

GUTACHTEN

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Berlin-Neukölln
Karl-Marx-Straße 77/79
12043 Berlin

Auftragnehmer:

Ruth Plaul, Bauingenieur
EU-zertifizierte Sachverständige für
Wertermittlung von Grundstücken
(zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024)
Wilkestraße 1. D-12357 Berlin

Tel: (030) 766 802 90
Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25
e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de



AZ: 70 K 57/25

Grundstück
Distelfinkweg 43, Fenchelweg 97, 99
12357 Berlin-Buckow

bebaut mit einem
Einfamilienhaus und Garage als
unfertiger Rohbau

eingetragen
im Grundbuch von Buckow Blatt 10759

erstellt am: 07.11.2025

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 20.10.2025 ermittelt mit rd.

522.000,00 €

Wohnfläche:

ca. 257 m² im EG und OG (gemäß Nachtrag zum Bauantrag)

Nutzfläche:

ca. 342 m² (ca. 215 m² Keller, ca. 75 m² DG, ca. 52 m² Garage)

Vertragszustand:

vertragsfrei gem. Aktenlage, leer stehend

Lage:

in Buckow am südlichen Stadtrand Berlins, mittlere Infrastruktur,
mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel

Baujahr:

im Bau seit 2023/2024

Kurzbeschreibung:

ohne Innenbesichtigung des Rohbaus

Geplante Bebauung: Einfamilienhaus unterkellert mit Erdgeschoss,
Obergeschoss, Dachgeschoss als Staffelgeschoss, Flachdach, Garage
für 2 PKW

Bauzustand:

im Bau, Rohbau mit Keller, EG und OG, DG noch nicht fertig gestellt,
ohne Fenster, Türen, DG und Dach und Innenausbau

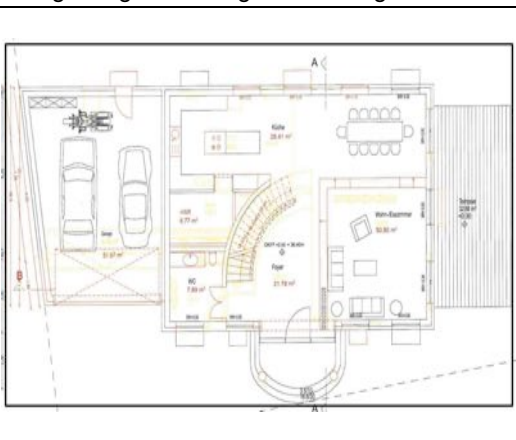
Ausfertigung:

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 4 Anlagen mit
insgesamt 12 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 6 Fotos.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

-anonymisierte Internetausfertigung-

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	Objekt Distelfinkweg 43, Fenchelweg 97, 99, 12357 Berlin-Buckow Grundbuch von Buckow, Blatt 10759 Geplante Bebauung: EHS, Garage mit 2 Kfz-Stellplätzen Vertragszustand vertragsfrei gemäß Aktenlage, leer stehend Baugenehmigung Nr. 2020/1395 vom 10.02.2023 und Nachtrag Nr. z.BG 2024/1167 vom 02.10.2024 Nach Baustopp Nachtrag zur Baugenehmigung bestätigt Wohnlage: mittel gemäß Mietspiegel, ruhige Lage (geringer Durchgangsverkehr)
Straßenansicht Fenchelweg	Beschreibung geplantes Gebäude / Grundstück Einfamilienhaus, unterkellert, bestehend aus EG, OG und (geplantem) ausgebautem DG (keine WFL gem. BauOBl), Garage für zwei Pkw Baujahr: 2023/2024 im Rohbau, zum Ortstermin nicht fertig gestellt Wohnfläche ca.: 257 m², Nutzfläche ca.: 342 m² (215 m² Keller, 75 m² Dachgeschoss, 52 m² Garage) Zentrale Heizung (geplant): Luft/Wärmepumpe mit WW-Bereitung Außenanlage (geplant): konnte nicht ermittelt werden Die Erschließung erfolgt vom Fenchelweg aus.
Ansicht Distelfinkweg	Beschreibung der Wohnung Der Rohbau konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt gemäß Bauantragsunterlagen und Inaugenscheinnahme von außen. Aufteilung (gemäß Bauantrag): -eine Wohneinheit- Keller: 5 Kellerräume, Flur, Hauswirtschaftsraum, HAR EG: Foyer, Küche, Wohn- /Esszimmer, Bad, HWR, Terrasse OG: Flur, Bad, ein Wohnraum, Ankleideraum, Luftraum, Balkon DG: (keine WFL): Studio, Dachterrasse
Umgebungsbebauung Fenchelweg	
	
Grundriss Erdgeschoss	Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Verkehrswert: rd. 522.000,00 € (zum Wertermittlungstichtag 20.10.2025)

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
2.2	Lage des Objektes	7
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung	9
	- energetische Bewertung	
2.4	Außenanlagen	10
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	10
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	11
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	11
3.2	Bodenwertermittlung	12
3.3	Sachwertermittlung	12
3.4	Prüfung der Ergebnisse / Plausibilität	16
3.5	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	18
3.6	Angaben für das Amtsgericht	19
4.	Anlagen	20
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	20
4.2	Grundrisse	22
4.3	Literaturverzeichnis	28
4.4	Fotodokumentation	29

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	Distelfinkweg 43, Fenchelweg 97, 99 12357 Berlin-Buckow, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage im Rohbau
postalische Anschrift:	Fenchelweg 97, 99, 12357 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	20.10.2025
Ortstermin:	20.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Grundstück mit Gebäude im Rohbau vom öffentlichen Straßenland aus
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA online) - Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im	Grundbuch von Buckow
Amtsgericht	Neukölln
Grundbuch	Blatt 10759

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Buckow
------------	--------

Grundstück Nr. 1	710 m² Gebäude- und Freifläche
Flur 307, Flurstück 404/2	Distelfinkweg 43, Fenchelweg 97/99

Abteilung I:

Eigentümer:

2 / XXX

Abteilung II:

4/1 Veräußerungsverbot vom 05.05.2023
5/1 Beschlagnahme vom 16.09.2024
6/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 26.06.2025

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Weitere im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Weitere im Grundbuch eingetragene Lasten
und Beschränkungen: ./.

2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

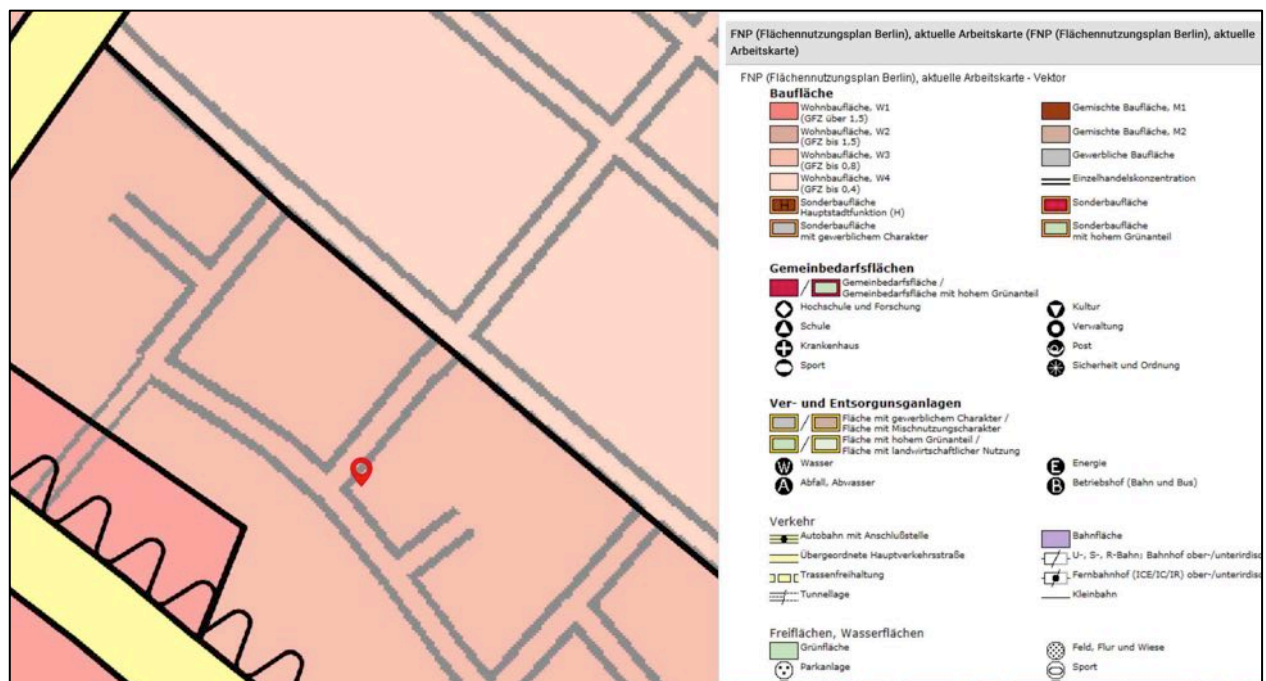
Altlasten: Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 24.09.2025 in der Akte der SV).

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Anmerkung:
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. In den (laufenden) Bauakten ist eine Baugenehmigung Nr. 2020/1395 vom 10.02.2023 und ein bestätigter Nachtrag Nr. 2024/1167 vom 02.10.2024 zur Baugenehmigung nach Baustopp vom 14.08.2024 vorhanden. Das Bauwerk muss 6 Jahre nach Erteilen der Baugenehmigung fertiggestellt werden.

planungsrechtliche Auskunft: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Nach Ausweisung im Flächennutzungsplan befindet es sich im allgemeinen Wohngebiet mit einer Baustufe W3 und einer GFZ von 0,8. Das o.g. Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

Flächennutzungsplan



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin 3.897.145 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Bezirk Neukölln	329.488 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ortsteil Buckow	41.099 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln im Ortsteil Buckow
Flughäfen in Berlin	BER

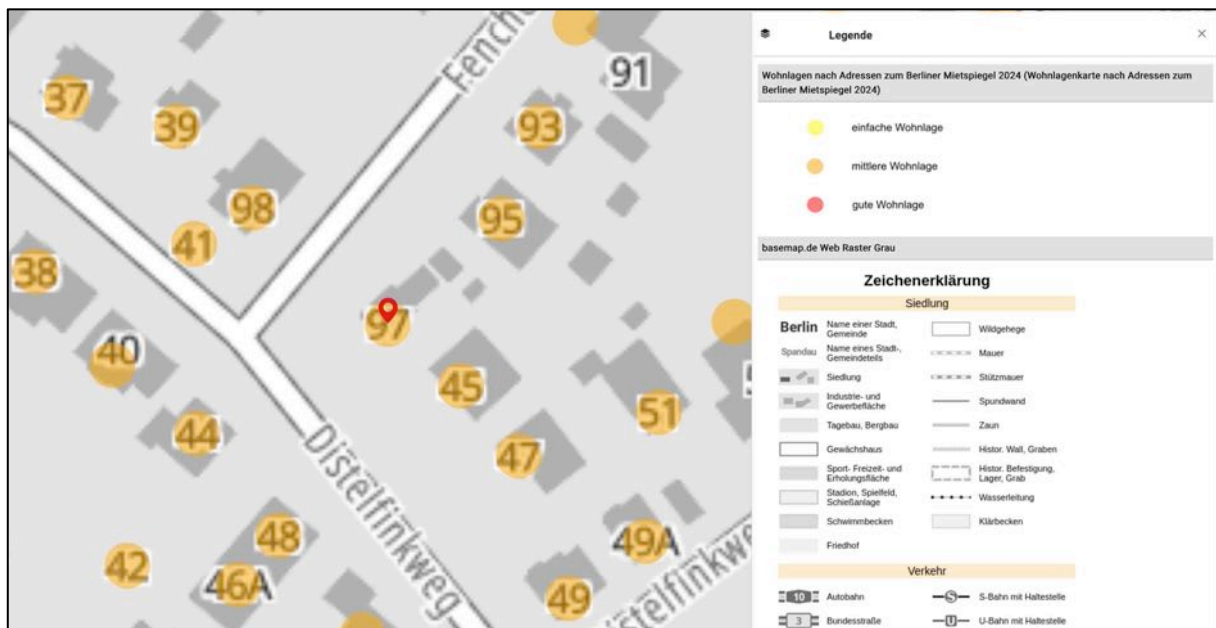
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Neukölln im südlichen Stadtgebiet Berlins. Neukölln ist ein vielfältiger Bezirk. Im Norden Neuköllns findet man vorherrschend verdichtete städtische Bebauung, während im südlichen Bereich Neuköllns Siedlungsstruktur vorherrschend ist. Zum Bezirk gehören alte Dorfkern wie Rixdorf, Böhmisches Dorf, Britz und Buckow. Die um 1970 errichtete Gropiusstadt teilt Buckow in zwei Teile. Folgt man dem Buckower Damm in Richtung Norden bis zur Kreuzung Johannisthaler Chaussee, erreicht man in Richtung Westen Alt-Buckow mit einem Dorfkern. Wendet man sich hier in Richtung Osten, gelangt man auf der Johannisthaler Chaussee zur Gropiusstadt. Die Hufeisensiedlung ist seit 2008 UNESCO Weltkulturerbe. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil „Buckow“ nördlich der Gropiusstadt.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

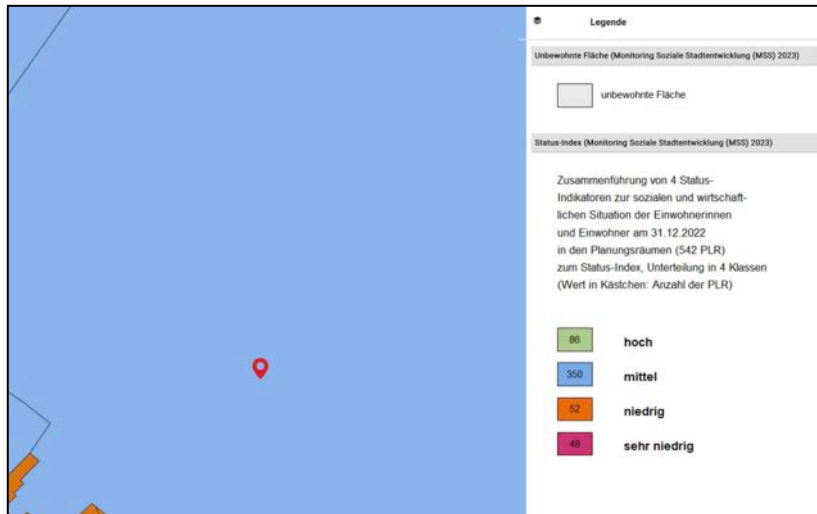
Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Bereich zwischen Johannisthaler Chaussee, Teltowkanal, Stubenrauchstraße und Neuköllner Straße. In der Lärmkarte Berlin wird das Gebiet mit einer mittleren Lärmbelastung angegeben. Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück an mäßig bis wenig befahrenen Durchgangsstraßen.

Wohnlage gemäß Mietspiegel: mittel



Statuskarte - mittlerer Status -



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als mittlere Anbindung zu bezeichnen.

Ein Busanschluss befindet sich z.B. auf der Rudower Straße (500 m).

U-Bahn Der U-Bahnhof Johannisthal ist mit der BVG in ca. 15 Minuten zu erreichen.

S-Bahn Der S-Bahnhof Schöneweide ist mit der BVG in ca. 25 Minuten zu erreichen.

City West ca. 50 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost ca. 40 Minuten mit der BVG (Alex)

Anschluss an die A 113 besteht z.B. an der Anschlussstelle Buschkrugallee in ca. 2,8 m.

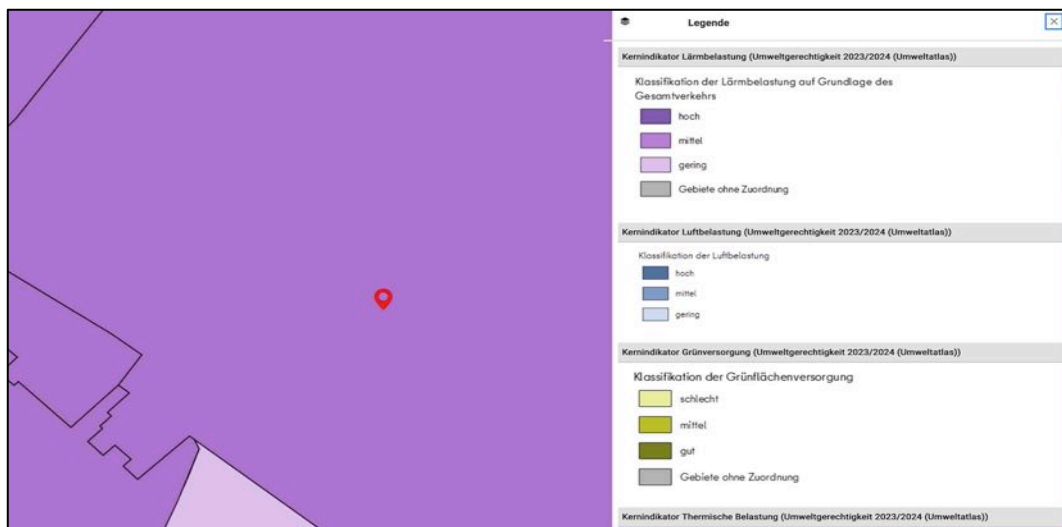
Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs (einzelne Discounter) sind in der Nähe vorhanden.

Das Einkaufszentrum „Gropiuspassagen“ mit einer Vielzahl von weiteren Geschäften ist in ca. 15 Minuten mit der BVG erreichbar.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm: mittlere Lärmbelastung



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung:

Auf dem zu bewertendem Grundstück wurde mit der Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses begonnen. Geplant sind Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Links (von der Straße aus gesehen) wurde der Rohbau einer Garage mit 2 Pkw-Stellplätzen errichtet.

Baubeginn: um 2023/2024

2.3.2 Ausführung und Ausstattung

Allgemeinbeurteilung:

Der begonnene Rohbau konnte nur von außen besichtigt werden. Vom öffentlichen Straßenland aus stellt sich der Stand des **Rohbaus** wie folgt dar:

- Keller fertiggestellt
- Erdgeschoss und Obergeschoss fertiggestellt
- Dachgeschoss begonnen

Der Rohbau ist ohne Fenster und Türen. Sämtliche Fenster- und Türöffnungen wurden mit Folie und Hölzern gesichert. Eine etwaige Sicherung der Decke Obergeschoss konnte nicht ermittelt werden. Die Baugrube ist verfüllt und die Abdichtung des Kellergeschosses damit vermutlich vorgenommen.

Energiepass :

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

Baukonstruktion des erstellten Rohbaus

Konstruktionsart: Massivbau / Betonelemente

Decken: Stahlbetondecken

Keller: Stahlbetonfertigteile

Beschreibung des geplanten Gebäudes (Auszug aus der Baubeschreibung zum Bauantrag)

1/ Decken

Decken und Böden in Stahlbeton mit Trittschalldämmung und schwimmendem Estrich
verschiedene Nutzbeläge (Fliesen und Parkett)

2/ Dach

gedämmtes Flachdach mit Gefälle, Bitumendeckung

3/ Wände / Fassade

Wände in Kalksandstein-Plansteinen, innen mit Kalk-Gips-Putz

Bäder mit Wandfliesen

Fassade als WDVS-Fassade bzw. Glasfassade im Eingangsbereich

4/ Innenräume

zwei Bäder mit Dusche und Wanne, großformatige Fliesen, Einbauschränke

5/ Fenster

großformatige raumhohe Fenster mit Sonnenschutzverglasung und außen liegendem
Sonnenschutz

6/ Abstellräume

Abstellräume befinden sich im Dachgeschoss und im Keller

7/ Dachgeschoss

Das Dachgeschoss (Innenausbau) sollte zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden.

8/ Heizung

Es wurde eine zentrale Luft-Wärme-Pumpenheizung mit Energierückgewinnung geplant.
Im Erd- und Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Im Keller sollen Einzelheiz-
körper installiert werden.

9/ Elektroinstallation

Installation erfolgt nach gültigem Standard. Vorrüstung für ein Smart-Home-Konzept soll
erfolgen.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom öffentlichen Netz sind vorhanden.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück Distelfinkweg 43, Fenchelweg 97, 99
in 12357 Berlin-Buckow zum Qualitäts-/ Wertermittlungstichtag 20.10.2025 ermittelt.

Vorbemerkung

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Baubeschreibung. Als Ausstattungsstandard
wird ein mittlerer bis hoher Standard unterstellt.

Der Innenausbau des Dachgeschosses wird gemäß Baubeschreibung kostenmäßig nicht erfasst.

Die Ausstattung der Bäder und die Fußbodenbeläge sind Bestandteil der Kostenschätzung.

Die Möblierung (Einbauschränke, Raumteiler, Esstisch und ähnliches) werden nicht berücksichtigt.

Die Herstellung der Außenanlage beschränkt sich auf Zuwegung und Zufahrt. Eine Begrünung ist
nicht Bestandteil der Kostenschätzung.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Erläuterung zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren angesehen.

Das Vergleichswertverfahren ist durch die Verwendung von realisierten Vergleichskaufpreisen aus der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung ein Preisvergleich, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen oder grundstücksbezogenen Abfrage“, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird. Für das Bewertungsgrundstück ist eine zu geringe Zahl mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorhanden. Eine wesentliche Abweichung stellt das Baujahr dar. Von den nur 21 Vergleichsobjekten wurden 19 zwischen 1935 und 1980 erbaut. Lediglich ein Vergleichsobjekt wurde 2010 und ein Vergleichsobjekt 2005 errichtet. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Der Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss Berlin wird zur Prüfung der Plausibilität herangezogen.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstückes veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

-nachrichtlich für 2025-

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Berlin-Buckow zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von 600,00 €/m², abgestellt auf eine GFZ von 0,4 genannt (BRW-Nummer 1951).

Um im Berechnungsschema für Sachwertverfahren des GAA Berlin zu bleiben, muss bei Anwendung der Sachwertfaktoren **2025 der Bodenrichtwert zum 1.1.2024** verwendet werden.

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Berlin-Rudow zum Stichtag

01.01.2024 ein Bodenrichtwert von 630,00 €/m²

genannt (BRW-Nummer 1951).

Bodenwert Grundstück:

Grundstücksfläche: 710 m² x 630 €/m² Grundstücksfläche = 447.300 €

3.3 Sachwertermittlung

Wertermittlungsgrundlagen

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände abgeleitet. Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) st auf der Grundlage ihrer (Neu) **Herstellungswerte** unter Berücksichtigung der folgenden, individuellen Merkmale abzuleiten:

- **Objektart**
- **Ausstattungsstandard**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)**
- **Baumängel und Bauschäden**
- **sonstige besondere Wert beeinflussende Umstände**
- **Marktanpassung**

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Eine zusätzliche, prozentuale Berücksichtigung der Außenanlage erfolgt nicht. Sie ist bereits im anteiligen Bodenwert enthalten.

Das Sachwertverfahren ist ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Berechnungsbasis:

Der Gutachterausschuss Berlin stellt Sachwertfaktoren zur Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Markt zur Verfügung und veröffentlicht gleichzeitig die Berechnungsbasis dazu (veröffentlicht GAA Berlin, Stand 30.06.2025). Vom GAA Berlin wird als Vorbedingung eine Modellkonformität gesetzt. Eine Anwendung der Korrekturfaktoren ist nur bei Einhaltung der veröffentlichten Merkmale zur Ermittlung des Sachwertes möglich.

Der Ableitung der Anpassungsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Bruttogeschossfläche (GF): 393 m²

Ermittlung GF: EG und OG und DG

$$GF = 2 \times 142 \text{ m}^2 + 109 \text{ m}^2 = 393 \text{ m}^2$$

Herstellungskosten Ein- und Zweifamilienwohnhaus

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Das Objekt wurde dem Gebäudetyp Typ 1.13, Keller-, Erd- und Obergeschoss, Flachdach, zugeordnet. Entsprechend der Gebäudetypen wird **Standardstufe 4** (gem. GAA Berlin) angesetzt.

NHK 2010: 1.025,00 €

Baujahr fiktiv: 2025 (Beginn 2023/2024)

Sonstige bauliche Anlagen: Garage 59 m² GF
geschätzter Zeitwert (neuwertig) 30.000 €

Baupreisindex, Anpassung an den Bewertungsstichtag 184,7 →
(GAA Stand 30.06.2025) Basis 2010, Gebäudearten 1.13

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual auf der Basis der Gesamtherstellungskosten und den Planungsanforderungen bestimmt. Hier sind beispielsweise Gebühren und Architektenleistungen enthalten. Dieser Wertermittlung werden 17 % BNK zugrunde gelegt. Die Baunebenkosten sind in den NHK bereits enthalten und werden nicht separat berechnet.

Außenanlagen

Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wird gemäß GAA Berlin kein Prozentsatz angesetzt. Etwaige besondere bauliche Nebenanlagen werden mit dem Zeitwert berücksichtigt. Die Garage wurde in „sonstige bauliche Anlagen“ erfasst.

Restnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderung

Der etwaige Sanierungsbedarf wird mit Hilfe der Alterswertminderung im GA berücksichtigt. Bei fiktiver wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 80 Jahren: 0 %

Regionalfaktor

Regionalfaktor für Berlin: 1

Baulicher Unterhaltungszustand

Das Gebäude wurde noch nicht fertiggestellt und befindet sich im unvollendeten Rohbau. Der Bautenstand wird unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Bodenwert (Stichtag 01.01.2024): 447.300 €

Baujahr (fiktiv): 2025

Wohnlage

Wohnlage gemäß qualifiziertem Mietspiegel von Berlin: mittel

Zusammengefasste Ausgangsdaten

Bruttogrundfläche:	rd. 393 m ²
NHK 2010:	rd. 1.025 €
Regionalfaktor Berlin:	1 (ohne Auswirkung)
Baunebenkosten:	17 % (bereits in NHK enthalten)
Baupreisindex, angepasst:	184,7 (GAA Stand 30.06.2025)
Bodenwert:	447.300 €
Wohnlage:	mittel
baulicher	
Unterhaltungszustand:	nicht fertig gestellt / Rohbau
Sonstige bauliche Anlagen	
(Garage):	30.000 €
Alterswertminderung:	0 %

Sachwertberechnung

Gebäude	Gebäude	sonstiges	Erläuterungen
Berechnungsbasis • Brutto-Geschossfläche (GF)	ca. 393 m ²		
Anpassung des NHK an den Bewertungsstichtag Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	1.025 € * 1,847 = 1.893,18 €		
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr 2025 • Regionalfaktor Berlin 1,0 • NHK am Wertermittlungsstichtag	1.893,18 €/m ² * 1,0 = 1.893,18 € 1.893,18 €/m ² * BGF	kein Einfluss	Die NHK am Wertermittlungs- stichtag ergeben sich aus dem Produkt aller Korrekturfaktoren mit dem Basiswert. 1.893,18 € * 393 m ²
Herstellungswert (ohne BNK) • Normgebäude	744.019,74 €		
Gebäudeherstellungswert	744.019,74 €		
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	./.		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	744.019,74 €		
Alterswertminderung 0 % • Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • vorläufiger Gebäudesachwert	./. 744.019,74 €		
• Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Einrichtungen	./.		
Sonstige bauliche Anlagen Garage	30.000,00 €		

Wert baulicher und sonstiger Anlagen (inkl. BNK)			774.019,74 €
zzgl. Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			447.300,00 €
vorläufiger Sachwert			1.221.319,74 €
¹ Marktanpassung Sachwertfaktoren 0,91			1.111.400,96 €
angepasster Gebäudesachwert, gerundet			1.111.400,00 €
² Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			+ 55.570,00 €
angepasster Gebäudesachwert			1.166.970,00 €
gerundet			1.167.000,00 €

¹ Begründung des Marktanpassungsfaktors und des Sachwertes

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht nicht dem am Markt zu erzielenden Preis, sondern orientiert sich an den Herstellungskosten, unabhängig von allen am Markt wirkenden Faktoren wie Lage, Gebäudestruktur, Nachfrage, Infrastruktur etc. Mit dem Marktanpassungsfaktor wird diesen Faktoren Rechnung getragen.

Der GAA Berlin veröffentlicht Korrekturwerte für Wohngebäude, Stand 30.06.2025 wie folgt:

Grundanpassungsfaktor für Sachwert, Neukölln
Tabelle 5: 1.221.319,74 €: 0,73

1/ Baujahresgruppe ab 2020 + 0,0
2/ Gebäudeart freistehend +/- 0
3/ Bauzustand gut + 0,179
4/ Gebäudekonstruktion massiv +/- 0
5/ mittlere stadträumliche Wohnlage +/- 0

Grundanpassung + Korrekturwerte 1-5 gesamt = Marktwertanpassungsfaktor 0,909 gerundet 0,91

² Objektspezifische Grundstücksmerkmale

1/ Risikoabschlag

Das Bewertungsobjekt konnte nur vom öffentlichen Straßenland aus besichtigt werden. Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Auf Grund des nicht vollständig zu beurteilenden Bausituation des Rohbaus wird das **Bewertungsrisiko mit 5 % bewertet**.

2/ Bewertung des geplanten hohen Ausstattungsstandards und der großzügig angelegten Räumlichkeiten

In den Planungsunterlagen / Baubeschreibung zum Bauantrag ist eine hoch einzustufende Ausstattung beschrieben (Größe der Räume, Luft-Wärmepumpe mit Energierückgewinnung, Sonnenschutzglas, Außenverschattung, Fußbodenheizung, Bodenbeläge, Fassade)
Die Anpassung des geplanten Standards an die im Sachwert unterstellte Standardstufe 4 (Modellkonformität SW-Faktoren) wird mit 10 % berücksichtigt

Ermittlung der Objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwert 1.111.400,00 €

1/Risikoabschlag 5 % - 55.570,00 €

2/Zuschlag für Ausstattung 10 % + 111.140,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale + 55.570,00 €

3.4 Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität

Bei der Sachwertermittlung wurde ein neu errichtetes, fertiggestelltes Gebäude unterstellt.
Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen zu ca. 80 % fertiggestellten Rohbau.

Bewertung des Baufortschritts und Grad der Fertigstellung des Gebäudes

Für den Rohbauanteil am Gebäude rechnet man ca. 30 - 40 % der Gesamterstellungskosten des Gebäudes. Geschätzt werden zum Bewertungsstichtag rd. 255.420 € (30 % von 851.400 €) für den Rohbau gesamt.

(Bauwerk 774.000 € +10 % Standarderhöhung = 851.400 €)

Es wird eine Fertigstellung von 80 % des Rohbaus geschätzt.

Restleistungen gemäß Baubeschreibung

Rohbau Fertigstellung	200.000 €
Dach, Fassade	

Technische Anlagen	200.000 €
Luft-Wärme-Pumpe, Speicher, Verteilung, Fußbodenheizung EG, OG, Sanitär, Elektro, Smart-Home-Vorrüstung	

Innenausbau	180.000 €
(Putz, Estrich, Fliesen, Parkett, Trockenbau, Innentüren, Malerarbeiten	

Außenanlagen und Garage	35.000 €
Zufahrt, Terrasse, Garagentor, Technik Garage	

Hausanschlüsse, Gebühren, Architekt etc.	30.000 €
--	----------

Geschätzte Restleistungen	645.000 €
----------------------------------	------------------

Verkehrswert

Ermittelter Sachwert für gesamtes Gebäude mit Garage	1.167.000,00 €
abzüglich geschätzte Restleistungen	645.000,00 €
<u>Verkehrswert</u>	<u>522.000,00 €</u>

Der Verkehrswert wird auf der Basis der Sachwertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 522.000,00 €.

Prüfung der Plausibilität

Im Immobilienmarktbericht des GAA Berlin (Tabelle Folgeseite) wird eine realisierte Kaufpreisspanne in Neukölln für Einfamilienhäuser von 2.096 € bis 5.949 € / Mittelwert 3.934 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Die Wohnfläche beträgt beim Bewertungsobjekt 257 m². Das Bewertungsobjekt ist im höheren Preisbereich (Ausstattung) anzusiedeln. Prüft man das Ergebnis mit einem Vergleichspreis oberhalb der Mitte z.B. mit 4.500 €, ergibt die Prüfung 1.156.500 € (257 m² * 4.500 €). Das ermittelte Ergebnis befindet sich im Bereich der vom GAA Berlin dargestellten realisierten Kaufpreise.

Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche ²⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser									
Altbezirk bzw. Ortsteil	2023 Anzahl Kauffälle: 1.070				2024 Anzahl Kauffälle: 1.303				
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel	
Mitte	0	---			1	---			
Tiergarten	0	---			0	---			
Wedding	3	4.617	bis 5.994	5.125	5	3.322	bis 5.589	4.544	
Friedrichshain	0	---			0	---			
Kreuzberg	0	---			0	---			
Prenzlauer Berg	1	---			1	---			
Weißensee	48	2.956	bis 6.145	4.681	52	3.162	bis 5.579	4.287	
Pankow	55	3.506	bis 6.146	4.976	72	3.902	bis 6.098	4.871	
Charlottenburg	14	5.082	bis 9.909	7.325	17	5.316	bis 9.076	6.838	
Wilmerdorf	14	5.888	bis 12.195	8.640	24	4.674	bis 13.529	8.789	
Grunewald	7	6.779	bis 12.195	9.295	14	5.115	bis 19.727	12.120	
Schmargendorf	7	6.060	bis 14.249	9.179	9	5.122	bis 12.580	7.901	
Spandau	132	2.579	bis 5.577	4.125	182	2.298	bis 5.766	3.994	
Steglitz	41	3.762	bis 7.933	5.743	59	3.868	bis 7.090	5.313	
Zehlendorf	67	4.338	bis 10.051	7.027	39	3.313	bis 8.130	5.551	
Dahlem	6	5.856	bis 13.472	8.866	7	5.705	bis 14.424	8.645	
Schöneberg	0	---			1	---			
Tempelhof	121	2.778	bis 6.201	4.392	166	2.470	bis 6.016	4.188	
Neukölln	141	2.870	bis 6.230	4.337	129	2.096	bis 5.949	3.934	
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	
Marzahn	59	2.495	bis 6.005	4.218	48	2.687	bis 5.543	4.101	
Hellersdorf	73	2.483	bis 5.684	4.097	99	2.677	bis 5.563	4.042	
Lichtenberg	15	3.517	bis 5.957	4.893	26	3.484	bis 7.161	5.380	
Hohenschönhausen	25	2.606	bis 5.577	4.111	53	2.970	bis 5.651	4.323	
Reinickendorf	187	2.852	bis 6.652	4.695	231	2.501	bis 6.030	4.189	
gesamt Berlin	1.070	2.624	bis 6.762	4.598	1.303	2.445	bis 6.359	4.336	

3.5 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für das Grundstück

Distelfinkweg 43, Fenchelweg 97,99 in 12357 Berlin-Buckow
bebaut mit einem teilfertiggestellten Rohbau für ein Einfamilienhaus und eine Garage
auf der Basis der
Sachwertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 mit

rd. 522.000,00 €

in Worten:

Fünfhundertzweiundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 07.11.2025

Unterschrift

3.6 Angaben für das Amtsgericht

- a) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlins aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 24.09.2025 in der Akte der SV).
- b) WEG-Verwalter: Es wurde kein WEG-Verwalter bestellt.
- c) Mieter: vertragsfrei
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) Es sind vermutlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

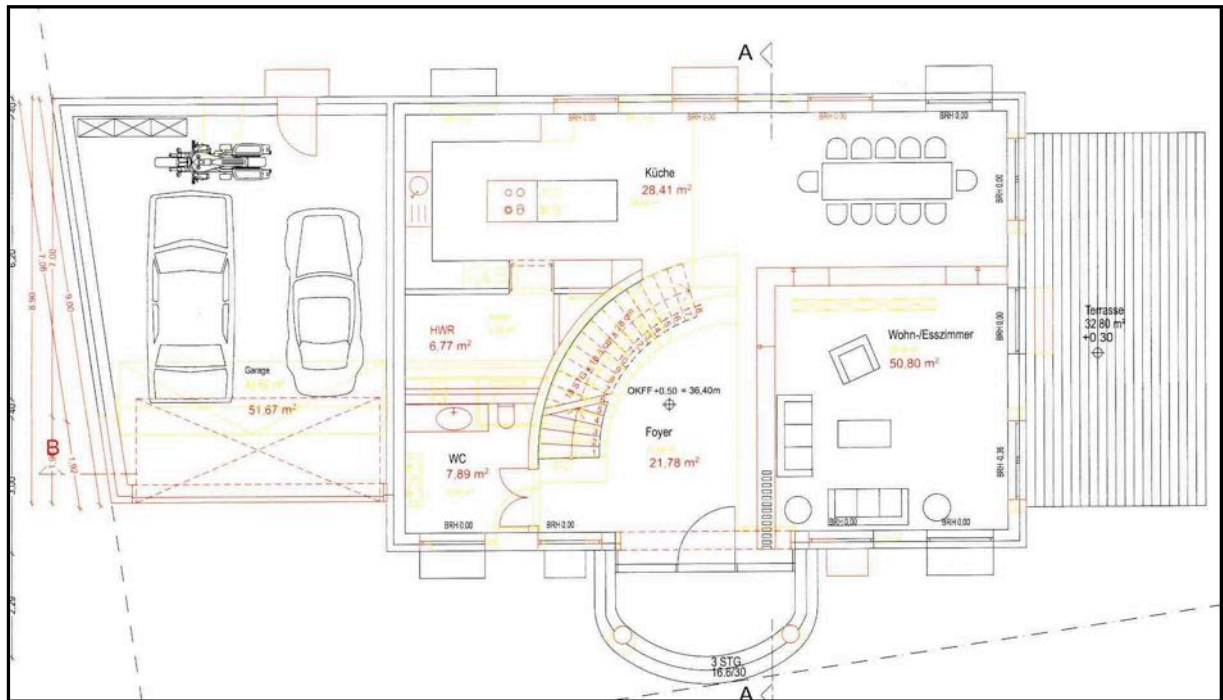


Luftbild:

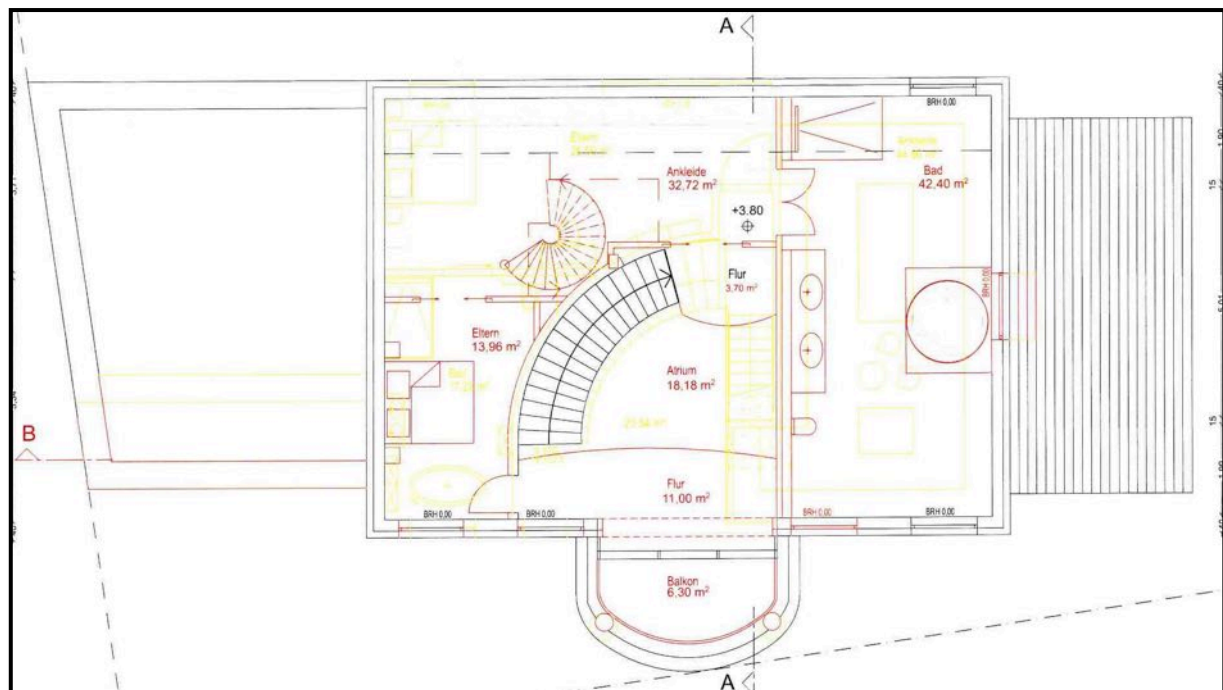
Das Luftbild befindet sich in der Druckausfertigung.

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

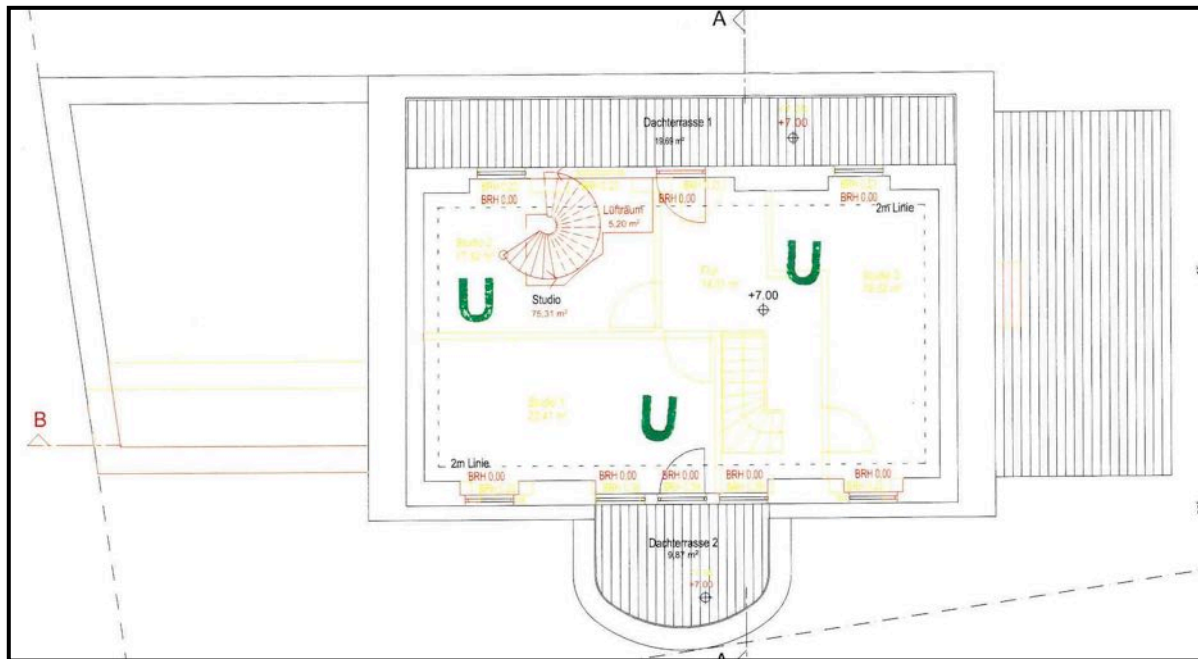
Grundriss Erdgeschoss



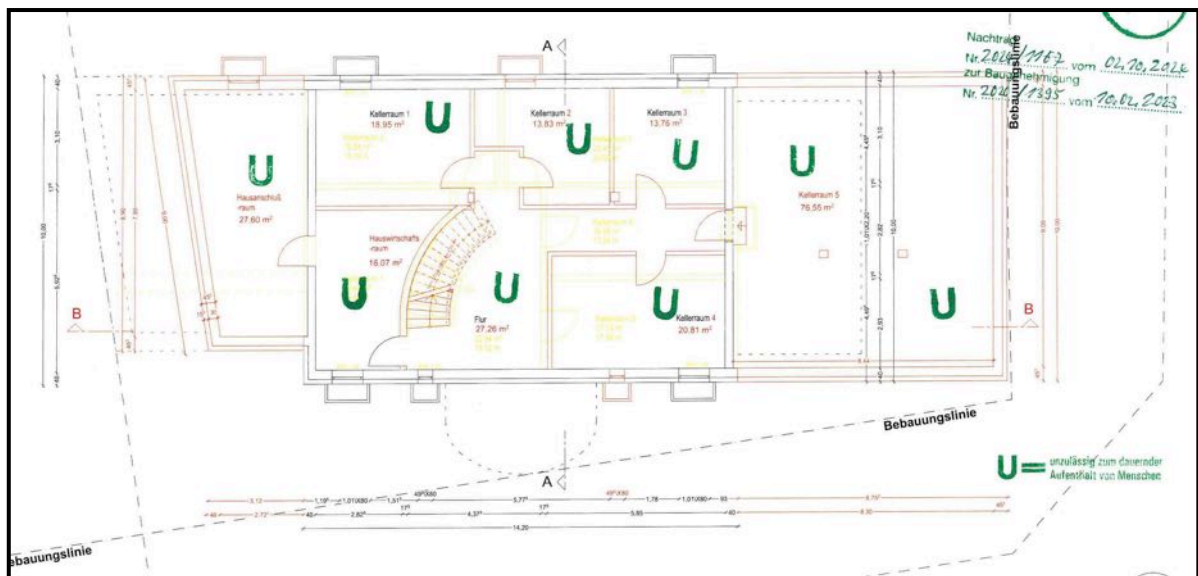
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Ansichten



Straßenansicht Distelfinkweg



Straßenansicht Fenchelweg

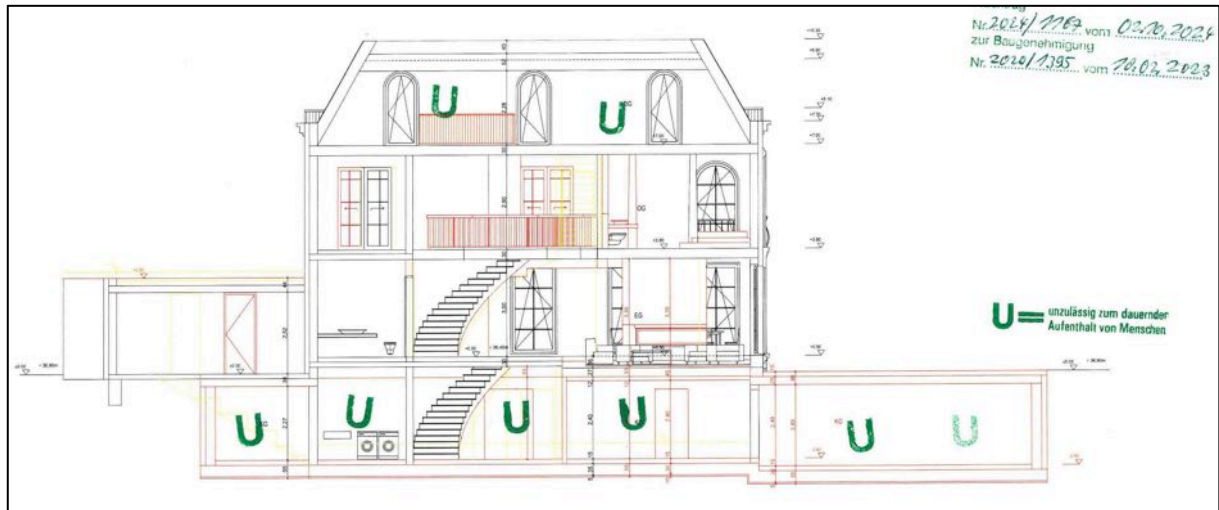


Seitenansicht mit Garage

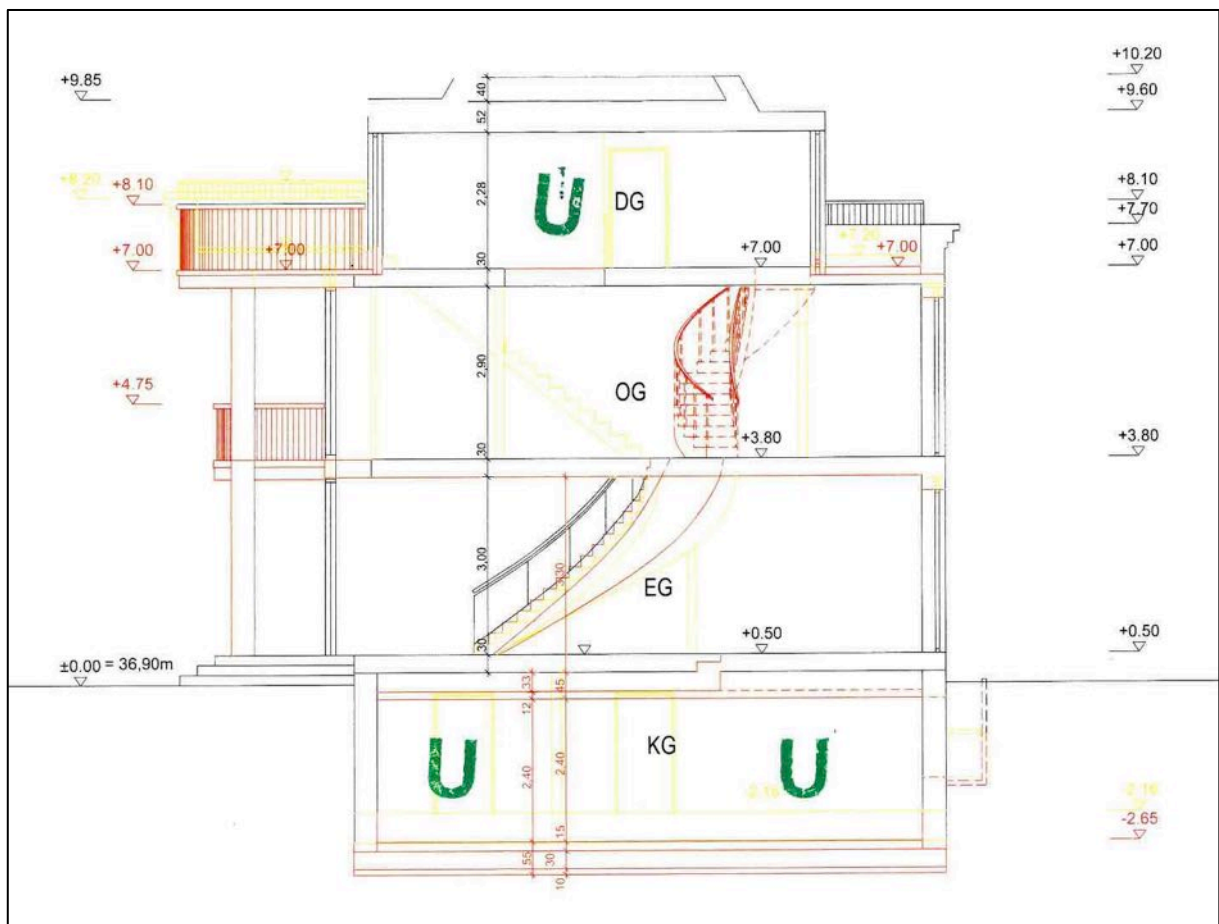


Rückansicht

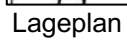
Schnitte



Schnitt 1



Schnitt 2



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|---|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) von 2022 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Gutachterausschuss Berlin | Veröffentlichung zu Immobilienmarktbericht und
Wertermittlungsdaten in der zuletzt geänderten
Fassung |

Wesentliche Literatur:

- | | |
|------------------|---|
| - Sommer/Piehler | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die
Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|------------------|---|

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.