Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 40/26

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

des Sondereigentums **an der Wohnung 3**
nebst Sondernutzungsrecht an der grün schraffierten Grundstücksfläche
postalische Anschrift: Akeleiweg 65 A

verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum

Akeleiweg 65 A, 65 B, 65 C in 12487 Berlin

< basierend auf einer rein äußerlichen Besichtigung >

erstattet von

INGO KUHWALD

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

Mitglied im
Oberen Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 3**
nebst Sondernutzungsrecht an der grün schraffierten Grundstücksfläche
postalische Anschrift: Akeleiweg 65 A

verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum

Akeleiweg 65 A, 65 B, 65 C in 12487 Berlin

Land	:	Berlin
Amtsgericht	:	Köpenick
Grundbuch von	:	Treptow

Blatt 8227N von Treptow, BV. Nr. 2
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichneten Wohnung (Einfamilienhaus) nebst Sondernutzungsrecht an der grün schraffierten Grundstücksfläche 461/1.167 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rudow, Flur 1, Flurstück 1081/146 (Größe 1.167 m²)

Wertermittlungsstichtag	:	13.07.2026
Verkehrswert (Gesamt)	:	**574.000 €**

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 26 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 40/26

< basierend auf einer rein äußerlichen Besichtigung >

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN 4

1.1.1 Ansprechpartner 4
1.1.2 Ortsbesichtigung 4
1.1.3 Unterlagen 5
1.2 STICHTAGE 5
1.3 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN 5

2 ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM 6

3 LAGE UND GRUNDSTÜCK 8

3.1 WEITERE ZUSTANDSMERKMALE 10
3.2 BESTIMMUNG DER WGFZ 11

4 BAUBESCHREIBUNG 12

4.1.1 Historie 12
4.1.2 Wohn- und Nutzfläche 12

5 WERTERMITTLUNG 14

5.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 14

6 BODENWERTERMITTLUNG 16

6.1 BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES 16
6.1.1 weitere Marktdaten 17
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 18
6.2.1 Anpassung 18
6.2.2 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung 19

7 SACHWERTVERFAHREN 20

7.1 ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE 20
7.1.1 Bruttogrundfläche und NHK 23
7.1.2 Bestimmung der Restnutzungsdauer 24
7.2 SW-BERECHNUNG 27
7.2.1 Zusammenfassung des Sachwertes 28

8 VERGLEICHSFAKTORVERFAHREN 30

8.1 AKTUELLE VERKÄUFE 31
8.1.1 Berechnung des Vergleichsfaktorwertes 32

9 VERKEHRSWERT 33

9.1 MARKTANPASSUNG 33

10 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 34

11 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 35

11.1 URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ 35

12 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 36

13 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 37

14 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 38

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 28.05.2026
- Frist zur Fertigstellung: 31.08.2026

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Investitionsbank Berlin Bundesallee 210 10719 Berlin

Eigentümer/in	• Abt. I, lfd. Nr. 3.1 bis 3.4 = Erbengemeinschaft • …wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 09.07.2026 vorgeschlagen und durchgeführt.
Die Parteien wurden mit Schreiben vom 15.06.2026 geladen, **erschienen jedoch nicht.**

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Beteiligte durchgeführt.



- Die Schuldner des Verfahrens waren nicht zugegen und gewährten auch nicht über Dritte den Zugang zu den baulichen Anlagen.
- Die Zufahrt zum Objekt Akeleiweg 65 A ist **Gemeinschaftseigentum**, steht offen (kein Tor) und wurde betreten.
- Der Gutachter begab sich auf direktem Weg zum Haus 65 A (= Wohnung 3) und klingelte an der Hauseingangstür
- Das Objekt wurde von folgenden Standorten besichtigt:
  - **X1** Standort vor dem Haus
  - **X2** Standort Hauseingangstür
- Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.

Der Gutachter weist auf folgende Umstände hin:
- Die bauliche Anlage (Einfamilienhaus = Wohnung 3) konnten nur äußerlich besichtigt werden.
- Ein äußerliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Maßangaben wurden aus den Bauzeichnungen des Aufteilungsplanes entnommen.
- Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad des Wohnhauses.

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 27.04.2026)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 09.06.2026
- Einsicht in die Grundakte wegen Teilungserklärung am 29.06.2026
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft
- Die beteiligten Parteien stellten keine Unterlagen/Informationen zum Objekt zur Verfügung.

1.2 Stichtage

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Bestandsverzeichnis

3/zu 2	-	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Hausanschluss für Abwasser) an dem Grundstück Treptow Blatt 12831N, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 09.10.2009.		

Rechte in Abt. II
- Lfd.Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk: bleibt auftragsgemäß **unberücksichtigt**

Baulasten	• Keine (siehe Anlage)
Überbauungen	• Das Flurstück 1081/146 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 1081/146 gehen augenscheinlich keine Überbauungen aus.
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	• **Annahme:** Keine externe WEG-Verwaltung • Eigenverwaltung durch die Eigentümer der Wohnungen 1, 2 und 3
Hausgeld 2026	• **Annahme:** Keine Hausgeldzahlung • Die Eigentümer der Wohneinheiten rechnen ihre Verbrauchskosten selbständig ab
Instandhaltungsrücklage:	• **Keine Rücklage** • **Jeder Sondereigentumsberechtigte trägt die Kosten der Instandhaltung für sein Sondereigentum allein (§ 4 TE)**
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung	• Keine WEG-Versammlungen
Teilungserklärung (TE)	• Vom 06.07.1995 (UR-Nr. 134/95 Notar Ley)
1.Ergänzung zur TE	• Vom 20.03.1996 (UR-Nr. L47/96 Notar Ley)

WEG bestehend aus: 3 Wohnungen
- Doppelhaus = Wohnungen 1 und 2 (Akeleiweg 65 B und 65 C)
- Einfamilienhaus = Wohnung 3 (Akeleiweg 65 A)

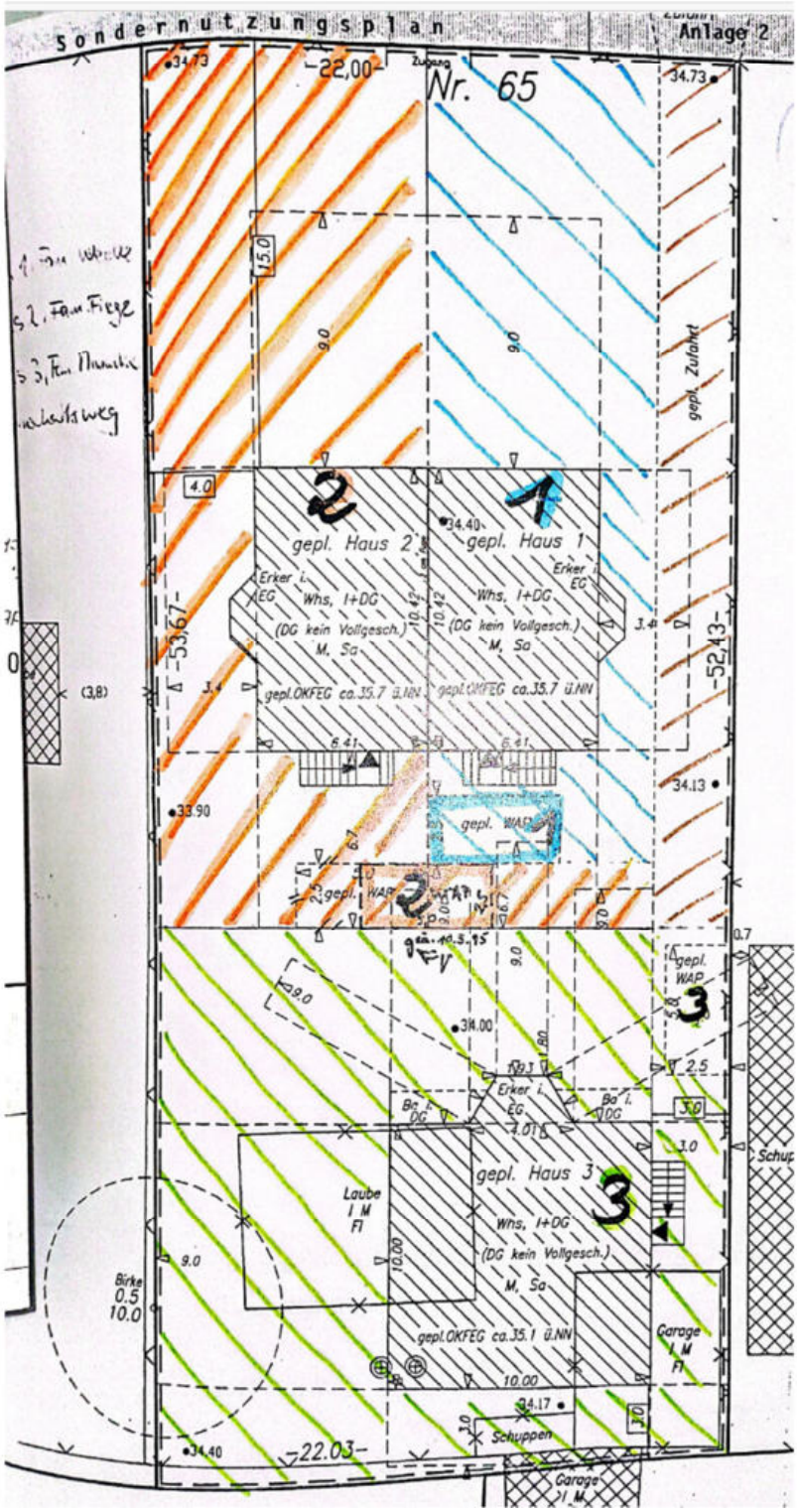
Im einzelnen werden gebildet:

1. Miteigentumsanteil zu 329,35/1167stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten geplantem Wohnungseigentum. Mit diesem Sondereigentum ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung (Sondernutzungsrecht) der im Sondernutzungsplan blau schraffiert dargestellten Grundstücksfläche und der blau umrandeten und blau schraffiert dargestellten PKW-Abstellfläche verbunden.

2. Miteigentumsanteil zu 376,65/1167stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten geplantem Wohnungseigentum. Mit diesem Sondereigentum ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung (Sondernutzungsrecht) der im Sondernutzungsplan orange schraffiert dargestellten Grundstücksfläche und der orange umrandeten und orange schraffiert dargestellten PKW-Abstellfläche verbunden.

3. Miteigentumsanteil zu 461/1167stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten geplantem Wohnungseigentum. Mit diesem Sondereigentum ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung (Sondernutzungsrecht) der im Sondernutzungsplan grün schraffiert dargestellten Grundstücksfläche und der grün umrandeten und grün schraffiert dargestellten PKW-Abstellfläche verbunden.

Der Wohnungseigentümer mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 ist im Besonderen berechtigt, das Gemeinschaftseigentum "geplante Zufahrt", das im Sondernutzungsplan braun schraffiert gekennzeichnet ist, zum Begehen, Befahren und Verlegen von Leitungen zu benutzen.



- Anmerkung: die Größe der SNR-Fläche 3 (grün schraffiert + Fläche der baulichen Anlagen 3) beträgt ca. 445 m²
  - Dies entspricht auch ca. dem Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück
  - 461/1.167 Mieteigentumsanteil von 1.167 m² = 461 m²

3 Lage und Grundstück

Umgebung und Infrastruktur:

- **Grün- und Freiflächen:** In der Nähe liegt der **Landschaftspark Johannisthal/Adlershof** – ein großes Naturschutzgebiet auf dem Gelände des ehemaligen Flugfelds Johannisthal, mit Wegen, Aussichtspunkten und alten Flughafengebäuden. Auch der Johannisthaler Park ist in der Nähe.
- **Charakter:** Die Gegend ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, guter Anbindung an Natur und liegt nicht weit vom Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof entfernt.

Anbindung

- Nächste Bushaltestellen direkt in Wohnnähe: **Johannes-Sasse-Ring** und **Straße am Flugplatz** (nur wenige Gehminuten entfernt).
- S-Bahnhof **Johannisthal** (S9/S45/S46) liegt etwas nördlich, ca. 15–20 Min. zu Fuß bzw. mit Bus/Rad schneller erreichbar – Anschluss Richtung Berlin-Mitte und Schönefeld/Flughafen BER.
- Über Schöneweide (S-Bahn + Tram) ist man gut an die Innenstadt angebunden.

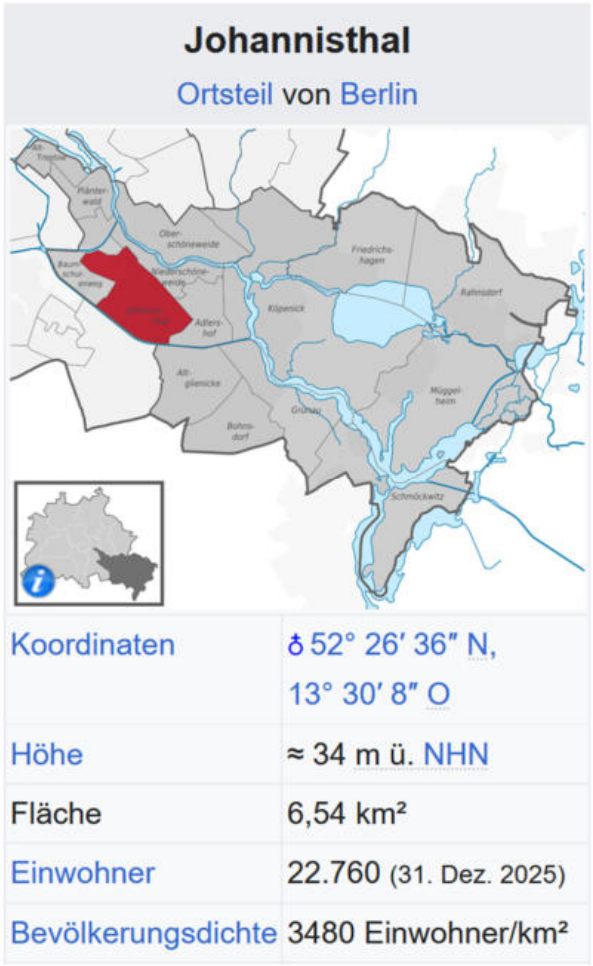
Schulen

- **Grundschule am Ginkobaum** (Springbornstraße) – Grundschule in der Nähe.
- **Melli-Beese-Schule** (Engelhardstraße) – ebenfalls Grundschule.
- **Hans-Grade-Oberschule** (Heubergerweg) – weiterführende Schule (Sekundarstufe).

Kitas

Mehrere Kitas im direkten Umfeld, z. B.:

- **Kita Wilde Hummeln** (Eisenhutweg) – sehr gute Bewertungen, neuer Bau.
- **Kindertagesstätte Johannissterne** (Str. am Flugplatz) – kleine Einrichtung, familiäre Atmosphäre.
- **Kita am Flugplatz Johannisthal** und **Kita Sterndamm** – ebenfalls in der Nähe, bei diesen beiden gab es allerdings gemischte Erfahrungsberichte zu Personalfluktuation, das lohnt sich vor Ort zu prüfen.

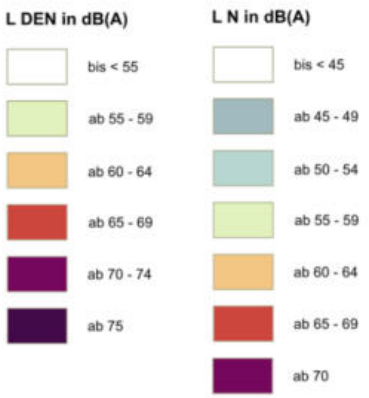


Der Akeleiweg 65 liegt im Süden Berlins im Ortsteil Johannisthal (Bezirk Treptow-Köpenick, PLZ 12487), in einem ruhigen Wohngebiet mit vielen kleinen Straßen, die nach Blumen benannt sind (Akeleiweg, Eisenhutweg etc.) – typisch für die Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen dieses Viertels.

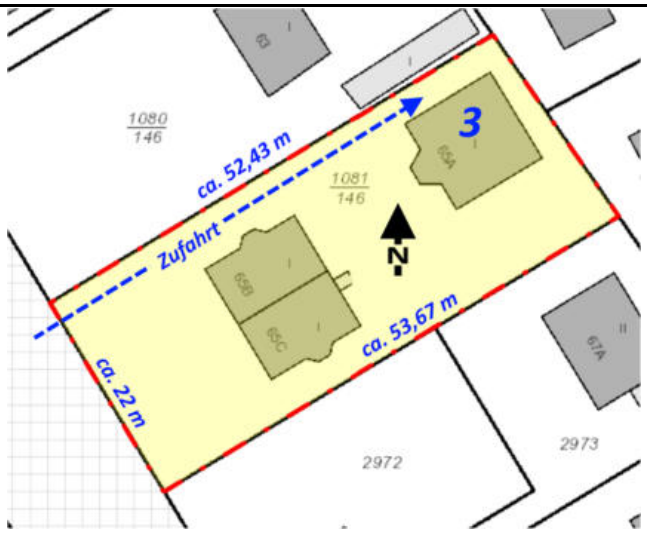




Strategische Lärmkarte



- geringe Lärmimmissionen (ab 55 dB (A)



Maße laut Lageplan aus TE

Grundstück

- Größe 1.167 m² (laut Grundbuch)
  - Anmerkung: aus dem Katasterplan hat der Sachverständige 1.150 m² herausgemessen.
  - Klarheit kann nur eine Neueinmessung des Grundstücks erbringen
- rechteckiger handtuchförmiger Zuschnitt
- ebene Lage
- Straßenfront ca. 22 m

Wohnung 3

- Ausrichtung: Terrasse/Garten nach SüdSüdOst

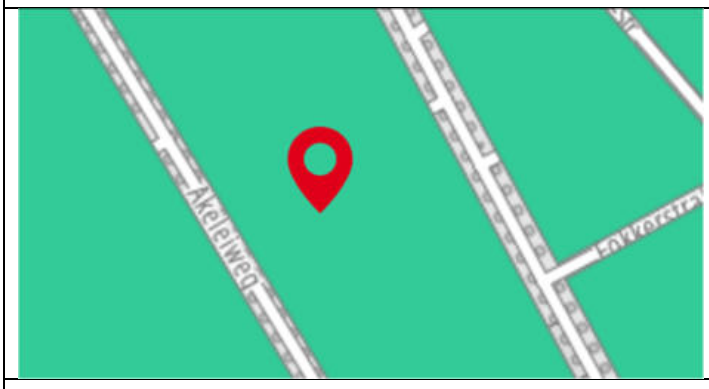
Erschließungsanlagen

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

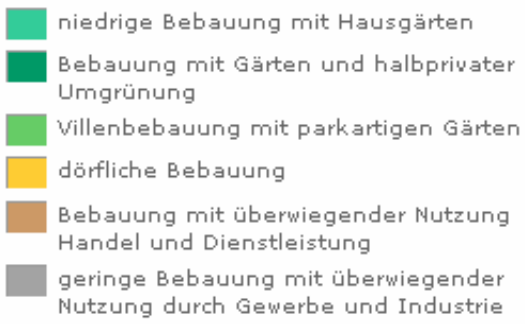


Akeleiweg

- zweispurige Straße (Asphalt)
- Straßenbeleuchtung
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden
- einseitiger Fußgängerweg vorhanden
  - modernisierte Erschließungsanlagen



Stadtstruktur



Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten

3.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § KAG offen. • *In Berlin sind Straßenausbaubeiträge (nach dem ehemaligen Straßenausbaubeitragsgesetz) vollständig abgeschafft und werden seit 2012 nicht mehr erhoben.*
Denkmalschutz	• Kein Denkmalschutz
Altlasten	• keine Altlasten im Bodenbelastungskataster erfasst
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	• Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,40)
Bauleitplanung	• Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Erhaltungsgebiet	• Das Grundstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	• Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	• Unbekannt • Der Sachverständige geht von einer Eigennutzung durch die Verfahrensschuldner aus
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3.2 Bestimmung der wGFZ

wGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

ImmoWertV2021 § 16

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

ImmoWertV2021 § 10

Grundsatz der Modellkonformität (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modell-konformität

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

- Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ; hierzu § 16 Absatz 4 ImmoWertV) zu unterscheiden.
  - ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

- Das Kellergeschoss (Wohnung 1, 2 und 3) in den vorhandenen Häusern (1 Doppelhaus + 1 Einfamilienhaus) ragt keine 1,40 m² über die Geländeoberfläche hinaus und bleibt unberücksichtigt.
- Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wird mit 75 % der Grundfläche berücksichtigt.

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

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

Bruttogrundfläche im EG in m² • Doppelhaus + EFH	241
Bruttogrundfläche im DG in m² (75%)	173
Gesamt in m²	**414,00**

wGFZ = Geschossfläche/Grundstücksgröße
= 414 m²/1.167 m² **= 0,35**

dem Richtwert liegt eine GFZ von 0,4 zu Grunde, dies ist hinreichend vergleichbar

4 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.

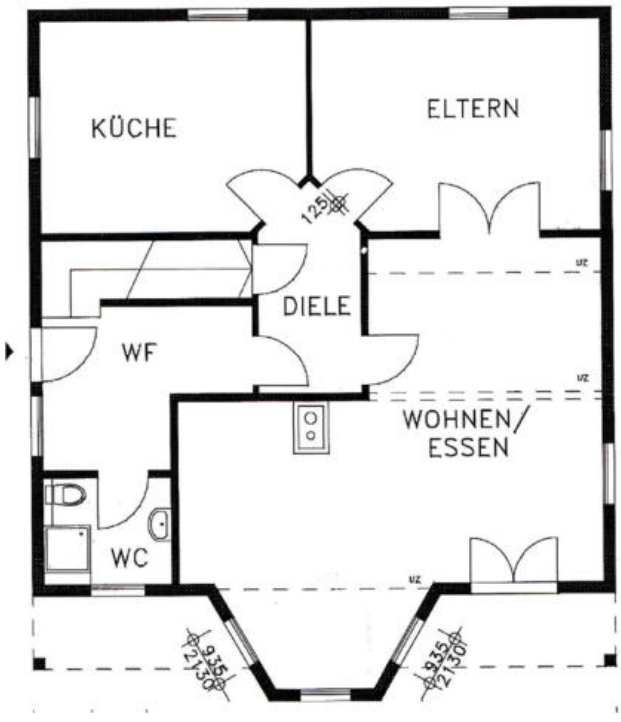
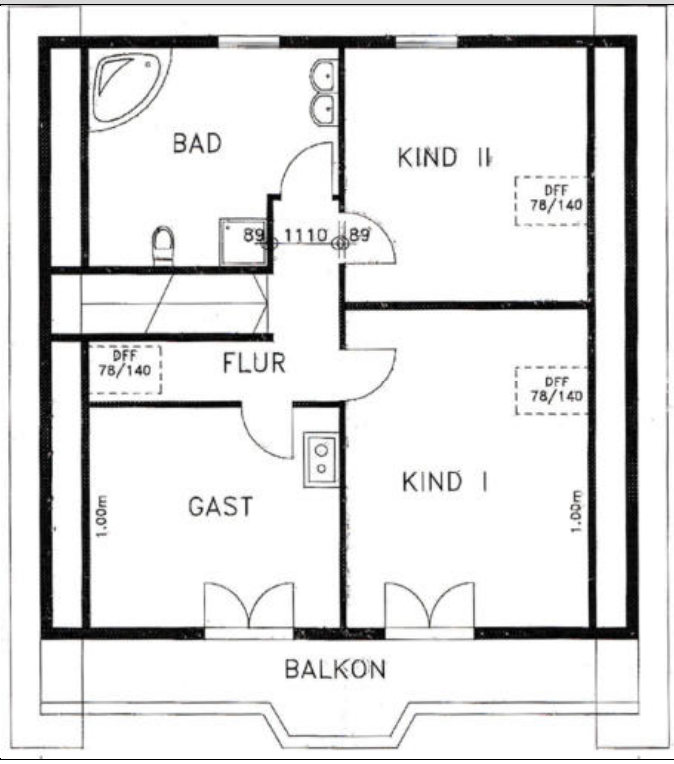
4.1.1 Historie

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

Gebäude 3 = Wohnung 3
- Einfamilienhaus: Baujahr ca. 1995 (Baugenehmigung 160686 vom 19.05.1995)
- Fertigstellung **1996 (Annahme)**
- Carport: Baujahr ca. 1998 (Baugenehmigung 221313 vom 23.03.1998)

4.1.2 Wohn- und Nutzfläche

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

Erdgeschoss	**Dachgeschoss**
	
• Wohnen/Essen, Küchen, Schlafzimmer, Diele, Windfang, Gäste-WC • BGF ca. 104,93 m² • Ca. 89,28 m² Wohnfläche • Nutzflächenkoeffizient (NFK) ca. 0,85	• 3 Zimmer, Bad, Flur • BGF ca. 100,00 m² • Ca. 64,88 m² Wohnfläche • Nutzflächenkoeffizient (NFK) ca. 0,65 • + Balkon
Gesamt: Wohnfläche EG/DG: ca. 154,16 m² (+/-10%) + Balkon • + Keller (Kellerraum, HW-Raum, Heizungsraum, WC); ca. 75 m² Nfl.	

Baubeschreibung (basierend auf den Erkenntnissen aus der Aktenlage)

Rohbausubstanz

- Fertigteilhaus, voll unterkellert, EG + ausgebautes DG
- Außenwände KG: ca. 36,5 cm Kalksandstein
- Außenwände EG/DG: Rahmenkonstruktion mit Wärmedämmung (Dicke ca. 20,50 cm)
- Decke über KG: Stahlbetondecke
- Decke über EG/DG: Holzbalkendecke
- Fertigteilschornstein
- Ausgebautes Satteldach (Pfettenkonstruktion) mit Betondachsteineindeckung, Dachneigung 45 grd
- Treppe zum KG: Stahlbeton-Treppenelement
- Treppe EG/DG: Holztreppe

Ausbausubstanz

- Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung (KG tlw. mit Kunststofffenster + Iso)
  - Im EG tlw. mit Einbaurollläden
- Heizung/Warmwasser: unbekannt, wahrscheinlich Zentralheizung auf Erdgasbasis mit Konvektoren in den Zimmern
  - Annahme basiert auf dem vorhandenen Gas-Anschluss und der Baubeschreibung
- Innentüren EG/DG: mit Futter und Bekleidung
- Elektro: nach VDE, mittlere Ausstattung
- Sanitärinstallation
  - KG: wandhängendes WC und Handwaschbecken
  - EG: wandhängendes WC und Handwaschbecken, Dusche
  - DG: wandhängendes WC und Handwaschbecken, Dusche, Wanne

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges

Äußerlich erkennbar

- Instandhaltungsrückstau an der Gebäudehülle
  - Moos- und Algenbefall an der Fassade, leichte Putzschäden im Sockelbereich (z.B. ausgewaschene Fugen)
  - Tlw. Verwitterungserscheinungen an Holzbauteilen vom Dachüberstand und der Balkonanlage (soweit äußerlich sichtbar)
  - Energetisch nicht zeitgemäß

Anmerkungen zu den Außenmaßen

- Laut Bauzeichnungen hat das EG ein Außenmaß von ca. 10 m x 10 m (+Erker)
- Laut Bauzeichnungen hat das KG ein Außenmaß von ca. 9,86 m x 9,86 m (+Erker)
- **Dies lässt sich rein äußerlich nicht bestätigen. Augenscheinlich hat der Keller ein vergleichbares Außenmaß (ca.) wie das EG.**

Carport



- Einfache Holzständerkonstruktion
- Dach: Kunststoffprofilplatten
- Maße ca. 5 m x 3 m
- Fußboden: Gehwegplatte

5 Wertermittlung

5.1 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

    - **Es handelt sich zwar um Wohnungseigentum, die Wohnung 3 stellt sich jedoch als Einfamilienhaus dar, die Orientierung an Einfamilienhausgrundstücken ist marktgerechter**

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

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

6 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet.

6.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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

590 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 0,40 (gebietstypische GFZ)
- Richtwertzone 1126
- Stand 01.01.2026

6.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

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

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

Ad hoc Marktreport
Ausgabe Juli 2026

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Februar – April 2026

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 Juli 2026 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Februar bis April 2026 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2026 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 April 2026 in Höhe von **94 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2026 (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 für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	12	98	89	107	74	120
Spandau	7	100	90	110	87	120
Tempelhof-Schöneberg[1]	3	98			92	101
Treptow-Köpenick	9	100	90	111	85	131
Marzahn-Hellersdorf	21	88	81	95	56	115
Reinickendorf	9	89	75	103	62	107

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2[1]	3	95			89	99
0,3	16	94	90	99	82	107
0,4	37	93	87	99	56	131
0,6[1]	5	94			74	107

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	13	91	81	101	62	120
Mittlere Lage	45	95	91	99	56	131
Gute Lage[1]	3	89			62	106

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden im Stadtbezirk Treptow-Köpenick derzeit die unbebauten Grundstücke zu **100 % des** Bodenrichtwertes gehandelt.
Eine eindeutige Tendenz lässt sich jedoch nicht ableiten.

- Der Richtwert wurde zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen und berücksichtigt hinreichend die aktuelle Marktlage. Es wird keine Änderung vorgenommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Auf dem Grundstück (Flurstück 1081/146) ist eine GFZ von ca. 0,35 realisiert. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 0,40, dies ist hinreichend vergleichbar.

6.2.1 Anpassung

- Die nachfolgende Anpassung bezieht sich **nicht** auf das Gesamtgrundstück, sondern auf den **wirtschaftlich nutzbaren Teil der Wohnung 3** (461/1.167 Miteigentumsanteil = 461 m²)

1.	Bodenrichtwert	
	• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	590,00 €/m²
2.	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-60,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	530,00 €/m²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag o Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2026	0 %
	die Lage o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen	0 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung o vergleichbar	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o gelegen in 2. Reihe o Zufahrt über lange Zufahrt, keine Wendemöglichkeit für PKW	-10 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 10,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	477,00 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	60,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land**	**537,00 €/m²**
6.	**Grundstücksgröße in m²**	1.167 m²
7.	**Grundstückswert**	**626.679,00 €**

6.2.2 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung

Grundstück	Grundstücksgröße in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	1.167	537,00	626.679,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	461/1.167		**247.557,00**

7 Sachwertverfahren

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

7.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

- Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

- Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
- Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
- Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
  - nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
  - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.1.1 Bruttogrundfläche und NHK

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

Bruttogrundfläche im KG in m²	100,00
Bruttogrundfläche im EG in m² • (10 m x 10 m) + Erker	104,93
Bruttogrundfläche im DG in m²	100,00
Gesamt in m²	**304,93**

Gerundet: 305 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

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

- Das Objekt wurde nicht von Innen besichtigt, es wird pauschalisiert eine Standardstufe 3 angenommen.
- Anmerkung: Der Abschlag für die Fertigteilbauweise erfolgt in der Marktanpassung

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m²	655	725	835	1.005	1.260	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	835,00	0,00	0,00	**835,00**

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²	Bemerkungen
EFH	**835,00**	• Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)
Anpassung EG/DG:	**1,015**	• zusätzlicher Balkon im DG
Anpassung Gebäudestelllung	**1,00**	• Einfamilienhaus
Anpassung Ausstattung	**1,01**	• WC im Keller, Schornstein
Gesamt	**856,00**	**835 x 1,015 x 1 x 1,01**
gerundet	**855**	gerundeter Ansatz auf volle 5 €

7.1.2 Bestimmung der Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

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

Ga = Gebäudealter
Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
W_L = lineare Wertminderung

Restnutzungsdauer im vorhandenen Zustand (ohne Instandsetzungen)

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1996
B	Gebäudealter in 2026	30 Jahre
C	Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	50 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der ImmoWertV2021 (Anlage 2) und ImmoWert-A2023

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

GND	Modernisierungspunkte																				
80	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	67	67	67
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	67	67
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	60	60	62	63	64	65	66	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	66	66
27	53	53	53	53	53	53	54	54	55	56	57	58	58	59	61	62	63	64	65	65	65
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	65	65	65
29	51	51	51	51	51	52	52	53	53	54	55	56	57	58	60	61	62	63	65	65	65
30	50	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64	64	64

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

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

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

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

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Ansatz des Gutachters: 0 Modernisierungspunkte
Rechnerische RND laut Anlage 2 50 Jahre

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 50 Jahre

- Modellkonformität der Auswertung vom Gutachterausschuss

SW-Faktoren, 2025 , Seite 3
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren ab 1949 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand:

Baualter in Jahren	baulicher Zustand: gut	baulicher Zustand: normal	baulicher Zustand: schlecht
bis 2	80	75	70
3 – 7	75	70	65
8 – 12	70	65	60
13 – 17	65	60	55
18 – 22	60	55	50
23 – 27	55	50	45
28 – 32	55	45	40
33 – 37	55	40	35
38 – 42	55	40	30
43 – 47	55	40	25
48 – 52	55	40	25
53 – 57	55	40	25
ab 58	55	40	25

Anmerkung: Der Sachverständige setzt die RND laut ImmoWertV2021 = 50 Jahre an und berücksichtigt die Modellkonformität zur Auswertung des Gutachterausschusses in der Marktanpassung

7.2 SW-Berechnung

			Wohnhaus	Anbau
Bruttogrundfläche in m² gerundet			**305,00**	**0,00**
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=		855,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=		100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 2.Quartal 2026 (gilt für Deutschland) • Veröffentlicht 10.07.2026	=			198,20
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=		516.856,05	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten				0,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=			516.856,05
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+	0,00 %		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=			516.856,05
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=		80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt			50 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)		- 37,50 %		-193.821,02
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		**=**		**323.035,03**
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u> • üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten • zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppen, Hausanschlüsse, Bodenbefestigung		4 %		12.921,40
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u> • Carport; pauschalisierter Zeitwert				500,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u> • Bleibt unberücksichtigt				0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €				336.456,43
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet • 461/1167 Miteigentumsanteil		+		247.557,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €				**584.013,43**

7.2.1 Zusammenfassung des Sachwertes

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

Sachwertfaktoren 2025

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

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

2 – Sachwertfaktoren

Tabelle 4

Sachwertfaktoren für Objekte[9] in den Altbezirken Treptow (106), Lichtenberg (36), Charlottenburg (18), Spandau (378), Wilmersdorf (5), Zehlendorf (153), Steglitz (133) und Pankow (195) zum Stichtag				
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)				
300.000	500.000	700.000	900.000	1.100.000
1,01	0,96	0,90	0,84	0,79

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

Gebäudeart	
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,084
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,201
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,341

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

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

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

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

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

Ausgangswert (interpoliert für einen SW von ca. 584.000 €)	**0,9348**
Baujahrgruppe bis 1991-2009	0,106
Einfamilienhaus	0,00
Gebäude mit normalen Bauzustand	0,00
Fertigteilhaus	-0,072
mittlere Wohnlage	0,00
Methodische Abweichungen zum Modell Gutachterausschuss	0,05
Tatsächliche Marktlage im Ortsteil (Bodenrichtwertzone) in der aktuellen Marktlage • Siehe Auswertung KPS	0,05
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	**1,0688**

vorläufiger Sachwert		***584.013,43 €***
o Marktanpassung in % und zur Rundung	1,0688	40.180,12 €
marktangepasster Sachwert		**624.193,55 €**
Mietzustand in % • Gutachter unterstellt Eigennutzung	0 %	0,00 €
Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in % • Risikoabschlag aufgrund einer nur rein äußerlichen Besichtigung	-5 %	-31.209,68 €
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in % • kein Einfamilienhausgrundstück sondern Wohnungseigentum • gelegen in 2. Reihe	-3 %	-18.725,81 €
		574.258,06 €
	gerundet	**574.000 €**

8 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

.

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

Durchschnittliches Preisniveau[1)] in €/m² Wohnfläche[2)] für Ein- und Zweifamilienhäuser

Treptow	35	3.190	bis	6.085	4.642	44	3.122	bis	5.543	4.317
Köpenick	38	2.795	bis	6.838	4.714	42	2.416	bis	6.291	4.314

8.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Abfrage Info

Vertragsdatum: 2024; 2025; 2026

Preisbestimmende Grundstücksart:
120 ...Einfamilienhaus

Keller:
1 Keller

Bezirk/Ortsteil:
903 Baumschulenweg
904 Johannisthal

Baujahr: 1990; 1991; 1992; 1993; 1994; 1995; 1996; 1997; 1998; 1999;

Auswertung: 4 Verkäufe

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname(HL)	Gnr(HL)	Hfläche	Bauj	BGF	Kaufpreis)
1	09	2024	Rollettweg		539	1998	258	680.000
2	09	2025	Ligusterweg		671	1995	363	725.000
3	09	2025	Berberitzenweg		782	1995	361	780.000
4	09	2025	Akeleiweg		815	1996	345	830.000

8.1.1 Berechnung des Vergleichsfaktorwertes

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m² BGF
1	2024	Rollettweg	539	258	680.000	2.635,66
3	2025	Ligusterweg	671	363	725.000	1.997,25
4	2025	Berberitzenweg	782	361	780.000	2.160,66
6	2025	Akeleiweg	815	345	830.000	2.405,80
Mittelwert			**701,75**	**331,75**	**753.750**	**2.299,84**
BGF im Bewertungsobjekt						305,00
Vorläufiger Vergleichsfaktorwert						**701.451,20**
Anpassung an die Grundstücksgröße • Mittel der Vergleichskauffälle ist ca. 702 m² • Wohnung 3 mit Grundstücksfläche = anteilig 461 m² (entsprechend dem Miteigentumsanteil) • = Mindergröße						**0,85**
Angepasster Vergleichsfaktorwert • Ein weitere Anpassung (zum Beispiel an den Stichtag erfolgt nicht, der Vergleichswert dient nur der Orientierung)						**596.233,52**

Anmerkung: Die Abweichung des Vergleichsfaktorwertes zum Sachwert (ohne Risikoabschlag) beträgt < 5 %, dies ist vertretbar und plausibilisiert des Sachwert.

9 Verkehrswert

9.1 Marktanpassung

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

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

des Sondereigentums **an der Wohnung 3**
nebst Sondernutzungsrecht an der grün schraffierten Grundstücksfläche
postalische Anschrift: Akeleiweg 65 A

verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum

Akeleiweg 65 A, 65 B, 65 C in 12487 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 13. Juli 2026

geschätzt mit

574.000 €

< basierend auf einer rein äußerlichen Besichtigung >

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Kein Verwalter Eigenverwaltung durch die Eigentümer

c) **Mieter und Pächter**

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

d) **Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG**

- besteht nicht

e) **Gewerbebetrieb**

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) **Maschinen und Betriebseinrichtungen**

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) **Energiepass**

- Wurde nicht zugereicht.

h) **Hausschwamm**

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

i) **baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

- Offiziell nicht bekannt

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	**2**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**3**	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2026
Anlage	**4**	Luftbild, Stand 2025
Anlage	**5**	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025
Anlage	**6**	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	**7**	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	**8**	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	**9**	Baulastauskunft
Anlage	**10-14**	Leitungspläne der Versorger
Anlage	**15**	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage	**16**	Darstellung der Sondernutzungsrechtsflächen
Anlage	**17-21**	Grundrisse, Schnitt, Ansichten, entnommen der Teilungserklärung
Anlage	**22-24**	Wohnflächenberechnung, entnommen der Teilungserklärung
Anlage	**25-26**	Fotoansichten

11.1 Urheberrecht/Datenschutz

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

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

12 Abkürzungsverzeichnis

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

13 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl 2023 Nr.6) geändert worden ist.

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

ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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

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

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

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

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

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

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

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

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

14 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 13.07.2026

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 13.07.2026 15:26

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 3**
nebst Sondernutzungsrecht an der grün schraffierten Grundstücksfläche
postalische Anschrift: Akeleiweg 65 A

verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum

Akeleiweg 65 A, 65 B, 65 C in 12487 Berlin

Land	:	Berlin
Amtsgericht	:	Köpenick
Grundbuch von	:	Treptow

Blatt 8227N von Treptow, BV. Nr. 2
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichneten Wohnung (Einfamilienhaus) nebst Sondernutzungsrecht an der grün schraffierten Grundstücksfläche 461/1.167 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rudow, Flur 1, Flurstück 1081/146 (Größe 1.167 m²)

Wertermittlungsstichtag	:	13.07.2026
Verkehrswert (Gesamt)	:	**574.000 €**

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 26 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 40/26

< basierend auf einer rein äußerlichen Besichtigung >

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN 4

1.1.1 Ansprechpartner 4
1.1.2 Ortsbesichtigung 4
1.1.3 Unterlagen 5
1.2 STICHTAGE 5
1.3 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN 5

2 ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM 6

3 LAGE UND GRUNDSTÜCK 8

3.1 WEITERE ZUSTANDSMERKMALE 10
3.2 BESTIMMUNG DER WGFZ 11

4 BAUBESCHREIBUNG 12

4.1.1 Historie 12
4.1.2 Wohn- und Nutzfläche 12

5 WERTERMITTLUNG 14

5.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 14

6 BODENWERTERMITTLUNG 16

6.1 BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES 16
6.1.1 weitere Marktdaten 17
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 18
6.2.1 Anpassung 18
6.2.2 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung 19

7 SACHWERTVERFAHREN 20

7.1 ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE 20
7.1.1 Bruttogrundfläche und NHK 23
7.1.2 Bestimmung der Restnutzungsdauer 24
7.2 SW-BERECHNUNG 27
7.2.1 Zusammenfassung des Sachwertes 28

8 VERGLEICHSFAKTORVERFAHREN 30

8.1 AKTUELLE VERKÄUFE 31
8.1.1 Berechnung des Vergleichsfaktorwertes 32

9 VERKEHRSWERT 33

9.1 MARKTANPASSUNG 33

10 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 34

11 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 35

11.1 URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ 35

12 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 36

13 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 37

14 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 38

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 28.05.2026
- Frist zur Fertigstellung: 31.08.2026

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Investitionsbank Berlin Bundesallee 210 10719 Berlin

Eigentümer/in	• Abt. I, lfd. Nr. 3.1 bis 3.4 = Erbengemeinschaft • …wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 09.07.2026 vorgeschlagen und durchgeführt.
Die Parteien wurden mit Schreiben vom 15.06.2026 geladen, **erschienen jedoch nicht.**

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Beteiligte durchgeführt.



- Die Schuldner des Verfahrens waren nicht zugegen und gewährten auch nicht über Dritte den Zugang zu den baulichen Anlagen.
- Die Zufahrt zum Objekt Akeleiweg 65 A ist **Gemeinschaftseigentum**, steht offen (kein Tor) und wurde betreten.
- Der Gutachter begab sich auf direktem Weg zum Haus 65 A (= Wohnung 3) und klingelte an der Hauseingangstür
- Das Objekt wurde von folgenden Standorten besichtigt:
  - **X1** Standort vor dem Haus
  - **X2** Standort Hauseingangstür
- Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.

Der Gutachter weist auf folgende Umstände hin:
- Die bauliche Anlage (Einfamilienhaus = Wohnung 3) konnten nur äußerlich besichtigt werden.
- Ein äußerliches Aufmaß erfolgte nicht. Die Maßangaben wurden aus den Bauzeichnungen des Aufteilungsplanes entnommen.
- Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad des Wohnhauses.

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 27.04.2026)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 09.06.2026
- Einsicht in die Grundakte wegen Teilungserklärung am 29.06.2026
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft
- Die beteiligten Parteien stellten keine Unterlagen/Informationen zum Objekt zur Verfügung.

1.2 Stichtage

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Bestandsverzeichnis

3/zu 2	-	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Hausanschluss für Abwasser) an dem Grundstück Treptow Blatt 12831N, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 09.10.2009.		

Rechte in Abt. II
- Lfd.Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk: bleibt auftragsgemäß **unberücksichtigt**

Baulasten	• Keine (siehe Anlage)
Überbauungen	• Das Flurstück 1081/146 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 1081/146 gehen augenscheinlich keine Überbauungen aus.
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	• **Annahme:** Keine externe WEG-Verwaltung • Eigenverwaltung durch die Eigentümer der Wohnungen 1, 2 und 3
Hausgeld 2026	• **Annahme:** Keine Hausgeldzahlung • Die Eigentümer der Wohneinheiten rechnen ihre Verbrauchskosten selbständig ab
Instandhaltungsrücklage:	• **Keine Rücklage** • **Jeder Sondereigentumsberechtigte trägt die Kosten der Instandhaltung für sein Sondereigentum allein (§ 4 TE)**
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung	• Keine WEG-Versammlungen
Teilungserklärung (TE)	• Vom 06.07.1995 (UR-Nr. 134/95 Notar Ley)
1.Ergänzung zur TE	• Vom 20.03.1996 (UR-Nr. L47/96 Notar Ley)

WEG bestehend aus: 3 Wohnungen
- Doppelhaus = Wohnungen 1 und 2 (Akeleiweg 65 B und 65 C)
- Einfamilienhaus = Wohnung 3 (Akeleiweg 65 A)

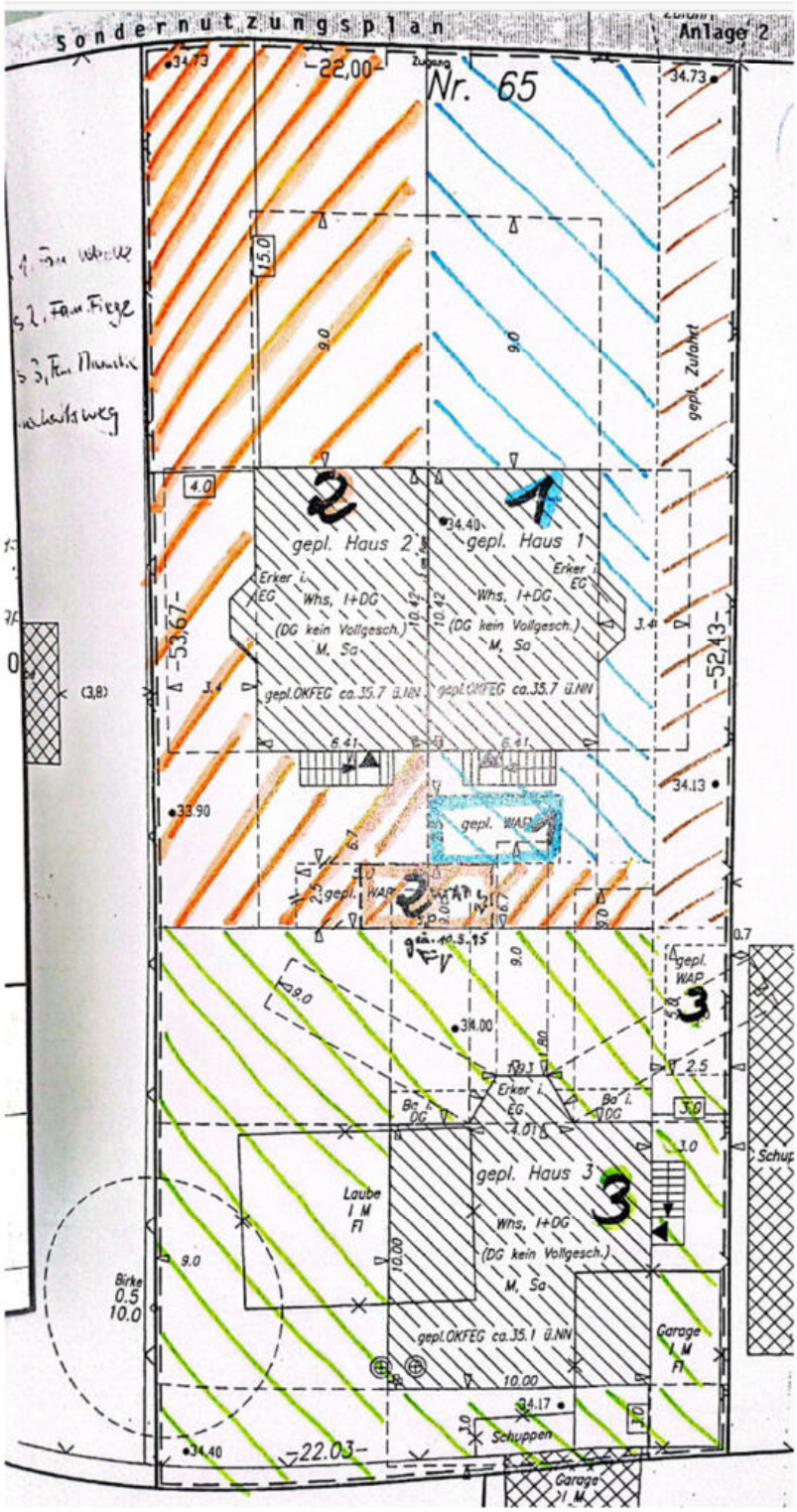
Im einzelnen werden gebildet:

1. Miteigentumsanteil zu 329,35/1167stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten geplantem Wohnungseigentum. Mit diesem Sondereigentum ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung (Sondernutzungsrecht) der im Sondernutzungsplan blau schraffiert dargestellten Grundstücksfläche und der blau umrandeten und blau schraffiert dargestellten PKW-Abstellfläche verbunden.

2. Miteigentumsanteil zu 376,65/1167stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten geplantem Wohnungseigentum. Mit diesem Sondereigentum ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung (Sondernutzungsrecht) der im Sondernutzungsplan orange schraffiert dargestellten Grundstücksfläche und der orange umrandeten und orange schraffiert dargestellten PKW-Abstellfläche verbunden.

3. Miteigentumsanteil zu 461/1167stel, verbunden mit dem Sondereigentum an dem, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten geplantem Wohnungseigentum. Mit diesem Sondereigentum ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung (Sondernutzungsrecht) der im Sondernutzungsplan grün schraffiert dargestellten Grundstücksfläche und der grün umrandeten und grün schraffiert dargestellten PKW-Abstellfläche verbunden.

Der Wohnungseigentümer mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 ist im Besonderen berechtigt, das Gemeinschaftseigentum "geplante Zufahrt", das im Sondernutzungsplan braun schraffiert gekennzeichnet ist, zum Begehen, Befahren und Verlegen von Leitungen zu benutzen.



- Anmerkung: die Größe der SNR-Fläche 3 (grün schraffiert + Fläche der baulichen Anlagen 3) beträgt ca. 445 m²
  - Dies entspricht auch ca. dem Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück
  - 461/1.167 Mieteigentumsanteil von 1.167 m² = 461 m²

3 Lage und Grundstück

Umgebung und Infrastruktur:

- **Grün- und Freiflächen:** In der Nähe liegt der **Landschaftspark Johannisthal/Adlershof** – ein großes Naturschutzgebiet auf dem Gelände des ehemaligen Flugfelds Johannisthal, mit Wegen, Aussichtspunkten und alten Flughafengebäuden. Auch der Johannisthaler Park ist in der Nähe.
- **Charakter:** Die Gegend ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, guter Anbindung an Natur und liegt nicht weit vom Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof entfernt.

Anbindung

- Nächste Bushaltestellen direkt in Wohnnähe: **Johannes-Sasse-Ring** und **Straße am Flugplatz** (nur wenige Gehminuten entfernt).
- S-Bahnhof **Johannisthal** (S9/S45/S46) liegt etwas nördlich, ca. 15–20 Min. zu Fuß bzw. mit Bus/Rad schneller erreichbar – Anschluss Richtung Berlin-Mitte und Schönefeld/Flughafen BER.
- Über Schöneweide (S-Bahn + Tram) ist man gut an die Innenstadt angebunden.

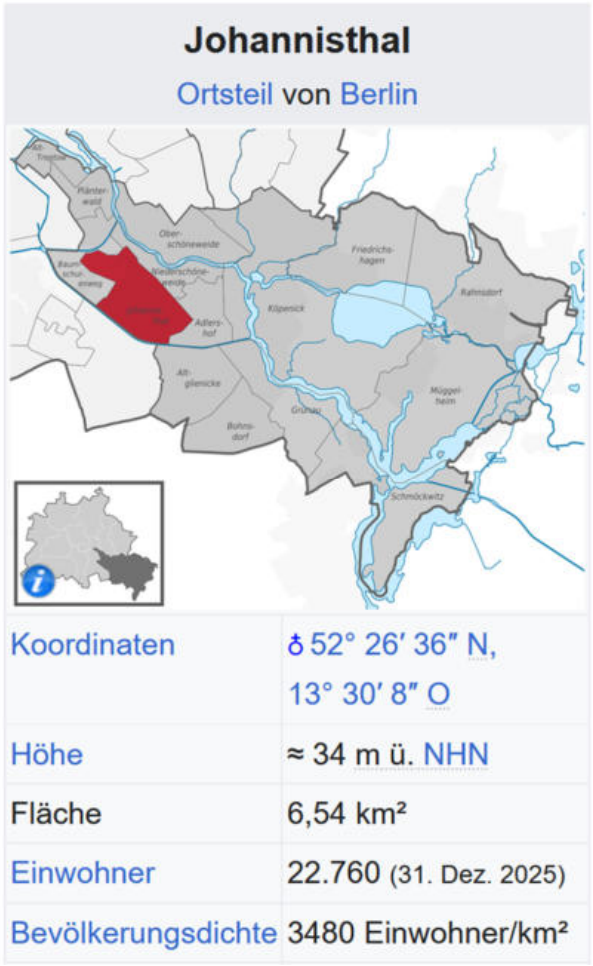
Schulen

- **Grundschule am Ginkobaum** (Springbornstraße) – Grundschule in der Nähe.
- **Melli-Beese-Schule** (Engelhardstraße) – ebenfalls Grundschule.
- **Hans-Grade-Oberschule** (Heubergerweg) – weiterführende Schule (Sekundarstufe).

Kitas

Mehrere Kitas im direkten Umfeld, z. B.:

- **Kita Wilde Hummeln** (Eisenhutweg) – sehr gute Bewertungen, neuer Bau.
- **Kindertagesstätte Johannissterne** (Str. am Flugplatz) – kleine Einrichtung, familiäre Atmosphäre.
- **Kita am Flugplatz Johannisthal** und **Kita Sterndamm** – ebenfalls in der Nähe, bei diesen beiden gab es allerdings gemischte Erfahrungsberichte zu Personalfluktuation, das lohnt sich vor Ort zu prüfen.

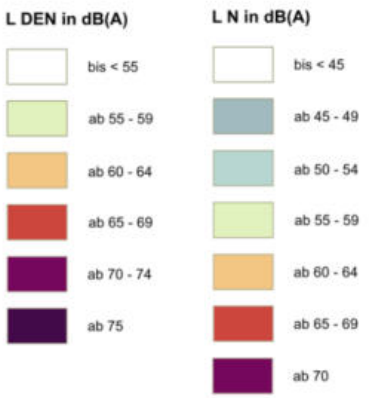


Der Akeleiweg 65 liegt im Süden Berlins im Ortsteil Johannisthal (Bezirk Treptow-Köpenick, PLZ 12487), in einem ruhigen Wohngebiet mit vielen kleinen Straßen, die nach Blumen benannt sind (Akeleiweg, Eisenhutweg etc.) – typisch für die Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen dieses Viertels.

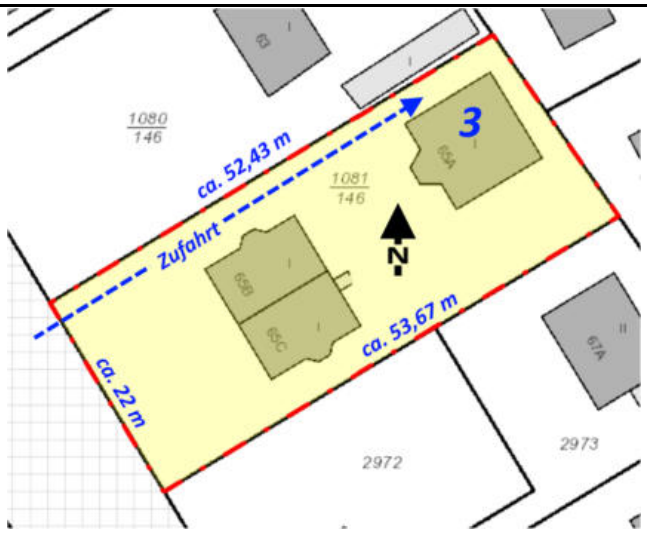




Strategische Lärmkarte



- geringe Lärmimmissionen (ab 55 dB (A)



Maße laut Lageplan aus TE

Grundstück

- Größe 1.167 m² (laut Grundbuch)
  - Anmerkung: aus dem Katasterplan hat der Sachverständige 1.150 m² herausgemessen.
  - Klarheit kann nur eine Neueinmessung des Grundstücks erbringen
- rechteckiger handtuchförmiger Zuschnitt
- ebene Lage
- Straßenfront ca. 22 m

Wohnung 3

- Ausrichtung: Terrasse/Garten nach SüdSüdOst

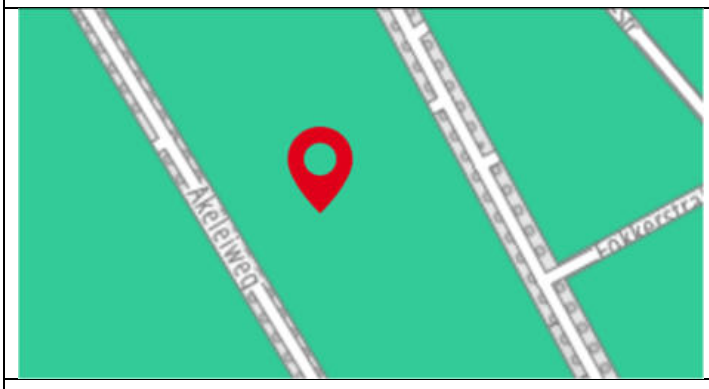
Erschließungsanlagen

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

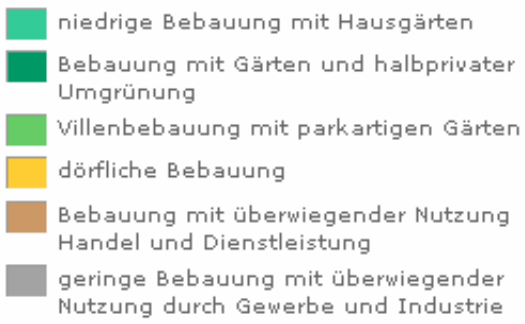


Akeleiweg

- zweispurige Straße (Asphalt)
- Straßenbeleuchtung
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden
- einseitiger Fußgängerweg vorhanden
  - modernisierte Erschließungsanlagen



Stadtstruktur



Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten

3.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § KAG offen. • *In Berlin sind Straßenausbaubeiträge (nach dem ehemaligen Straßenausbaubeitragsgesetz) vollständig abgeschafft und werden seit 2012 nicht mehr erhoben.*
Denkmalschutz	• Kein Denkmalschutz
Altlasten	• keine Altlasten im Bodenbelastungskataster erfasst
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	• Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,40)
Bauleitplanung	• Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Erhaltungsgebiet	• Das Grundstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	• Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	• Unbekannt • Der Sachverständige geht von einer Eigennutzung durch die Verfahrensschuldner aus
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3.2 Bestimmung der wGFZ

wGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

ImmoWertV2021 § 16

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

ImmoWertV2021 § 10

Grundsatz der Modellkonformität (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modell-konformität

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

- Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ; hierzu § 16 Absatz 4 ImmoWertV) zu unterscheiden.
  - ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

- Das Kellergeschoss (Wohnung 1, 2 und 3) in den vorhandenen Häusern (1 Doppelhaus + 1 Einfamilienhaus) ragt keine 1,40 m² über die Geländeoberfläche hinaus und bleibt unberücksichtigt.
- Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wird mit 75 % der Grundfläche berücksichtigt.

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

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

Bruttogrundfläche im EG in m² • Doppelhaus + EFH	241
Bruttogrundfläche im DG in m² (75%)	173
Gesamt in m²	**414,00**

wGFZ = Geschossfläche/Grundstücksgröße
= 414 m²/1.167 m² **= 0,35**

dem Richtwert liegt eine GFZ von 0,4 zu Grunde, dies ist hinreichend vergleichbar

4 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.

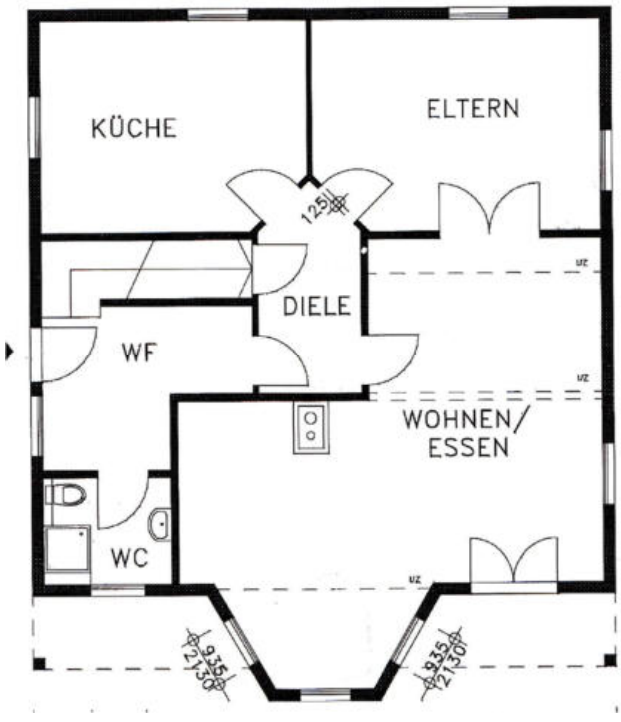
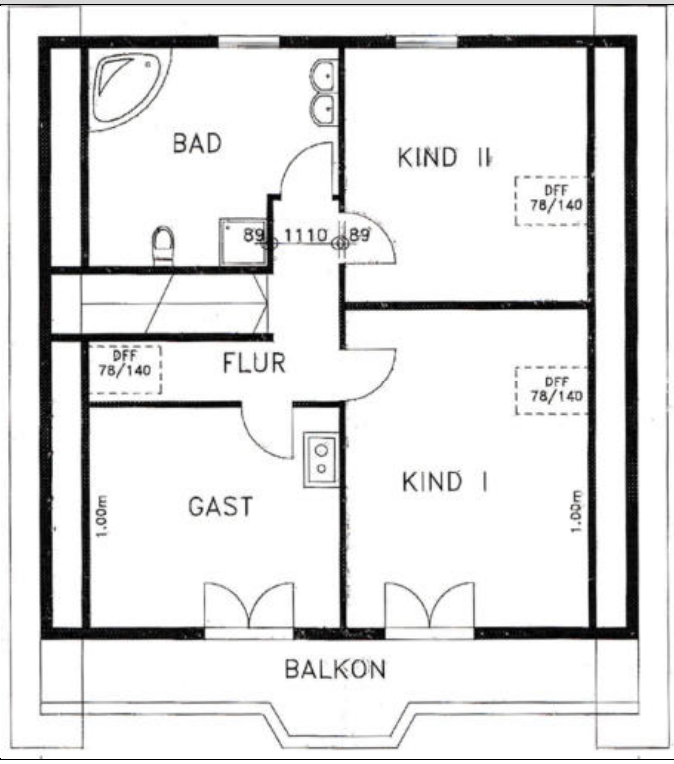
4.1.1 Historie

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

Gebäude 3 = Wohnung 3
- Einfamilienhaus: Baujahr ca. 1995 (Baugenehmigung 160686 vom 19.05.1995)
- Fertigstellung **1996 (Annahme)**
- Carport: Baujahr ca. 1998 (Baugenehmigung 221313 vom 23.03.1998)

4.1.2 Wohn- und Nutzfläche

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

Erdgeschoss	**Dachgeschoss**
	
• Wohnen/Essen, Küchen, Schlafzimmer, Diele, Windfang, Gäste-WC • BGF ca. 104,93 m² • Ca. 89,28 m² Wohnfläche • Nutzflächenkoeffizient (NFK) ca. 0,85	• 3 Zimmer, Bad, Flur • BGF ca. 100,00 m² • Ca. 64,88 m² Wohnfläche • Nutzflächenkoeffizient (NFK) ca. 0,65 • + Balkon
Gesamt: Wohnfläche EG/DG: ca. 154,16 m² (+/-10%) + Balkon • + Keller (Kellerraum, HW-Raum, Heizungsraum, WC); ca. 75 m² Nfl.	

Baubeschreibung (basierend auf den Erkenntnissen aus der Aktenlage)

Rohbausubstanz

- Fertigteilhaus, voll unterkellert, EG + ausgebautes DG
- Außenwände KG: ca. 36,5 cm Kalksandstein
- Außenwände EG/DG: Rahmenkonstruktion mit Wärmedämmung (Dicke ca. 20,50 cm)
- Decke über KG: Stahlbetondecke
- Decke über EG/DG: Holzbalkendecke
- Fertigteilschornstein
- Ausgebautes Satteldach (Pfettenkonstruktion) mit Betondachsteineindeckung, Dachneigung 45 grd
- Treppe zum KG: Stahlbeton-Treppenelement
- Treppe EG/DG: Holztreppe

Ausbausubstanz

- Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung (KG tlw. mit Kunststofffenster + Iso)
  - Im EG tlw. mit Einbaurollläden
- Heizung/Warmwasser: unbekannt, wahrscheinlich Zentralheizung auf Erdgasbasis mit Konvektoren in den Zimmern
  - Annahme basiert auf dem vorhandenen Gas-Anschluss und der Baubeschreibung
- Innentüren EG/DG: mit Futter und Bekleidung
- Elektro: nach VDE, mittlere Ausstattung
- Sanitärinstallation
  - KG: wandhängendes WC und Handwaschbecken
  - EG: wandhängendes WC und Handwaschbecken, Dusche
  - DG: wandhängendes WC und Handwaschbecken, Dusche, Wanne

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges

Äußerlich erkennbar

- Instandhaltungsrückstau an der Gebäudehülle
  - Moos- und Algenbefall an der Fassade, leichte Putzschäden im Sockelbereich (z.B. ausgewaschene Fugen)
  - Tlw. Verwitterungserscheinungen an Holzbauteilen vom Dachüberstand und der Balkonanlage (soweit äußerlich sichtbar)
  - Energetisch nicht zeitgemäß

Anmerkungen zu den Außenmaßen

- Laut Bauzeichnungen hat das EG ein Außenmaß von ca. 10 m x 10 m (+Erker)
- Laut Bauzeichnungen hat das KG ein Außenmaß von ca. 9,86 m x 9,86 m (+Erker)
- **Dies lässt sich rein äußerlich nicht bestätigen. Augenscheinlich hat der Keller ein vergleichbares Außenmaß (ca.) wie das EG.**

Carport



- Einfache Holzständerkonstruktion
- Dach: Kunststoffprofilplatten
- Maße ca. 5 m x 3 m
- Fußboden: Gehwegplatte

5 Wertermittlung

5.1 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

    - **Es handelt sich zwar um Wohnungseigentum, die Wohnung 3 stellt sich jedoch als Einfamilienhaus dar, die Orientierung an Einfamilienhausgrundstücken ist marktgerechter**

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

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

6 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet.

6.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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

590 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 0,40 (gebietstypische GFZ)
- Richtwertzone 1126
- Stand 01.01.2026

6.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

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

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

Ad hoc Marktreport
Ausgabe Juli 2026

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Februar – April 2026

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 Juli 2026 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Februar bis April 2026 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2026 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 April 2026 in Höhe von **94 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2026 (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 für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	12	98	89	107	74	120
Spandau	7	100	90	110	87	120
Tempelhof-Schöneberg[1]	3	98			92	101
Treptow-Köpenick	9	100	90	111	85	131
Marzahn-Hellersdorf	21	88	81	95	56	115
Reinickendorf	9	89	75	103	62	107

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2[1]	3	95			89	99
0,3	16	94	90	99	82	107
0,4	37	93	87	99	56	131
0,6[1]	5	94			74	107

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	13	91	81	101	62	120
Mittlere Lage	45	95	91	99	56	131
Gute Lage[1]	3	89			62	106

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden im Stadtbezirk Treptow-Köpenick derzeit die unbebauten Grundstücke zu **100 % des** Bodenrichtwertes gehandelt.
Eine eindeutige Tendenz lässt sich jedoch nicht ableiten.

- Der Richtwert wurde zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen und berücksichtigt hinreichend die aktuelle Marktlage. Es wird keine Änderung vorgenommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Auf dem Grundstück (Flurstück 1081/146) ist eine GFZ von ca. 0,35 realisiert. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 0,40, dies ist hinreichend vergleichbar.

6.2.1 Anpassung

- Die nachfolgende Anpassung bezieht sich **nicht** auf das Gesamtgrundstück, sondern auf den **wirtschaftlich nutzbaren Teil der Wohnung 3** (461/1.167 Miteigentumsanteil = 461 m²)

1.	Bodenrichtwert	
	• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	590,00 €/m²
2.	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-60,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	530,00 €/m²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag o Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2026	0 %
	die Lage o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen	0 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung o vergleichbar	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o gelegen in 2. Reihe o Zufahrt über lange Zufahrt, keine Wendemöglichkeit für PKW	-10 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 10,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	477,00 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	60,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land**	**537,00 €/m²**
6.	**Grundstücksgröße in m²**	1.167 m²
7.	**Grundstückswert**	**626.679,00 €**

6.2.2 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung

Grundstück	Grundstücksgröße in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	1.167	537,00	626.679,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	461/1.167		**247.557,00**

7 Sachwertverfahren

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

7.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

- Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

- Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
- Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
- Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
  - nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
  - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.1.1 Bruttogrundfläche und NHK

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

Bruttogrundfläche im KG in m²	100,00
Bruttogrundfläche im EG in m² • (10 m x 10 m) + Erker	104,93
Bruttogrundfläche im DG in m²	100,00
Gesamt in m²	**304,93**

Gerundet: 305 m²

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

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

- Das Objekt wurde nicht von Innen besichtigt, es wird pauschalisiert eine Standardstufe 3 angenommen.
- Anmerkung: Der Abschlag für die Fertigteilbauweise erfolgt in der Marktanpassung

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m²	655	725	835	1.005	1.260	
Wägungsanteil	0%	0%	100%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	0,00	835,00	0,00	0,00	**835,00**

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²	Bemerkungen
EFH	**835,00**	• Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)
Anpassung EG/DG:	**1,015**	• zusätzlicher Balkon im DG
Anpassung Gebäudestelllung	**1,00**	• Einfamilienhaus
Anpassung Ausstattung	**1,01**	• WC im Keller, Schornstein
Gesamt	**856,00**	**835 x 1,015 x 1 x 1,01**
gerundet	**855**	gerundeter Ansatz auf volle 5 €

7.1.2 Bestimmung der Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

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

Ga = Gebäudealter
Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
W_L = lineare Wertminderung

Restnutzungsdauer im vorhandenen Zustand (ohne Instandsetzungen)

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1996
B	Gebäudealter in 2026	30 Jahre
C	Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	50 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der ImmoWertV2021 (Anlage 2) und ImmoWert-A2023

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

GND	Modernisierungspunkte																				
80	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	67	67	67
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	67	67
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	60	60	62	63	64	65	66	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	66	66
27	53	53	53	53	53	53	54	54	55	56	57	58	58	59	61	62	63	64	65	65	65
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	65	65	65
29	51	51	51	51	51	52	52	53	53	54	55	56	57	58	60	61	62	63	65	65	65
30	50	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64	64	64

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

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

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

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

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Ansatz des Gutachters: 0 Modernisierungspunkte
Rechnerische RND laut Anlage 2 50 Jahre

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 50 Jahre

- Modellkonformität der Auswertung vom Gutachterausschuss

SW-Faktoren, 2025 , Seite 3
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren ab 1949 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand:

Baualter in Jahren	baulicher Zustand: gut	baulicher Zustand: normal	baulicher Zustand: schlecht
bis 2	80	75	70
3 – 7	75	70	65
8 – 12	70	65	60
13 – 17	65	60	55
18 – 22	60	55	50
23 – 27	55	50	45
28 – 32	55	45	40
33 – 37	55	40	35
38 – 42	55	40	30
43 – 47	55	40	25
48 – 52	55	40	25
53 – 57	55	40	25
ab 58	55	40	25

Anmerkung: Der Sachverständige setzt die RND laut ImmoWertV2021 = 50 Jahre an und berücksichtigt die Modellkonformität zur Auswertung des Gutachterausschusses in der Marktanpassung

7.2 SW-Berechnung

			Wohnhaus	Anbau
Bruttogrundfläche in m² gerundet			**305,00**	**0,00**
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=		855,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=		100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 2.Quartal 2026 (gilt für Deutschland) • Veröffentlicht 10.07.2026	=			198,20
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=		516.856,05	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten				0,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=			516.856,05
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+	0,00 %		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=			516.856,05
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=		80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt			50 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)		- 37,50 %		-193.821,02
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		**=**		**323.035,03**
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u> • üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten • zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppen, Hausanschlüsse, Bodenbefestigung		4 %		12.921,40
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u> • Carport; pauschalisierter Zeitwert				500,00
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u> • Bleibt unberücksichtigt				0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €				336.456,43
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet • 461/1167 Miteigentumsanteil		+		247.557,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €				**584.013,43**

7.2.1 Zusammenfassung des Sachwertes

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

Sachwertfaktoren 2025

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

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

2 – Sachwertfaktoren

Tabelle 4

Sachwertfaktoren für Objekte[9] in den Altbezirken Treptow (106), Lichtenberg (36), Charlottenburg (18), Spandau (378), Wilmersdorf (5), Zehlendorf (153), Steglitz (133) und Pankow (195) zum Stichtag				
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)				
300.000	500.000	700.000	900.000	1.100.000
1,01	0,96	0,90	0,84	0,79

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

Gebäudeart	
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,084
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,201
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,341

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

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

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

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

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

Ausgangswert (interpoliert für einen SW von ca. 584.000 €)	**0,9348**
Baujahrgruppe bis 1991-2009	0,106
Einfamilienhaus	0,00
Gebäude mit normalen Bauzustand	0,00
Fertigteilhaus	-0,072
mittlere Wohnlage	0,00
Methodische Abweichungen zum Modell Gutachterausschuss	0,05
Tatsächliche Marktlage im Ortsteil (Bodenrichtwertzone) in der aktuellen Marktlage • Siehe Auswertung KPS	0,05
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	**1,0688**

vorläufiger Sachwert		***584.013,43 €***
o Marktanpassung in % und zur Rundung	1,0688	40.180,12 €
marktangepasster Sachwert		**624.193,55 €**
Mietzustand in % • Gutachter unterstellt Eigennutzung	0 %	0,00 €
Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in % • Risikoabschlag aufgrund einer nur rein äußerlichen Besichtigung	-5 %	-31.209,68 €
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in % • kein Einfamilienhausgrundstück sondern Wohnungseigentum • gelegen in 2. Reihe	-3 %	-18.725,81 €
		574.258,06 €
	gerundet	**574.000 €**

8 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

.

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

Durchschnittliches Preisniveau[1)] in €/m² Wohnfläche[2)] für Ein- und Zweifamilienhäuser

Treptow	35	3.190	bis	6.085	4.642	44	3.122	bis	5.543	4.317
Köpenick	38	2.795	bis	6.838	4.714	42	2.416	bis	6.291	4.314

8.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Abfrage Info

Vertragsdatum: 2024; 2025; 2026

Preisbestimmende Grundstücksart:
120 ...Einfamilienhaus

Keller:
1 Keller

Bezirk/Ortsteil:
903 Baumschulenweg
904 Johannisthal

Baujahr: 1990; 1991; 1992; 1993; 1994; 1995; 1996; 1997; 1998; 1999;

Auswertung: 4 Verkäufe

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname(HL)	Gnr(HL)	Hfläche	Bauj	BGF	Kaufpreis)
1	09	2024	Rollettweg		539	1998	258	680.000
2	09	2025	Ligusterweg		671	1995	363	725.000
3	09	2025	Berberitzenweg		782	1995	361	780.000
4	09	2025	Akeleiweg		815	1996	345	830.000

8.1.1 Berechnung des Vergleichsfaktorwertes

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m² BGF
1	2024	Rollettweg	539	258	680.000	2.635,66
3	2025	Ligusterweg	671	363	725.000	1.997,25
4	2025	Berberitzenweg	782	361	780.000	2.160,66
6	2025	Akeleiweg	815	345	830.000	2.405,80
Mittelwert			**701,75**	**331,75**	**753.750**	**2.299,84**
BGF im Bewertungsobjekt						305,00
Vorläufiger Vergleichsfaktorwert						**701.451,20**
Anpassung an die Grundstücksgröße • Mittel der Vergleichskauffälle ist ca. 702 m² • Wohnung 3 mit Grundstücksfläche = anteilig 461 m² (entsprechend dem Miteigentumsanteil) • = Mindergröße						**0,85**
Angepasster Vergleichsfaktorwert • Ein weitere Anpassung (zum Beispiel an den Stichtag erfolgt nicht, der Vergleichswert dient nur der Orientierung)						**596.233,52**

Anmerkung: Die Abweichung des Vergleichsfaktorwertes zum Sachwert (ohne Risikoabschlag) beträgt < 5 %, dies ist vertretbar und plausibilisiert des Sachwert.

9 Verkehrswert

9.1 Marktanpassung

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

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

des Sondereigentums **an der Wohnung 3**
nebst Sondernutzungsrecht an der grün schraffierten Grundstücksfläche
postalische Anschrift: Akeleiweg 65 A

verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum

Akeleiweg 65 A, 65 B, 65 C in 12487 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 13. Juli 2026

geschätzt mit

574.000 €

< basierend auf einer rein äußerlichen Besichtigung >

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Kein Verwalter Eigenverwaltung durch die Eigentümer

c) **Mieter und Pächter**

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

d) **Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG**

- besteht nicht

e) **Gewerbebetrieb**

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) **Maschinen und Betriebseinrichtungen**

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) **Energiepass**

- Wurde nicht zugereicht.

h) **Hausschwamm**

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

i) **baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

- Offiziell nicht bekannt

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	**2**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**3**	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2026
Anlage	**4**	Luftbild, Stand 2025
Anlage	**5**	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025
Anlage	**6**	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	**7**	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	**8**	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	**9**	Baulastauskunft
Anlage	**10-14**	Leitungspläne der Versorger
Anlage	**15**	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage	**16**	Darstellung der Sondernutzungsrechtsflächen
Anlage	**17-21**	Grundrisse, Schnitt, Ansichten, entnommen der Teilungserklärung
Anlage	**22-24**	Wohnflächenberechnung, entnommen der Teilungserklärung
Anlage	**25-26**	Fotoansichten

11.1 Urheberrecht/Datenschutz

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

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

12 Abkürzungsverzeichnis

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

13 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Januar 2023 (BGBl 2023 Nr.6) geändert worden ist.

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

ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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

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

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

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

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

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

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

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

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

14 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 13.07.2026

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

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

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