

GUTACHTEN

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

in 12557 Berlin-Köpenick

Dorotheenstraße 6 G



ERSTATTET VOM

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

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

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

PDF-Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	5
2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben	5
2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten	6
2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten.....	10
3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung.....	10
3.1. Lagebeschreibung und Verkehr	10
3.2. Beschaffenheit des Grundstückes	14
3.3. Bebauung	16
3.3.1 Gebäude	16
3.3.2 Außenanlagen	20
3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005.....	21
4. Wertermittlung	22
4.1. Grundsätze und Verfahren	22
4.2. Bodenwert.....	23
4.2.1 Vergleichspreise.....	24
4.2.2 Bodenrichtwert.....	24
4.2.3 Bodenwert - Bauland	25
4.2.4 Zusammenstellung	25
4.3. Sachwert.....	26
4.3.1 Ausgangswerte für die Sachwertberechnung.....	26
4.3.2 Sachwertberechnung.....	33
4.3.3 Marktanpassung	35
4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	37
4.3.5 Ermittlung des Sachwertes.....	40
4.4. Verkehrswert (Marktwert)	41
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift	43

Anlagen

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

Das Gutachten umfasst 61 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick

Bewertungsobjekt: mit einem Einfamilienhaus als linke Doppelhaushälfte
bebautes Grundstück in 12557 Berlin-Köpenick,
Dorotheenstraße 6 G

Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummer: **70 K 36/24 (Teilungsversteigerung)**
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu
erstellen.
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten
Fragen erfolgt unter Punkt 5.

Wertermittlungstichtag: 04. März 2025

Qualitätsstichtag: 04. März 2025

Ortsbesichtigung: 04. März 2025

Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- Frau XXXX, Antragstellerin
- Herr XXXX, Antragsgegner
- Herr Dipl.-Ing. Sven Billig, Mitarbeiter des
Sachverständigen
- Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter
Sachverständiger.

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

- Beschluss des AG Köpenick vom 06.02.2025
- Grundbuchauszug vom 07.02.2025

Rücksprachen

und Recherchen:

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

- Stadtplanungsamt, Tel. 030/90297-2161
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle
- Umweltamt
- Bauakteneinsicht

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde

Projektmappe:

Die Antragstellerin händigte dem Unterzeichner am Tag der Besichtigung die komplette Projektmappe aus zur weiteren Bearbeitung.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Köpenick

Flur: 444

lfd. Nr. 1: Flurstück 628 Gebäude- und Freifläche
Dorotheenstraße 6 G mit 380 m²

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick
Grundbuch von Köpenick
Blatt 36547N

Erste Abteilung: Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 2:

1. Frau XXXX
- zu ½ -
2. Herr XXXX
- zu ½ -

Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagenrecht, Nutzungsbeschränkung) für die BRASST Energiedienstleistungsgesellschaft mbH, Schwedt/Oder (HRB 10257 NP, Amtsgericht Neuruppin). Gemäß Bewilligung vom 24.09.2013 (UR-Nr. 453/2013, Notar Albrecht Rutenberg in Berlin) eingetragen am 14.02.2014. Hierher mit übertragen am 01.07.2014.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 27.11.2024.

2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten

Planungsrecht: Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick nahm am 13.03.2025 wie folgt Stellung:

„das o.g. Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt.

Danach werden Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.

Nach den Vorschriften des § 34 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABI. Nr. 7), stellt das Grundstück als Wohnbaufläche, W2 dar.

Festsetzungen wie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen liegen für dieses Gebiet nicht vor. Das Grundstück befindet sich auch nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB.

Das Grundstück steht nicht unter Denkmalschutz.

Schriftliche Auskünfte dieser Art genießen keine Rechtsverbindlichkeit.

Für eine rechtsverbindliche Aussage reichen Sie bitte einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Antrag auf Baugenehmigung beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht/Denkmalschutz ein.“

Wertung

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

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

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes vom 04.03.2025 zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 14.02.2025 ist im Baulastenverzeichnis keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden.

Zugunsten des Bewertungsobjektes existiert lt. Bescheid vom 24.02.2025 folgende Eintragung:

Seite 1 von 1

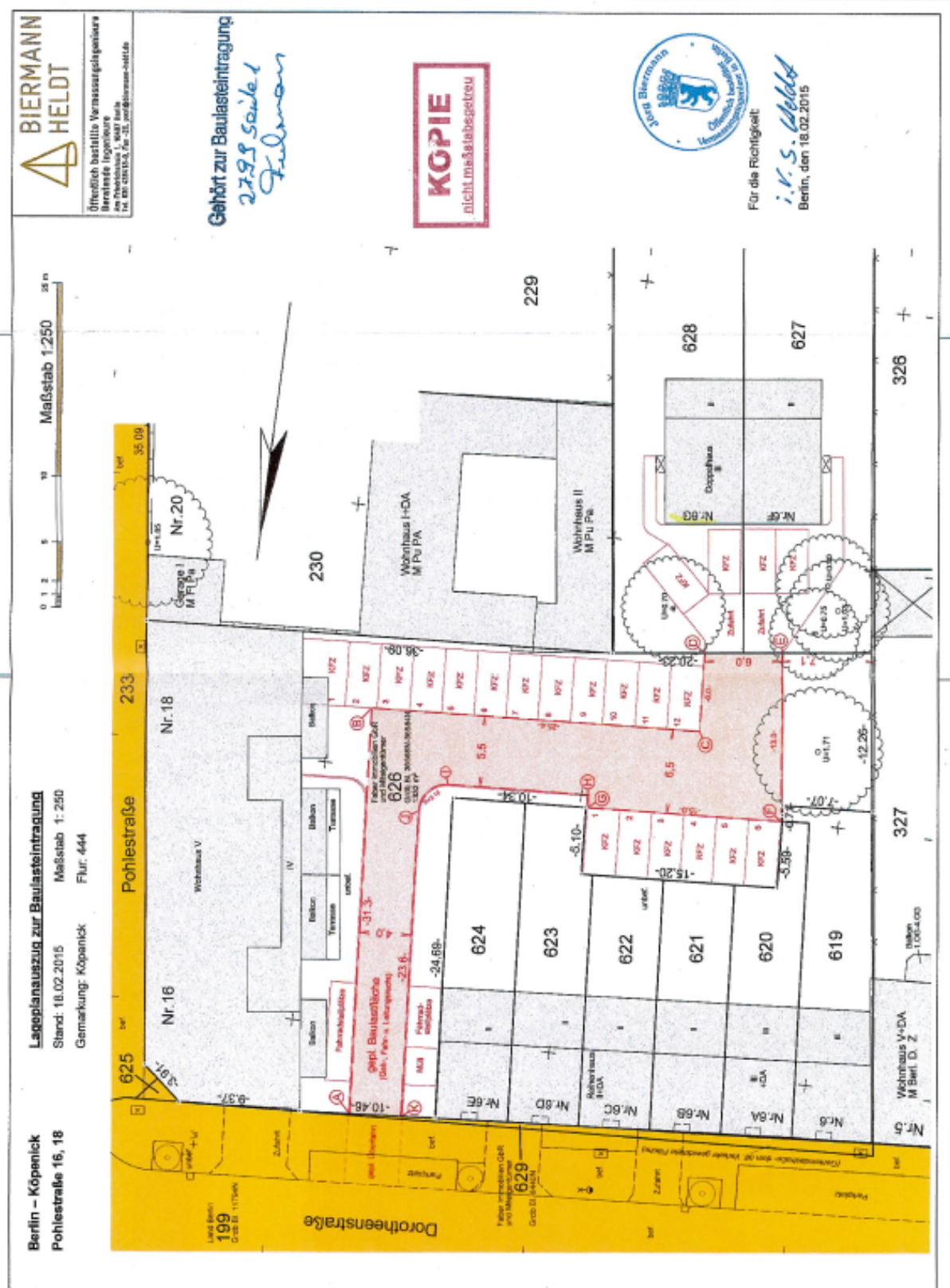
Nr.

2799 Seite 1

Baulastenblatt
im Baulastenverzeichnis von Berlin-Köpenick

KOPIE

Grundstück				
PLZ, Ort, Bezirk, Ortsteil, Straße, Hausnummer				
12557, Berlin, Treptow-Köpenick, Köpenick, Pohlstraße 16, 18				
Grundbuchbezirk Köpenick		Grundbuch-Blatt 36568 N - 36594 N	Gemarkung Köpenick	Flurstück(e) 626
Flur(en) 444		Bemerkungen 3		
Lfd.Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
1	Die im Lageplanauszug zur Baulasteintragung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Jörg Biermann vom 18.02.2015 braun angelegte Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Hausanschluss- und Revisionsschächten, zugunsten der Grundstücke Dorotheenstraße 6 F (Flurstück 627) und Dorotheenstraße 6 G (Flurstück 628) gemäß § 4 (1) in Verbindung mit § 7 der Bauordnung für Berlin zur Ver- fügung. TREPTOW-KÖPENICK IN BERLIN BEZIRKSAMT eingetragen am 06.05.2015 Falkenberg			



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

2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag durch die Antragstellerin eigengenutzt, lt. Angabe.

Vertragliche Belastungen wurden nicht recherchiert.

3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung

3.1. Lagebeschreibung und Verkehr

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

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

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

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

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

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

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

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Köpenick, in einem Siedlungsgebiet der Gründerzeit (Siedlung Kietzer Vorstadt) zwischen dem Ufer der Dahme im Westen, der Wendenschloßstraße im Osten sowie der Köpenicker Altstadt im Norden.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Südseite der Dorotheenstraße im Hinterland (2. Baureihe) im Baublock zwischen der Wendenschloßstraße und der Pohlestraße.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch eine siedlungsartige, 1- bis 5-geschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit partieller Nachverdichtung geprägt.

Das Köpenicker Rathaus liegt ca. 1,2 km nordwestlich vom Bewertungsobjekt. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

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

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

Eingrenzungen: Norden - Wohnbebauung/Zufahrt zur Dorotheenstraße
 Süden - Wohnbebauung
 Osten - Wohnbebauung
 Westen - Wohnbebauung

Verkehrslage: Bei der Dorotheenstraße handelt es sich um eine auf ca. 6 m Breite mit Bitumen ausgebaute, mäßig frequentierte Anliegerstraße (Zone Tempo 30 km/h). Beidseitig sind befestigte Gehsteige mit begrünten Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

Der ca. 170 m weiter nordöstlich verlaufende Müggelheimer Straße ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (50 km/h). Diese Hauptverkehrsstraße führt zum Zentrum des Ortsteils Adlershof bzw. nach Gosen.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

- Bundesstraße 96a	ca.	3,6 km
- Autobahnanschluss A 113	ca.	6,3 km
- Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	14,5 km
- Alexanderplatz	ca.	16,0 km

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Quartier, das in geringer Entfernung allseitig von Hauptverkehrs-/ Hauptgeschäftsstraßen eingegrenzt wird. Im näheren Umfeld sind mehrere Tram- und Buslinien anzutreffen, deren Haltestellen/Bahnhöfe fußläufig innerhalb von ca. 2 bis 15 min zu erreichen sind.

Der S-Bahnhof Spindlersfeld ist in ca. 1,9 km gelegen, der S-Bahnhof Köpenick ca. 2,5 km entfernt.

Insgesamt kann die verkehrstechnische Erschließung als gut gewertet werden.

Soziale Infrastruktur: Eine gute soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften, Einkaufszentren, Gaststätten, Kinos, Theater und Banken ist im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden.

Gesundheitseinrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen und weitergehende Bildungseinrichtungen sind ebenfalls fußläufig innerhalb von ca. 2 bis 15 min vom Bewertungsobjekt erreichbar.

Demographie:³:

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

Tab. 1

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

3.2. Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Hinterliegergrundstücks ist leicht unregelmäßig, unsymmetrisch mit nahezu rechteckiger Gestalt.

Die Anbindungen an die Nachbargrundstücke sind als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist eine geringe Reliefenergie auf.

Die Breite misst ca. 10 m und die Tiefe ca. 37 m.
Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

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

Gemäß geologischer Skizze⁴ von Berlin wurde für diese Region Talsand ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009⁵ für das Grundstück in Höhe von 3 bis 4 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

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

- Elektroenergie,
- Wasser,
- Telekommunikation,
- Nahwärme.

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

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

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

Netzabfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt.

Altlasten:

Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 21.02.2025 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

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

3.3. Bebauung

Das Grundstück ist gemäß Baugenehmigung 2012/3072 vom 11.03.2013 mit Nachtrag 2013/1210 ca. 10 m von der nördlichen Front zurückversetzt mit einem freistehenden, 2- bis 3-geschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus als linke Doppelhaushälfte (Baujahr 2013) bebaut worden.

3.3.1 Gebäude

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

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

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

Allgemeine Angaben

Ausführung: freistehendes, 2- bis 3-geschossiges Einfamilienhaus als linke Doppelhaushälfte in konventioneller Mauerwerksbauweise, nicht unterkellert

Raumstruktur:	KG:	ohne
	EG:	Flur mit Treppenanlage und Gäste-WC, Küche, mit HWR, Wohnzimmer mit Terrasse
	OG 1:	Treppenaufgang, Flur, 3 Wohnräume, Bad
	OG 2:	Treppenaufgang, 1 Raum, Terrasse

Zweckbestimmung: Für Wohnzwecke als Einfamilienhaus konzipiert und geeignet.

Baujahr: 2013

Wohnfläche: ca. 156 m² lt. Projekt

Rohbau

Fundamente: massive Streifenfundamente

Umfassungswände: EG/OGs: konventionelles Mauerwerk

Innenwände: EG/OGs: konventionelles Mauerwerk

Decken: EG: massive Flachdecke
OGs: massive Flachdecken

Treppen: außen: massives Eingangspodest
innen: Stahlharfenkonstruktion mit Holztrittstufen
sowie Handlauf bis zum 2. OG

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

Ausbau

Gas-, Wasser-,
Abwasserleitungen: baujahrestypisch vorhanden

Sanitäre Anlagen: EG: wandhängendes WC, Handwaschbecken, 1,60 m hoch
gefliest
OG 1: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Wanne,
Dusche, 1,6 m bzw. deckenhoch gefliest,
Handtuschtrockner

E-Anlage: baujahrestypisch vorhanden

Heizung:	Nahwärmezentralheizung als Wärmeübergabestation im EG, Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung:	zentrale Warmwasserbereitung über Zentralheizung
Fußböden:	EG: Verbundestrich, überwiegend Fliesen, Parkett im Wohnraum OG ₁ : Verbundestrich, überwiegend Parkett, Fliesen im Bad OG ₂ : Parkett im Wohnraum, Dielung auf der Terrasse
Fassaden:	Strukturputz mit Dämmung
Sockel:	Buntsteinputz
Türen:	verglaste Kunststofftür mit 3-facher Verriegelung im Hauszugang, Holzzargentüren innen
Fenster:	Kunststoffthermofenster (2-fach verglast), elektrische Rollläden im EG, manuelle Rollläden im OG, Natursteinfensterbänke innen, Blechfensterbänke außen
Wandbehandlung:	Putz, Farbe, Tapete, Fliesen

Energetische Eigenschaften

Ein verfristeter Energieausweis aus Bedarfsausweis vom 22.07.2013 lag vor.

Der Jahresendenergieverbrauch beläuft sich demnach auf 75,7 kWh/(m² a).

Barrierefreiheit

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

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Baumängel: - augenscheinlich keine festgestellt

Bauschäden: außen - augenscheinlich keine festgestellt

innen - augenscheinlich keine festgestellt

Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten⁶

Sehr gut	- Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungswand erforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	- Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	- Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	- Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	- Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz in die Bauzustandsnote **normal** als sachgerecht.

⁶ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

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

Freiflächengestaltung:

Freiflächen gärtnerisch angelegt - überwiegend als Rasenflächen mit Baumbewuchs.

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

Es ist nur ein Pkw-Stellplatz befestigt mit Rasengitterplatten angelegt. Der 2. Pkw-Stellplatz vor der Doppelhaushälfte wurde seitens der Eigentümer zurückgebaut.

Einfriedungen:

Schrankenanlage im Bereich der Zufahrt der Dorotheenstraße. Frontseitig offene Struktur ohne Einfriedung seitlich und rückwärtig Stabmattenzäune bzw. Maschendrahtzäune.

3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005

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

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

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

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

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

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Ebene	Berechnungsansatz/Längen in m	BGF in m² Bereich		
		a	b	c
1. Wohngebäude				
EG	11,08 m x 6,04 m	66,92		
1. OG	11,08 m x 6,04 m	66,92		
2. OG	8,08 m x 6,04 m	48,80		
		182,64		
Brutto-Grundfläche:		<u>183,00</u>		

4. Wertermittlung

4.1. Grundsätze und Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Berechnung eines Ertragswertes entfällt in diesen Fällen.

4.2. Bodenwert

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren.

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

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

4.2.1 Vergleichspreise

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Am 13. März 2025 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin¹⁰ durch.

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

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 1626) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2025 mit einem Richtwert von 900,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 1,5 gekennzeichnet worden. Dieser ist auf Grund der Nutzung als Einfamilienhausgrundstück und der vorgefundenen baulichen Auslastung nicht zutreffend.
- Der vergleichbare Makrobereich südlich des Bewertungsobjektes (Zone 1293) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2023 mit einem Richtwert von 610,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 0,4 gekennzeichnet worden.
- Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 beläuft sich auf 550,00 €/m².
Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 beläuft sich auf 520,00 €/m².

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

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

4.2.3 Bodenwert - Bauland zum Wertermittlungstichtag

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

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

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag für das Bauland einen Bodenwert von rd. **520,00 €/m²** als adäquat.

4.2.4 Zusammenstellung

Bodenwert per 04. März 2025

$$380 \text{ m}^2 \times 520,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{197.600,00 \text{ €}}}$$

Modellkonformer Bodenwert per 01.01.2023

$$380 \text{ m}^2 \times 610,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{231.800,00 \text{ €}}}$$

4.3. Sachwert

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

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

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

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

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

4.3.1 Ausgangswerte für die Sachwertberechnung

Wert der Gebäude (§ 36 ImmoWertV)

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

Allgemeines

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

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

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

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

Gebäudestandard

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ unterkellert angewendet. Für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen. Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser ist gemäß Sachwertmodell nicht vorzunehmen.

Wohngebäude

Einfamilienwohnhäuser als DHH Typ 2.33 (EG, OG, Flachdach)

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

Standardstufe 3	940,00 €/m ² BGF
Standardstufe 4	1.135,00 €/m ² BGF

Rein bautechnisch ist hier im Ausbauzustand zum Wertermittlungstichtag eine Einordnung in die Standardstufe 3,5 mit einem Ansatz von rd. **1.040,00 €/m² BGF** zutreffend.

Gemäß Sachwertmodell ist jedoch generell eine Einordnung in die Standardstufe 4 mit einem Ansatz von rd. **1.135,00 €/m² BGF** vorzunehmen.

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

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

Besondere Bauteile

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

Baupreisindex

Die ermittelten NHK 2010 sind entsprechend der allgemeinen Baupreisentwicklung seit 2010 fortzuschreiben. Ein Baupreisindex für Einfamilienhäuser wird in dieser Zeitreihe nicht mehr angegeben.

Als Teuerungsfaktor wurde der zum Wertermittlungstichtag für das Bundesgebiet aktuelle Baupreisindex (4. Quartal 2024) für Wohngebäude (2021 = 100) von **130,8** (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) in Ansatz gebracht.

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

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

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

$$\frac{100,0}{70,9} \times 130,8 = 184,485 \quad \text{rd. } 184,5$$

Auf die hier zu verwendende Zeitreihe 2010=100 ergibt sich ein umbasierter Index in Höhe von **184,5**.

Baunebenkosten

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

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

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

Restnutzungsdauer - Wohngebäude

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

Bei einem Gebäudealter von 8 bis 12 Jahren wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand vom Gutachterausschuss wie folgt angesetzt:

guter Bauzustand:	70 Jahre
normaler Bauzustand:	65 Jahre
schlechter Bauzustand:	60 Jahre

Diesseitig lag zum Wertermittlungsstichtag ein mittleres Baualter von 8 bis 12 Jahren und ein normaler Bauzustand vor. Folglich wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **65 Jahren** kalkuliert.

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

Alterswertminderung

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

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

übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

65 Jahre

Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010

- Brutto-Grundfläche (m²) - Wohngebäude

1.135,00 €/m²

Baupreisindex

184,5

Bauwertbestimmung

183 m² BGF x 1.135,00 €/m²

= 207.705,00 €

gemäß Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile:

(pauschal):

+ 0,00 €

Herstellungskosten 2010

= 207.705,00 €

Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag

207.705,00 € x 184,5/100

= 383.216,00 €

./. Alterswertminderungsfaktor

65/80 Jahre

Gebäudezeitwert311.363,00 €

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

Bauliche Außenanlagen

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

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

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

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

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

Ein separater Ansatz ist nicht erforderlich.

Zusammenstellung – Sachwert

- bauliche Anlagen	
Gebäudezeitwert	311.363,00 €
bauliche Außenanlagen	-- €
besondere Betriebsvorrichtungen	-- €
- sonstige Anlagen:	-- €
- Grund und Boden per 01.01.2023	231.800,00 €

Vorläufiger Sachwert: **543.163,00 €**

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

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

4.3.3 Marktanpassung

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

Die lineare Interpolation hinsichtlich eines vorläufigen Sachwertes von rd. 543.000,00 € berechnet sich gemäß Tabelle 6 wie folgt:

Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte⁸ in den Altbezirken Tempelhof (351), Neukölln (405), Köpenick (108), Marzahn (92), Hohenschönhausen (73) und Reinickendorf (608)						
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)						
150.000	250.000	500.000	750.000	800.000	1.000.000	3.300.000
0,98	0,96	0,89	0,82	0,81	0,76	0,14

$$\frac{(0,89 - 0,82) \times (500.000,00 \text{ €} - 543.000,00 \text{ €})}{750.000,00 \text{ €} - 500.000,00 \text{ €}} + 0,89 = 0,878$$

Eine diesbezügliche Verrechnung führt unter Beachtung der vorgegebenen Eckdaten (Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, Altbezirk Köpenick, massive Bauweise, mittlere Wohnlage, Baujahr um 2013, Sachwert rd. 543.000,00 €, normaler Bauzustand) zu folgendem Ergebnis:

interpolierter Marktanpassungsfaktor

bei vorläufigem Sachwert rd. 543.000,00 € 0,878

Baujahresgruppe 2010 bis 2018 + 0,114

Gebäudeart Einfamilienhaus als DHH + 0,108

Gebäude in normaler Bauzustand 0,000

Gebäudekonstruktion Massivhaus 0,000

Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage 0,000

Stadtlage im Ostteil 0,000

ermittelter Anpassungssatz: 1,100

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

Die seit dem Erhebungszeitraum 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2023 veränderten wirtschaftlichen Rahmendaten sind jedoch stichtagsbezogen zu berücksichtigen. Auf Grund der seit dem stark angestiegenen Baufinanzierungszinsen sowie der aktuell hohen Eigenkapitalforderungen der Banken ist der potentielle Käuferkreis erheblich eingeschränkt worden. Vermarktungsdauern steigen rasant an.

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

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

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

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

vorläufiger Sachwert: 543.163,00 €

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung

543.163,00 € x 5 % = + 27.158,00 €

marktangepasster, vorläufiger Sachwert: 570.321,00 €

4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Reparaturrückstau

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

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

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

- Instandsetzung:

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

- Sanierungsmaßnahmen:

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

- Modernisierungsmaßnahmen:

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

Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

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

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

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

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

Würdigung

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

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

4.3.5 Ermittlung des Sachwertes

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert 570.321,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Bodenwertveränderung vom 01.01.2023 bis zum 04.03.2025
380 m² x (610 €/m² - 520 €/m²) - 34.200,00 €

- Im Rahmen der Ermittlung des Gebäudesachwerts war gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses die Standardstufe 4 mit hier 1.135,00 €/m² BGF zu unterstellen. Die tatsächlichen Normalherstellungskosten belaufen sich bei unterstellter Standardstufe 3,5 jedoch gemäß Seite 30 auf 1.040,00 €/m² BGF. Der vorläufige, marktangepasste Sachwert ist um den Differenzbetrag anzupassen.

183 m² BGF x (1.135,00 €/m² - 1.040,00 €/m²)
x 184,5/100 x 65 Jahre/80 Jahre - 26.061,00 €
510.060,00 €

Sachwert, rd.: **510.000,00 €**

4.4. Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

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

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus als linke Doppelhaushälfte bebauten Grundstückes in 12557 Berlin-Köpenick, Dorotheenstraße 6 G, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Sachwert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungstichtag mit rd.

510.000,00 €

(in Worten: fünfhundertzehntausend Euro)

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung ausgeliefert.

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

5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift

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

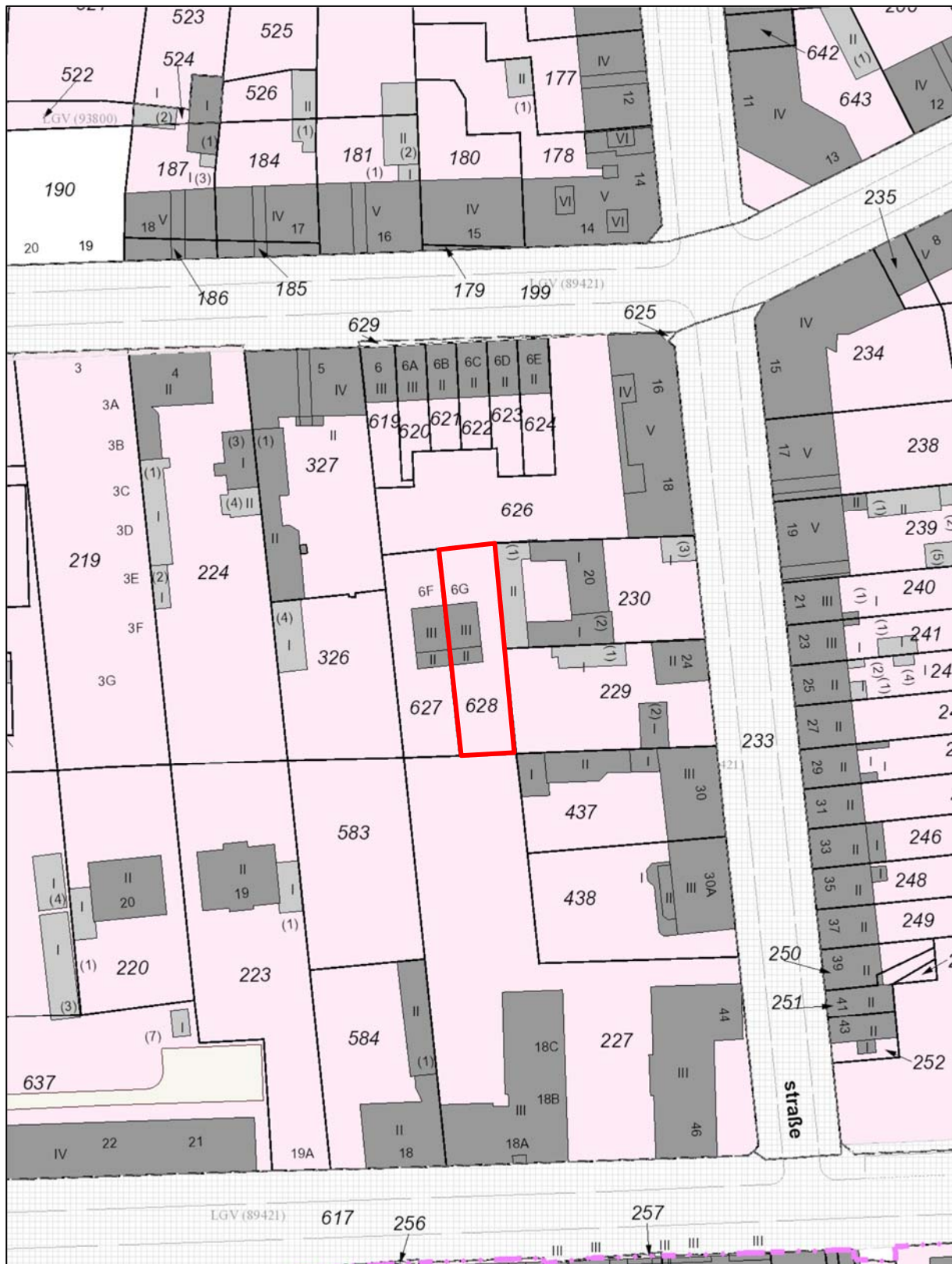
Berlin, den 21. März 2025

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

Ausschnitt aus der Flurkarte

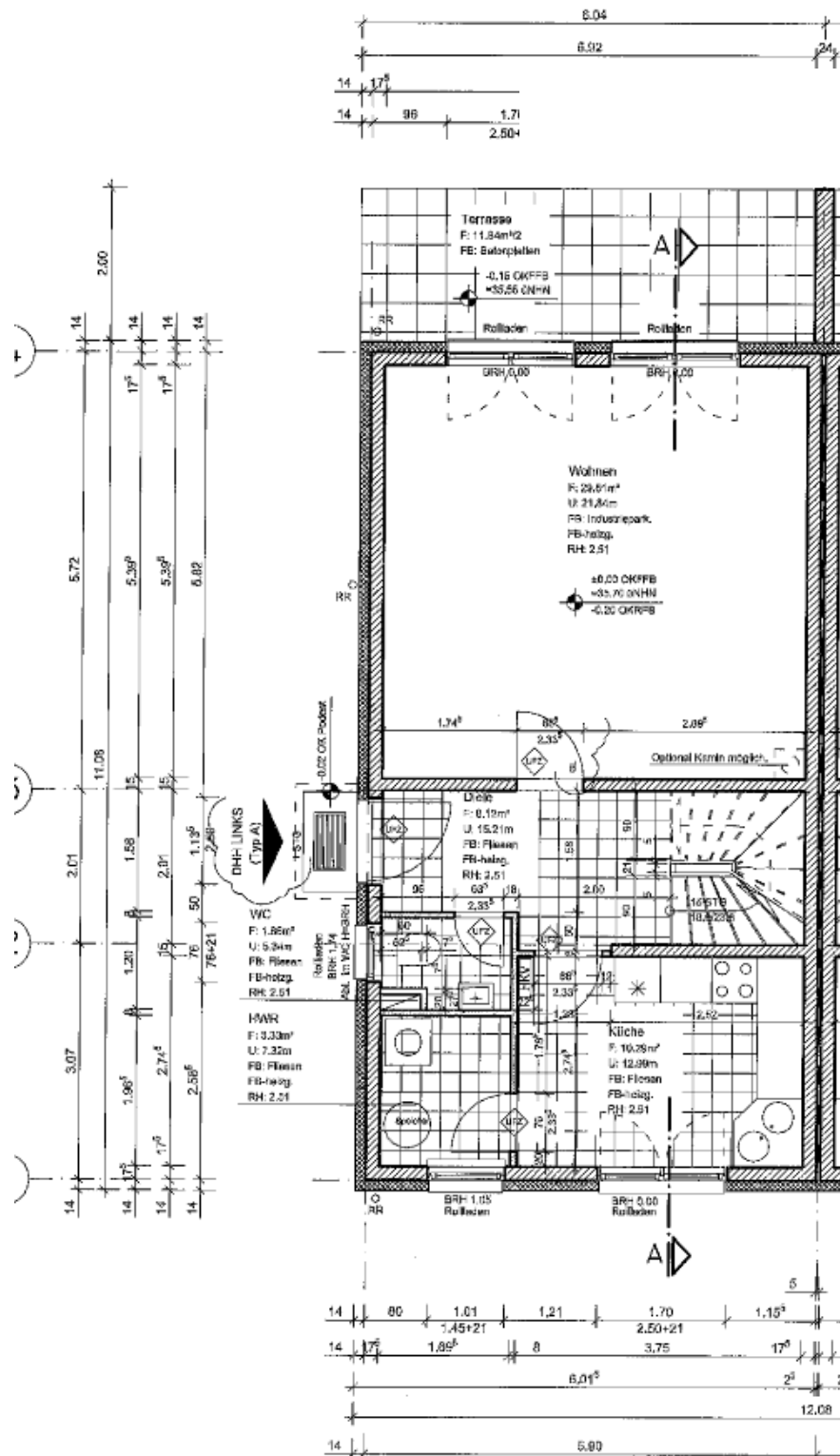


Lage des Bewertungsobjektes



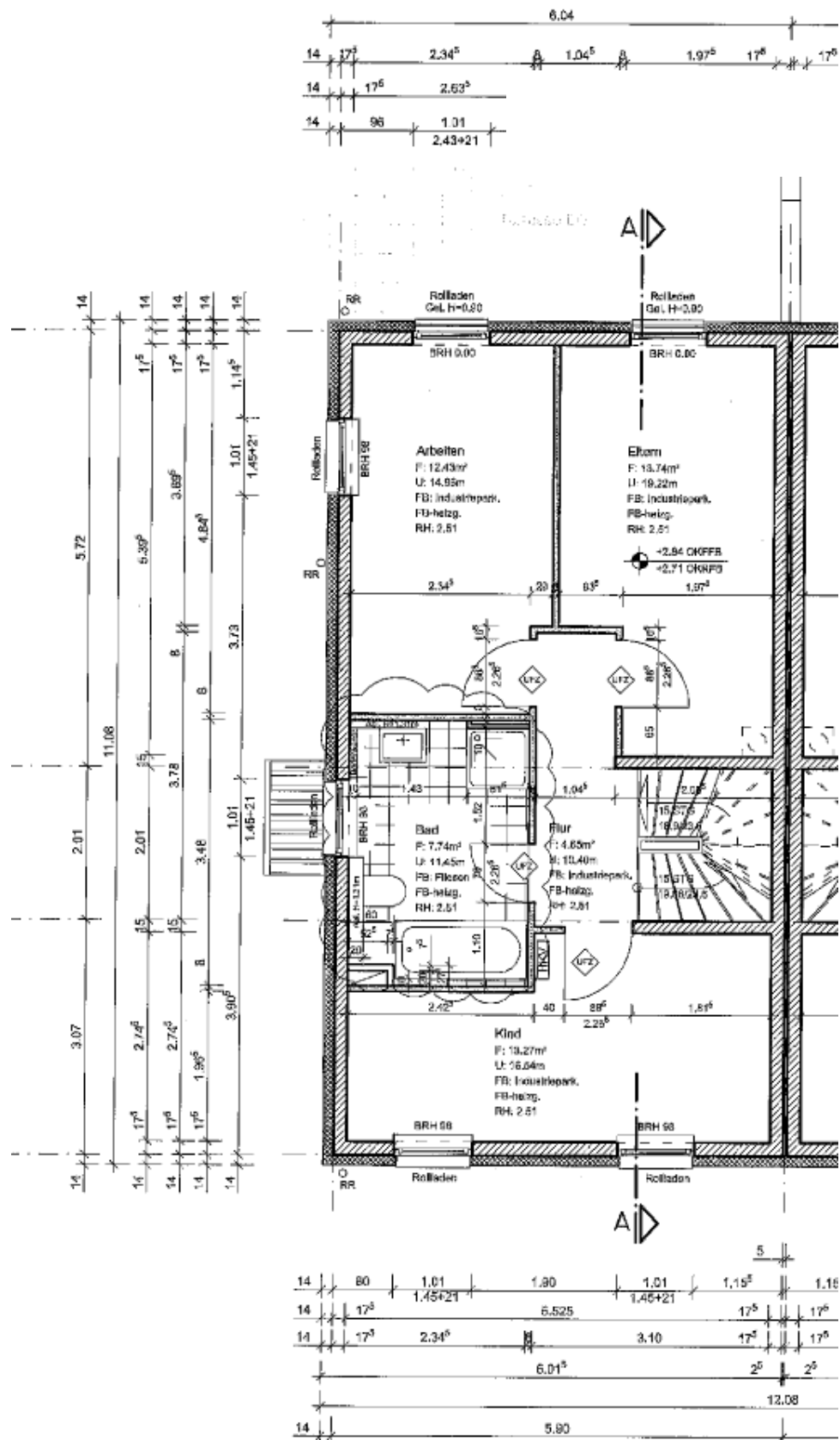
Grundriss - Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



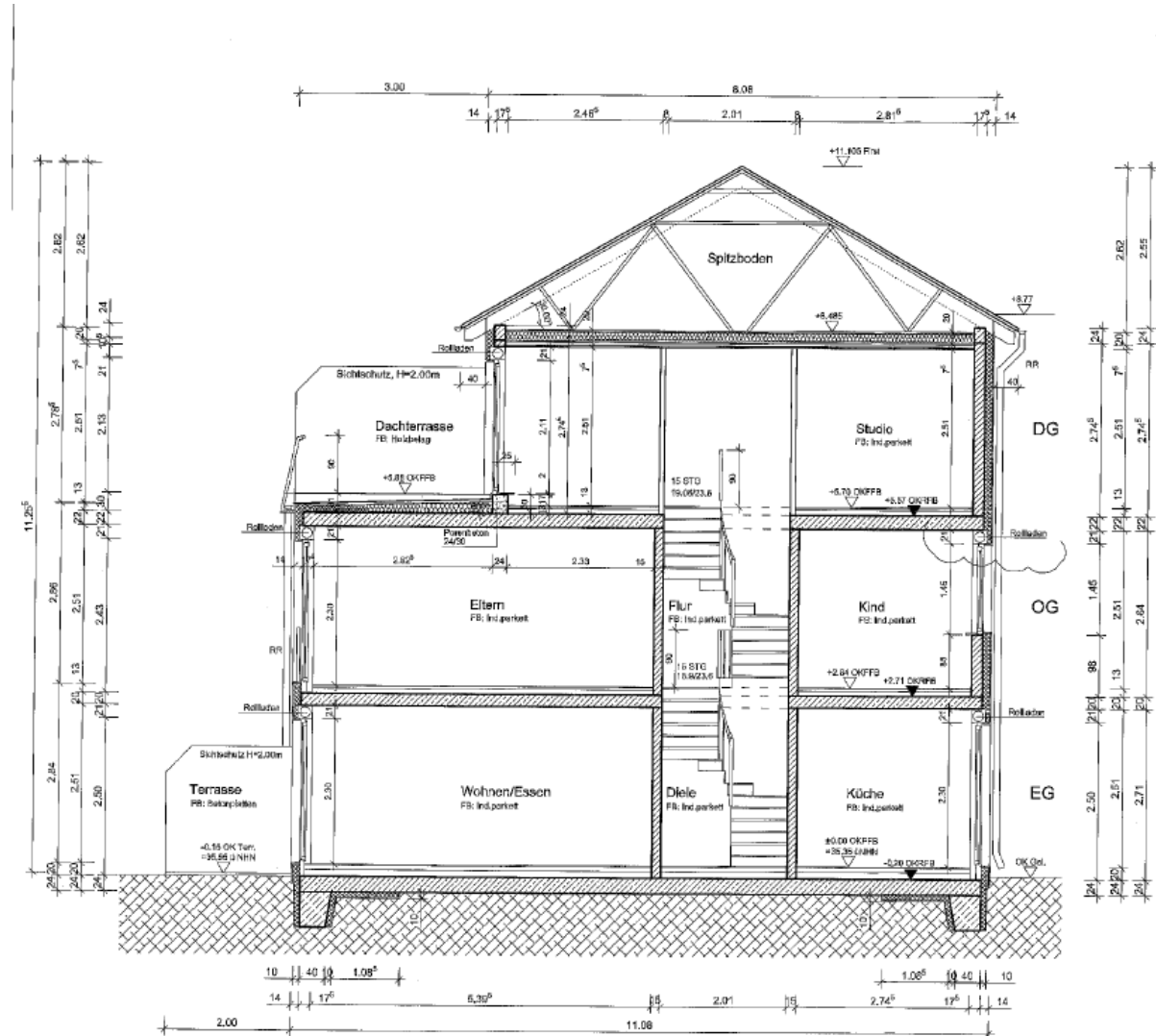
Grundriss - Obergeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



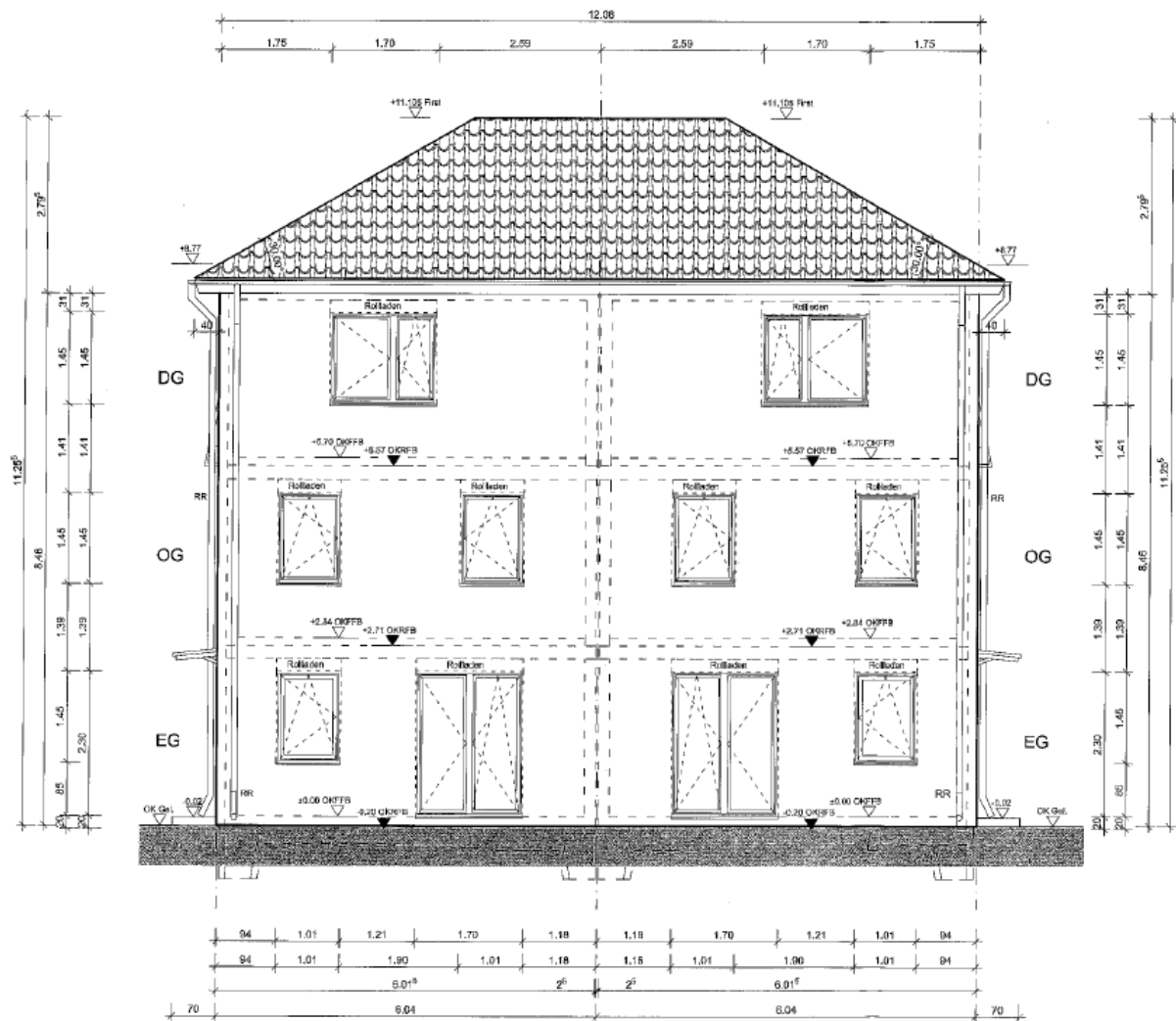
Schnitt

(Die Schnittzeichnung wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



Ansicht - Norden

(Die Ansicht wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)

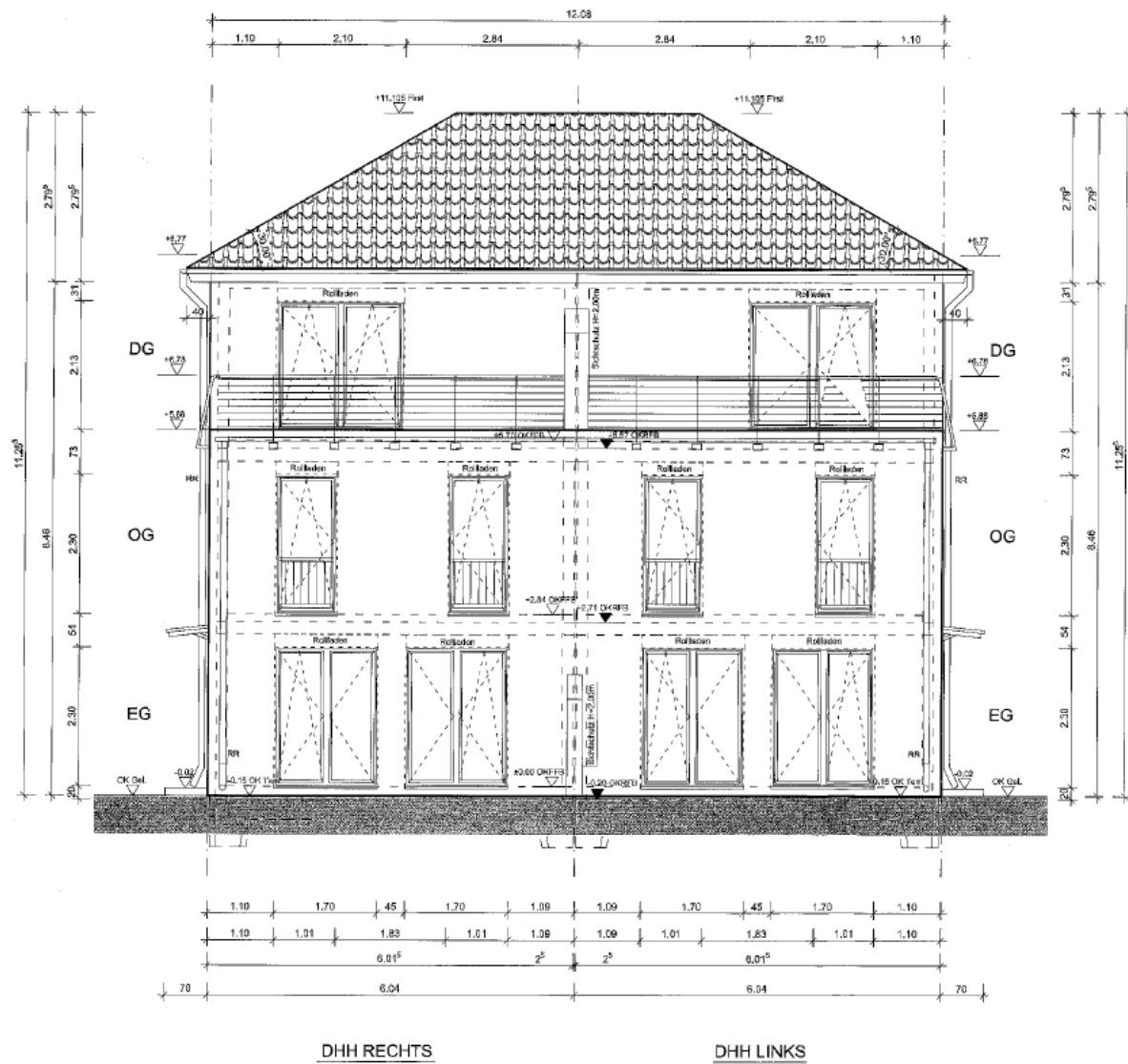


DHH LINKS

DHH RECHTS

Ansicht - Süden

(Die Ansicht wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



Ansicht - Ost

(Die Ansicht wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)

