

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 30/23

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen  
bebauten Grundstücks

**Rodestraße 4  
in 12559 Berlin**

erstattet von

**INGO KUHWALD**

---

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

---

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen  
bebauten Grundstücks

**Rodestraße 4  
in 12559 Berlin**

Land : Berlin  
Amtsgericht : Köpenick  
Grundbuch : von Köpenick  
Blatt : 32080N  
Gemarkung : Köpenick

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
32080N /fd.Nr. 1	105	619	988 m <sup>2</sup>	Rodestraße 4

zum Wertermittlungsstichtag : 19.08.2024  
Verkehrswert : **782.000 €**

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 27 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

**Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 30/23**

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>4</b>
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens .....</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner .....</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung .....</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen .....</i>	4
1.2	<b>GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>LAGEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale .....</i>	8
<b>3</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1.1	<i>Historie .....</i>	9
3.1.2	<i>Maßangaben, Baubeschreibung .....</i>	9
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>13</b>
4.1	<b>DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>15</b>
5.1	<b>BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES .....</b>	<b>15</b>
5.1.1	<i>weitere Marktdaten .....</i>	15
5.1.2	<i>Anpassung Flurstück 619 .....</i>	17
<b>6</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN .....</b>	<b>18</b>
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK .....</i>	18
6.1.2	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode .....</i>	19
6.1.3	<i>SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze: .....</i>	20
6.1.4	<i>Zusammenfassung des Sachwertes .....</i>	21
6.1.5	<i>Sachwertanpassung .....</i>	22
<b>7</b>	<b>DARSTELLUNG DER AKTUELLEN MARKTLAGE .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>ERTRAGSWERMITTLUNG .....</b>	<b>25</b>
8.1.1	<i>Wohn- und Nutzflächen .....</i>	25
8.1.2	<i>derzeitiger / marktüblicher Mietertrag .....</i>	25
8.1.3	<i>Marktlage - Wohnungen .....</i>	25
8.1.4	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer .....</i>	26
8.1.5	<i>Bewirtschaftungskosten .....</i>	26
8.1.6	<i>Berechnung des EW .....</i>	26
<b>9</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG .....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>	<b>30</b>
11.1	<b>URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ .....</b>	<b>30</b>
<b>12</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERMITTLUNG .....</b>	<b>31</b>
<b>13</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>32</b>

# 1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 240	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

**Beteiligte Parteien** Siehe Beschluss 70 K 30/23

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Antragstellerin | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> </ul> Verfahrensbevollmächtigte <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Rechtsanwälte Grugel &amp; Kiefer, Gubener Straße 30, 10243 Berlin</li> <li>◦ GZ 23/000262</li> </ul> |
|-----------------|--|

- |               |   |
|---------------|---|
| Antragsgegner | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> </ul> Verfahrensbevollmächtigter <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtsanwalt Kamal Michael Elkurdi, Treskowallee 125, 10318 Berlin</li> <li>• GZ 120/23 EL01</li> </ul> |
|---------------|---|

## 1.1.3 Ortsbesichtigung

Die Parteien laut Beschluss wurden zum Termin am Dienstag den 13.08.2024 um 15.00 Uhr geladen.

Zugegen waren:

- Antragstellerin des Verfahrens
- Antragsgegner

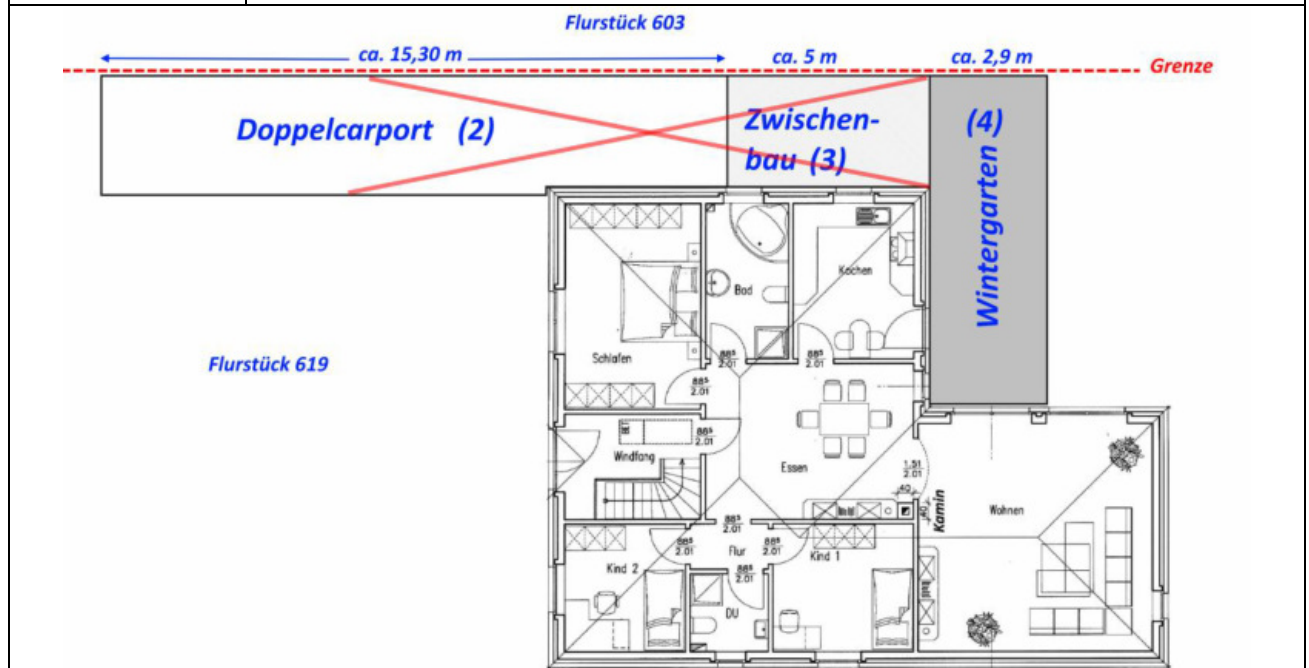
**Der Sachverständige konnte das Grundstück und die vorhandenen baulichen Anlagen besichtigen. Das Anfertigen von Fotoaufnahmen wurde gestattet.**

## 1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Bauarchivakte zum Objekt
- Der Antragsgegner des Verfahrens reichte ebenfalls Informationen und Unterlagen zum Objekt zu.

## 1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)</li> </ul>
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Baulast (gemäß Bescheid vom 23.07.2024)</li> </ul>
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Flurstück 619 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 619 gehen keine Überbauungen aus</li> </ul>



### Achtung

- Die baulichen Nebenanlagen wurden ohne Baugenehmigung errichtet
- Es handelt sich um eine Grenzbebauung zum Flurstück 603 mit einer Gesamtlänge von ca.  $(15,30 \text{ m} + 5 \text{ m} + 2,9 \text{ m}) = \text{ca. } 23,20 \text{ m}$
- Gemäß BauO Berlin § 6 Absatz (8) sind bauliche Nebenanlagen (ohne Aufenthaltsräume) nur bis zu einer Gesamtlänge von 9 m an einer Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der Abstandsfläche von 3 m zulässig.
- Die baulichen Anlagen wären nur mittels Abstandsflächenbaulast, lastend auf dem Flurstück 603 legitimierungsfähig, dies wird aber nicht unterstellt, da unwahrscheinlich.

Der Gutachter unterstellt Folgendes:

- Erhalt Gebäude 4 (Wintergarten), bebaute Fläche ca.  $2,9 \text{ m} \times 8,1 \text{ m}$ 
  - Baugenehmigung erforderlich, eine Nachtragsgenehmigung kann beantragt und erteilt werden
- Rückbau Gebäude 3 (Zwischenbau):
  - Errichtet ohne Baugenehmigung, unterstellt wird ein Rückbau
- Tlw. Rückbau Gebäude 2 (Doppelcarport)
  - Errichtet ohne Baugenehmigung, unterstellt wird ein Rückbau bis auf verbleibende 6 m Gesamtlänge

**Wertmethodisch unterstellt wird der tlw. Erhalt des Gebäudes 2 (Doppelcarport) mit einer Gesamtlänge von ca. 6 m und der Erhalt des Gebäudes 4 (Wintergarten) mit einer Länge an der Grenze von 2,9 m, so dass die Gesamtlänge entlang der Grenze  $< 9 \text{ m}$  beträgt. Es wird der Rückbau des rot gekreuzten Bereiches (siehe obige Skizze) unterstellt.**

## 2 Lagebeschreibung

Quelle: Wikipedia

### Lage

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Müggelheim

**Müggelheim:** 7.081 Einwohner (31. Dez. 2023)

- Die Siedlung Müggelheim liegt im Stadtforst südlich des Müggelsees und östlich der Müggelberge. Nahe dem Dorfkern befindet sich das nördliche Ende der Großen Krampe. Im Nordosten Müggelheims befindet sich der See Krumme Laake, häufig auch *Krumme Lake* genannt.

### Mikrolage des Grundstücks

- gelegen im nordöstlichen Teil von Müggelheim
- **infrastrukturell mittel entwickelt**
- mittlere Immissionseinflüsse durch den KFZ-Verkehr (zumeist Anliegerverkehr)
- Müggelheim verfügt über 1 Grundschule und eine Kita

### Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle in der Odernheimer Straße (ca. 230 m)
- Die Buslinie 169 führt von Müggelheim nach Köpenick und zum dort gelegenen S-Bahnhof. Die Linie 369 fährt ins benachbarte Gosen.

Mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel 2024

### Müggelheim

Ortsteil von Berlin



Koordinaten	♁ 52° 24' 0" N, 13° 39' 0" O
Höhe	≈ 34 m ü. NHN
Fläche	22,22 km <sup>2</sup>
Einwohner	7081 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte	319 Einwohner/km <sup>2</sup>



### Beeinflussung durch Großflughafen

- Müggelheim wird direkt überflogen.

Die Beeinflussung (Lärmimmissionen) durch den Großflughafen ist dem Markt seit geraumer Zeit bekannt und im Bodenrichtwert des Gutachterausschusses bereits erfasst.

Unten: Auszug aus dem Schallschutzprogramm BER – Anspruchsgebiet

- Das Grundstück **liegt außerhalb** des Anspruchsgebiets (Nachtschutz)



## 2.1 Grundstücksbeschreibung

**Grundstück**

- Größe 988 m<sup>2</sup>
- regelmäßiger Zuschnitt, rechteckiger Zuschnitt
- Straßenfront ca. 18,01 m
- Tiefe zwischen ca. 54,86 m und 54,90 m
- Ebene Lage
- Terrasse/Wintergarten nach Südost

**Erschließungsanlagen**

- Schmutzwasser-, Strom- und Erdgasanschluss vorhanden
- **Kein zentraler Trinkwasseranschluss**
- Trinkwasserversorgung über eigenen Brunnen (13 m tief, Standrohr ca. 120 mm)

**Rodestraße**

- zweispurige Straße, (Asphalt), keine Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten
- verschlissene Erschließungsanlagen

- Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern
- Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden
- Blockbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen
- Blockrand- und Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre
- Zeilenbebauung seit den 50er Jahren
- hohe Bebauung der Nachkriegszeit
- Blockrand- und Zeilenbebauung der 80er und 90er Jahre in Ost-Berlin
- kompakte hohe Siedlungsbebauung der 90er Jahre
- aufgelockerte niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre
- niedrige Bebauung mit Hausgärten
- Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung
- Villenbebauung mit parkartigen Gärten
- dörfliche Bebauung
- Bebauung mit überwiegender Nutzung Handel und Dienstleistung
- geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie

**Stadtstruktur**

Stadtstrukturtyp (Code)	10
Stadtstrukturtyp	Niedrige Bebauung mit Hausgärten
Flächentyp (Code)	23
Flächentyp	Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten
Flächennutzung Grünvorrang (Code)	10
Flächennutzung Grünvorrang	Wohnnutzung

### 2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine aktive Bodenordnung</li> </ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen</li> </ul>
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung</li> </ul>
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>§ 34 BauGB</li> </ul>
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> <li>Nähere Hinweise unter <a href="https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php">https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php</a></li> </ul> </li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> <li>Nähere Hinweise unter: <a href="https://www.berlin.de/umweltatlas/">https://www.berlin.de/umweltatlas/</a></li> </ul> </li> </ul>
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.</li> </ul>
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.</li> </ul>
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.</li> </ul>



### 3 Baubeschreibung

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

#### 3.1.1 Historie

**Historie (die Angaben wurden der Bauarchivakte und den Aussagen beider beteiligter Parteien entnommen und vor Ort überprüft, sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit):**

- Gebäude 1 (Wohnhaus): Baugenehmigung AZ 755/06 vom 19.12.2006, errichtet ca. 2007
- Ca. 2021/2022: Modernisierung vom Gäste-WC
- Ca. 2022/2023: Errichtung vom Wintergarten
- Ca. 2021/2022: Instandsetzung/Aufwertung vom Pool
- Ca. 2022/2023: Erweiterung des Carports
- Ca. 2022/2023: neue Einbauküche
- Und Anderes

#### 3.1.2 Maßangaben, Baubeschreibung

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

- Die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Unterlagen und überschlägigen Messungen und haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5 %.

	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Fläche</b>
<b>Erdgeschoss</b>	9,49	11,99	113,79
	5,94	6,49	38,55
<b>EG Gesamt</b>			<b>152,34</b>
<b>Kellergeschoss</b>	9,43	11,93	112,5
	5,94	6,43	38,19
<b>KG gesamt</b>			<b>150,69</b>
<b>EG/KG</b>			<b>303,03</b>
<b>gerundet</b>			<b>303,00</b>

**GFZ Berechnung** (ohne die befestigten Flächen und Außentreppen, ohne Gebäude 2, 3 und 4, ohne Pool):

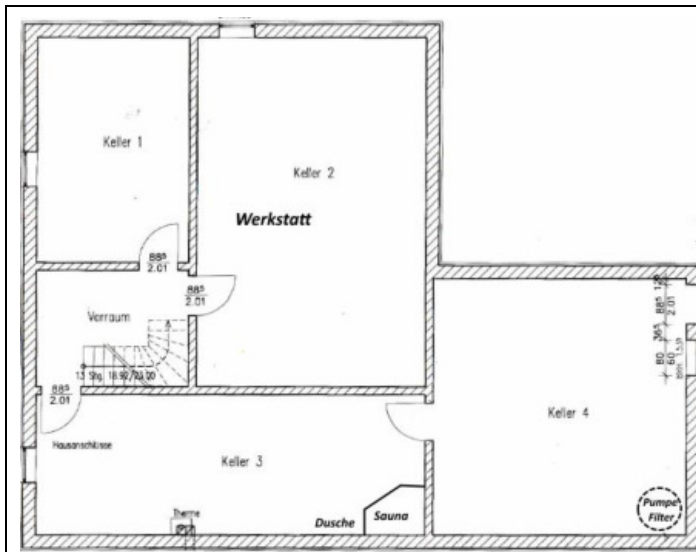
- GFZ: Das KG findet bei der GFZ keine Berücksichtigung

<b>Bebauung</b>	<b>Geschossfläche ca.</b>	<b>Flurstücksgröße ca.</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
EFH	152,34 m <sup>2</sup>			
<b>insgesamt</b>	<b>152,34 m<sup>2</sup></b>	<b>988 m<sup>2</sup></b>		<b>0,15</b>

**Außenanlagen:** Einfriedung, befestigte Flächen, Nebenanlagen, Außentreppen

### Wohn- und Nutzfläche

- In der Bauakte gibt es eine Wohn- und Nutzflächenberechnung für das EG und KG
- Diese wurde durch gutachterliches Aufmaß überprüft und für hinreichend richtig befunden (Genauigkeit +/-3%).

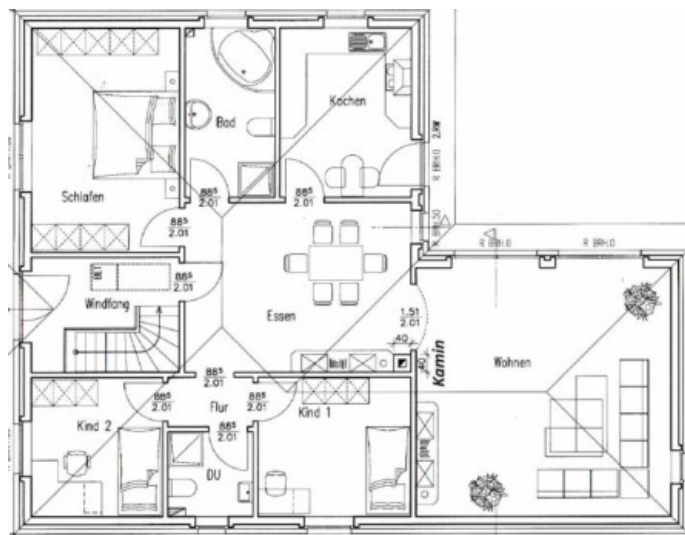


#### Kellergeschoss

- Keller 1 (17,45 m<sup>2</sup>)
  - Keller 2 (40,91 m<sup>2</sup>)
  - Keller 3 (27,85 m<sup>2</sup>)
  - Keller 4 (33,63 m<sup>2</sup>)
  - Vorraum (9,40 m<sup>2</sup>); inkl. Treppenfläche
- BGF ca. 150,69 m<sup>2</sup>
  - NFl. **ca. 129,24 m<sup>2</sup>**
  - NFK ca. 0,858

#### Anmerkung

- Relativ hoher NFK, da wenig Konstruktionsgrundflächen



#### Erdgeschoss

- Wohnzimmer (33,94 m<sup>2</sup>)
- Kind 1 (11,02 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC (3,68 m<sup>2</sup>)
- Kind 2 (9,44 m<sup>2</sup>)
- Flur (2,12 m<sup>2</sup>)
- Essen (19,76 m<sup>2</sup>)
- Küche (11,80 m<sup>2</sup>)
- Bad (7,87 m<sup>2</sup>)
- Schlafen (17,13 m<sup>2</sup>)
- Windfang (6,11 m<sup>2</sup>)

#### Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)

- BGF ca. 152,34 m<sup>2</sup>
- Wfl. ca. 122,87 m<sup>2</sup> (laut Zeichnung)
- **Wfl. ca. 121,50 m<sup>2</sup> (laut Aufmaß)**
- NFK ca. 0,80

### Wohnfläche (EG gesamt: 121,50 m<sup>2</sup> + Nutzfläche im KG (129,24 m<sup>2</sup>))

#### Anmerkung

- Das eigene Aufmaß ergab eine Wohnfläche im EG von 121,50 m<sup>2</sup>. Eine leicht abweichende Größe wurde zum Beispiel im Wohnzimmer festgestellt (ca. 33 m<sup>2</sup> statt 33,94 m<sup>2</sup>).

## Baubeschreibung (basierend auf Erkenntnissen aus der Bauarchivakte und von der Ortsbesichtigung)

### Rohbausubstanz

- Massivbau, voll unterkellert
- Gründung: Bodenplatte d = 20 cm gemäß stat. Erfordernissen
- Außenwand KG: 30 cm Kalksandstein + 6 cm Wärmedämmung
- Außenwand (EG): Porotonmauerwerk (Aussage Antragsgegner), 11,5 cm Verblender (weiß)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Decke über KG: Massivdecke (Filigrandecke) mit Aufbeton
- Decke über EG: Holzbalkendecke (gedämmt)
- Dach: Fertigteilbinderdach Walmdachform 22 grad, nicht ausbaufähig, Zugang über Einschubtreppe
  - Harteindeckung (Betondachsteine)
- Kellerinnentreppe: Stahlharfentreppe mit Holztrittstufen (1/2 gewendelt)
- 1 Schornstein (Zugang über das Dach, Außentrittstufen)

### Ausbausubstanz

- Fenster: Isolierglasfenster (doppelt) von 2007 mit Kunststoffrahmen
  - EG-Fenster mit Einbaurollläden (überwiegend manuell, im Wohnzimmer tlw. elektrisch)
- Heizung/Warmwasser:
  - Gaszentralheizung und zentraler Warmwasserspeicher
  - Vaillant Gasheizkessel + Speicher von ca. 2007
  - KG: Zimmer mit Flächenheizkörpern (Konvektoren)
  - EG: mit Fußbodenheizung
- Elektro: nach VDE-Norm, durchschnittliche Ausstattung
- Sanitärinstallation (KG):
  - 1 Dusche, 1 Waschmaschinenanschluss, Hebeanlage
- Sanitärinstallation (EG):

Bad 1	Bad 2
 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wandhängendes WC</li> <li>• Dusche mit Eckeinstieg</li> <li>• Einbauwanne (6-eckig)</li> <li>• Waschtisch mit Unterbauschränk, Badspiegel</li> <li>• Handtuchheizkörper</li> <li>• Fußboden gefliest</li> <li>• Wände gefliest</li> <li>• Mit Fenster</li> <li>• Von 2007</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wandhängendes WC</li> <li>• Waschtisch mit Unterbauschränk, Badspiegel</li> <li>• Handtuchheizkörper</li> <li>• Fußboden gefliest</li> <li>• Wände gefliest</li> <li>• Mit Fenster</li> <li>• Von ca. 2022</li> </ul>

- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Bodenbeläge: Fliesen und textile Beläge

### Sonstiges:

- Wohnzimmer mit dekorativen Wand- und Deckenelementen (Gips-Stuck)
- Kamin im Erdgeschoss (wahrscheinlich Filternachrüstung notwendig): **Zeitwert pauschal 2.500 €**
- Sauna im Kellergeschoss: **Zeitwert pauschal 750 €**
- Solarthermieanlage auf dem Dach zur Brauchwassererwärmung (soll defekt sein)
- Alarmanlage (Funkbasis) mit Bewegungsmeldern, Außenkamera und Außensirene (wird bei NHK berücksichtigt)

**Baumängel / Bauschäden / Sonstiges**

- dem Alter entsprechender Zustand (leichte Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen entsprechend dem Gebrauch)
- **Aktiver Marderbefall**
  - Kotreste im DG
  - Tlw. beschädigte Wärmedämmung (Decke zum EG), tlw. beschädigte Unterspannbahn
  - Tlw. beschädigte Schornsteineinfassung, dadurch eindringende Nässe
  - defekte Solarthermieanlage auf dem Dach
  - Entlang des Schornsteins kam es so in der Vergangenheit zu tlw. Durchnässungen im EG und KG
- Und andere Kleinstschäden

**Möbliering**

- Einbauküche; U-Küche ca. 3,85 m x 2,95 m x 2,50 m
- Siemens Backofen; Siemens Dampfgarer; AEG Ceranfeld; Blanco Keramik-Spüle; Miele Geschirrspüler; Kühlschrank + Gefrierschrank von Liebherr; Dunstabzugshaube von Berbel
- Modernes Design, Hänge- und Unterschränke (Softclose), Eckunterschrank mit ausdrehbaren Schwenkböden und anderes
- Kaufpreis im Jahr 2022 ca. 35.000 €
- **Aktueller Standwert: 25.000 €**
  - Anmerkung: in den ersten 2 Jahren reduziert sich der Standwert einer Einbauküche , ausgehend vom Kaufpreis) um ca. 30 %

**Bauliche Nebenanlagen**

	<p><b>Gebäude 4: Wintergarten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 2022/23 errichtet ohne Baugenehmigung</li> <li>• Bebaute Fläche ca. 8,10 m x ca. 2,90 m = ca. 23,49 m<sup>2</sup></li> <li>• genehmigungspflichtig gemäß BauO Berlin</li> <li>• Alu- und Stahlprofile</li> <li>• Dach mit Doppelstegplatten (Kunststoff)</li> <li>• zum Garten mit Glasschiebtüren</li> <li>• Anbauwintergarten, Fußboden mit Terrassenplatten</li> <li>• <b>Der Gasofen bleibt unberücksichtigt.</b></li> <li>• Nachtragsgenehmigung erforderlich</li> <li>• <b>Aktueller Zeitwert: 4.000 €</b></li> </ul>
	<p><b>Gebäude 2 und 3: Zwischenbau und Doppelcarport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtet ohne Baugenehmigung</li> <li>• Baugenehmigung kann nicht erteilt werden</li> <li>• Unterstellt wird Rückbau auf einen Carport mit einer Gesamtlänge von 6 m</li> <li>• <b>Zeitwert pauschal: 2.500 €</b></li> </ul> <p><b>Anmerkung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beim Zeitwert wurden die Rückbaukosten anteilig gegen gerechnet.</li> </ul>
<p><b>Teich</b></p>	<p><b>Schwimmingpool</b></p>
	
<p>Folie, Umrandung mit Feldsteinen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stahlwandkonstruktion mit Folie, ca. 8,5 m x 4,5 m</li> <li>• Betontreppe, Salzwasseranlage, Poolheizung</li> </ul>

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

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

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

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

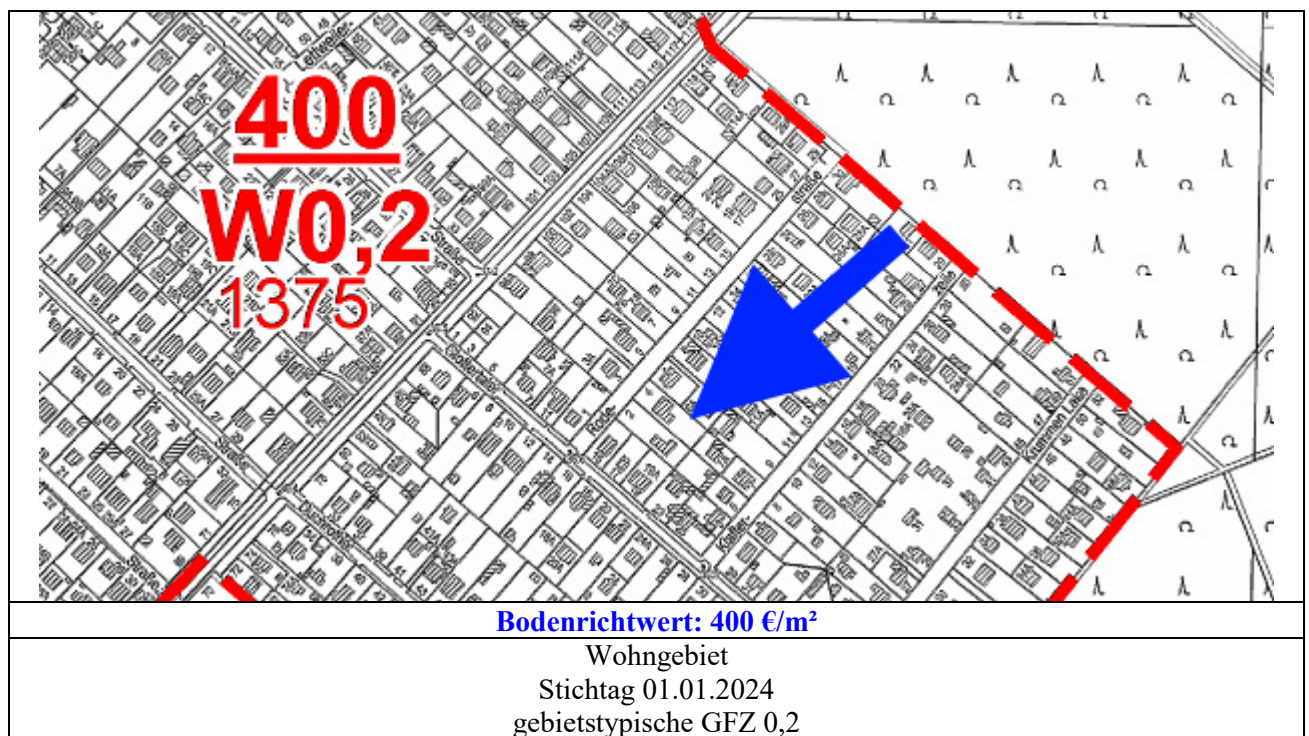
## 5 Bodenwertermittlung

### Allgemeines

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

### 5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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



#### 5.1.1 weitere Marktdaten

##### Aktuelle Marktlage

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

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

## Ad hoc Marktreport Ausgabe August 2024

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

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 August 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten März bis Mai 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 Mai 2024 in Höhe von **96 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2024 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

### Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
Pankow	22	96	90	101	71	114
Spandau	3	97	33	162	70	122
Neukölln	7	109	100	118	94	118
Marzahn-Hellersdorf	23	96	90	103	69	120
Reinickendorf	12	89	80	98	74	112

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
0,3	19	93	87	99	70	114
0,4	46	97	93	101	69	120
0,6	3	92	36	148	78	118

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
Einfache Lage	11	99	88	110	70	114
Mittlere Lage	54	96	92	100	69	122
Gute Lage	5	91	78	105	78	107

### Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden im GFZ-Bereich 0,30 derzeit die unbebauten Grundstücke zu **93 %** des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2024) gehandelt (individueller Wohnungsbau)

- Bodenrichtwert: 400 €/m<sup>2</sup>
- Anpassung Marktlage 0,95 (Korrekturfaktor)
- Angepasster Bodenrichtwert **380 €/m<sup>2</sup>**



## 5.1.2 Anpassung Flurstück 619

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes <span style="float: right;">380,00 €/m<sup>2</sup></span> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>Bezüglich Konjunktur angepasster Richtwert</b></li> </ul> </li> </ul>	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. <span style="float: right;">-50,00 €/m<sup>2</sup></span></li> </ul>	
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	330,00 €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Richtwert mit Stand 01.01.2024, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt <span style="float: right;">0 %</span></li> </ul>	
	<b>die Lage</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen <span style="float: right;">0 %</span></li> </ul>	
	<b>die Art der baulichen Nutzung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung <span style="float: right;">0 %</span></li> </ul>	
	<b>das Maß der baulichen Nutzung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,20.</li> <li>◦ Auf dem Grundstück wurde jedoch nur eine GFZ von ca. 0,15 realisiert, das Grundstück ist somit baulich minderausgenutzt <span style="float: right;">-5 %</span></li> <li>◦ Gedämpfter Abschlag</li> </ul>	
	<b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Das Grundstück ist mit 988 m<sup>2</sup> übergroß. Im Mittel sind die Grundstücke in Müggelheim zwischen 500 bis 650 m<sup>2</sup> groß. <span style="float: right;">-15 %</span></li> <li>◦ Die Übergroße wird mit einem Abschlag, basierend auf empirischen Untersuchungen berücksichtigt</li> </ul>	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 20,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	264,00 €/m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten</li> <li>◦ kein zentraler Trinkwasseranschluss, dafür eigener Brunnen <span style="float: right;">45,00 €/m<sup>2</sup></span></li> <li>◦ Gutachterlich wird der Brunnenanschluss geringerwertiger als ein zentraler Trinkwasseranschluss erfasst</li> </ul>	
<b>5.</b>	<b>Bodenwert für baureifes Land</b>	<b>309,00 €/m<sup>2</sup></b>

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert in €
619	Bauland-/Baulandnebenfläche	988	309,00	<b>305.292,00</b>

## 6 Sachwertverfahren

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

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

### 6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	150,69	• Das Mansarddach wird mit einem Aufschlag auf die NHK berücksichtigt
Erdgeschoss	152,34	
Dachgeschoss	0,00	
<b>insgesamt</b>	<b>303,03</b>	

**Gerundet: 303 m<sup>2</sup>** (gerundeter Ansatz)

#### NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, Flachdach (Typ 1.03)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		0	23	0	
Dach	15		8	7	0	
Fenster und Außentüren	11		0	9	2	
Innenwände und Türen	11		0	11	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		0	11	0	
Fußböden	5		0	5	0	
Sanitär	9		0	6	3	
Heizung	9		0	6	3	
Sonstige technische Ausstattung	6		0	5	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>		<b>8</b>	<b>83</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m <sup>2</sup>	705	785	900	1.085	1.360	
Wägungsanteil	0%	8%	83%	9%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	62,80	747,00	97,65	0,00	<b>907,45</b>
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>		Bemerkungen			
EFH	<b>907,45</b>		• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.03 eingeschossig, voll unterkellert, Flachdach			
Anpassung DG:	<b>1,03</b>		• Mansarddach (kein Flachdach), Schornstein			
Anpassung KG:	<b>1,025</b>		• Keller tlw. mit Heizkörper und Wasser bzw. Abwasseranschluss, Boden gefliest			
Anpassung Ausstattung	<b>1,00</b>		•			
Gesamt	<b>958,04</b>		<b>907,45 x 1,03 x 1,025 x 1</b>			
<b>gerundet</b>	<b>960</b>		gerundeter Ansatz			

### 6.1.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

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

#### Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

$G_a$  = Gebäudealter  
 $G_d$  = übliche Gesamtnutzungsdauer  
 $W_L$  = lineare Wertminderung

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	2007
B	Gebäudealter in 2024	17 Jahre
C	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
C	Restnutzungsdauer	63 Jahre

### 6.1.3 SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:

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

		<b>Wohnhaus</b>	<b>Anbauten</b>
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet		<b>303,00</b>	<b>0,00</b>
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	960,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 05/2024) gilt für Deutschland	=		182,70
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	531.437,76	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			2.500,00
o Außentreppe, Eingangsvorbau (Überdachung)			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		533.937,76
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		533.937,76
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		63 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 21,25 %		-113.461,77
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	<b>=</b>		<b>420.475,99</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten, zusätzlicher Ansatz für befestigte Flächen	4,5 %		18.921,42
• <b>Teich, Schwimmbad, automatische Bewässerungsanlage</b>			
• Einfriedung (Tor elektrisch)			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Zeitwert der baulichen Anlage 2 (Carport inkl. Rückbau): fiktiv 2.500			6.500,00
• Zeitwert der baulichen Anlage 3 (Wintergarten): fiktiv 4.000			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
• Einbauküche: 25.000 €			28.250,00
• Kamin: 2.500 €			
• Sauna: 750 €			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			474.147,41
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		305.292,00
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>			<b>779.439,41</b>

## 6.1.4 Zusammenfassung des Sachwertes

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

Durchschnittliches Preisniveau <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>2)</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Altbezirk bzw. Ortsteil	2022 Anzahl Kauffälle: 1.137			2023 Anzahl Kauffälle: 1.070				
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Köpenick	23	3.089	bis 8.370	5.577	38	2.795	bis 6.838	4.714

- In Köpenick beträgt der mittlere Wohnflächenpreis bei 4.714 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Legt man eine Wohnfläche von 121,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG zu Grunde, **ergäbe dies eine Spanne von ca. 339.600 € bis 830.800 (Mittelwert 572.750 €).**

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

**Tabelle 7**

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Reinickendorf (661), Weißensee (90), Hellersdorf (170), und Köpenick (127) zum Stichtag.						
Sachwert des Grundstücks (EUR)						
100.000	250.000	400.000	600.000	800.000	950.000	2.100.000
1,37	1,32	1,27	1,21	1,15	1,10	0,74

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum-/Maximumwerte aus der Tabelle 3.

**Interpolierter Ausgangswert: 1,156**

### Baujahrsgruppen

Baujahrsgruppen bis 1919:	-0,168
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-0,180
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-0,255
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-0,140
Baujahrsgruppen 1991-2009:	±0
Baujahrsgruppen 2010-2017:	+0,073
Baujahrsgruppen ab 2018:	±0

### Gebäudeart

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,087
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,212
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,358

### Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	±0
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,127

### Gebäudekonstruktion

Fertighaus:	-0,071
Massivhaus:	±0

### Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,037
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,053
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,386

### Stadtlagen

Westteil:	+0,082
Ostteil:	±0

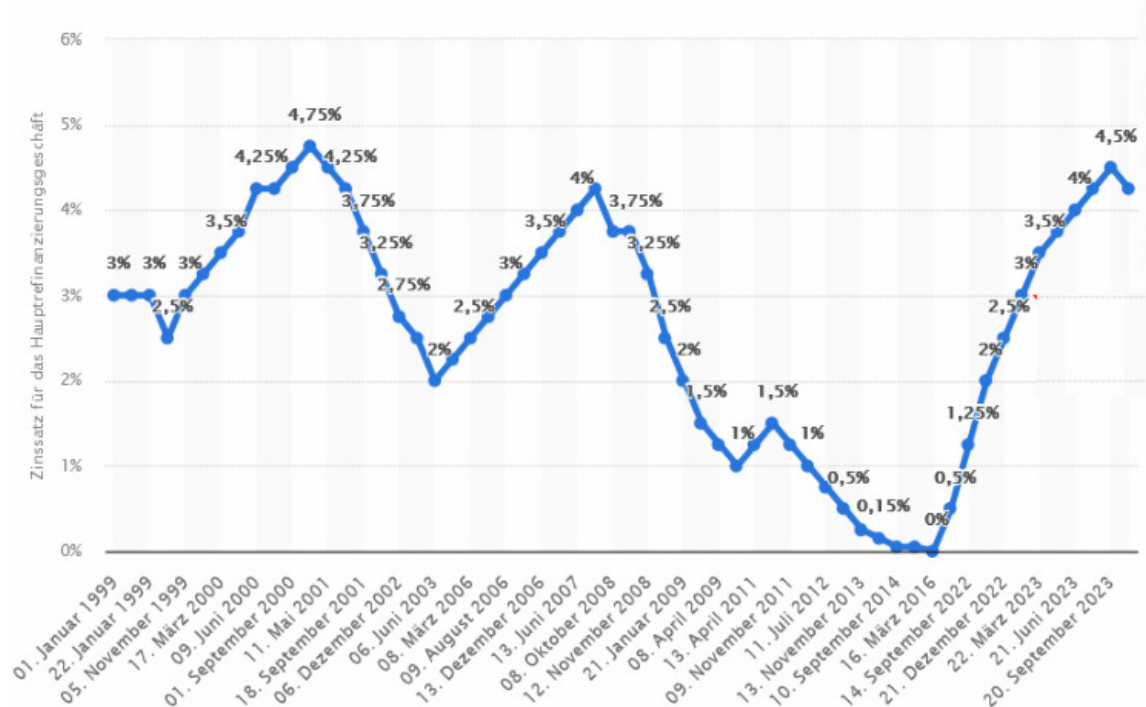
### 6.1.5 Sachwertanpassung

<b>Ausgangswert (interpoliert)</b>	<b>1,156</b>
Normaler bis guter Bauzustand	0,00
Baujahrgruppe 2010-2017	0,073
mittlere Wohnlage	0,00
Ostteil	0,00
Massivhaus	0,00
Auswertung Kaufpreissammlung*	
• Siehe tatsächliche Verkäufe im Ortsteil/PLZ-Gebiet (eigene Einschätzung) für vergleichbare Immobilien mit vergleichbarer Ausstattung im Jahr 2024	-0,20
• <b>Siehe hierzu Darstellung der aktuellen Marktlage</b>	
<b>resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)</b>	<b>1,0290</b>

<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>779.439,41 €</b>
o Marktanpassung in % und zur Rundung	1,029	22.603,74 €
	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>802.043,15 €</b>
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § ( 2) ImmoWertV) in %	-2,5 %	-20.051,08 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § ( 2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
		<b>781.992,07 €</b>
		<b>Gerundet: 782.000</b>

## 7 Darstellung der aktuellen Marktlage

Seit Juli 2022 steigen die Leitzinsen der EZB (1. Leitzinserhöhung am 27. Juli 2022 von 0 auf 0,5%)

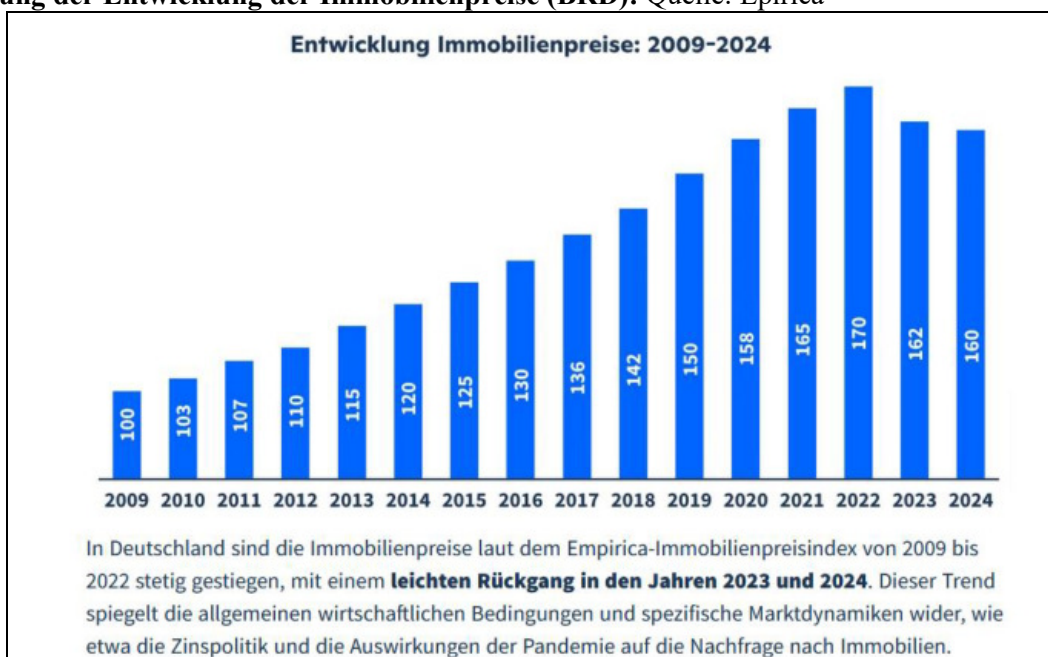


In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen auch die Baufinanzierungszinsen.

Aktuell beträgt der Leitzins 4,25 %

- Während die Immobilienpreise in den Jahren 2020, 2021 und 2022 noch gestiegen sind, begann ab ca. dem 4. Quartal 2022 eine Stagnation der Preise.

### Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise (BRD): Quelle: Epirica



Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Ortsteil	Müggelheim
Baujahr	Ab 1990 bis 2010
Vertragsdatum	2022 bis 2024
Keller	Voll unterkellert
Objektart	Einfamilienhaus

### Auswertung

Dem Sachverständigen sind die Objekte mit Hausnummer bekannt, sie werden jedoch anonymisiert dargestellt.

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m <sup>2</sup> BGF
1	2022	Kirsteinstr.	515	260	550.000	2.115,38
2	2023	Wiesbacher Weg	405	230	499.000	2.169,57
3	2023	Meisenheimer Str.	584	257	519.000	2.019,46
<b>Mittelwert</b>			<b>501,33</b>	<b>249</b>		<b>2.101,47</b>
BGF des Objektes (BGF im KG/EG)						303
<b>Vorläufiger Vergleichsfaktorwert 1</b>						<b>636.745,41</b>
Korrekturfaktor 1						0,93
o Die Verkäufe sind aus den Jahren 2022 und 2023, seitdem sinkende Tendenz						
<b>Vergleichsfaktorwert 1 (angepasst an Marktlage)</b>						<b>592.173,23</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufschlag abweichende Grundstücksgröße</li> <li>• Mittlere Größe der Vergleichsobjekte ca. 500 m<sup>2</sup> (gerundet)</li> <li>• Pauschaler Aufschlag 488 m<sup>2</sup> x 300 €/m<sup>2</sup> (988 m<sup>2</sup> Größe – 500 m<sup>2</sup>)</li> </ul>						<b>146.400</b>
<b>Vergleichsfaktorwert 2 (angepasste Grundstücksgröße)</b>						<b>738.573,23</b>
Korrekturfaktor 2						<b>1,05</b>
• Bauliche Nebenanlagen, gepflegte Außenanlagen, vorhandene Möblierung						
<b>Vergleichsfaktorwert 3</b>						<b>775.501,89</b>

### Resümè

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



## 8 Ertragswertermittlung

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

### 8.1.1 Wohn- und Nutzflächen

#### Zusammenfassung

- Wohnfläche im EG : ca. 121,50 m<sup>2</sup> (eigenes Aufmaß)
- Nutzfläche im KG : ca. 129,24 m<sup>2</sup>

### 8.1.2 derzeitiger / marktüblicher Mietertrag

- Eigennutzung, nicht vermietet

### 8.1.3 Marktlage - Wohnungen

Mietspiegel Berlin 2023

Berliner Mietspiegel 2023

#### Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind.

#### Der Mietspiegel gilt nicht für:

- ! Selbstgenutztes Wohneigentum,
- ! Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- ! Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,
- ! preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- ! Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

#### Resümé

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

### Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

Der Sachverständige hält folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Haus inkl. Grundstücksnutzung • Beinhaltet auch die Nebenanlagen und den Kamin ( <b>ohne</b> EBK)	121,50 m <sup>2</sup> Wfl. x 12 €/m <sup>2</sup> • <b>1.460 €</b>	• Gerundeter Ansatz •
Keller inkl. Sauna	• = 240 €	• Gerundeter Ansatz
Gesamt	<b>1.700 €</b>	• = <b>1.700 €/Monat</b>

### 8.1.4 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer

#### Liegenschaftszins

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

#### Ableitung des Zinssatzes

Objekt	Ausgangswert	Marktlage	Objektbesonderheiten	Gesamt	Bemerkungen
EFH	1,50	0,15	0,05	1,70	

**Restnutzungsdauer:** analog Sachwertverfahren = 63 Jahre

### 8.1.5 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	X	1	=	350,00
Instandhaltungskosten	: Außenanlagen = in €/Jahr (pauschal)	550 €	X	1	=	550,00
Instandhaltungskosten	: ... €/m <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr <b>eigener Ansatz</b>	11,00 €/m <sup>2</sup>	X	121,50 m <sup>2</sup>	=	1.336,50
Instandhaltungskosten	: Kellerflächen/ etc. = ... €/Jahr (pauschal)	4 €/m <sup>2</sup>	X	129,24 m <sup>2</sup>	=	516,96
Mietausfallwagnis Gesamt	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	20.400,00 €		408,00
<b>Gesamt in €</b>						<b>3.161,46</b>

### 8.1.6 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
EFH			1.700,00	20.400,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				20.400,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -15,50% -3.161,46
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

**jährlicher Reinertrag = 17.238,54**

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

Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
		305.292,00	1,70	-5.189,96

*Ertrag des Eigentums* 12.048,58

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,70

und einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren x 38,484

*vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 463.677,55*

Behebung von Schäden, Instandhaltungsrückstau, Risikoabschlag pauschal

- o übernommen aus dem SW-Verfahren in € -20.051,08

Aufschlag Möblierung

- o Einbauküche, aktueller Standwert in € 25.000,00

*Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 305.292,00*

**Ertragswert 773.918,47**

**gerundet: 774.000 €**

## 9 Verkehrswert

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

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen  
bebauten Grundstücks

**Rodestraße 4  
in 12559 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 19. August 2024

geschätzt mit

**782.000 €**

## 10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

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

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

### b) Gewerbebetrieb

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

### c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

### d) Hausschwamm

- o Wurde nicht festgestellt

### e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt
- o **Der Gutachter weiß jedoch auf Folgendes hin:**

#### Achtung

- Die baulichen Nebenanlagen 2,3 und 4 wurden ohne Baugenehmigung errichtet.
- Es handelt sich bei den Nebenanlagen um eine Grenzbebauung zum Flurstück 603 mit einer Gesamtlänge von ca.  $(15,30 \text{ m} + 5 \text{ m} + 2,9 \text{ m}) = \text{ca. } 23,20 \text{ m}$
- Gemäß BauO Berlin § 6 Absatz (8) sind bauliche Nebenanlagen (ohne Aufenthaltsräume) nur bis zu einer Gesamtlänge von 9 m an einer Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der Abstandsfläche von 3 m zulässig.
  - o Die baulichen Anlagen wären nur mittels Abstandsflächenbaulast, lastend auf dem Flurstück 603 legitimierungsfähig, dies wird aber nicht unterstellt, da unwahrscheinlich.

### f) Sonstiges

- o Ein Energiepass liegt vor, dieser ist jedoch 2017 abgelaufen
- o Keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG
- o Kein Verwalter

# 11 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Bodenrichtwert (BRW): Stand 01.01.2024
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Luftbild, Stand 2024
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
<b>Anlage</b>	<b>6</b>	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
<b>Anlage</b>	<b>7</b>	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
<b>Anlage</b>	<b>8</b>	Überschwemmungsgebiete
<b>Anlage</b>	<b>9</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>10-13</b>	Leitungspläne der Versorger
<b>Anlage</b>	<b>14</b>	Energieausweis
<b>Anlage</b>	<b>15-20</b>	Unterlagen aus der Bauarchivakte
<b>Anlage</b>	<b>21</b>	Darstellung der baulichen Nebenanlagen
<b>Anlage</b>	<b>22-27</b>	Fotoansichten

## 11.1 Urheberrecht/Datenschutz

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

### Hinweise zur Datenspeicherung

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

## 12 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

### **BauGB:**

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

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **ImmoWertV2021:**

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

### **SW-RL:**

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

### **VW-RL:**

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

### **BRW-RL:**

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

### **BGB:**

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

### **WoFlV:**

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

### **EnEV:**

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

### **DIN 283:**

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

### **II. BV:**

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

### **BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **GEG:**

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

### **Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:**

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

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

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

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

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

## 13 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 19.08.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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