

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 35/26

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks
Kietz 4 in 12557 Berlin

sowie eines unbebauten Grundstücks
Gartenstraße 4 in 12557 Berlin

< basierend auf einer rein äußerlichen, straßenseitigen Besichtigung >

erstattet von
INGO KUHWALD

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

Mitglied im
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 Wohnhaus bebauten Grundstücks
Kietz 4 in 12557 Berlin

sowie eines unbebauten Grundstücks
Gartenstraße 4 in 12557 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Köpenick
Gemarkung : Köpenick

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
6488N/lfd. Nr. 3	445	338	249 m ²	Kietz 4
6488N/lfd. Nr. 4	445	339	275 m ²	Gartenstraße 4

Wertermittlungstichtag : 16.06.2026

Verkehrswert (Gesamt) : **517.000 €**

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 32 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 35/25

< basierend auf einer rein äußerlichen, straßenseitigen Besichtigung >

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

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.2	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.3	<i>Unterlagen</i>	5
1.2	STICHTAGE	5
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1	WEITERE ZUSTANDSMERKMALE	9
2.2	BESTIMMUNG DER WGFZ: FLURSTÜCK 338	10
3	BAUBESCHREIBUNG	11
3.1.1	<i>Historie</i>	11
3.1.2	<i>Wohn- und Nutzfläche</i>	11
4	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 338	13
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	13
5	BODENWERTERMITTLUNG	15
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	15
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	16
5.3	ANPASSUNG FLURSTÜCK 338	17
5.3.1	<i>Zusammenfassung</i>	17
6	SACHWERTVERFAHREN	18
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche und NHK</i>	21
6.1.2	<i>Bestimmung der Restnutzungsdauer</i>	22
6.2	SW-BERECHNUNG	25
6.2.1	<i>Zusammenfassung des Sachwertes</i>	26
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	28
7.1	AKTUELLE VERKÄUFE	29
7.1.1	<i>Berechnung des Vergleichsfaktorwertes</i>	30
8	WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 339	31
8.1	BRUCHTEILSBEWERTUNG	32
9	VERKEHRSWERT	33
9.1	MARKTANPASSUNG	33
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	34
11	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	35
11.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	35
12	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	36
13	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
14	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	38

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 04.05.2026
- Frist zur Fertigstellung: 29.07.2026

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Bausparkasse Schwäbisch Hall AG Crailsheimer Straße 52 74523 Schwäbisch Hall

Eigentümer/in • Abt. I, lfd. Nr. 2 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 03.06.2026 vorgeschlagen und durchgeführt.

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 19.05.2026 geladen.

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Rechtspfleger des Verfahrens vom Amtsgericht Berlin Köpenick



- Der Schuldner des Verfahrens war nicht zugegen und gewährte auch nicht über Dritte den Zugang zum Grundstück und den baulichen Anlagen.
- Das Objekt wurde straßenseitig von folgenden Standorten besichtigt:
 - **X1** Standort entlang der Straße „Kietz“
 - **X2** Standort entlang der „Gartenstraße“

Das Grundstück ist zur Gartenstraße nicht eingefriedet, es wurde nicht betreten.

- Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.

Der Gutachter weist auf folgende Umstände hin:

- Die baulichen Anlagen konnten nur äußerlich besichtigt werden.
- Ein äußerliches Aufmaß der baulichen Anlagen erfolgte nur sehr eingeschränkt, die Gebäudelänge und die Rückseite konnte nicht aufgenommen werden.
- Fehlende Maßangaben wurden aus Luftbildern entnommen.
- Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad des Wohnhauses.
- **Laut Bauzeichnungen existiert rückwärtig ein Anbau an das Wohnhaus, laut Luftbild jedoch nicht, der Gutachter geht von keinem Anbau aus.**

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 30.03.2026)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 19.05.2026
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft
- Der Gläubiger stellte dem Gutachter Bauzeichnungen des Wohnhauses zur Verfügung (siehe Anlagen 25-27).

1.2 Stichtage

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht (Tag der Unterzeichnung dieses Gutachtens durch den Sachverständigen)

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II • Lfd.Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk: beleibt auftragsgemäß unberücksichtigt	
Baulasten	• Keine (siehe Anlage)
	Überbauungen Flurstück 338 (Kietz 4) • Das Flurstück 338 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 338 gehen keine Überbauungen aus. • Es handelt sich jedoch um eine Grenzbebauung zum Flurstück 414, so dass geringfügige gegenseitige Überbauungen nicht ausgeschlossen werden können Flurstück 339 (Gartenstraße 4) • Das Flurstück 339 wird augenscheinlich überbaut. • Die Überbauung geht vom Flurstück 415 (Gartenstraße 2) aus (Mehrfamilienhaus). • Die überbaute Fläche beträgt ca. 7,3 m².
• Der Gutachter unterstellt ein Überbaurecht nach BGB	
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

2 Lage und Grundstück

Quelle: Wikipedia

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Köpenick

Köpenick ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin, am Zusammenfluss von Spree und Dahme. Die Altstadt und das Schloss von Köpenick befinden sich jeweils auf einer Insel. Köpenick besitzt – wie auch das am Westrand Berlins gelegene Spandau – eine eigenständige mittelalterliche Stadttradition.

Der heutige Ortsteil Köpenick ist mit fast 35 km² der flächenmäßig größte Ortsteil Berlins.

Im Ortsteil Köpenick verkehrt die S-Bahn mit den Bahnhöfen Wuhlheide und Köpenick (Linie S3 Spandau–Erkner). Es ist vorgesehen, bis 2027 den Bahnhof Köpenick zu einem Regionalbahnhof zu erweitern.

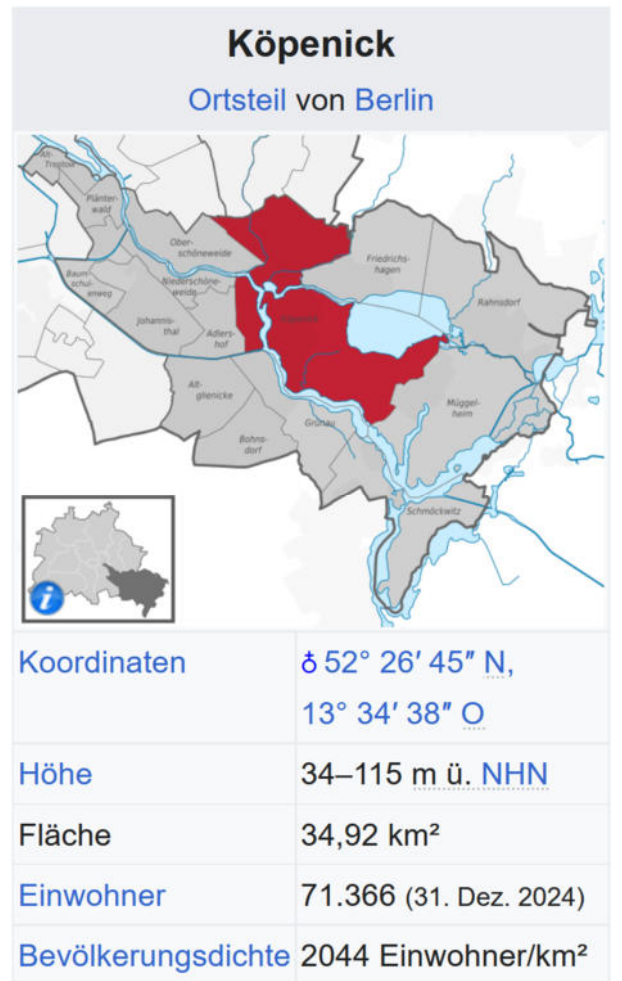
Weitere Möglichkeiten des öffentlichen Nahverkehrs sind Bus und Straßenbahn.

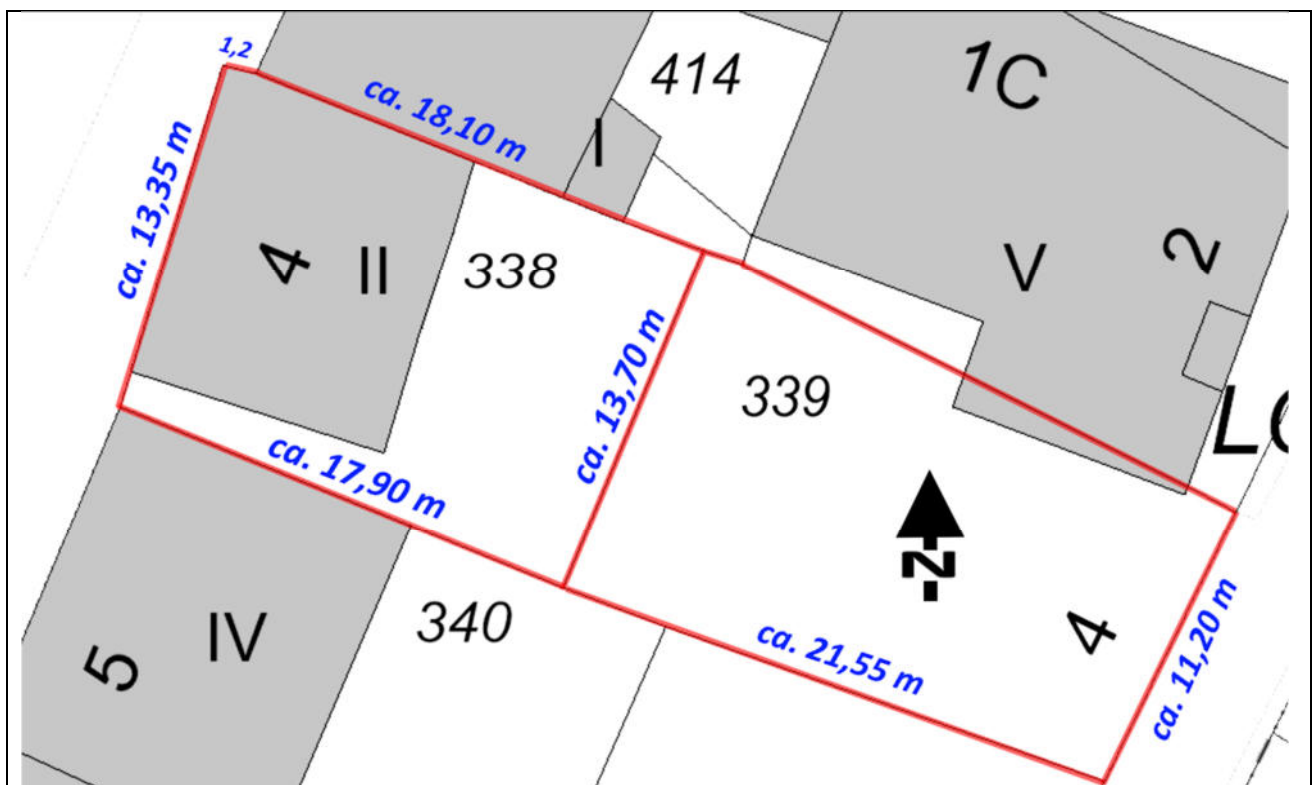
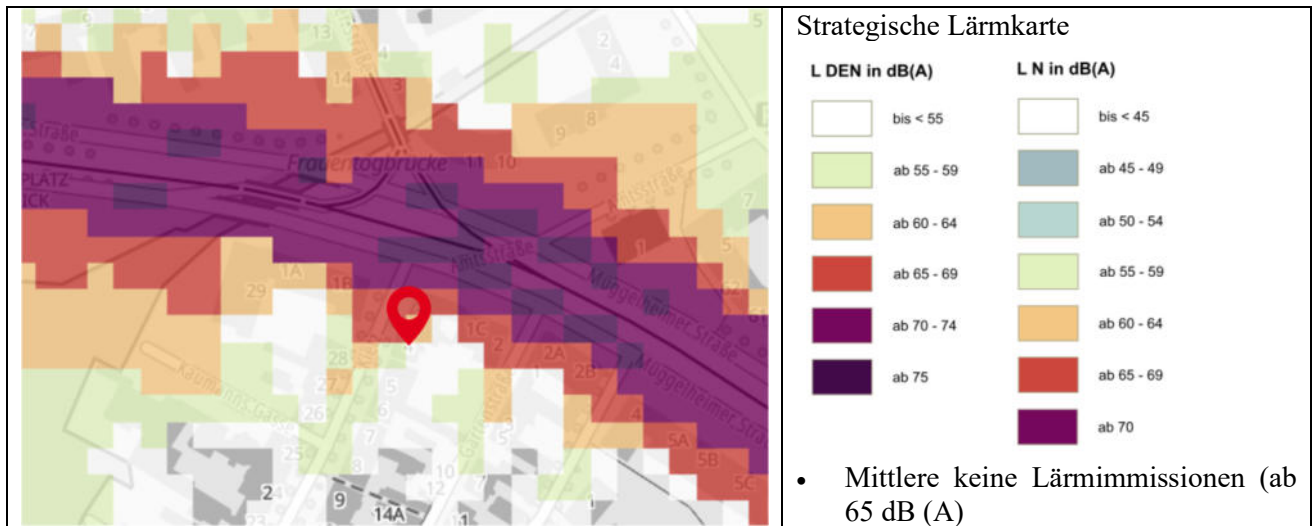
Infrastruktur (Kietz)

- Bushaltestelle in der Müggelheimer Straße, ca. 250 m entfernt
- Schulen und Kitas befinden sich in einer Entfernung von 1 bis 2 km
- Forum Köpenick ca. ca. 2 km entfernt

Mikrolage

- Der Kietz ist ein historischer Teil von Köpenick. Er liegt unmittelbar südöstlich der Altstadt Köpenick am Ostufer der Dahme, direkt gegenüber der Schlossinsel mit dem Schloss Köpenick.
- **Einfache Wohnlage** gemäß Berliner Mietspiegel 2026



**Flurstück 338****Flurstück 339**

- Größe 249 m²
 - Das Flurstück ist möglicherweise größer (ca. 253 m²)
- Straßenfront ca. 13,35 m
- Tiefe zwischen ca. 17,90 m und ca. 18,10 m
- Reihengrundstück; trapezförmiger Zuschnitt, ebene Lage
- Ausrichtung der Bebauung: Straße nach West, Rückseite nach Ost
- Schmäler Weg (Breite 90 cm bis ca. 1,20m) auf der südlichen Gebäudeseite

- Größe ca. 275 m²
- Straßenfront ca. 11,20 m
- Reihengrundstück
- trapezförmiger Zuschnitt
- Tiefe ca. 21,55 m
- Unbebautes Grundstück, aber mit Überbauung vom Grundstück Gartenstraße 2

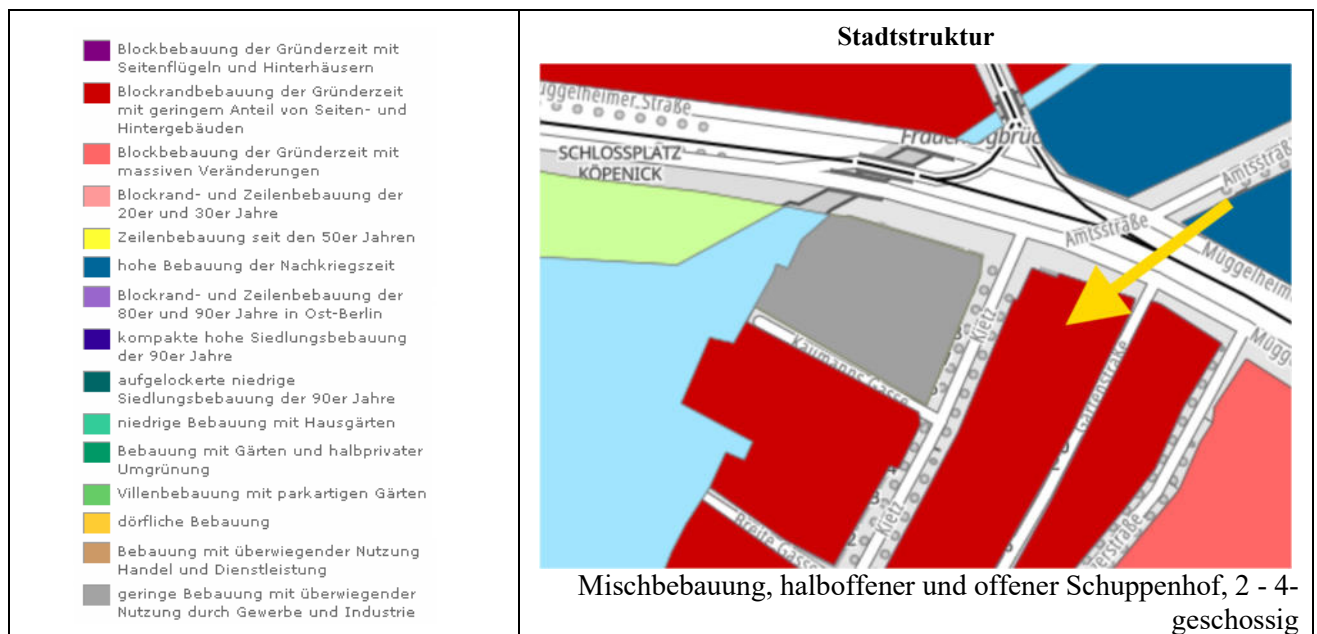
Erschließungsanlagen Kietz 4

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom-, Erdgas- und Stromanschluss vorhanden

Erschließungsanlagen Gartenstraße 4

- Leitungen (TW, SW, Strom und Gas) vorhanden, aber keine Anschlüsse (da unbebaut)

Kietz	Gartenstraße
	
• 2 spurige Straße • Natursteinpflaster • Beidseitiger Fußgängerweg • Straßenbeleuchtung • Bäume am Straßenrand • Einbahnstraße, Zone 30 km/h	• 1 spurige Straße • Betonpflaster • Beidseitiger Fußgängerweg • Straßenbeleuchtung • Einbahnstraße
• Die Erschließungsanlagen wurden im Rahmen des Sanierungsgebiets (aufgehoben in 2007) saniert/modernisiert	



2.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § KAG offen. <i>In Berlin sind Straßenausbaubeiträge (nach dem ehemaligen Straßenausbaubeitragsgesetz) vollständig abgeschafft und werden seit 2012 nicht mehr erhoben.</i>
Denkmalschutz	Denkmalschutz gemäß Denkmalliste - Einzeldenkmal 09095810 Wohnhaus, 1875 von Carl Buckow - Kietz 3-28, Dorfanlage Kietz
Altlasten	keine Altlasten im Bodenbelastungskataster erfasst
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,40)
Bauleitplanung	Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Erhaltungsgebiet	- Das Grundstück befindet sich innerhalb einer Erhaltungsverordnung - Gelegen im Erhaltungsgebiet Kietz-Vorstadt
Sanierungsgebiet	- Kein Sanierungsgebiet - Das Sanierungsgebiet wurde 2007 aufgehoben - Der Gutachter geht davon aus, dass es keine offenen sanierungsbedingten Ausgleichbeiträge gibt.
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	- Unbekannt - Der Sachverständige geht von eine Eigennutzung durch den Verfahrensschuldner aus
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.2 Bestimmung der wGFZ: Flurstück 338

wGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

ImmoWertV2021 § 16

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen **der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche** ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ).

ImmoWertV2021 § 10

Grundsatz der Modellkonformität (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. (2) 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

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

- Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ; hierzu § 16 Absatz 4 ImmoWertV) zu unterscheiden.
 - ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.
- Das Kellergeschoss (Teilunterkellerung) in dem Bewertungsobjekt ragt keine 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus und bleibt unberücksichtigt.
- Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wird mit 75 % der Grundfläche berücksichtigt.

Basierend auf Bauzeichnungen und Luftbildern (Genauigkeit ca. +/- 10%)

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

Bruttogrundfläche im EG in m ² (12,33 m x 10,13 m) = 124,90 m ²	120
• Bereinigter Ansatz vom Gutachter = 120 m ²	
Bruttogrundfläche im DG in m ² (75% von 120 m ²)	90
Gesamt in m²	210,00

Achtung: Das Gebäude ist nicht rechteckig, sondern eher trapezförmig, deshalb wird die rechnerische Grundfläche gedämpft.

wGFZ = Geschossfläche/Grundstücksgröße

= 210 m²/249 m²

= 0,84 (= bauliche Minderausnutzung)

dem Richtwert liegt eine GFZ von 1,5 zu Grunde)

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.

3.1.1 Historie

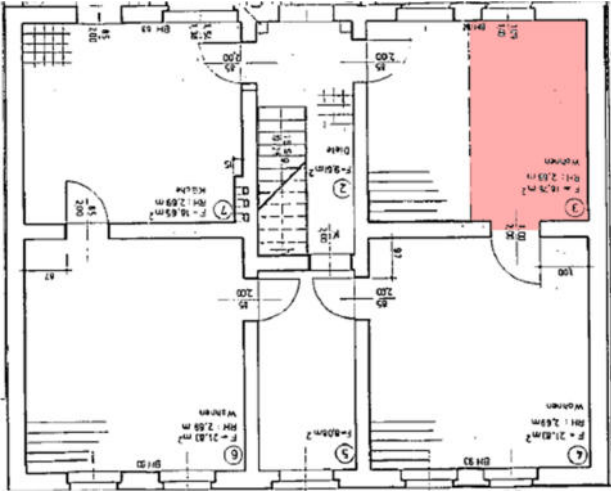
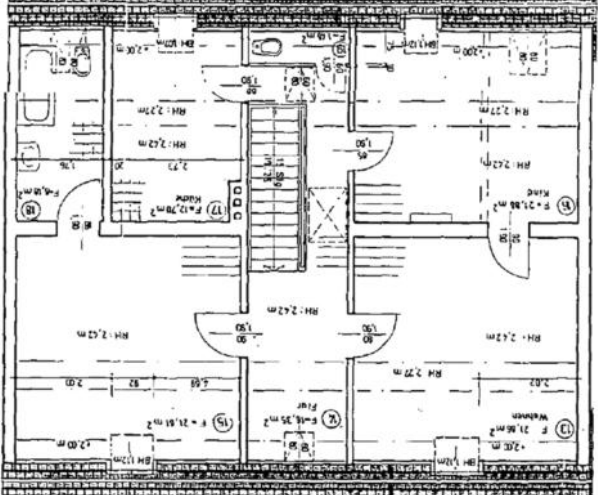
Historie (die Angaben wurden der Bauarchivakte und den Luftbildern entnommen und vor Ort äußerlich überprüft, sie erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit):

Gebäude 1

- Baujahr 1875
- Zwischen 1875 und 1926: Errichtung von hofseitigen Anbauten
- Zwischen 1993-1998: Sanierung/Modernisierung des Wohnhauses, Abriss der baulichen Nebenanlagen (Anbauten)
- Genehmigungspflichtige Bauvorhaben wurden nach 1990 nicht beim Bauamt eingereicht (sind im Archiv nicht dokumentiert)

3.1.2 Wohn- und Nutzfläche

- Basierend auf den Bauzeichnungen (Genauigkeit ca. +/- 10%); **keine Überprüfung durch Aufmaß möglich**
- Rechtsgrundlage: **WoFIV**: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Dachgeschoss</u>
	
4 Zimmer, Flur Diele - BGF ca. 120 m² - Ca. 92 m² Wohnfläche - Nutzflächenkoeffizient (NFK) ca. 0,77 - Der rötlich markierte Bereich ist unterkellert	3 Zimmer, Küche, Bad, separates WC, Flur - Ca. 80 m² Wohnfläche - Nutzflächenkoeffizient (NFK) ca. 0,68
Gesamt: Wohnfläche EG/DG: ca. 172 m² (+/-10%) + Keller (ca. 7,80 m² Nfl.)	

Baubeschreibung (basierend auf den Erkenntnissen aus der Aktenlage)

- Der Gutachter geht von einer Sanierung/Modernisierung im Zeitraum 1993-1998 aus

**Rohbaubsubstanz**

- Teilunterkellert (ca. 7,8 m²) Innenhöhe < 1,80 m
- Massivbau
- Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz
- Südliche Giebelseite mit WDVS
- Holzbalkendecke
- Ausgebautes Satteldach mit Tonziegeleindeckung
 - Je 2 Einzelgauben zur Vorder- und Rückseite
- Schornstein

Ausbausubstanz

- Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung
- Heizung/Warmwasser: unbekannt, wahrscheinlich Zentralheizung auf Erdgasbasis mit Konvektoren in den Zimmern
 - Annahme basiert auf dem vorhandenen Gas-Anschluss
- Innentüren EG/DG: mit Futter und Bekleidung
- Elektro: nach VDE, mittlere Ausstattung
- Sanitärinstallation
 - Unbekannt
 - Wahrscheinlich in den 90er Jahren modernisierte Sanitäranlagen, laut Zeichnung im DG vorhanden

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges**Äußerlich erkennbar**

- Instandhaltungsrückstau an der Gebäudehülle
 - Moos- und Algenbefall an der Fassade, leichte Putzschäden im Sockelbereich
 - WDVS an der Giebelseite mit vereinzelten Schäden

4 Wertermittlung Flurstück 338

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

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

5 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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 ein Bodenrichtwert ausgewiesen von*

5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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

Stichtag 01.01.2026
900 €/m²
Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:
• Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung • Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 1,5 • Richtwertzone 1626

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- Auf dem Grundstück (Flurstück 338) ist eine GFZ von ca. 0,84 realisiert. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 1,50 so dass sich eine GFZ-Umrechnung als notwendig erweist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbaugebiet in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3756
0,9	0,4716	3,1	1,4076
1,0	0,5246	3,2	1,4387
1,1	0,5767	3,3	1,4688
1,2	0,6277	3,4	1,4978
1,3	0,6777	3,5	1,5259
1,4	0,7268	3,6	1,5530
1,5	0,7748	3,7	1,5791
1,6	0,8218	3,8	1,6041
1,7	0,8679	3,9	1,6282
1,8	0,9129	4,0	1,6513
1,9	0,9570	4,1	1,6734
2,0	1,0000	4,2	1,6945
2,1	1,0420	4,3	1,7146
2,2	1,0831	4,4	1,7336
2,3	1,1231	4,5	1,7517
2,4	1,1622	4,6	1,7688
2,5	1,2003	4,7	1,7849
2,6	1,2373	4,8	1,8000
2,7	1,2734	4,9	1,8141
2,8	1,3084	5,0	1,8272
2,9	1,3425		

theoretische GFZ-Umrechnung für das Grundstück (Die GFZ-Faktoren werden interpoliert):

Basis ist der Bodenrichtwert

Bodenrichtwert in €/m²:	900	GFZ – Umrechnungsfaktoren	
GFZ des Richtwertes:	1,50	GFZ – Faktor:	0,7748
WGFZ des Grundstücks:	0,84	GFZ – Faktor:	0,4392

Angepasster Bodenwert in €/m² über die GFZ

$$\text{Bodenwert} = \frac{900 \times 0,4392}{0,7748} = 510,17$$

Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung: = - 389,83 €/m²

Der Gutachter wird diese GFZ-Umrechnung bei seiner Wertermittlung nur gedämpft berücksichtigen.

- Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich jedoch eher um ein Einfamilienhaus, so dass die GFZ-Umrechnung nur gedämpft berücksichtigt wird.

5.3 Anpassung Flurstück 338

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 900,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -60,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 840,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

- Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2026, keine weitere Anpassung 0 %

die Lage:

- Im Richtwertgebiet gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung :

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- Der Richtwertdefinition liegt eine wGFZ von 1,5 -25 %
- Realisiert wurde eine wGFZ von ca. 0,84
- Gedämpfte Anpassung

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Im ortsüblichen Vergleich (Richtwertzone) relativ kleines Grundstück 10 %

Zu- und Abschläge insgesamt : - 15,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 714,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 60,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land 774,00 €/m²**

5.3.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m²	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
338	Bauland-/Baulandnebenfläche	249	774,00	192.726,00
	Gesamt			192.726

6 Sachwertverfahren

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
- Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
- Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
- Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
- Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
- Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

- Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
- Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
- Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

- Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

- Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

- Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

- Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
- Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
- Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
- Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.1.1 Bruttogrundfläche und NHK

Im Unterschied zur Berechnung der wGFZ kommt bei der Sachwertermittlung die volle Grundfläche im DG zum Ansatz

Bruttogrundfläche im KG in m ² (wird gesondert erfasst)	0,00
Bruttogrundfläche im EG in m ²	120,00
Bruttogrundfläche im DG in m ²	120,00
Gesamt in m²	240

Gerundet: 240 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser (Doppelhaushälfte), eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 2.21)

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

		Gebäudestandard				
	Anteil in %	1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	17	6	0	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	0
Innenwände und Türen	11	0	0	11	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	0	0
Fußböden	5	0	0	5	0	0
Sanitär	9	0	0	9	0	0
Heizung	9	0	0	9	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
Gesamt	100		28	72	0	0

- Das Objekt wurde nicht von Innen besichtigt, es wird pauschalisiert eine Standardstufe 2-3 angenommen.

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m ²	740	825	945	1.140	1.425	
Wägungsanteil	0%	28%	72%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	231,00	680,40	0,00	0,00	911,40
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
EFH	911,40		• Freistehende Einfamilienhäuser (Doppelhaushälfte), eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 2.21)			
Anpassung EG/DG:	1,015		• DG mit hohem Drempel, 4 Gauben			
Anpassung Gebäudestellung	1,005		• Keine klassische Doppelhaushälfte, eher Charakter eines freistehenden Einfamilienhauses, angebaut an den Nachbarn			
Anpassung Ausstattung	1,00		•			
Gesamt	929,70		911,4 x 1,015 x 1,005 x 1			
gerundet	930		gerundeter Ansatz auf volle 5 €			

6.1.2 Bestimmung der Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{G_A}{G_d} \times 100$$

G_A = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

Restnutzungsdauer im vorhandenen Zustand (ohne Instandsetzungen)

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1875
B	Gebäudealter in 2026	> 100 Jahre
C	Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der ImmoWertV2021 (Anlage 2) und ImmoWert-A2023

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

- Bei der Vergabe der Punkte wird auch das Alter seit Modernisierung des Gewerks berücksichtigt

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Ansatz des Gutachters: 5 Modernisierungspunkte

Rechnerische RND laut Anlage 2

24 Jahre

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 30 Jahre

- Anpassung an die Modellkonformität der Auswertung vom Gutachterausschuss

6.2 SW-Berechnung

		Wohnhaus	Anbau
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		240,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	930,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 1.Quartal 2026 (gilt für Deutschland)	=		193,50
• Veröffentlicht 10.04.2026			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	431.892,00	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			5.000,00
o Teilunterkellerung			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		436.892,00
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		436.892,00
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		30 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 62,50 %		-273.057,50
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		163.834,50
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,00 %		4.915,04
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppen, Hausanschlüsse,			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
• unbekannt			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
• Bleibt unberücksichtigt			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			168.749,54
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet			
• Flurstück 338	+		192.726,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			361.475,54

6.2.1 Zusammenfassung des Sachwertes

Sachwertmarktanpassung auf der Grundlage der SW-Faktoren (2025) vom Gutachterausschuss
Ansatz von SW-Marktanpassungsfaktoren für 1- und 2-Familienhäuser

Sachwertfaktoren 2025

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen
an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin
zum Stichtag 31.12.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025 Seite 1852 ff.

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte⁹ in den Altbezirken Köpenick (68), Weißensee (130), Reinickendorf (626), Marzahn (99), und Hellersdorf (168) zum Stichtag				
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)				
300.000	500.000	700.000	900.000	1.100.000
0,91	0,85	0,79	0,74	0,68

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	-0,061
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,123
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,106
Baujahresgruppen 2010-2019:	±0
Baujahresgruppen ab 2020:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,084
Gebäudeart Reihendhaus:	+0,201
Gebäudeart Reihemittelhaus:	+0,341

Bauzustand

Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,179
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,141

Gebäudekonstruktion

Massivhaus:	±0
Fertighaus-Massiv:	±0
Fertighaus-Holz:	-0,072

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,043
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,075

Bauerrichtungsvertrag

Mit Kaufvertrag beurkundet:	-0,081
Mit Kaufvertrag nicht beurkundet:	±0

Achtung:

- Im Modell SW-Faktoren vom Gutachterausschuss kommen zum Ansatz:
 - Bodenrichtwert 01.01.2024
 - Normalherstellungskosten Standardstufe 4
 - Kein Ansatz für baulichen Außenanlagen und Nebenanlagen
 - Restnutzungsdauer 40 Jahre bei normalem Bauzustand

Ausgangswert (interpoliert für einen SW von ca. 361.500 €)	0,89155
Baujahrsgruppe bis 1919	0,00
Doppelhaushälfte	0,084
Gebäude mit normalen Bauzustand	0,00
Massivhaus	0,00
einfache Wohnlage	-0,043
Methodische Abweichungen zum Modell Gutachterausschuss	0,05
Tatsächliche Marktlage im Ortsteil (Bodenrichtwertzone) in der aktuellen Marktlage	0,15
• Marktlage im Kietz (siehe Vergleichswertverfahren)	
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	1,1326

vorläufiger Sachwert		361.475,54 €
◦ Marktanpassung in % und zur Rundung	1,1326	47.931,66 €
marktangepasster Sachwert		409.407,20 €

Mietzustand in %		
• Gutachter unterstellt Eigennutzung	0 %	0,00 €

Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %

• Risikoabschlag aufgrund einer nur rein äußerlichen Besichtigung vom Straßenrand	-10 %	-40.940,72 €
• Fiktiv vorhandene Baumängel/Bauschäden im Innenbereich/Instandhaltungsrückstau		
• Keine Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in %	%	0,00 €

368.466,48 €**gerundet****368.500 €**

7 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen

weitere Marktdaten - Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses für 2024/25

Immobilienmarktbericht 2024/2025

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche ²⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser										
Altbezirk bzw. Ortsteil	2023 Anzahl Kauffälle: 1.070					2024 Anzahl Kauffälle: 1.303				
	Anz.	Preisspanne			Mittel	Anz.	Preisspanne			Mittel
Köpenick	38	2.795	bis	6.838	4.714	42	2.416	bis	6.291	4.314

7.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Abfrage Info

←

×

BRW-Zone: 1626

←

×

Vertragsdatum: 2020; 2021; 2022; 2023; 2024; 2025; 2026

←

×

Preisbestimmende Grundstücksart:
100 [Wohngebäude]
120 ...Einfamilienhaus
130 ...Zweifamilienhaus

Auswertung: 1 Verkauf

- Verkaufsdatum 2025
- Dorotheenstraße
- Grundstücksfläche 380 m²
- Baujahr 2012
- BGF 183 m²
- Kaufpreis: 598.000 €

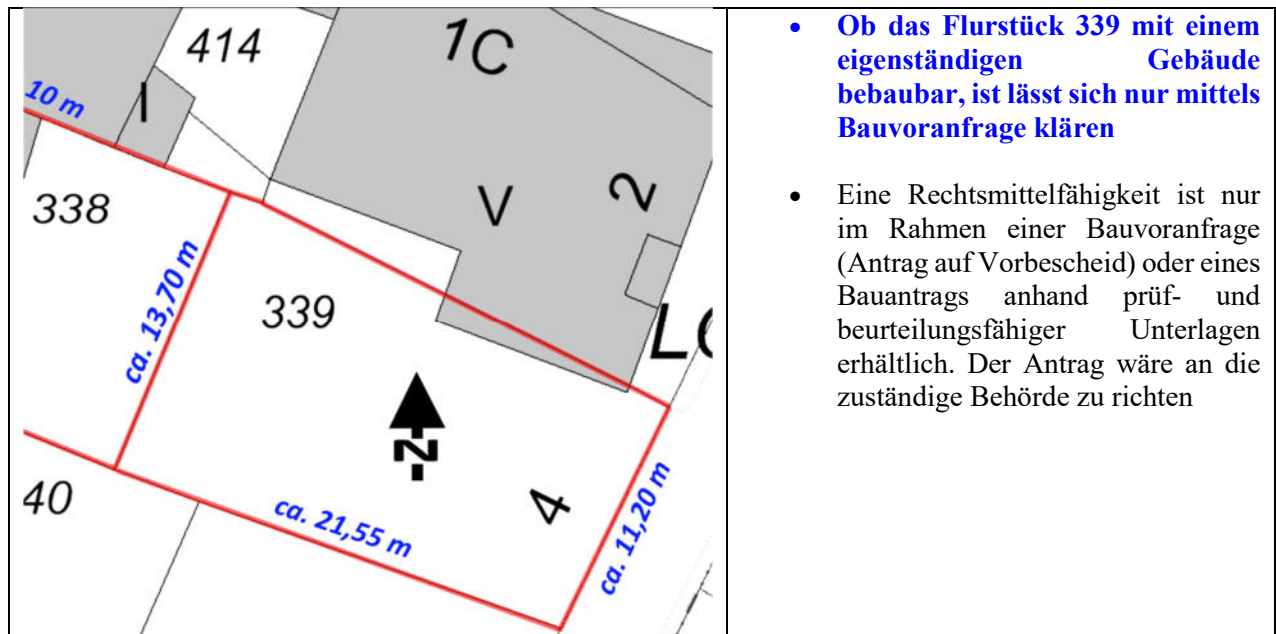
7.1.1 Berechnung des Vergleichsfaktorwertes

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m² BGF
1	2025	Dortheenstraße	380	183	598.000	3.267,76
BGF des Objektes (BGF im EG/DG)						240,00
Vorläufiger Vergleichswert						784.262,40
Korrekturfaktor 1						0,90
Der Bodenwertanteil bei dem Vergleichsobjekten ist höher, weil größeres Grundstück						
Angepasster Vergleichswert (vorläufig)						705.836,16
Korrekturfaktor 2						0,75
Bei dem Vergleichsobjekt handelt es sich um einen Neubau aus 2012						
Angepasster Vergleichswert						529.377,12

Anonymisierte Darstellung, dem Gutachter sind Straße und Hausnummer bekannt, er hat das Vergleichsobjekt äußerlich besichtigt.

- 1 Verkaufspreis als Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist wenig aussagekräftig, es bestätigt aber die Tendenz, dass in dieser Richtwertzone höhere Kaufpreise /positive Marktanpassung des Sachwertes) gezahlt werden.

8 Wertermittlung Flurstück 339



- **Ob das Flurstück 339 mit einem eigenständigen Gebäude bebaubar, ist lässt sich nur mittels Bauvoranfrage klären**
- Eine Rechtsmittelfähigkeit ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) oder eines Bauantrags anhand prüf- und beurteilungsfähiger Unterlagen erhältlich. Der Antrag wäre an die zuständige Behörde zu richten

Folgende Zustandsmerkmale beeinflussen die Bebaubarkeit des Grundstückes:

- Gelegen im Denkmalbereich Kietz 3-28, Dorfanlage Kietz
 - Anmerkung: die meisten Grundstücke Kietz 3 bis Kietz 16 erstrecken sich von der Straße Kietz bis zur Gartenstraße, somit ist die Bebauung entlang der westlichen Seite der Gartenstraße diesem Denkmalbereich zuzuordnen.
- Gelegen im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Kietz-Vorstadt
- Das Gebäude Gartenstraße 2 überbaut das Flurstück 339. Wäre theoretisch eine Bebauung nur unter Einhaltung von Abstandsflächen statthaft, wäre das Flurstück 339 straßenseitig nicht bebaubar.

Der Gutachter betrachtet das Flurstück 339 als Arrondierungsfläche.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

8.1 Bruchteilsbewertung

Das Flurstück 339 ist aus Gutachtersicht wie folgt nutzbar:

- Stellplatzflächen
- Bauliche Nebenanlagen für angrenzende Flurstücke

Der Sachverständige geht ist seiner Praxis von folgenden Bruchteilswerten aus (bezogen auf den Richtwert aus)

Variante A • Es gibt mehrere angrenzende Nachbarn, die Interesse am Erwerb haben könnten.	60 bis 90 %
Variante B • Es gibt nur einen angrenzenden Nachbarn, der Interesse am Erwerb haben könnte	40 bis < 60 %
Variante C • Es gibt keinen angrenzenden Nachbarn, der Interesse am Erwerb haben könnte	30 bis < 40 %

Der Sachverständige ordnet das Flurstück der Kategorie A zu:

Bodenrichtwert	900	€/m ²
Bruchteil in %		
• Ansatz im Unteren Bereich der Spanne	60 %	
• Beinhaltet auch die Belastung durch die Überbauung		
Angepasster Bodenrichtwert	540	€/m ²
Grundstücksgröße	275	m ²
Bodenwert	148.500,00	€

Gerundet 148.500 €

9 Verkehrswert

9.1 Marktanpassung

Der Verkehrswert wird nur vom Sachwert abgeleitet, das Vergleichsfaktorverfahren erfolgte nur zur Stützung und Plausibilisierung

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks
Kietz 4 in 12557 Berlin

sowie eines unbebauten Grundstücks
Gartenstraße 4 in 12557 Berlin

zum Wertermittlungstichtag 16. Juni 2026

geschätzt mit

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Verkehrswert
6488N/lfd. Nr. 3	445	338	249 m ²	368.500 €
6488N/lfd. Nr. 4	445	339	275 m ²	148.500 €
gesamt				517.000,00 €

< basierend auf einer rein äußerlichen, straßenseitigen Besichtigung >

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

- Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.
Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Kein Wohneigentum
----------------	-------------------

c) Mieter und Pächter

- Unbekannt
- Der Sachverständige geht von eine Eigennutzung durch den Verfahrensschuldner aus

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Energiepass

- Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden, es erfolgte keine innere Besichtigung

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

Sonstiges

Denkmalschutz	• Denkmalschutz gemäß Denkmalliste ◦ Einzeldenkmal 09095810 Wohnhaus, 1875 von Carl Buckow ◦ Kietz 3-28, Dorfanlage Kietz
Erhaltungsgebiet	• Das Grundstück befindet sich innerhalb einer Erhaltungsverordnung • Gelegen im Erhaltungsgebiet Kietz-Vorstadt
Überbauung	• Das Flurstück 339 wird augenscheinlich überbaut. • Die Überbauung geht vom Flurstück 415 (Gartenstraße 2) aus (Mehrfamilienhaus). • Die überbaute Fläche beträgt ca. 7,3 m².
Flurstück 339	• Ob und wie das Flurstück 339 bebaubar ist lässt sich nur mittels Antrag auf Vorbescheid klären

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Darstellung der Überbauung
Anlage	4	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2026
Anlage	5	Luftbild, Stand 2025
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025
Anlage	7	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	8-11	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen • Darstellung vom Erhaltungsgebiet Kietz-Vorstadt
Anlage	12	Auszug aus der Denkmalliste Berlin
Anlage	13	Sanierungsgebiet; aufgehoben 2007
Anlage	14	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	15-16	Baulastauskunft
Anlage	17-21	Leitungspläne der Versorger
Anlage	22-24	Lagepläne entnommen der Bauarchivakte von 1875 bis 1971
Anlage	25-27	Grundrisse, Schnitt, zugereicht von der Gläubigerin
Anlage	28-29	Historische Luftbilder
Anlage	30-32	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 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGfZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

13 **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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

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, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

14 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, verschleierte 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 16.06.2026

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 16.06.2026 13:35



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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