

GUTACHTEN

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

in 12524 Berlin-Altglienicke

Stechapfelweg 110



WST: 13.12.2024

Verkehrswert: 419.000,00 €

GA vom 16.01.2025

ERSTATTET VOM

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

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

DAHMESTRASSE 25 * 12527 BERLIN * TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18
Internet: www.immobilienbewertung.de / e-mail: stenkewitz@immobilienbewertung.de

PDF-Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	5
2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben	5
2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten	6
2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten.....	7
3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung.....	8
3.1. Lagebeschreibung und Verkehr	8
3.2. Beschaffenheit des Grundstückes	12
3.3. Bebauung	14
3.3.1 Gebäude	14
3.3.2 Außenanlagen	18
3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005.....	19
4. Wertermittlung	20
4.1. Grundsätze und Verfahren	20
4.2. Bodenwert.....	21
4.2.1 Vergleichspreise.....	22
4.2.2 Bodenrichtwert.....	22
4.2.3 Bodenwert - Bauland	23
4.2.4 Zusammenstellung	25
4.3. Sachwert.....	26
4.3.1 Ausgangswerte für die Sachwertberechnung.....	26
4.3.2 Sachwertberechnung.....	33
4.3.3 Marktanpassung	35
4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	37
4.3.5 Ermittlung des Sachwertes.....	40
4.4. Verkehrswert (Marktwert)	41
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift	43

Anlagen

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

Das Gutachten umfasst 57 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick

Bewertungsobjekt: mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück in 12524 Berlin-Altglienicke, Stechapfelweg 110

Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummer: **70 K 22/24 (Teilungsversteigerung)**
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu
erstellen.
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten
Fragen erfolgt unter Punkt 5.

Wertermittlungsstichtag: 13. Dezember 2024

Qualitätsstichtag: 13. Dezember 2024

Ortsbesichtigung: 13. Dezember 2024

Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- Herr XXXX, Antragsgegner
- Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter Sachverständiger.

Unterlagen: Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

- Beschluss des AG Köpenick vom 23.10.2024
- Grundbuchauszug vom 24.10.2024

Rücksprachen

und Recherchen:

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

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

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Grünau

Flur: 2

lfd. Nr. 2: Flurstück 2165 Gebäude- und Freifläche
Stechapfelweg 110 mit 464 m²

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick
Grundbuch von Treptow
Blatt 3178N

Erste Abteilung: Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 4: 1 Herr XXXX
- zu ½ -

2.1 Frau XXXX
2.2 Herr XXXX
zu 4.2 – zu ¼ - in Erbengemeinschaft

3.1 Frau XXXX
3.2 Herr XXXX
zu 4.3 – zu ¼ - in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 20.08.2024.

2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten

Planungsrecht: Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick nahm am 11.11.2024 wie folgt Stellung:

„die Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück Stechapfelweg 110 erfolgt nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Wohnbaufläche W4 dar, hat aber keinen Einfluss auf die planungsrechtliche Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese Beurteilung erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder in einem Denkmalsbereich.

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

Wertung

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

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

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes vom 11.11.2024 zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 11.11.2024 ist im Baulastenverzeichnis keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin¹ nicht als Denkmal verzeichnet.

2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsgegner eigengenutzt.

Vertragliche Belastungen wurden nicht recherchiert.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung

3.1. Lagebeschreibung und Verkehr

Bundesland: **Berlin** mit 3.782.202 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km² die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je m² die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

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

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

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

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

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

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altglienicke, in einem Siedlungsgebiet der 1930er Jahre (Siedlung Am Falkenberg) zwischen dem Autobahnzubringer (B 96 a) und den Bahnanlagen des um 1951 entstandenen Berliner Außenringes im Norden und Osten und der Straße „Am Falkenberg“ im Süden.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Westseite des Stechapfelweges im Baublock zwischen dem Tollkirschenweg und dem Plumpengraben, ca. 15 km Luftlinie südöstlicher Richtung vom Berliner Alexanderplatz entfernt.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch eine siedlungsartige, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit partieller Nachverdichtung geprägt.

Das Zentrum von Köpenick liegt ca. 5 km nordöstlich vom Bewertungsobjekt. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2024² eine Ausweisung als mittlere Wohnlage.

Eingrenzungen:

Nordosten	-	offene Wohnbebauung
Nordwesten	-	offene Wohnbebauung
Südosten	-	Stechapfelweg
Südwesten	-	offene Wohnbebauung

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

Verkehrslage: Beim Stechapfelweg handelt es sich um eine auf ca. 3 m Breite mit Bitumen ausgebaute, gering frequentierte Anliegerstraße (Zone Tempo 30 km/h). Beidseitig sind befestigte Gehsteige mit begrünten Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

Die ca. 1,2 km weiter westlich verlaufende Schönefelder Chaussee ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (50 km/h). Diese Hauptverkehrsstraße führt direkt zum Zentrum des Ortsteils Adlershof bzw. nach Schönefeld.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

- Bundesstraße 96a	ca.	2,5 km
- Autobahnanschluss A 113	ca.	3,5 km
- Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	9,5 km
- Potsdamer Platz	ca.	19,2 km
- Zentrum des Ortsteils Altglienicke	ca.	1,2 km

Die Haltestelle der Buslinie 163 befindet sich ca. 250 m entfernt an der Straße „Am Falkenberg“. Weitere Buslinien sind fußläufig in ca. 5 bis 20 min zu erreichen. Der S-Bahnhof Altglienicke ist in ca. 1,5 km südöstlicher Richtung und der S-Bahnhof Grünau ca. 1,7 km nordöstlicher Richtung gelegen.

Soziale Infrastruktur: Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden. Im alten Ortskern von Altglienicke, am S-Bahnhof Grünau sowie im südlich angrenzenden Wohngebiet sind Waren des täglichen Bedarfs erhältlich.

Ein Einkaufszentrum mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration ist ca. 4,5 km entfernt im Ortskern von Rudow bzw. 8,0 km entfernt an der Johannisthaler Chaussee (Gropiuspassagen) anzutreffen, wobei hier auch größere Ansprüche befriedigt werden können.

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (5 bis 20 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen sowie Verbrauchermärkte zu erreichen.

Die soziale Infrastruktur wird insgesamt als ausreichend gewertet.

Demographie:³:

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

Tab. 1

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

3.2. Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Reihengrundstückes ist regelmäßig, symmetrisch mit rechteckiger Gestalt und mit in sich ebenem Terrain.

Die Straßenanbindung ist als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist eine geringe Reliefenergie auf. Die Frontlänge misst ca. 15 m und die Tiefe ca. 30 m.

Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

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

Gemäß geologischer Skizze⁴ von Berlin wurde für diese Region Mudde/Torf ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009⁵ für das Grundstück in Höhe von 1,5 bis 2,0 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

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

- Elektroenergie
- Wasser über Bohrbrunnen (ca. 15 m tief, lt. Angabe, keine eigene Erkenntnis)
- Telekommunikation
- Erdgas

⁴ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

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

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

Netzabfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt.

Altlasten:

Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 25.11.2024 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

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

3.3. Bebauung

Das Grundstück ist gemäß Baugenehmigung 202902 vom 17.06.2002 ca. 6 m von der Straßenfront zurückversetzt mit einem freistehenden, 1 1/2-geschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Baujahr 2002) bebaut worden.

3.3.1 Gebäude

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

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

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

Allgemeine Angaben

Ausführung: freistehendes, 1 1/2-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in konventioneller Mauerwerksbauweise, nicht unterkellert

Raumstruktur: KG: ohne
EG: Flur mit Treppenanlage zum DG, Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, Gästezimmer
DG: Einliegerwohnung bestehend aus Flur, 2 Wohnräumen, Küche, Bad (konnte nicht besichtigt werden)

Zweckbestimmung: Für Wohnzwecke als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung konzipiert und geeignet.

Baujahr: 2002

Wohnfläche: ca. 129,37 m² lt. Projekt

Rohbau

Fundamente: massive Streifenfundamente

Umfassungswände: EG/DG: konventionelles Mauerwerk, 30 cm dick

Innenwände: EG/DG: konventionelles Mauerwerk, Leichtbauwände

Decken: EG: massive Flachdecke
DG: Holzbalkendecke

Treppen: außen: ohne
innen: Holztreppe mit Trittstufen sowie Handlauf zum DG, Deckenluke mit Klappleiter zum Dachspitz

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

Ausbau

Gas-, Wasser-,
Abwasserleitungen: baujahrestypisch vorhanden

Sanitäre Anlagen: EG: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Eckwanne, Dusche, 1,60 m hoch gefliest
DG: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Wanne, Dusche, deckenhoch gefliest

E-Anlage: baujahrestypisch vorhanden

Heizung:	Gaszentralheizung als wandhängende Kesseltherme im DG, Konvektorenheizkreise, Fußbodenheizung im Bad
Warmwasserbereitung:	zentrale Warmwasserbereitung über Gaszentralheizung
Fußböden:	EG/DG: Verbundestrich, Fliesen im kompletten EG und im Bad des DG, Laminat in den Wohnräumen des DG
Fassaden:	Strukturputz ohne weitere Dämmung
Sockel:	Buntsteinputz
Türen:	verglaste Stahl-Alu-Tür mit mehrfacher Verriegelung im Hauszugang, Holzzargentüren innen
Fenster:	Kunststoffthermofenster (2-fach verglast), Rollläden im EG und DG, Dachflächenfenster
Wandbehandlung:	Putz, Farbe, Tapete, Fliesen, Holzpaneele im Wand- und Deckenbereich

Energetische Eigenschaften

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

Barrierefreiheit

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

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

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

Freiflächengestaltung:

Freiflächen gärtnerisch angelegt - überwiegend als Rasenflächen mit Baumbewuchs.

Die Zuwegungen und die Zufahrt sind mit Betonplatten und Betonpflaster befestigt.

Einfriedungen:

Frontseitig Holzlattenzaun mit Pforte und Toranlage an Klinkerpfosten, seitlich und rückwärtig Maschendrahtzäune. Sanierungsbedürftig.

3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005

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

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

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

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

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

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Ebene	Berechnungsansatz/Längen in m	BGF in m ² Bereich		
		a	b	c
1. Wohngebäude				
KG	Ohne	---		
EG	10,20 m x 9,20 m	93,84		
DG	10,20 m x 9,20 m	93,84		
		187,68		
Brutto-Grundfläche:		<u>188,00</u>		

4. Wertermittlung

4.1. Grundsätze und Verfahren

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194⁷; WertR 2006⁸; ImmoWertV⁹).

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

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

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

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

⁷ Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

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

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

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

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

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

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

Die Berechnung eines Ertragswertes entfällt in diesen Fällen.

4.2. Bodenwert

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren.

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

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

4.2.1 Vergleichspreise

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Am 12. Dezember 2024 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin¹⁰ durch.

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

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 1049) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2023 mit einem Richtwert von 520,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 0,4 gekennzeichnet worden.
- Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 ist unverändert.
Per 01.01.2025 beträgt der Bodenrichtwert 490,00 €/m².

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

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

4.2.3 Bodenwert - Bauland zum Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Wohngebiet aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 520,00 €/m² abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist gemäß § 16 ImmoWertV nun an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

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

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

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

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

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

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende September 2024 in Höhe von **87 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2024 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	16	89	83	95	75	113
Charlottenburg-Wilmersdorf ¹	4	84			65	90
Tempelhof-Schöneberg ¹	5	80			70	97
Neukölln ¹	6	94	79	109	76	111
Treptow-Köpenick	15	87	78	96	61	113
Marzahn-Hellersdorf	28	86	81	92	61	116
Lichtenberg ¹	3	91			80	109
Reinickendorf	6	86	73	99	65	101

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2 ¹	3	73			61	83
0,3	17	88	81	96	65	113
0,4	64	88	84	91	61	116

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	17	95	86	104	65	116
Mittlere Lage	62	86	82	89	61	113
Sehr gute Lage ¹	4	84			65	90

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb ein Abschlag in Höhe von 5 % zutreffend.

Somit:

520,00 €/m² - 5 % rd. 490,00 €/m²

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner zum Wertermittlungsstichtag für das Bauland einen Bodenwert von rd. **490,00 €/m²** als adäquat.

4.2.4 Zusammenstellung

Bodenwert per 13. Dezember 2024

464 m² x 490,00 €/m² = **227.360,00 €**

Modellkonformer Bodenwert per 01.01.2023

464 m² x 520,00 €/m² = **241.280,00 €**

4.3. Sachwert

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

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

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

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

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

4.3.1 Ausgangswerte für die Sachwertberechnung

Wert der Gebäude (§ 36 ImmoWertV)

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

Allgemeines

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

¹¹ Veröffentlicht am 18. Oktober 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Gebäudestandard

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

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

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

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

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständer- wände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkon- struktion; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfe- lungen (Holzpaneele); Massivholz- türen, Schiebetürele- mente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkon- struktion und Treppen	Holzbalken- decken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholz- treppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalken- decken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalken- decken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztrep- penanlage Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverklei- dung (Holzpaneele/Ka- ssetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztrep- penanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfe- lungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein- platten	Natursteinpla- tten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholz- böden auf gedämmter Unterkonstruk- tion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten , hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstrukti- on	5
Sanitärein- richtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliebt	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Washbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste- WC, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste- WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberfläche- nstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheiz- ung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmfluthei- zung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstrom- speicher-, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertempera- tur- oder Brennwertkessel	Fußboden- heizung, Solarkollektoren für Warmwasser- erzeugung- zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasser- erzeugung und Heizung, Blockheizkraft- werk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9

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

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf Grundlage des Sachwertmodells des Gutachterausschusses in Berlin¹². Hier ist generell mit der Standardstufe 4 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu kalkulieren. Ist das Dachgeschoss unter 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ nicht ausgebautes Dachgeschoss angewendet; ist das Dachgeschoss größer gleich 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebaut angewendet. Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.

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

Wohngebäude

Einfamilienwohnhäuser Typ 1.21 (EG, ausgebautes DG)

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

Standardstufe 2	875,00 €/m² BGF
Standardstufe 3	1.005,00 €/m² BGF
Standardstufe 4	1.215,00 €/m² BGF

Rein bautechnisch ist hier im Zustand zum Wertermittlungsstichtag eine Einordnung in die Standardstufe 3 mit einem Ansatz von rd. **1.005,00 €/m² BGF** zutreffend.

Gemäß Sachwertmodell ist jedoch generell eine Einordnung in die Standardstufe 4 mit einem Ansatz von rd. **1.215,00 €/m² BGF** vorzunehmen.

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

¹² veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff.

Besondere Bauteile

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

Baupreisindex

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

Als Teuerungsfaktor wurde der zum Wertermittlungstichtag für das Bundesgebiet aktuelle Baupreisindex (3. Quartal 2024) für Wohngebäude (2021 = 100) von **130,3** (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) in Ansatz gebracht.

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

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

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

$$\frac{100,0}{70,9} \times 130,3 = 183,779 \quad \text{rd. } 183,8$$

Auf die hier zu verwendende Zeitreihe 2010=100 ergibt sich ein umbasierter Index in Höhe von **183,8**.

Baunebenkosten

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

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

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

Restnutzungsdauer - Wohngebäude

In Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses in Berlin¹³ ist generell von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** auszugehen.

Bei einem Gebäudealter von 18 bis 22 Jahren wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand vom Gutachterausschuss wie folgt angesetzt:

guter Bauzustand:	60 Jahre
normaler Bauzustand:	55 Jahre
schlechter Bauzustand:	50 Jahre

Diesseitig lag zum Wertermittlungsstichtag ein mittleres Baualter von 18 bis 22 Jahren und ein zu unterstellender, schlechter Bauzustand vor. Folglich wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **50 Jahren** kalkuliert.

¹³ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹⁴ linear (§ 38 ImmoWertV) ermittelt.

4.3.2 Sachwertberechnung**Objekt:****Wohngebäude**

übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 50 Jahre

Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010

- Brutto-Grundfläche (m²) - Wohngebäude 1.215,00 €/m²

Baupreisindex 183,8

Bauwertbestimmung

188 m² BGF x 1.215,00 €/m² = 228.420,00 €

gemäß Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile:

(pauschal): + 0,00 €

Herstellungskosten 2010 = 228.420,00 €

Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag

228.420,00 € x 183,8/100 = 419.836,00 €

./. Alterswertminderungsfaktor

50/80 Jahre

Gebäudezeitwert

262.397,00 €

¹⁴ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff.

Bauliche Außenanlagen

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

Üblicherweise sind dafür nach Vogels¹⁵ folgende Prozentsätze der Gestehungskosten nach Abschreibungen in Ansatz zu bringen:

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

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

Da es sich hier um durchschnittliche Anlagen handelt, sind diese bereits in den Sachwertfaktoren gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses¹⁶ mit abgegolten.

Ein separater Ansatz ist nicht erforderlich.

Zusammenstellung – Sachwert

- bauliche Anlagen	
Gebäudezeitwert	262.397,00 €
bauliche Außenanlagen	-- €
besondere Betriebsvorrichtungen	-- €
- sonstige Anlagen:	-- €
- Grund und Boden per 01.01.2023	241.280,00 €

Vorläufiger Sachwert: **503.677,00 €**

¹⁵ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage Seite 125

¹⁶ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff.

4.3.3 Marktanpassung

Die Marktanpassung gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt auf Grundlage der im Amtsblatt von Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff. veröffentlichten Sachwertanpassungsfaktoren.

Die lineare Interpolation hinsichtlich eines vorläufigen Sachwertes von rd. 504.000,00 € berechnet sich gemäß Tabelle 4 wie folgt:

Tabelle 4:

Sachwertfaktoren für Objekte⁸ in den Altbezirken Pankow (164), Wilmersdorf (6), Spandau (376), Steglitz (150), Zehlendorf (202), Treptow (109), Charlottenburg (5) und Lichtenberg (19)						
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)						
150.000	250.000	500.000	750.000	800.000	1.000.000	3.300.000
1,07	1,04	0,97	0,91	0,89	0,84	0,23

$$\frac{(0,97 - 0,91) \times (500.000,00 \text{ €} - 504.000,00 \text{ €})}{750.000,00 \text{ €} - 500.000,00 \text{ €}} + 0,97 = 0,969$$

Eine diesbezügliche Verrechnung führt unter Beachtung der vorgegebenen Eckdaten (Einfamilienhaus, Altbezirk Treptow, massive Bauweise, mittlere Wohnlage, Baujahr um 2002, Sachwert rd. 504.000,00 €, schlechter Bauzustand) zu folgendem Ergebnis:

interpolierter Marktanpassungsfaktor

bei vorläufigem Sachwert rd. 504.000,00 € 0,969

Baujahresgruppe 1991 bis 2009 + 0,135

Gebäudeart Einfamilienhaus 0,000

Gebäude in schlechter Bauzustand - 0,146

Gebäudekonstruktion Massivhaus 0,000

Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage 0,000

Stadtlage im Ostteil 0,000

ermittelter Anpassungssatz: 0,958

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

Die seit dem Erhebungszeitraum veränderten wirtschaftlichen Rahmendaten sind jedoch stichtagsbezogen zu berücksichtigen. Auf Grund der seit dem stark angestiegenen Baufinanzierungszinsen sowie der aktuell hohen Eigenkapitalforderungen der Banken ist der potentielle Käuferkreis erheblich eingeschränkt worden. Vermarktungsdauern steigen rasant an.

Das Forschungsinstitut DIW hat gerade eine Studie veröffentlicht, wonach die Preise für Häuser und Wohnungen um bis zu zehn Prozent einbrechen könnten. Die DZ Bank hält einen Preiserückgang um bis zu 6 Prozent im kommenden Jahr für möglich. Die Bundesbank ist ebenfalls vorsichtig. „Neben den gestiegenen Kreditzinsen dürfte der Kaufkraftverlust privater Haushalte aufgrund der hohen Inflation die Nachfrage nach Wohneigentum abschwächen“, warnt sie in ihrem jüngsten Bericht.

Bislang allerdings seien die Auswirkungen begrenzt. „Hinweise auf einen starken Einbruch der Immobilienpreise und einen Abbau von Überbewertungen gibt es allerdings nicht“, sagt Bundesbank-Vizepräsidentin Claudia Buch. Die Inflation treffe einkommensschwache Haushalte stärker, das könnte ihre Leistungsfähigkeit als Kreditnehmer beeinträchtigen. Allerdings seien in Deutschland viele Häuser und Wohnungen langfristig finanziert, damit beträfen die steigenden Zinsen die Kreditnehmer erst mit zeitlicher Verzögerung.

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

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

vorläufiger Sachwert: 503.677,00 €

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung

503.677,00 € x 5 % = ./ 25.184,00 €

marktangepasster, vorläufiger Sachwert: 478.493,00 €

4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Reparaturrückstau

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

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

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

- Instandsetzung:

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

- Sanierungsmaßnahmen:

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

- Modernisierungsmaßnahmen:

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

Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden¹⁷:

Bauzustandsnoten	durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m² Wohnfläche)
Gut	bis max. 500,00 möglich
Normal	ca. 500,00 bis ca. 1.250,00
Ausreichend	ca. 1.250,00 bis ca. 2.000,00
Schlecht	ca. 1.750,00 bis ca. 3.000,00

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

Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 3.000,00 €/m² Wohnfläche und mehr möglich.

Würdigung

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

Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind in der Restnutzungsdauer und in der Zustandsnote „schlecht“ bei der Marktanpassung voll abgegolten.

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

4.3.5 Ermittlung des Sachwertes

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert 478.493,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Bodenwertveränderung vom 01.01.2023 bis zum 13.12.2024
464 m² x (490 €/m² - 520 €/m²) - 13.920,00 €

- Im Rahmen der Ermittlung des Gebäudesachwerts war gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses die Standardstufe 4 mit hier 1.215,00 €/m² BGF zu unterstellen. Die tatsächlichen Normalherstellungskosten belaufen sich bei unterstellter Standardstufe 3 jedoch gemäß Seite 30 auf 1.005,00 €/m² BGF. Der vorläufige, marktangepasste Sachwert ist um den Differenzbetrag anzupassen.

188 m² BGF x (1.005,00 €/m² - 1.215,00 €/m²)
x 183,8/100 x 50 Jahre/80 Jahre - 45.353,00 €
419.220,00 €

Sachwert, rd.: **419.000,00 €**

4.4. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen¹⁸.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

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

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes in 12524 Berlin-Altglienicke, Stechapfelweg 110, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Sachwert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungstichtag mit rd.

419.000,00 €

(in Worten: vierhundertneunzehntausend Euro)

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung ausgeliefert.

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

5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift

- a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**
- nein -
- b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**
- nein -
- c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**
- nein -
- d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
Aufgrund der Inaugenscheinnahme kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm **nicht** abgeleitet werden.
- e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**
Lt. Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.
- f) **Energieausweis?**
- nein -
- f) **Wer ist WEG-Verwalter?**
- nein -

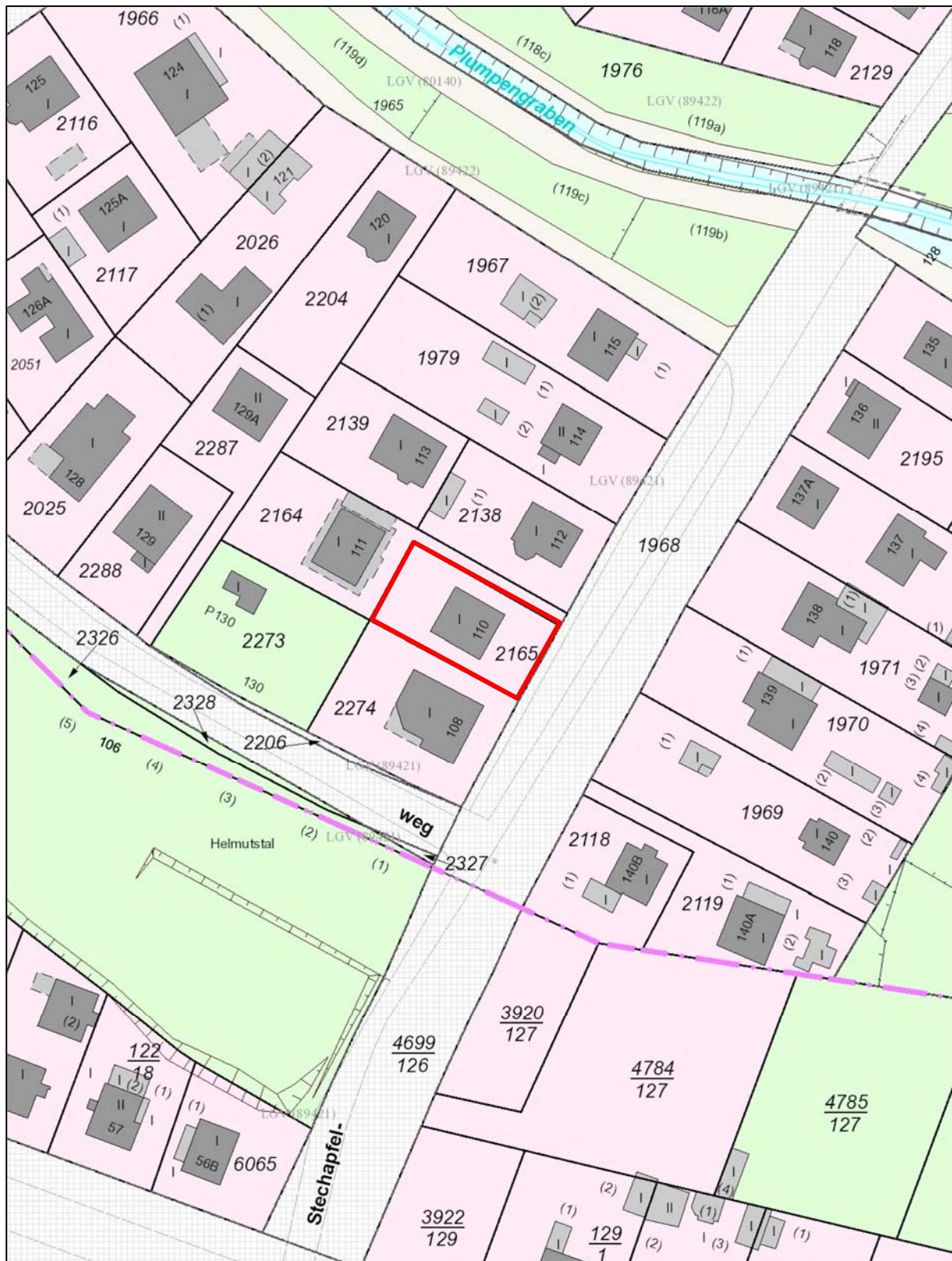
Berlin, den 16. Januar 2025

 **Dipl.-Ing. (FH)**
Erwin B. Stenkewitz
Sachverständiger

Ausschnitt aus der Flurkarte

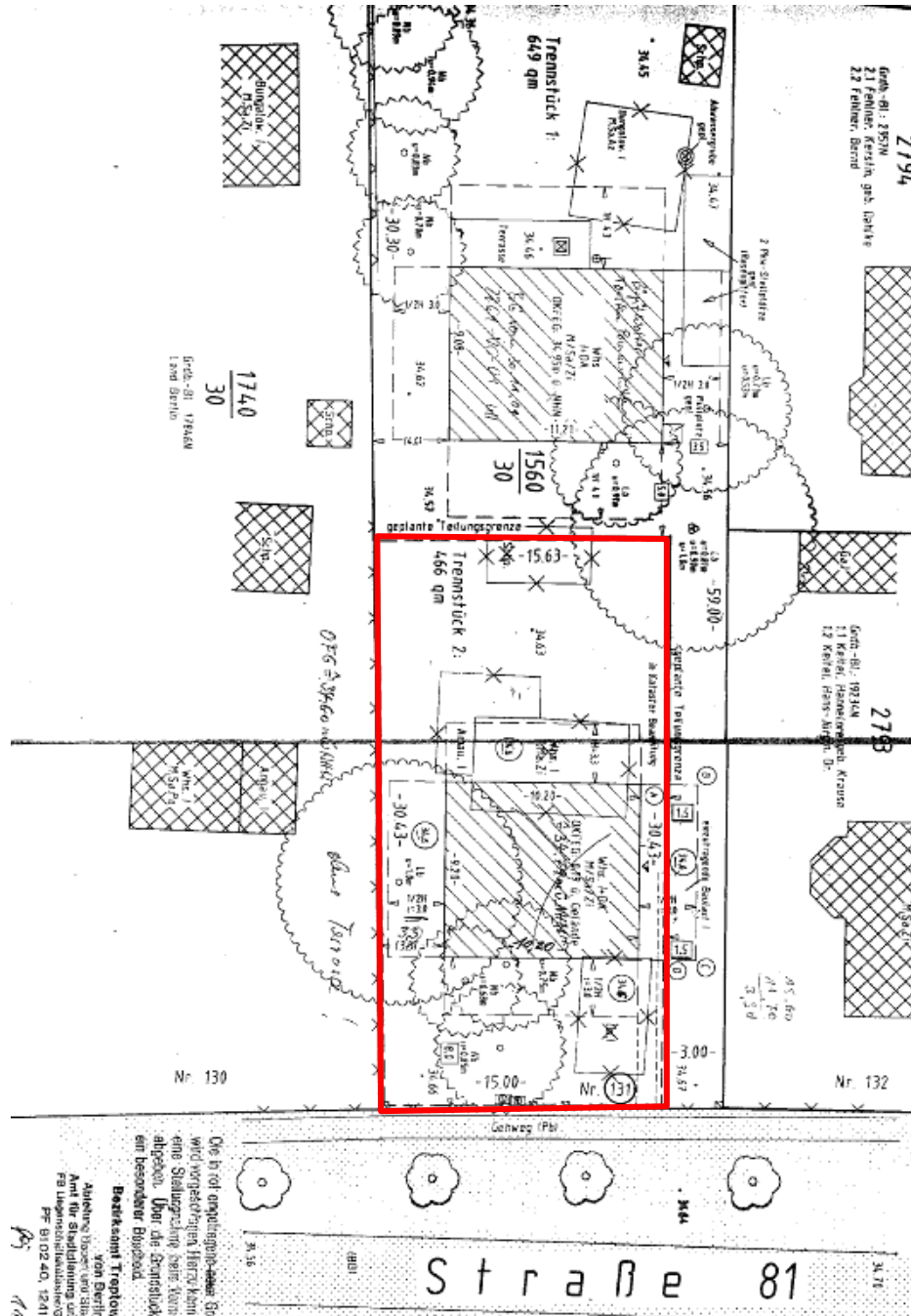


Lage des Bewertungsobjektes



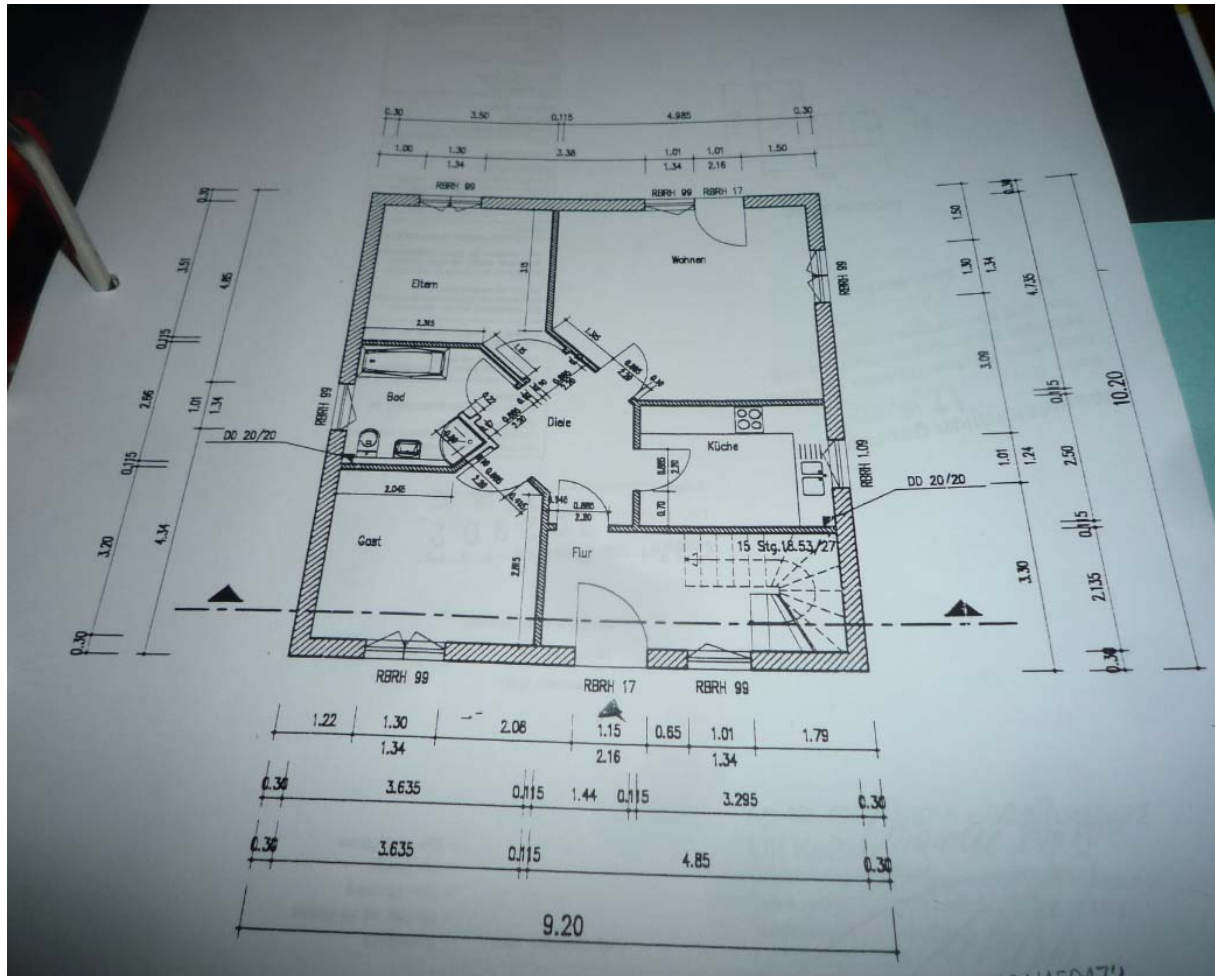
Lageplan

(Der Lageplan wurde aus den eingesehenen Unterlagen entnommen.)



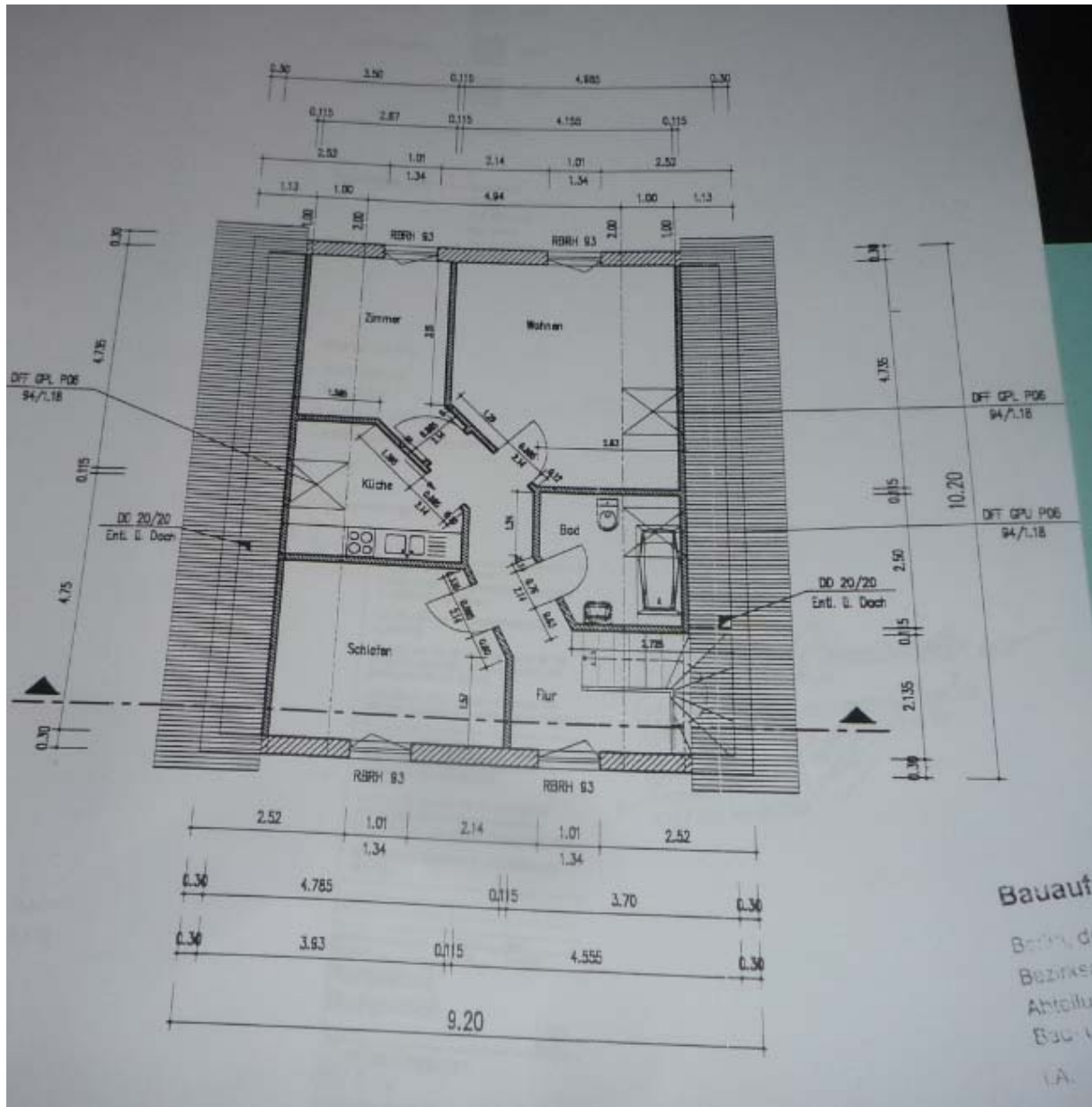
Grundriss – Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus der eingesehenen Unterlagen entnommen.)



Grundriss – Dachgeschoss

(Der Grundriss wurde aus der eingesehenen Unterlagen entnommen.)



Schnitt

(Die Zeichnung wurde aus der eingesehenen Unterlagen entnommen.)

