

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 39/23

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines **mit einer Doppelhaushälfte**  
bebauten Grundstücks

**Adlergestell 419  
in 12527 Berlin**

erstattet von  
**INGO KUHWALD**

AZ: 4.769/24

*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 einer Doppelhaushälfte**  
bebauten Grundstücks

**Adlergestell 419**  
**in 12527 Berlin**

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

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Bemerkungen
19688N; BV 1	406	4	374 m <sup>2</sup>	Adlergestell 419

zum Wertermittlungsstichtag : 14.02.2024

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 15 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4769-24.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft, Sachverständige

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

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>GUTACHTEN NACH § 194 BAUGB.....</b>	<b>3</b>
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens .....</i>	3
1.1.2	<i>Ansprechpartner .....</i>	3
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung und Unterlagen.....</i>	3
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN .....	3
<b>2</b>	<b>LAGE UND GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>4</b>
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale .....</i>	5
<b>3</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG.....</b>	<b>6</b>
3.1.1	<i>Historie.....</i>	6
3.1.2	<i>Maßangaben, Baubeschreibung .....</i>	7
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....</b>	<b>10</b>
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	10
4.2	WERTMETHODISCHE ÜBERLEGUNGEN .....	11
<b>5</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>12</b>
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES .....	12
5.1.1	<i>weitere Marktdaten.....</i>	13
5.1.2	<i>Anpassung Flurstück 4 .....</i>	14
5.1.3	<i>Zusammenfassung.....</i>	14
<b>6</b>	<b>SACHWERTVERFAHREN.....</b>	<b>15</b>
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK .....</i>	15
6.1.2	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode.....</i>	16
6.1.3	<i>SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze: .....</i>	17
6.1.4	<i>Zusammenfassung des Sachwertes .....</i>	18
6.1.5	<i>Sachwertanpassung .....</i>	19
6.1.6	<i>Plausibilisierung des Sachwertes .....</i>	20
<b>7</b>	<b>ERTRAGSWERMITTLUNG .....</b>	<b>21</b>
7.1.1	<i>Wohnflächen .....</i>	21
7.1.2	<i>derzeitiger / marktüblicher Mietertrag.....</i>	21
7.1.3	<i>Marktlage - Wohnungen .....</i>	21
7.1.4	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer.....</i>	22
7.1.5	<i>Bewirtschaftungskosten .....</i>	23
7.1.6	<i>Berechnung des EW.....</i>	23
<b>8</b>	<b>RECHT IN ABT. II .....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>25</b>
9.1	MINDERUNG DURCH RECHTE.....	25
<b>10</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG .....</b>	<b>26</b>
10.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....	26
<b>11</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERMITTLUNG .....</b>	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>	<b>28</b>

# 1 Gutachten nach § 194 BauGB

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegner
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 0	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Joachim Henkel Ostseestraße 113 10409 Berlin	Vertreten durch Rechtsanwalt Matthias Tüxen Oberspreestraße 182 12557 Berlin

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abt. I, lfd.Nr. 1a ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (Antragssteller)</li> <li>• Abt. I, lfd.Nr. 1b ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (Antragsgegnerin)</li> <li>• Je zu 1/2</li> </ul>
------------	--

## 1.1.3 Ortsbesichtigung und Unterlagen

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 05.01.2024 vorgeschlagen und durchgeführt. Die beteiligten Parteien (Eigentümer) waren ohne ihre Verfahrensbevollmächtigten zugegen.
- **Dem Gutachter wurde der Zutritt gewährt, er durfte Innenaufnahmen anfertigen.**
- Der Sachverständige konnte die baulichen Anlagen besichtigen.
- Das Objekt wurde aufgemessen (Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/- 5%).
- **Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden, dieser war verschlossen (Bodenluke ließ sich nicht öffnen).**

**Unterlagen:** Durch den Gutachter wurde Einsicht im Bauarchiv genommen

## 1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II • Lfd. Nr. 1:	Folgendes Recht wird berücksichtigt:  <b>Eine Baubeschränkung dahingehend, daß das Grundstück nur mit Kleinhäusern mit einer Gesamtbaugrundfläche von 80 qm bebaut werden darf. Für den Preußischen Staat (Forstverwaltung) eingetragen am 30.6.1939. Umgeschrieben am 29.01.1999.</b>
Baulasten	Flurstück 4 • Keine Baulasteintragung
Überbauungen	• Das Flurstück 4 wird augenscheinlich nicht überbaut und es gehen keine Überbauungen aus. Bei Grenzbebauungen können jedoch geringfügige gegenseitige Überbauungen niemals gänzlich ausgeschlossen werden.

## 2 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Grünau, am linken Ufer der Dahme

Grünau liegt an der Bahnstrecke Berlin–Görlitz. Der S-Bahnhof Grünau wird von den Linien S8 und S85 bedient.

Am Grünauer Kreuz auf der Ortsteilgrenze zu Altglienicke kreuzen sich der Berliner Außenring und die Bahnstrecke Berlin–Görlitz mit zahlreichen Verbindungskurven.

Die Schmöckwitz–Grünauer Uferbahn (Straßenbahnlinie 68) durchquert Grünau auf dem Weg zwischen Köpenick und Schmöckwitz und bindet dabei den S-Bahnhof an. Sie fährt südlich des Bahnhofs abseits großer Straßen durch den Berliner Stadforst.

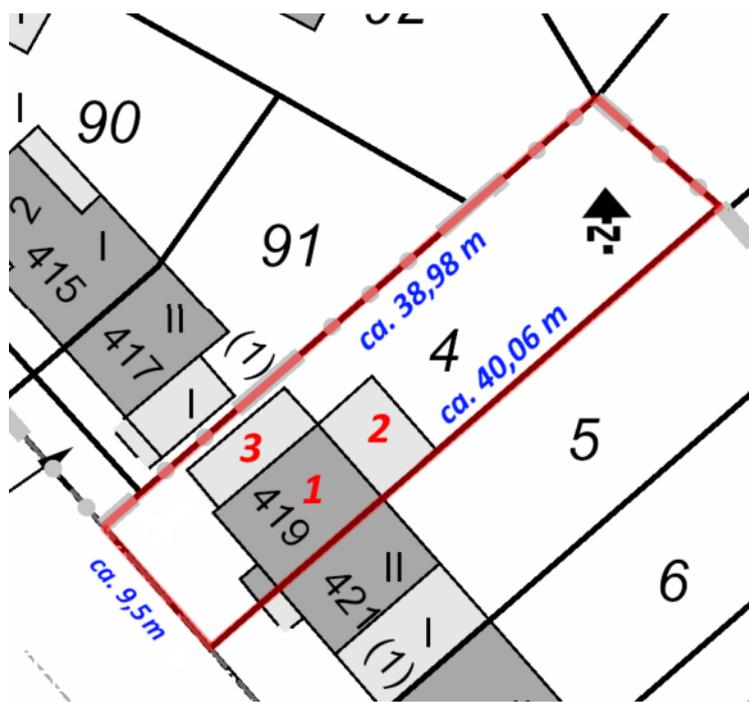
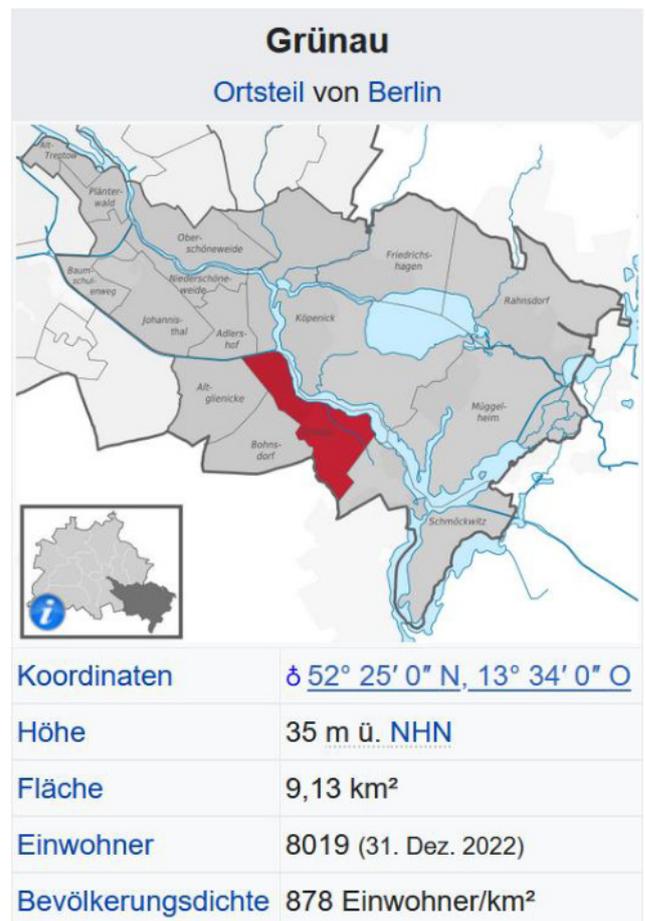
Hauptverkehrsstraßen sind das Adlergestell, das im Norden Grünaus auch Teil der Trasse der Bundesstraße 96a ist und den Ortsteil mit der Innenstadt Berlins verbindet sowie die Regattastraße, die nach Köpenick führt.

### Infrastruktur

- S-Bahn Grünau ca. 1,5 km entfernt
- Bushaltestelle ca. 1,4 km
- Schulen und Kitas, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Nahbereich von 1,5 bis 2 km

### Mikrolage

- mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel 2023
- Nachbarschaft: überwiegend individueller Wohnungsbau
- **Immissionen durch die angrenzende B96a**



- Bebautes Grundstück:
- 1) Wohnhaus
- 2) Verandaanbau
- 3) Garage

### Flurstück 4

- Größe 374 m<sup>2</sup>, gelegen in 1. Reihe, direkt am Adlergestell
- Langgestreckter ca. rechteckiger Zuschnitt
- Breite ca. 9,5 m
- Tiefe ca. zwischen 38,98 m und 40,06 m

### Mediale Erschließung

- Stromanschluss
- Trinkwasseranschluss
- Schmutzwasseranschluss (zentral)
- Erdgasanschluss

	<p><b>Erschließungsanlagen „Adlergestell“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B96a = Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße)</li> <li>• 6spurige Straße mit mittigem Grünstreifen</li> <li>• Asphaltstraße</li> <li>• Fußgängerweg (Betonplatten) aus DDR-Zeit</li> <li>• Straßenbeleuchtung vorhanden</li> </ul> <p><b>Schall- und Abgasemissionen durch den starken Verkehr auf der Straße „Adlergestell“</b></p>
---	---

### 2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz besteht nicht</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soweit äußerlich erkennbar sind keine Altlasten vorhanden.</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine aktive Bodenordnung</li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Besonderheiten</li> </ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück lag im Geltungsbereich des B-Planes XVI-12 c</li> <li>• Aufstellungsbeschluss des B-Planes im Jahr 1993</li> <li>• <b>Das Verfahren zur Aufstellung wurde 2006 eingestellt.</b></li> </ul>
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut Flächennutzungsplan: Wohngebiet; GFZ bis 0,4</li> </ul>
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Nähere Hinweise unter <a href="https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php">https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php</a></li> </ul> </li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Besonderheiten</li> </ul>
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Nähere Hinweise unter: <a href="https://www.berlin.de/umweltatlas/">https://www.berlin.de/umweltatlas/</a></li> </ul> </li> </ul>

### 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.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- 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

#### 3.1.1 Historie

Historie (die Angaben wurden den Angaben der Bauarchivakte entnommen):

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude 1 (Wohnhaus): Baujahr ca. 1936</li> <li>• Gebäude 3 (Garage): Baujahr ca. 1960       <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Die Garage wurde später um ca. 6,25 m<sup>2</sup> erweitert (WC, Dusche), hierfür existiert keine Baugenehmigung „Schwarzbau“ (siehe Pfeil)</li> <li>◦ Wann die bauliche Erweiterung stattgefunden, kann der Sachverständige nicht nachvollziehen, möglicherweise zwischen 1981 und 1990)</li> <li>◦ Der Sachverständige unterstellt, den Bestandsschutz der baulichen Erweiterung, weißt aber auf ein bestehendes bauordnungsrechtliches Restrisiko hin (Schwarzbau, keine Abstandsfläche von 3 m eingehalten).</li> <li>◦ Der Windfanganbau wurde ebenfalls ohne Baugenehmigung nach 1990 errichtet, hierbei dürfte es sich jedoch um ein verfahrensfreies Gebäude im Sinne § 61 BauO Berlin handeln.</li> </ul> </li> <li>• Gebäude 2 (Verandaanbau): Baujahr ca. 1981</li> </ul>
--	---

### 3.1.2 Maßangaben, Baubeschreibung

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:

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

#### Gebäude 1

**Bruttogrundfläche (Einfamilienhaus)** - eingeschossiges Einfamilienhaus, voll unterkellert

- Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012

Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	Ca. 8 m x 5,55 m	=	44,40 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	Ca. 8 m x 5,55 m	=	44,40 m <sup>2</sup>
Windfanganbau (EG)	Ca. 2,3 m x 1,5 m	=	3,45 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	Ca. 8 m x 5,55 m	=	44,40 m <sup>2</sup>

#### Gebäude 2

Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	4,05 m x 5,55 m	=	22,48 m <sup>2</sup>
---------------------------------	-----------------	---	----------------------

#### Gebäude 3

Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	3,25 m x 7,80 m	=	25,35 m <sup>2</sup>
---------------------------------	-----------------	---	----------------------

**GRZ Berechnung** (ohne die befestigten Flächen und Außentreppe):

- GFZ: KG und DG sowie die Garage finden bei der GFZ keine Berücksichtigung

Bebaute Fläche: 44,40 m<sup>2</sup> + 3,45 m<sup>2</sup> + 22,48 m<sup>2</sup> + 25,35 m<sup>2</sup> = **95,68 m<sup>2</sup>**

Geschossfläche: 44,40 + 3,45 + 22,48 m<sup>2</sup> = **70,33 m<sup>2</sup>**

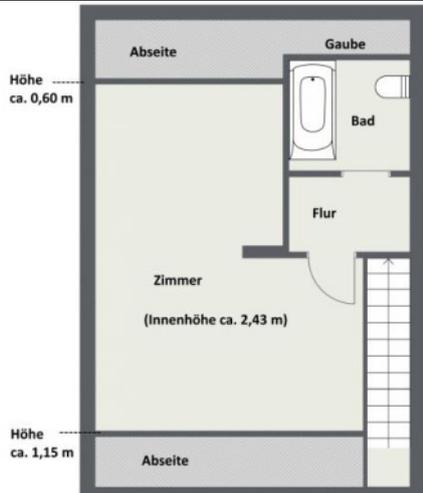
Bebauung	bebaute Fläche ca.	Flurstücksgröße ca.	GRZ	GFZ
DHH + Anbau+Garage	95,68 m <sup>2</sup>			
<b>insgesamt</b>	<b>95,68 m<sup>2</sup></b>	<b>374 m<sup>2</sup></b>	<b>0,26</b>	<b>0,19</b>

**Außenanlagen:** Einfriedung

**Wohn- und Nutzfläche**

- Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

	<p><b>Erdgeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Zimmer, Küche, Veranda, WC+Dusche</li> <li>Wfl. <b>ca. 58 m<sup>2</sup></b></li> <li>+ Windfang</li> <li>Innenhöhe ca. 2,35 m bis ca. 2,70 m</li> </ul> <p>Garage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ca. 14 m<sup>2</sup> Nfl.</li> </ul>
--	--

	<p><b>Dachgeschoss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Zimmer, Flur, Bad</li> <li>• Wfl. <b>ca. 21,50 m<sup>2</sup></b></li> <li>• BGF 44,40 m</li> <li>• NFK ca. 0,48</li> <li>• Innenhöhe ca. 2,43 m</li> </ul>
<p><b>Zusammenfassung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnfl. im EG+ DG: ca. 79,5 m<sup>2</sup> (+ Windfang 2,9 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Keller: ca. 33 m<sup>2</sup> Nfl.</li> <li>• Garage: ca. 14 m<sup>2</sup> Nfl.</li> </ul>	

### Rohbausubstanz

- Massivbau, voll unterkellert (Gebäude 1)
- Gründung: Stampfbeton (Annahme)
- Außenwand (KG/EG): Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz (Wandstärke ca. 30 cm) beim Windfang ca. 12 cm (Leichtbauweise, Holz)
- Verandaanbau: Innenwand zum Nachbar mit innenliegender Styrodordämmung
- Decken: Massivdecke (KG/EG); Holzbalkendecke (EG/DG)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Dach (Gebäude 1): Satteldach, ausgebaut, Gaube zur Rückseite, Blecheindeckung (Metalldachpfannen)
- Dach (Gebäude 2): Flachdach mit Pappeindeckung
- Dach (Gebäude 3): steiles Pultdach mit Betondachsteineindeckung
- Innentreppen: steile geschlossene Holzterrappe
- Der Spitzboden ist über eine Dachbodenluke zu erreichen (diese war verschlossen)
- Der Keller ist über eine offene steile Holzterrappe zu erreichen

### Ausbausubstanz

- Fenster (Gebäude 1): Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus Anfang der 90er Jahren, Vorbaurollläden mit manuellem Gurtzug (zur Straßenseite)
- Fenster (Gebäude 2): Nadelholzfenster mit Isolierverglasung (ohne Rollläden)
- Heizung/Warmwasser:
  - Zentralheizung auf Erdgasbasis
  - Junkers Kombitherme aus den 90er Jahren
  - Konvektoren mit Thermostaten, Kupferinstallation
- Elektroinstallation: modernisiert nach VDE-Norm
- Sanitärinstallation (EG)
  - befindet sich im Gebäude 3 (Garagenanbau)
  - 1 WC stehend, Vorwandmontage mit Spülung, Duschwanne in einer Nische,
  - modernisiert, einfacher Standard
- Sanitärinstallation (DG)
  - 1 WC stehend mit Spülkasten, eingefließte Einbauwanne
  - modernisiert ca. Anfang ca. 2000er, einfacher Standard
  - Gaube im Bad mit Kiefernholzfenster und Isolierverglasung
- Schornstein vorhanden

**Baumängel / Bauschäden / Sonstiges**

- Schäden an der Gebäudehülle (Leichte Mauerwerks- und Putzschäden, tlw. Schäden an Fensterlaibungen), tlw. Verwitterungserscheinungen am Dachüberstand
- Instandhaltungsrückstau im Keller
- Schäden an den Nadelholzfenstern (insbesondere im DG-Bad )
- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden-, und Deckenbelägen
- Verschleißerscheinungen an Keramik und Fliesen
- Unebene Fußböden und Wandflächen
- Türen/Zargen aus unterschiedlichen Baujahren mit tlw. Beschädigungen
- Energetisch mangelhaft, dadurch Kältebrücken in Teilbereichen
- Schäden an der Treppenanlage (z.B. ausgetretende Trittstufen)
- Spitzboden nicht zugänglich
- Und andere Kleinstschäden

**Bauliche Nebenanlagen**

- Garage, Massivbau mit Betondachsteineindeckung (steiles Pultdach)
- Zweiflügeliges Holztor
- Montagegrube
- Instandhaltungsrückstau in vielen Gewerken

**Mietzustand**

- Unvermietet (Eigennutzung)

## 4 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 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.

## 4.2 Wertmethodische Überlegungen

### Verfahren 1

- 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.

### Verfahren 2

- Zur Stützung kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung

## 5 Bodenwertermittlung

### Allgemeines

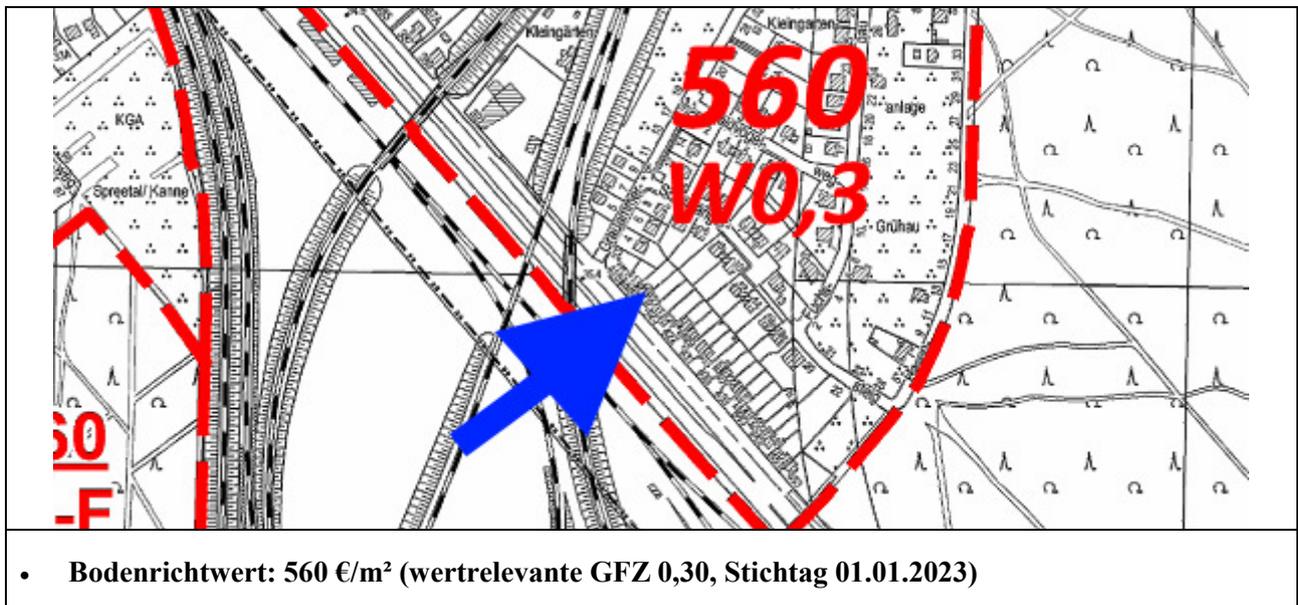
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

### 5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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



## 5.1.1 weitere Marktdaten

### Aktuelle Marktlage

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

## Ad hoc Marktreport Ausgabe Februar 2024

für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: September – November 2023

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

Zum Ausgabezeitpunkt Februar 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten September bis November 2023 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2023 bezogen.

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

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende November 2023 in Höhe von **86 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2023 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

### Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
Pankow	22	83	77	89	56	104
Neukölln	3	91	31	150	65	112
Treptow-Köpenick	9	82	71	94	58	99
Marzahn-Hellersdorf	22	86	80	92	63	108
Lichtenberg	6	97	81	113	76	112
Reinickendorf	6	95	82	108	73	107

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
0,3	13	84	75	93	58	100
0,4	53	87	83	90	56	112
0,6	3	92	68	117	81	100

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert	95%-Konfidenzintervall		Minimum	Maximum
		%	für den Mittelwert			
Einfache Lage	14	94	89	99	76	111
Mittlere Lage	55	85	80	89	56	112

### Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden in mittleren Wohnlagen derzeit die unbebauten Grundstücke zu **85 %** des Bodenrichtwertes gehandelt. Im GFZ-Bereich 0,30 beträgt der Mittelwert für ganz Berlin 84 %. In Treptow-Köpenick beträgt der Mittelwert 82% des Bodenrichtwertes

Der Sachverständige hält eine Minderung von 10 % aufgrund der konjunkturellen Lage für angemessen.

Bodenrichtwert: 560 €/m<sup>2</sup> (= 100 %)  
 Korrekturfaktor: 0,90  
**Angepasster Bodenrichtwert 504 €/m<sup>2</sup>** (gerundeter Ansatz)

## 5.1.2 Anpassung Flurstück 4

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV)</li> </ul>	504,00 €/m <sup>2</sup>
	<b>Angepasst bezüglich der konjunkturellen Marktlage</b>	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.</li> </ul>	-50,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	454,00 €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	<b>die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag</b> (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Richtwert mit Stand 01.01.2023, Anpassung ist bereits erfolgt</li> </ul>	
	<b>die Lage</b> (s. § 5, Abs. 6):	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen an der B96a (Schall und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr)</li> </ul>	-20 %
	<b>die Art der baulichen Nutzung</b> (s. § 6, Abs. 1):	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung</li> </ul>	
	<b>das Maß der baulichen Nutzung</b> (s. § 6, Abs. 1)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegenüber der Richtwertdefinition baulich minderausgenutzt (gedämpfte Anpassung)</li> </ul>	-5 %
	<b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b> (s. § 6, Abs. 5)	10 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit 374 m<sup>2</sup> relativ kleines Grundstück</li> </ul>	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 15,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	385,90 €/m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten</li> </ul>	50,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5.</b>	<b>Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)</b>	<b>435,90 €/m<sup>2</sup></b>

## 5.1.3 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert in €
4	Bauland-/Baulandnebenfläche	374	435,90	<b>163.026,60</b>
	Gesamt			<b>163.000 €</b>

### Sonstiges:

- Auf dem Grundstück befinden sich folgende Bäume: 1 Eiche, 5 Kiefern und eine Stechpalme (Ilex)

## 6 Sachwertverfahren

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

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

- o Das Objekt wurde bisher als individuelles Wohngrundstück genutzt und ist bewohnt durch die Mieterin.

### 6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

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

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	44,40	• Das Gebäude 2 wird gesondert erfasst
Erdgeschoss	44,40	
Dachgeschoss	44,40	
<b>insgesamt</b>	<b>133,20</b>	

**Gerundet: 133 m<sup>2</sup>** (gerundeter Ansatz)

#### NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Satteldach ( Typ 1.01)
  - o Das WC/Dusche im Gebäude 3 wird wertmethodisch dem Gebäude 1 zugerechnet.

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		23	0	0	
Dach	15		15	0	0	
Fenster und Außentüren	11		0	11	0	
Innenwände und Türen	11		11	0	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		11	0	0	
Fußböden	5		5	0	0	
Sanitär	9		5	4	0	
Heizung	9		7	2	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		0	6	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>		<b>77</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe			
NHK in €/m <sup>2</sup>	655	725	835	1.005	1.260				
Wägungsanteil	0%	77%	23%	0%	0%	100,00%			
Kostenwert	0,00	558,25	192,05	0,00	0,00	<b>750,30</b>			
<b>Gebäudeteil</b>									
	<b>NHK 2010 in €/m<sup>2</sup></b>		<b>Bemerkungen</b>						
EFH	<b>750,30</b>		• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.01 eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Satteldach						
Anpassung DG:	<b>1,02</b>		• Gaube im DG zur Rückseite						
Anpassung KG:	<b>1,015</b>		• Schornstein						
Anpassung Ausstattung	<b>0,94</b>		• Doppelhaushälfte						
Gesamt	<b>730,18</b>		<b>750,3</b>	<b>x</b>	<b>1,02</b>	<b>x</b>	<b>1,015</b>	<b>x</b>	<b>0,94</b>
<b>gerundet</b>	<b>730</b>		gerundeter Ansatz						

Gebäude 2: eingeschossiger Anbau, nicht unterkellert, Flachdach

- o Pauschalisierte NHK: 950 €/m<sup>2</sup>

## 6.1.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

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

### Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

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

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

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

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1936
B	Gebäudealter in 2024	88 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

### Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
<b>Gesamt</b>		<b>5</b>

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei 5 Punkten: 23,75 Jahre

Gerundeter Ansatz des Sachverständigen: 25 Jahre

### 6.1.3 SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:

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

		<b>Gebäude 1</b>	<b>Gebäude 2</b>
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> gerundet		<b>133,00</b>	<b>22,50</b>
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	730,00	950,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 11/2023 (gilt für Deutschland	=		179,10
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	173.888,19	38.282,63
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		212.170,82
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		212.170,82
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		25 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 68,75 %		-145.867,44
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage</b>	=		<b>66.303,38</b>
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	4 %		2.652,14
• zusätzlicher Ansatz für befestigte Flächen, Einfriedung, Außentreppen, Hausanschlüsse			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Garage (pauschaler alterswertgeminderter Ansatz)			4.000,00
o 25,35 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> : gerundet 3.800 €			
• Windfang: pauschal 200 €			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
•			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			72.955,52
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		163.026,60
<b>vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €</b>			<b>235.982,12</b>

## 6.1.4 Zusammenfassung des Sachwertes

weitere Marktdaten - Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses für 2022/23

Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften				
Baujahrsgruppe	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2022			
	Grundstücksfläche Ø m <sup>2</sup>	wertrelevante Geschossfläche Ø m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup> Kaufpreis/ wertrelevante Geschossfläche Ø €/m <sup>2</sup>	Änderung gegenüber dem Vorjahr
<b>Baujahre bis 1919</b>				
einfache + mittlere Wohnlage	426 bis 695 529	113 bis 318 192	5 2.768 bis 7.035 4.162	---

- Legt man eine Geschossfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> im EG zu Grunde (Gebäude 1 und 2), **ergäbe dies ca. 279.000 €.**

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

Tabelle 7

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

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

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

**Interpolierter Ausgangswert: 1,325**

<b><u>Baujahrsgruppen</u></b>			<b><u>Gebäudekonstruktion</u></b>	
Baujahrsgruppen bis 1919:	-0,168		Fertighaus:	-0,071
Baujahrsgruppen 1920-1948:	-0,180		Massivhaus:	±0
Baujahrsgruppen 1949-1970:	-0,255			
Baujahrsgruppen 1971-1990:	-0,140		<b><u>Stadträumliche Wohnlage</u></b>	
Baujahrsgruppen 1991-2009:	±0		Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,037
Baujahrsgruppen 2010-2017:	+0,073		Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Baujahrsgruppen ab 2018:	±0		Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,053
			Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,386
<b><u>Gebäudeart</u></b>			<b><u>Stadtlagen</u></b>	
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0		Westteil:	+0,082
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,087		Ostteil:	±0
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,212			
Gebäudeart Reihemittelhaus:	+0,358			
<b><u>Bauzustand</u></b>				
Gebäude in gutem Bauzustand:	±0			
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0			
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,127			

### 6.1.5 Sachwertanpassung

<b>Ausgangswert (interpoliert)</b>	<b>1,325</b>
normaler Bauzustand	0,00
Baujahrgruppe 1920-1948	-0,18
mittlere Wohnlage	0,00
o Tatsächliche Kaufpreise für vergleichbare Doppelhaushälften	0,00
Ostteil	0,00
Massivhaus	0,00
Grundstücksgröße (im Vergleich relativ klein)	-0,05
Doppelhaushälfte	0,087
<b>resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)</b>	<b>1,1820</b>

<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>235.982,12 €</b>
o Marktanpassung in % und zur Rundung	1,182	42.948,75 €
		<b>marktangepasster Sachwert</b>
		<b>278.930,87 €</b>
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § (2) ImmoWertV) in %	-3 %	-8.367,93 €
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § (2) ImmoWertV) in %		
o unzweckmäßige Raumstruktur (kleine Räume)		
o Wohnfläche ist für viele Marktteilnehmer zu klein	-2 %	-5.578,62 €
o <b>Unsicherheiten (Restrisiko) betreff der Garagenerweiterung (Schwarzbau)</b>		
		<b>264.984,32 €</b>
		<b>Gerundet: 265.000</b>

### 6.1.6 Plausibilisierung des Sachwertes

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1920-1940
- Gleiche Bodenrichtwertzone
- Verkäufe ab 2022

#### Auswertung

- Keine Verkäufe

## 7 Ertragswertermittlung

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

### 7.1.1 Wohnflächen

#### Zusammenfassung

- Wohnfl. im EG+ DG: ca. 79,5 m<sup>2</sup> (+ Windfang 2,9 m<sup>2</sup>)
- Keller: ca. 33 m<sup>2</sup> Nfl.
- Garage: ca. 14 m<sup>2</sup> Nfl.

### 7.1.2 derzeitiger / marktüblicher Mietertrag

- Mietzustand: Eigennutzung

### 7.1.3 Marktlage - Wohnungen

Berliner Mietspiegel 2023

#### Mietspiegelabfrage

#### Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO)

**Ausstattung 3: mit SH, Bad und IWC**

60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>    5,43 <    **6,65**    > 7,80

**Adresse:** Adlergestell,  
ungerade Hausnummern von 349 bis 615  
**Bezirk:** Treptow-Köpenick  
**Stadtgebiet:** Berlin Ost  
**Wohnlage:** Mittel  
**Lärmbelastung:** hoch  
**Gebäudealter:** 1919 - 1949  
**Gebäudeart:** Altbau  
**Wohnfläche:** 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>

- Aufgrund der Mietpreisbremse ist die marktübliche Miete begrenzt.

#### Mietpreisbremse

- Bei Neuvermietungen dürfen Mieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit dem 1. Juni 2015 in der ganzen Stadt und ist auf 5 Jahre befristet.
- Am 19. Mai 2020 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 343) und damit die sogenannte Mietpreisbremse verlängert. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin wiederum zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet.

- Nimmt man die Obergrenze laut Mietspiegel (7,80 €/m<sup>2</sup>) zuzüglich 10 % wäre die maximal zulässige Miete 8,58 €/m<sup>2</sup>

## Resümé

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

### Berliner Mietspiegel 2023

#### Geltungsbereich dieses Mietspiegels

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

#### Der Mietspiegel gilt nicht für:

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

### Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

Der Sachverständige hält folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Gebäude ½ inkl. Windfang	79,50 m <sup>2</sup> Wfl. x 8,25 €/m <sup>2</sup> • = 655 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• inkl. Grundstücksanteil</li> <li>• Gerundeter Ansatz auf volle 5 €</li> </ul>
Keller inkl. Garage, Windfang, Außenanlagen	• = 65 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerundeter Ansatz</li> </ul>
Gesamt	720 €	• = 720 €/Monat

## 7.1.4 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer

### Liegenschaftszins

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

### *Ableitung des Zinssatzes*

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

**Restnutzungsdauer:** analog Sachwertverfahren = 25 Jahre

## 7.1.5 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	X	1	=	350,00
Instandhaltungskosten	: Außenanlagen = in €/Jahr (pauschal)	200 €	X	1	=	200,00
Instandhaltungskosten	: ... €/m <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr <b>eigener Ansatz</b>	14,50 €/m <sup>2</sup>	X	79,50 m <sup>2</sup>	=	1.152,75
Instandhaltungskosten	: Kellerflächen/Garage/Windfang etc.= .... €/Jahr (pauschal)	4,25 €/m <sup>2</sup>	X	49,90 m <sup>2</sup>	=	212,08
Mietausfallwagnis Gesamt	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	8.640,00 €		172,80
<b>Gesamt in €</b>						<b>2.087,63</b>

## 7.1.6 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		Jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
Wohnhaus+Grundstück			720,00	8.640,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				8.640,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung);			-24,16%	-2.087,63
o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen				
			<b>jährlicher Reinertrag =</b>	<b>6.552,37</b>
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):				
Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
		163.026,60	1,70	-2.771,45
			<i>Ertrag des Eigentums</i>	3.780,92
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):		1,70		
und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren		x		20,229
			<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>	76.484,23
Behebung von Schäden, Instandhaltungsrückstau, pauschal				
o übernommen aus dem SW-Verfahren			in €	-8.367,93
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung			in €	0,00
o				
		<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>		163.026,60
		<b>Ertragswert</b>		<b>231.142,90</b>

**gerundet: 231.000 €**

## 8 Recht in Abt. II

Im GB von Köpenick Blatt 19688 N, Abt. II ist folgendes Recht eingetragen:

1	1	<b>Eine Baubeschränkung dahingehend, daß das Grundstück nur mit Kleinhäusern mit einer Gesamtbaugrundfläche von 80 qm bebaut werden darf. Für den Preußischen Staat (Forstverwaltung) eingetragen am 30.6.1939. Umgeschrieben am 29.01.1999.</b>
---	---	--

- Die bebaute Fläche der Gebäude 1,2,3 beträgt über 80 m<sup>2</sup>
- Der Rechtsnachfolger des „Preußischen Staates“ hat zu DDR-Zeiten der baulichen Erweiterung (Gebäude 3: Baujahr ca. 1960 und Gebäude 2: Baujahr ca. 1981) zugestimmt (siehe Bauarchivakte, Baugenehmigungen liegen vor). Die Überschreitung der Gesamtbaufäche von 80 m<sup>2</sup> ist demnach legitimiert.
- Lediglich die bauliche Erweiterung der Garage (WC/Dusche) ist ein „Schwarzbau“. Das bestehende Risiko der nachträglichen „Nichtlegitimieren“ wurde berücksichtigt.

**Der Sachverständige bewertet das Recht mit – 500 €**

## 9 Verkehrswert

### Erläuterung

Der Verkehrswert wird nur unter Heranziehung des Sachwertes ermittelt.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines **mit einer Doppelhaushälfte**  
bebauten Grundstücks

**Adlergestell 419**  
**in 12527 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 14.02.2024  
geschätzt mit

Blatt / lfd.Nr.	Flurstück	Flurstücksgröße in €	Verkehrswert in €
19688N; BV 1	4	374 m <sup>2</sup>	<b>265.000 €</b>

### 9.1 Minderung durch Rechte

Recht	Minderung	Wertmethodische Relevanz bezogen auf
Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1	<b>-500</b>	Flurstück 4

## 10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### a) Mieter und Pächter

- o Mieter: nicht vermietet.

### b) Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG:

- o besteht nicht

### b) Gewerbebetrieb

- o kein Gewerbebetrieb

### c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

### d) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden, kann aber bei Gebäuden dieses Baujahres nie vollständig ausgeschlossen werden

### e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Nicht bekannt

### f) Energiepass

- o Nicht vorhanden

### g) ökologische Altlasten

- o keine Hinweise erhalten

## 10.1 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagekarte
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Auszug aus dem Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Bodenrichtwertauskunft
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Luftbild
<b>Anlage</b>	<b>5-7</b>	Darstellung der Bauleitplanung im Umfeld
<b>Anlage</b>	<b>8</b>	Auszug aus der Bauarchivakte von 1936
<b>Anlage</b>	<b>9-10</b>	ungefähre Grundrisse vom EG und DG
<b>Anlage</b>	<b>11</b>	Aktuelle Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>12-15</b>	Fotoansichten

# 11 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

## **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

## **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

## **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

## **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

## **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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

## **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

## **WoFIV:**

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

## **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

## **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

## **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 weiter Anwendung)

## **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

## 12 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 vor auszusehenden 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.

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 14.02.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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