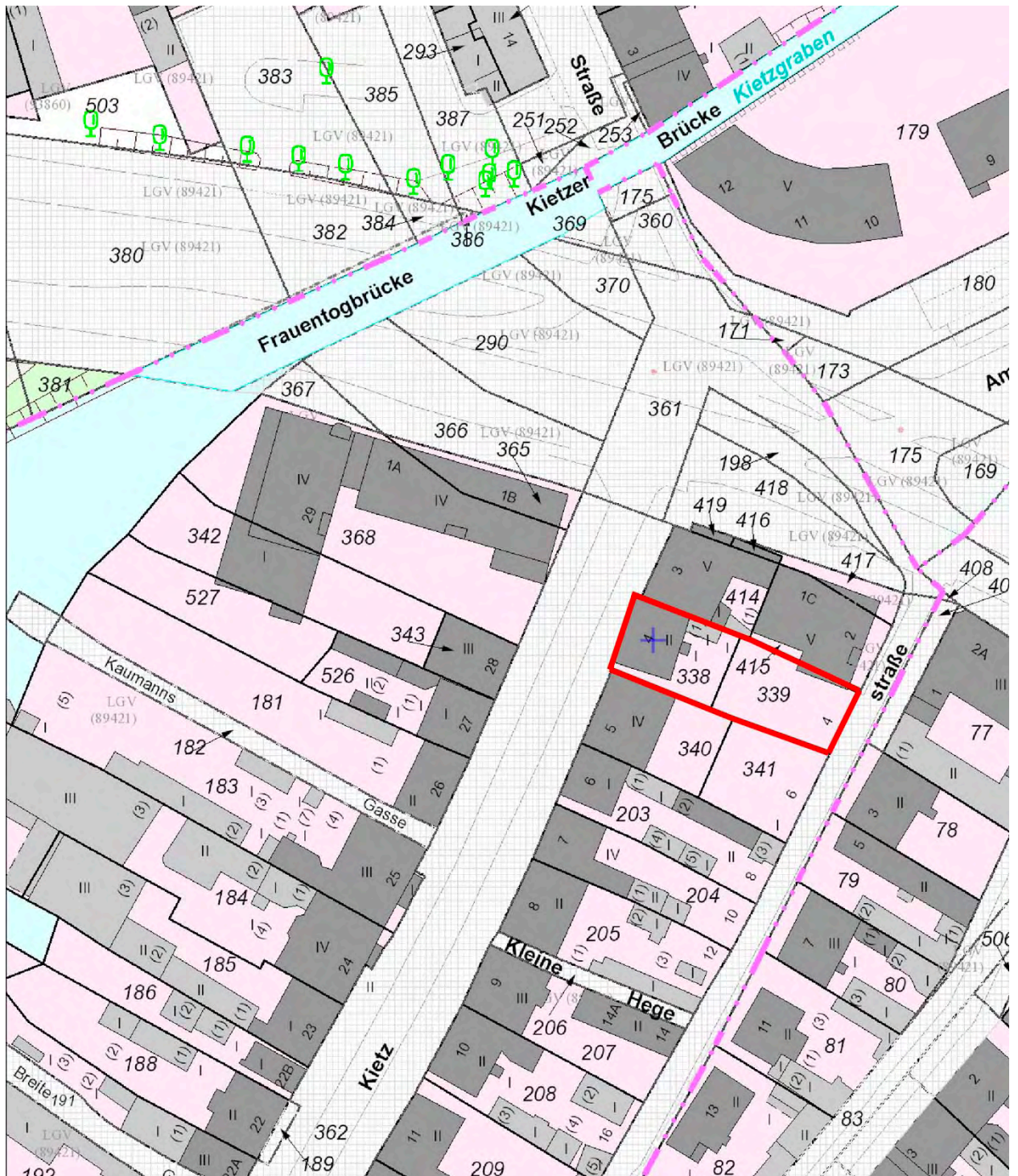


Abb. 6 Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem Berlin  
(Quellenvermerk: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) / [ALKIS Berlin], Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung), Bewertungsobjekte I und II rot umrandet



### 10.3. Bauzeitliche Pläne

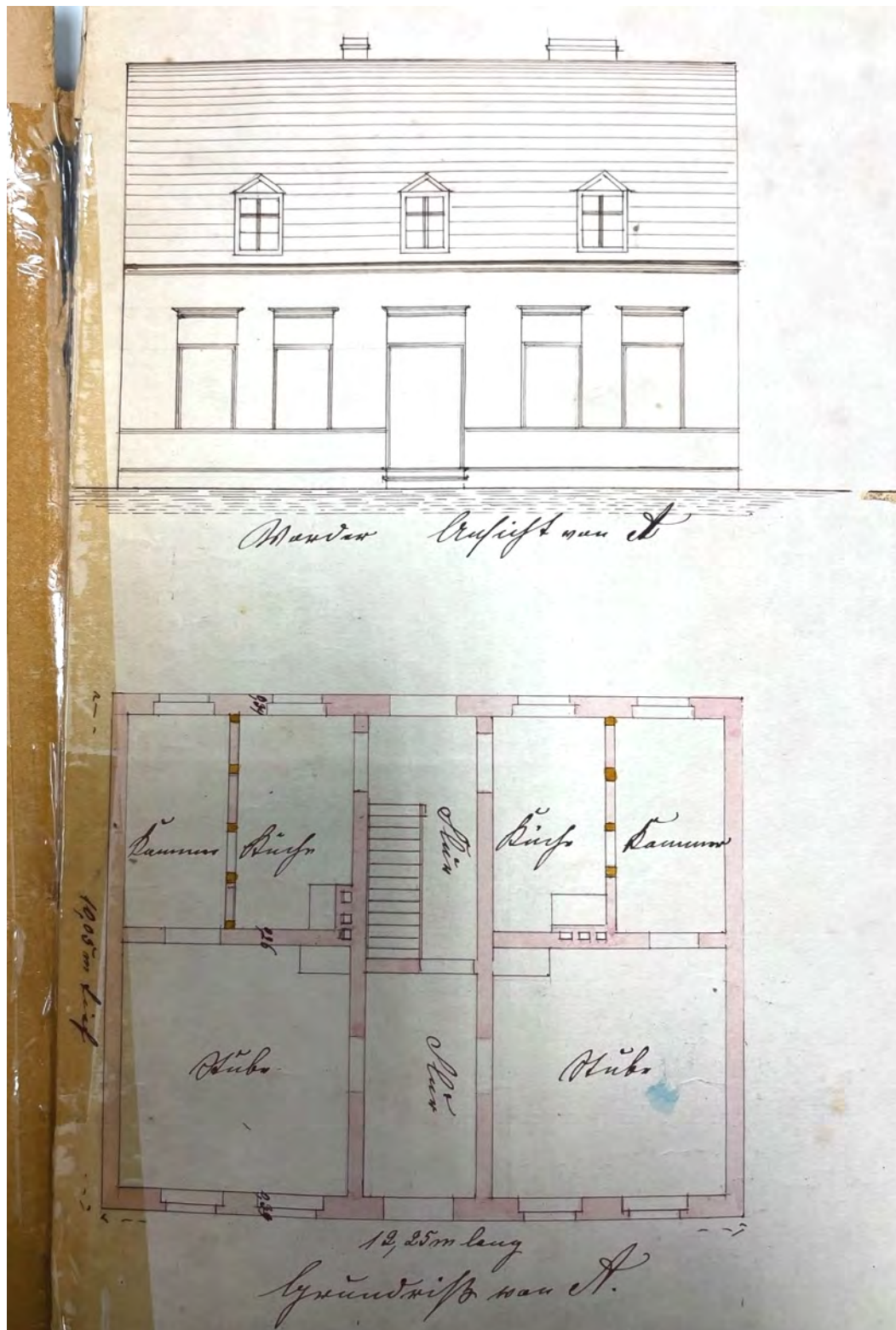


Abb. 7 bauzeitlicher Plan zum Wohnhaus – Ansicht, Grundriß EG

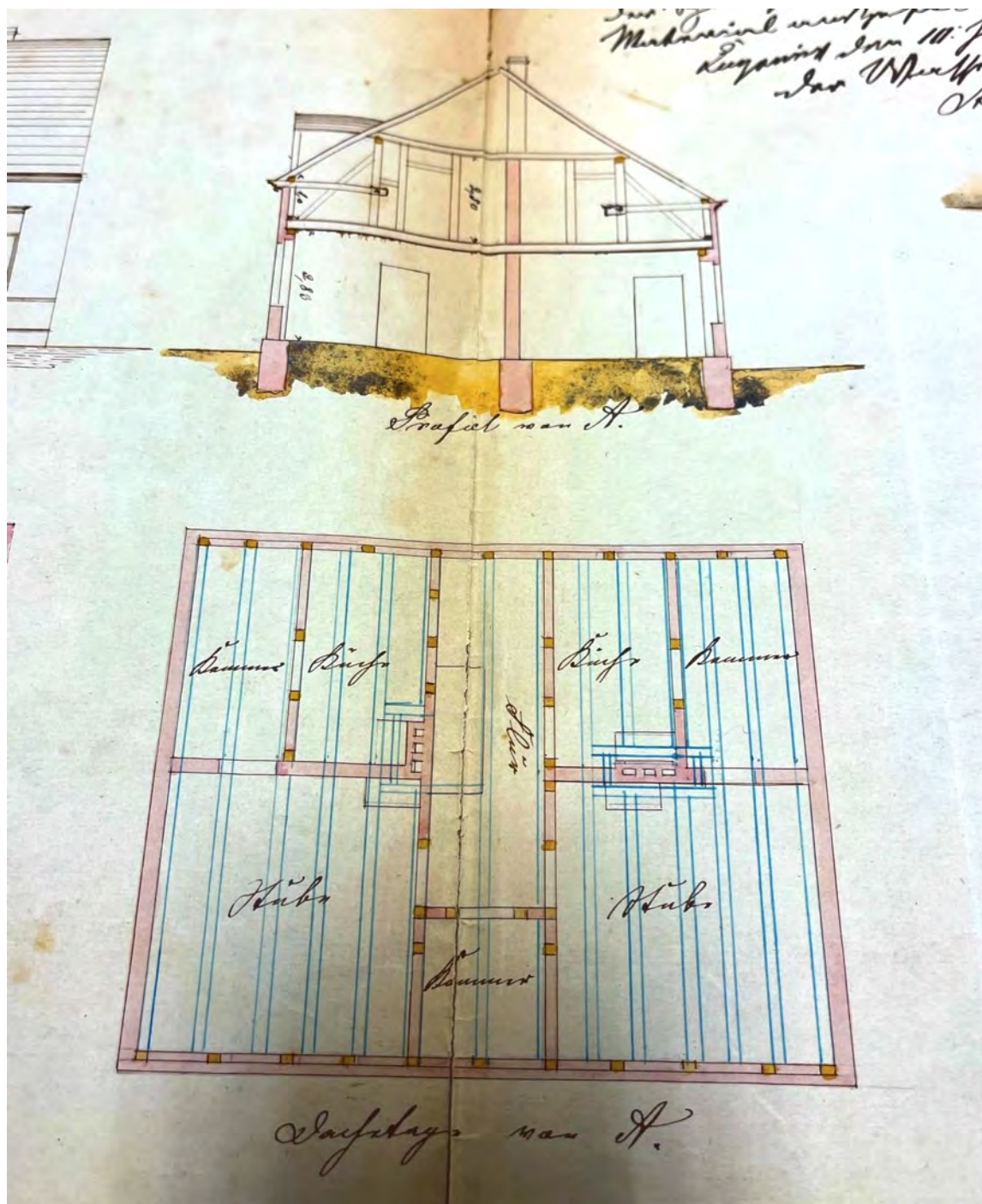
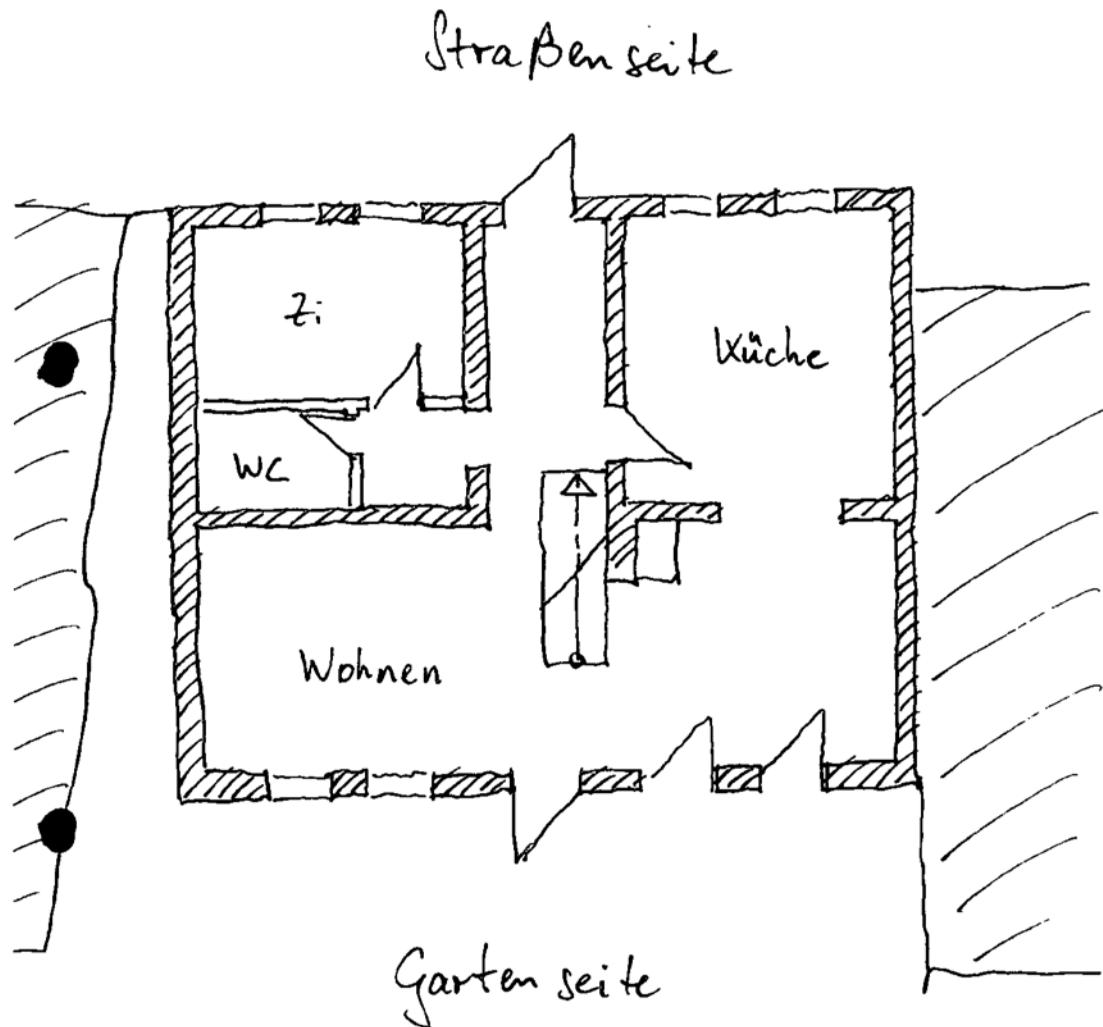


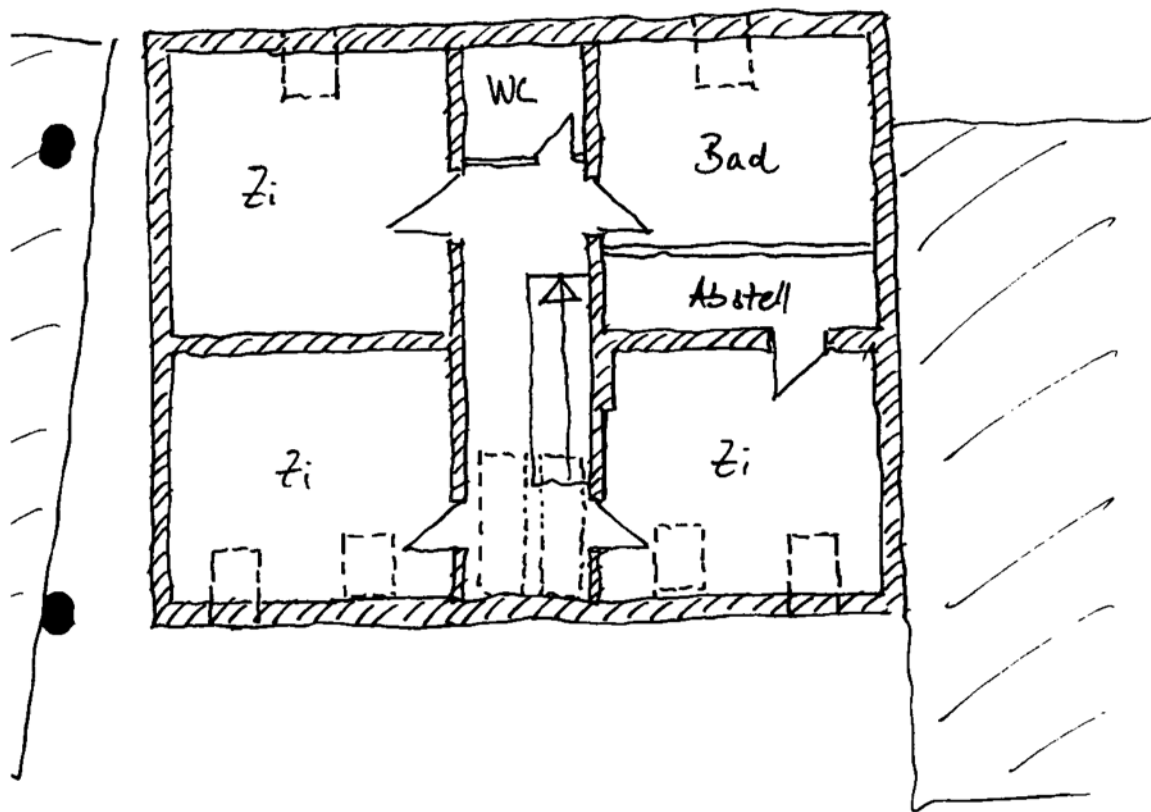
Abb. 8 bauzeitlicher Plan zum Wohnhaus – Schnitt



Bauvorhaben Kietz 4  
Erdgeschoss  
M 1:100

Seite 1 von 1

Abb. 9 Anlage aus dem Beleihungswertgutachten von 2005: Skizze zur geplanten Grundrissänderung im EG – tatsächliche Realisierung nicht bekannt



Bauvorhaben Kietz 4  
Obergeschoss  
M 1:100

Abb. 10 Anlage aus dem Beleihungswertgutachten von 2005: Skizze zur geplanten Grundrissänderung im DG – tatsächliche Realisierung nicht bekannt

## 10.4. Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

Standard-Merkmal	Standardstufe 1 (normale Bauausführung bis ca. 1980, nicht modernisiert)		Standardstufe 2 (normale Bauausführung und/oder Mod. bis ca. 1995)		Standardstufe 3 (normale Bauausführung und/oder Mod. ab ca. 1995)		Standardstufe 4 (gehobene Bauausführung)		Standardstufe 5 (stark gehobene Bauausführung)		Wägungsanteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	0	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0,115	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	0,115	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	0	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0	<b>0,23</b>
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	0	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	0,15	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittl. Dämmung (nach ca. 2005)	0	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	0	<b>0,15</b>
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	0,11	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0	<b>0,11</b>
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	0	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	0	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	0,11	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0	<b>0,11</b>
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	0,11	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	0	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	0	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	0	<b>0,11</b>
Fußböden	ohne Belag	0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	0,025	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0,025	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edleholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0	<b>0,05</b>
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	0	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	0	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	0,09	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils gehobene Qualität	0	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0	<b>0,09</b>
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	0	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	0	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	0,09	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	0	<b>0,09</b>
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	0	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	0	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	0,06	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	0	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,	0	<b>0,06</b>
		0		0,225		0,75		0,025		0	<b>1</b>

Hinweis: Die Einschätzung des Gebäudestandards erfolgt bei fehlender Innenbesichtigung teilweise auf der Grundlage von Annahmen.



## 10.5. Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten



Abb. 11 Ansicht von der Straße Kietz aus



Abb. 12 Straßenfassade Kietz



Abb. 13 Giebelfassade mit Abstand zur benachbarten Grenzbebauung

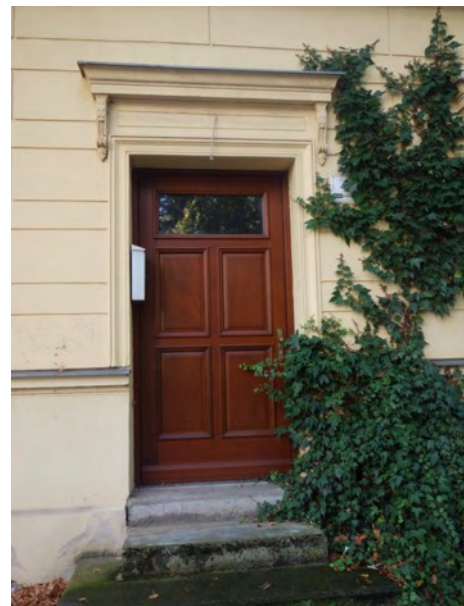


Abb. 14 Hauseingangstür straßenseitig



Abb. 15 Gaube straßenseitig

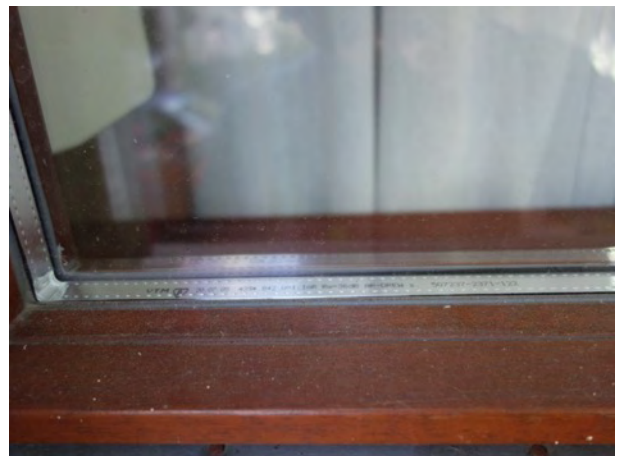


Abb. 16 Fenster straßenseitig





Abb. 17 Dachentwässerung straßenseitig

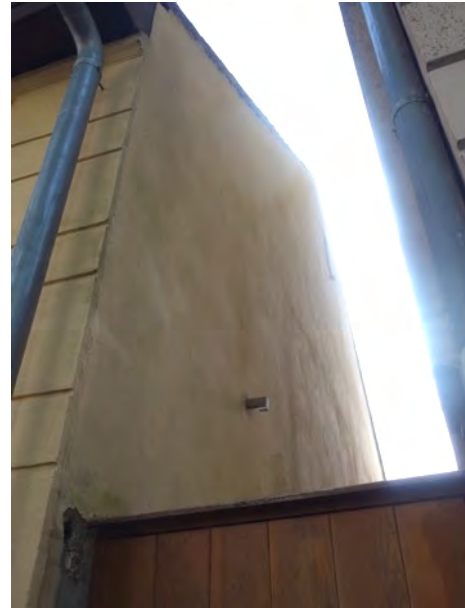


Abb. 18 Giebelfassade



Abb. 19 Straße Kietz, Wohnhaus zu  
Bewertungsobjekt I (Kietz 4) links im Bild



Abb. 20 Blick von Gartenstraße zum Wohnhaus  
(im Vordergrund benachbarter Parkplatz)



Abb. 21 Blick von der Gartenstraße aus aufs  
Grundstück (Flurstück 339), mit Unterstand als  
Zeltkonstruktion



Abb. 22 Gartenstraße (Bewertungsobjekt  
II/Flurstück 339 rechts im Bild)





Abb. 23 Dach hofseitig



Abb. 24 Dach hofseitig



Abb. 25 Giebelwand des nördlich an Flurstück  
339 angrenzenden Mehrfamilienhauses  
(Überbau)



Abb. 26 Ausbauzustand Gartenstraße