

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 59/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines unbebauten Grundstückes (Flurstück 2 und Flurstück 3)

**gelegen in der Köpenicker Landstraße (neben Nr. 212)
in 12437 Berlin**

Das Grundstück ist eingefriedet und wurde nicht betreten.

erstattet von
INGO KUHWALD

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstückes (Flurstück 2 und Flurstück 3)

**gelegen in der Köpenicker Landstraße (neben Nr. 212)
in 12437 Berlin**

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

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
4789N/lfd. Nr. 5	121	2	216 m ²	Köpenicker Landstraße
4789N/lfd. Nr. 5	121	3	1.011 m ²	

Wertermittlungstichtag : 15.08.2026

Verkehrswert : **740.000 €**

Dieses Gutachten enthält 26 Seiten und 18 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 59/25

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.2	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.3	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	STICHTAGE	5
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
3	BAULEITPLANUNG	9
4	HISTORIE DES OBJEKTES	10
4.1	BAUGENEHMIGUNGEN	11
4.1.1	<i>Bestimmung der wGFZ</i>	12
5	WERTERMITTLUNG STICHTAG	13
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	13
6	BODENWERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	15
6.2	ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE	16
6.3	ANPASSUNG AN DIE ZULÄSSIGE NUTZUNG	17
6.3.1	<i>Bruchteilswert am umgebenden Bauland</i>	17
6.4	ANPASSUNG AN DAS MAß DER ZULÄSSIGEN NUTZUNG	19
6.4.1	<i>Anpassung</i>	20
6.4.2	<i>Zusammenfassung</i>	20
7	ZUBEHÖR	21
8	VERKEHRSWERT	22
8.1	MARKTANPASSUNG	22
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	23
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	24
10.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	24
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	25
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	26

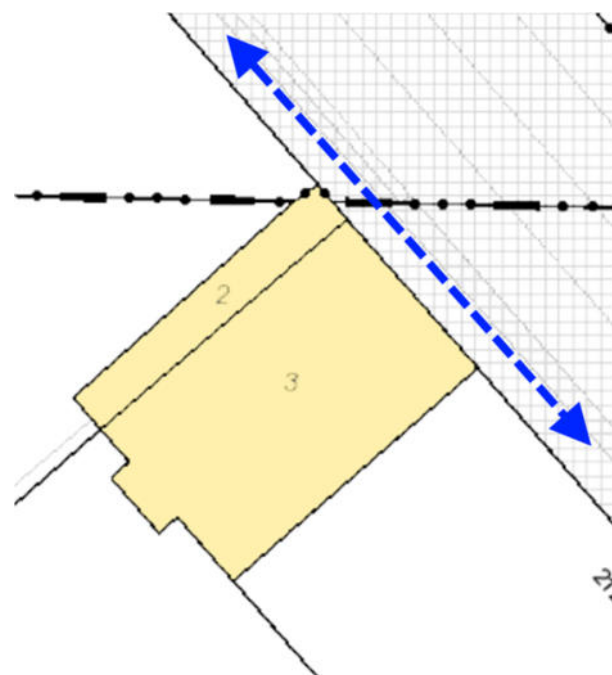
1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 30.06.2026; Frist zur Fertigstellung des Gutachtens bis zum 18.09.2026.

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Gläubiger
Amtsgericht Köpenick Abt. Zwangsversteigerung Mandrellaplatz 6 12555 Berlin	Vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Doganay & Doganay Biebricher Allee 163 65203 Wiesbaden

1.1.2 Ortsbesichtigung

	Der Ortsbesichtigungstermin wurde mit Schreiben vom 15.07.26 für den 30.07.2026 vorgeschlagen und durchgeführt. • Die beteiligten Parteien erschienen nicht zum Besichtigungstermin. • Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Beteiligte durchgeführt. Das Grundstück ist eingefriedet und wurde nicht betreten. • Die Besichtigung wurde nur straßenseitig, vom Fußgängerweg entlang der Köpenicker Landstraße aus, durchgeführt • Aus Gutachtersicht sind die gewonnenen Erkenntnisse für die Bewertung ausreichend.
--	---

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 26.06.2026)
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft, Planungsauskunft
- Akteneinsicht im Bauarchiv
- Unterlagen zur Baugenehmigung, zugereicht von der Gläubigervertretung

1.2 Stichtage

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II	- Lfd.Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk Bleibt unberücksichtigt
Baulasten	Keine (siehe Anlage)
Überbauungen	
 Die Flurstücke 2 und 3 werden augenscheinlich nicht überbaut und von den Flurstücken gehen keine Überbauungen aus.	
Baubehördliche Beanstandungen	Offiziell nicht bekannt

2 Lage und Grundstück

Quelle: Wikipedia

Das Grundstück ist im Stadtbezirk Treptow-Köpenick Ortsteil Baumschulenweg gelegen

Baumschulenweg befindet sich im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick und liegt an der Bezirksgrenze zum Bezirk Neukölln. Im Bezirk Treptow-Köpenick grenzen im Norden der Ortsteil Plänterwald und im Osten von Nord nach Süd die Ortsteile Oberschöneeweide, Niederschöneeweide und Johannisthal an Baumschulenweg. Im Bezirk Neukölln bilden von Nord nach Süd die Ortsteile Neukölln, Britz und Rudow die Nachbarortsteile.

Wichtigstes Verkehrsmittel ist die S-Bahn mit dem Bahnhof Baumschulenweg im Nordosten des Ortsteils. Hier verkehren heute die S-Bahn-Linien S45, S46, S47, S8, S9 und S85.

Die Buslinien 166, 170 und 265 erschließen den Ortsteil. Die Metrobus-Linie M41 verbindet Baumschulenweg mit Neukölln und Kreuzberg. Die Linie 365 verkehrt zwischen dem Bahnhof Baumschulenweg und Oberschöneeweide

Mikrolage

Die Köpenicker Landstraße ist eine historische Ausfallstraße, die durch die Ortsteile Plänterwald, Baumschulenweg und Niederschöneeweide verläuft.

Lage im Stadtgebiet:

Die Straße verläuft am östlichen Ufer der Spree, südöstlich der Innenstadt, und verbindet den Bereich um den Treptower Park mit den südlicheren Ortsteilen Richtung Schöneeweide. Hausnummer 212 liegt damit im mittleren Abschnitt, im Ortsteil Plänterwald – einem grünen, an den Spreewald-ähnlichen Plänterwald-Park angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet.

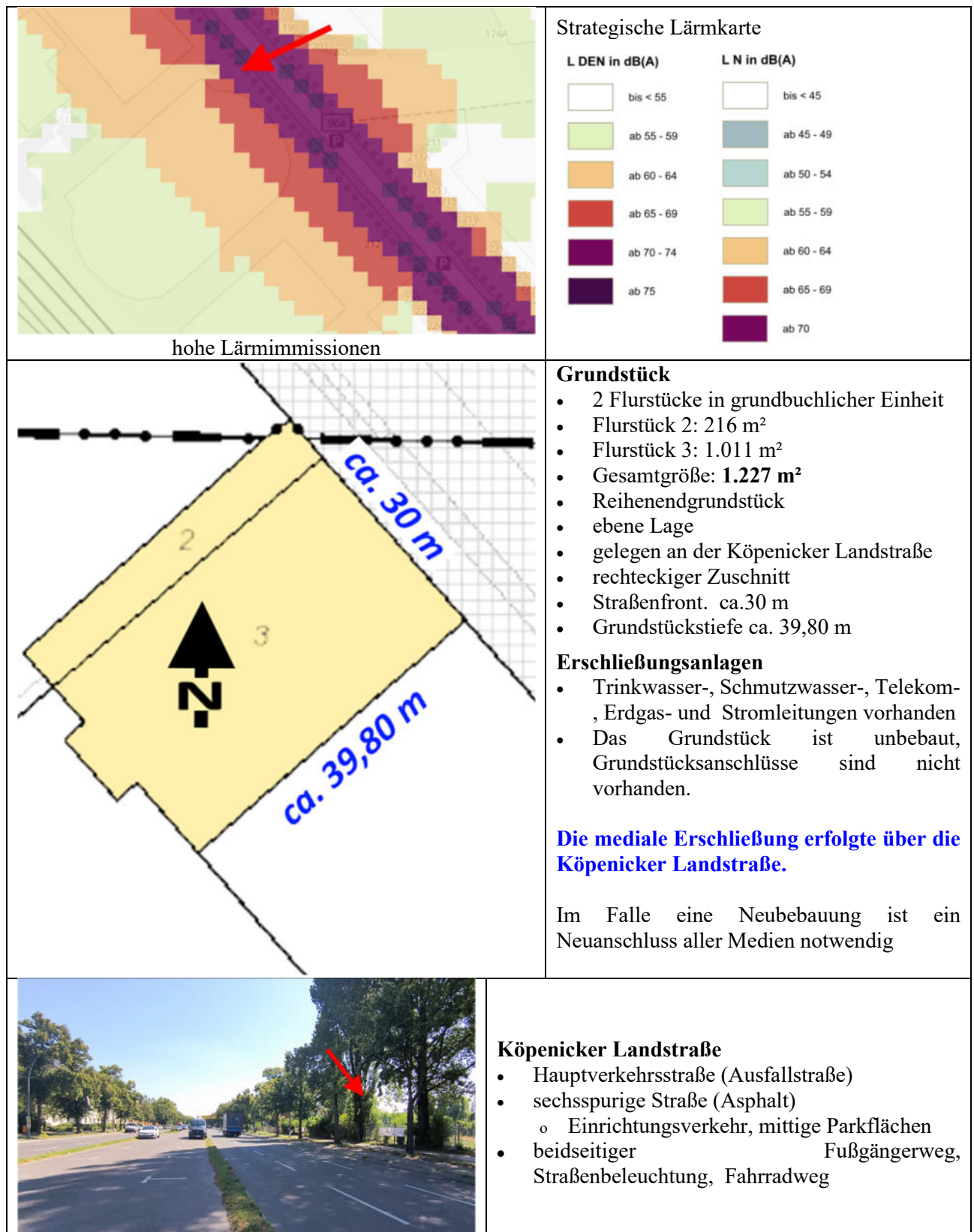
Verkehrsanbindung: Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über Buslinien 166, 167, 170, 265, 277 sowie über die S-Bahn-Linien S8, S85, S9 (Bahnhof Baumschulenweg) und S8, S85, S9 (Bahnhof Plänterwald), beide mit Aufzug/barrierefrei ausgestattet.

Nördlich und westlich angrenzend befinden sich Sportanlagen

Baumschulenweg	
Ortsteil von Berlin	
	
Koordinaten	$\delta 52^{\circ} 27' 54'' \text{ N}$, $13^{\circ} 29' 10'' \text{ O}$
Höhe	$\approx 34 \text{ m ü. NHN}$
Fläche	4,82 km ²
Einwohner	19.592 (31. Dez. 2025)
Bevölkerungsdichte	4065 Einwohner/km ²
Eingemeindung	1. Okt. 1920
Postleitzahl	12437

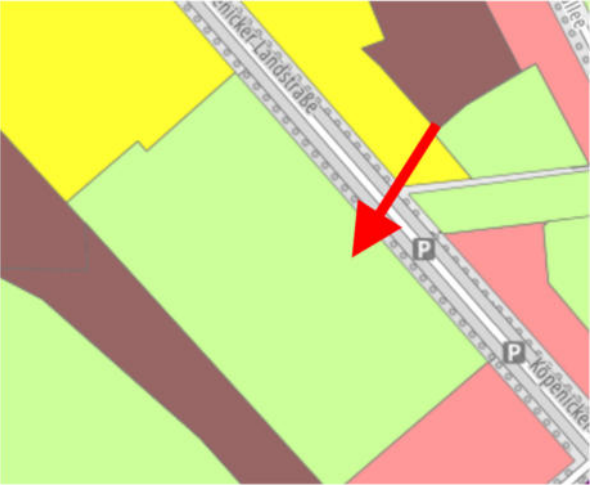


Darstellung der benachbarten Bebauung



Sonstiges

- unbebautes Grundstück
- Strauch- und Buschgruppen, kleinere Bäume, Gräser
- Ob es auf dem Grundstück noch Bauschuttreste oder Ähnliches gibt, konnte nicht geprüft werden.

Stadtstruktur 2020 (Stadtstruktur 2020 (Umweltatlas))		Stadtstruktur	
Schlüssel	1501200701000000		
Flächengröße [m²]	51682.3		
Bezirk (Code)	09		
Bezirk	Treptow-Köpenick		
Nutzung der bebauten Flächen (Code)	50		
Nutzung der bebauten Flächen	Gemeinbedarfs- und Sondernutzung		
Actual use of built-up areas	Public / special use		
Grün- und Freiflächennutzung (Code)	190		
Grün- und Freiflächennutzung	Sportnutzung		
Inventory of green and open space	Sport use		
Flächentyp (Code)	16		
Flächentyp	Sportanlage, ungedeckt		
Section type	Sport facility, uncovered		
Flächennutzung Grünvorrang (Code)	190		
Flächennutzung Grünvorrang	Sportnutzung		

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § KAG offen. <i>In Berlin sind Straßenausbaubeiträge (nach dem ehemaligen Straßenausbaubeitragsgesetz) vollständig abgeschafft und werden seit 2012 nicht mehr erhoben.</i>
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste (unbebautes Grundstück)
Altlasten	keine Altlasten im Sinne des BBodSchG/Bodenschutzrecht bekannt.
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	Gelegen in einem Gebiet übergeordnete Hauptverkehrsstraße und Grünfläche
Bauleitplanung	- Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB
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	Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Sonstiges	Gelegen im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal, Schutzzone III B

3 Bauleitplanung

Planungsauskunft vom 22.07.2026

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

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

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

Das entscheidungsrelevante Umfeld ist geprägt durch großflächige Sportanlagen mit dazugehörigen Funktionsgebäuden und mehrgeschossigen Wohnungsbau. Charakteristisch sind 4-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise.

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaubar. Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Sportanlagen ist eine Wohnnutzung auf dem Grundstück aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig. Eine Nutzung für sportliche oder nicht störende gewerbliche Zwecke ist vorzusehen. Eine prozentuale Überbauung von ca. 25 % ist möglich.

Der Begriff „**unbeplanter Innenbereich**“ stammt aus dem deutschen **Bauplanungsrecht** (Baugesetzbuch, kurz **BauGB**). Er spielt eine zentrale Rolle, wenn es darum geht, **ob und was auf einem Grundstück gebaut werden darf, wenn kein Bebauungsplan existiert**.

Der **Innenbereich** (§ 34 BauGB) umfasst **die bebauten Ortsteile** einer Gemeinde – also die Gebiete, die **faktisch zusammenhängend bebaut** sind.

Wenn kein Bebauungsplan existiert, darf gebaut werden, **wenn sich das Vorhaben „einfügt“** in die Umgebung.

Das bedeutet:

- Die **Art der Nutzung** (z. B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft)
- Die **Bauweise** (offen, geschlossen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Die **Maße der Bebauung** (Höhe, Breite, überbaute Fläche)
- Und die **Erschließung** (Straße, Wasser, Abwasser etc.)

müssen **mit der vorhandenen Nachbarschaft harmonieren**.

- Vorsorglich weise ich darauf hin, dass obige Aussage (Planungsauskunft) zwar sehr wahrscheinlich, aber unverbindlich ist. Eine Rechtsmittelfähigkeit ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) oder eines Bauantrags anhand prüf- und beurteilungsfähiger Unterlagen erhältlich. Der Antrag wäre an den zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zu richten.

4 Historie des Objektes

Quelle: <https://luftbilder.berlin.codefor.de/> (lizenzfrei)



Zwischen 2018 und 2019 wurde das Grundstück eingefriedet



- Letzte 3 Jahre: genutzt teilweise als gewerbliche Lagerfläche

4.1 Baugenehmigungen

- Dem Gutachter wurde von der Gläubigervertretung über das Gericht folgende Baugenehmigung zugereicht.

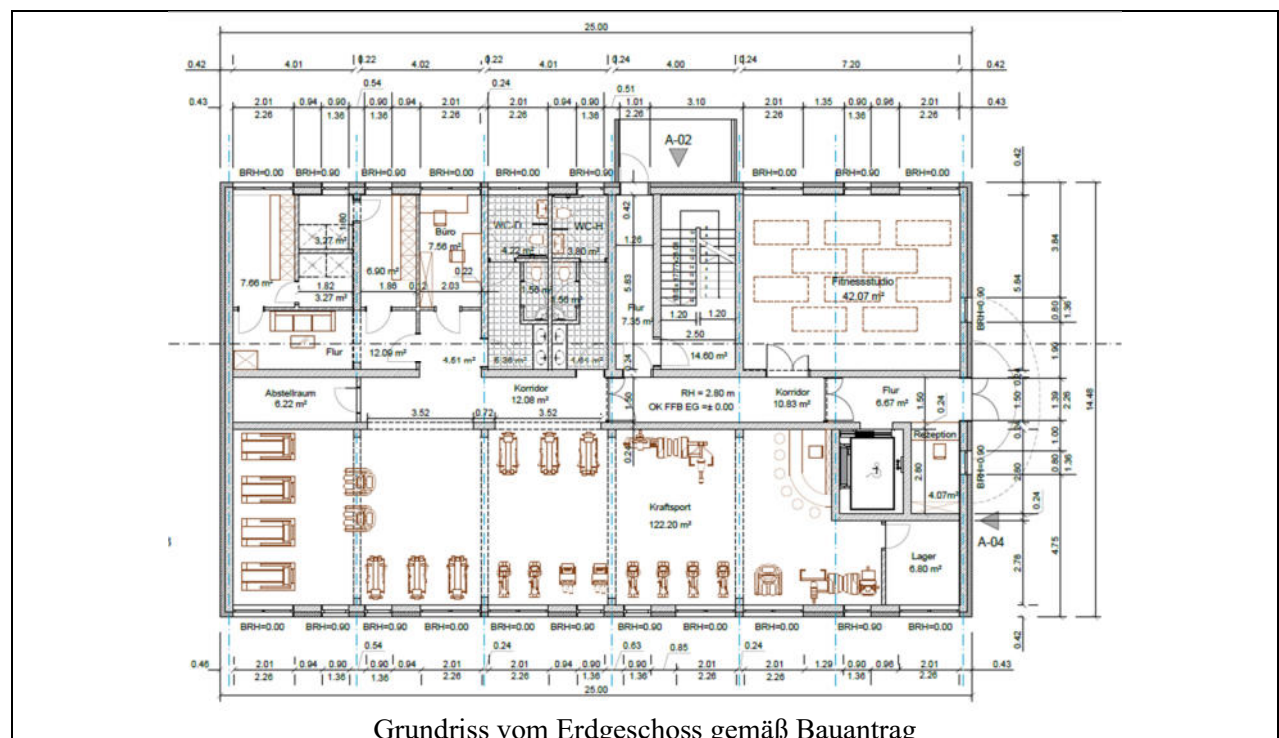
		Datum	www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ 20.06.2022
Grundstück:	Berlin - Baumschulenweg, Köpenicker Landstraße voraussichtlich neu: Köpenicker Landstraße 208, 210		
Vorhaben:	Errichtung eines Zentrums für Sportmedizin, Ärztehaus		
Baugenehmigung Nr. 2021 / 2531 gemäß § 63 BauO Bln			
Antragsdatum:	11.08.2021	Eingang:	03.11.2021
		zuletzt vervollständigt:	28.04.2022

Anmerkung des Sachverständigen

In **Berlin** regelt § 73 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) die Geltungsdauer der Baugenehmigung. Aktuell gilt:

- Baubeginn:** Mit dem Bau muss **innerhalb von 2 Jahren** nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Andernfalls erlischt die Genehmigung.
- Fertigstellung:** Das Bauvorhaben muss **innerhalb von 6 Jahren** nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein. Andernfalls erlischt die Genehmigung ebenfalls.
- Verlängerung:** Die Frist für den Baubeginn kann **auf Antrag bis zu dreimal um jeweils ein Jahr** verlängert werden. Der Antrag muss vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen; eine rückwirkende Verlängerung ist möglich, wenn der Antrag rechtzeitig gestellt wurde.
 - Laut Aussagen des zuständigen Mitarbeiters im Stadtentwicklungsamt wurde die Baugenehmigung 1 x bis zum 20.06.2025 verlängert und ist nunmehr erloschen.**

Unabhängig davon, ob die Baugenehmigung erloschen ist oder verlängert wurde, zeigt sie auf, welche Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück prinzipiell genehmigungsfähig ist.



Anmerkungen

- Der Gutachter geht davon aus, dass die zugereichten Grundrisse auch den genehmigten Grundrisse laut Baugenehmigung entsprechen (die zugereichten Grundrisse hatten keinen Genehmigungsstempel).

Maß der baulichen Nutzung

Bebaute Fläche der geplanten Bebauung	25 m x 14,48 m = 362 m ²
Grundstücksgröße	1.227 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	362 m ² /1.227 m ² = 0,295
Laut Planungsankunft ist eine ca. 25 % Überbauung des Grundstückes genehmigungsfähig, wobei dies eine ca. Angabe darstellt. Das genehmigte Projekt hat eine Überbauung von ca. 29,5 %.	
Anzahl der genehmigten Geschosse	- Vollunterkellerung - EG; 1.OG; 2.OG; 3.OG; 4.OG; DG

Anmerkung: In der Bauarchivakte befindet sich noch ein Antrag auf Errichtung eines Fitnesscenters mit angeschlossener Wohnunterbringung (Antrag 2020/2699), dieser Antrag wurde zurückgezogen.

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

ImmoWertV2021 § 10

Grundsatz der Modellkonformität (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser **2808** Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

Das Bundesgesetzblatt im Internet: www.bundesgesetzblatt.de | Ein Service des Bundesanzeiger Verlag: www.bundesanzeiger-verlag.de Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität

Resümé des Sachverständigen

- Der Gutachter geht davon aus, dass das KG nicht zu mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und entsprechend unberücksichtigt bleibt (ein Schnitt wurde nicht zugereicht).
- Das DG wird mit 75 % der Bruttogeschossfläche berücksichtigt.

wBGF vom EG; 1. OG; 2.OG; 3.OG; 4.OG	5 x 362 m² = 1.810 m²
wBGF vom DG (75% von 362 m ²)	271,50 m²
wBGF gesamt	2.081,50 m²
Grundstücksgröße	1.227 m²
wGFZ	2.081,50 m²/1.227 m² = 1,7 (gerundet)

5 Wertermittlung Stichtag

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

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 Vergleichswertverfahren ermittelt.

6 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

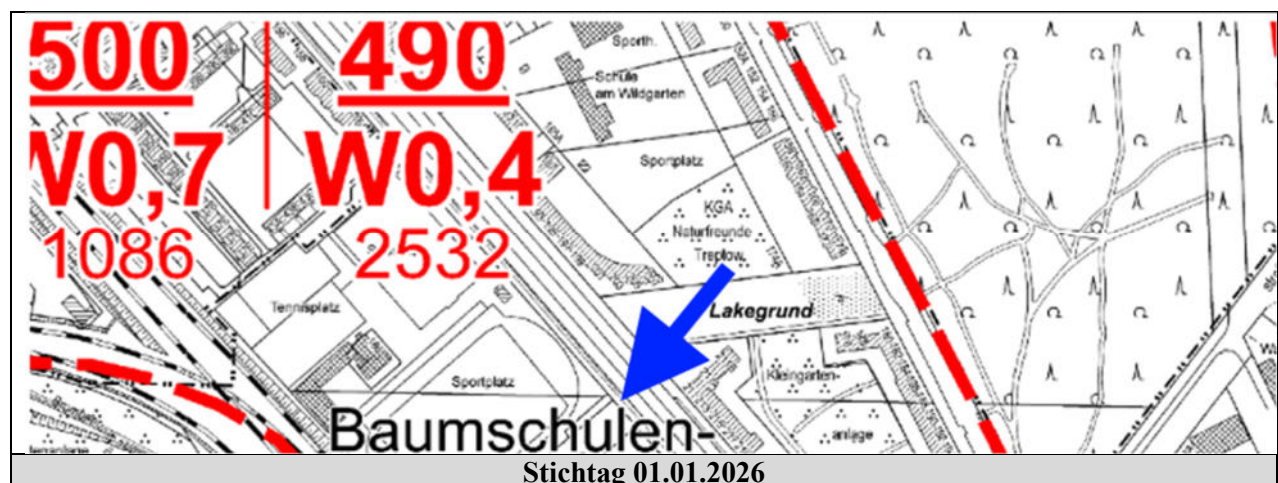
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte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

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

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

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*



500 €/m²**Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:**

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - **Wohngebietsnutzung**
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 0,70
- Richtwertzone 1086

6.2 Anpassung an die Marktlage

Quelle: Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2026.

- Herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin Stand 15.06.2026

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Geschäftsstelle -



Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2026

Rückgang der Transaktionsaktivität – Kaufpreise insgesamt stabil

- **Gesamtzahl der Kauffälle sank um -10 % auf 4.811 Fälle im Vergleich zum Vorjahreszeitraum**
- **Geldumsatz ging um -14 % auf 2,5 Mrd. € zurück**
- **Kaufpreise insgesamt stabil, leicht nachgebende Preise bei Wohn- und Geschäftshäusern**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Quartals 2026 einer ersten Analyse unterzogen.

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Quartal 2026 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP ⁶⁾
	Anzahl		Änderung	Mio. €		Änderung	ha		Änderung	
	2025	2026		2025	2026		2025	2026		
Unbebaute Grundstücke	180	144	-20%	185,9	115,2	-38%	23,0	19,1	-17%	
davon in 0 (0) Paketen ²⁾	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	126	93	-26%	49,1	32,1	-35%	9,1	6,4	-30%	0%
Geschosswohnungsbau	19	14	-26%	77,3	59,3	-23%	3,8	4,3	13%	
Misch-/Kerngebietsflächen	3	0	-100%	33,5	0,0	-100%	0,8	0,0	-100%	
Gewerbeflächen	4	5	25%	11,9	16,5	39%	4,2	1,6	-62%	

- Aus 19 Verkäufen (Geschosswohnungsbau) kann man keine eindeutige Tendenz ableiten.
- Im Wesentlichen kann man von einer stabilen Tendenz ausgehen, so dass der Bodenrichtwert von 500 €/m² bezüglich der konjunkturellen Entwicklung keiner Korrektur bedarf.

6.3 Anpassung an die zulässige Nutzung

Gemäß Planungsauskunft ist auf dem Grundstück **keine** Wohnbebauung statthaft. Vorbehaltlich genehmigungsfähig ist:

- Sportliche Nutzung
- Nicht störende gewerbliche Nutzung
- Offene Bauweise, mehrgeschossiger Baukörper
- Überbauung des Grundstücks mit ca. 25 %

Bodenwert für Grundstücke mit sportlicher Nutzung

Der Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

- Unbebaute Grundstücke
- Preisbestimmende Nutzung: Sportflächen, Flächen für sportliche oder sportnahe Nutzungen
- Lage: Ostteil Berlin
- Verkäufe ab 2010

Auswertung: **keine Verkäufe**

6.3.1 Bruchteilswert am umgebenden Bauland

Im Folgenden wurden bebaute Grundstücke (Sport-, Mehrzweckhalle, Bowling-, Kegel-, Tennishalle und Ähnliches) untersucht.

Der Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

- Gesamtes Stadtgebiet von Berlin
- Verkäufe ab 2015
- Nur Verkäufe von bebauten Grundstücken mit folgender Nutzung
 - Sport-, Mehrzweckhalle
 - Bowling-, Kegel-, Tennishalle

Auswertung: 10 Verkäufe

- Anmerkung: Der ausgewiesenen Bodenwert war entweder im Kaufvertrag ausgewiesen oder wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte sachgerecht ermittelt.

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname(HL)	Gnr(HL)	Hfläche	typGFZ	BRW	BRWZone	TNA	Bodenwert	Bauj	Kaufpreis
1	11	2015	Hirschberger Str.		3.274	1,5	270,00	2350	W	883.980	2000	6.500.000
2	05	2015	Goebelstr.	1	8.707	1,2	340,00	1635	W	1.371.958	1948	1.097.000
3	07	2015	Richard-Tauber-Damm		8.396		80,00	1634	G	671.680	1982	1.200.000
4	01	2016	Linienstraße	1	599	2,5	3.100,00	2222	W	2.246.849	1900	1.900.000
5	01	2016	Böttgerstraße		2.623	2,5	750,00	1832	W	449.844	1999	2.650.000
6	05	2018	Paulsternstraße		9.243		90,00	1476	G	831.870	2015	8.000.000
7	03	2019	Wiltbergstraße		3.974	0,8	700,00	2375	W	2.781.800	2018	7.910.000
8	12	2020	Wittenauer Straße		4.603		200,00	2152	G	920.600	1963	1.400.000
9	11	2020	Hirschberger Straße		3.274	1,5	1.500,00	2350	W	4.911.000	2000	13.777.855
10	11	2021	Vulkanstraße		5.801		200,00	2147	G	1.160.200	1980	5.300.000

Verkäufe mit einem Baujahr der Sporteinrichtung vor 1980 wurden ausgeklammert, hier kann man davon ausgehen, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage überschritten war.

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	Bodenwert	BW je m²	BRW In €/m²		% Anteil Am BRW
1	2015	Hirschberger Str.	3.374	883.980	262	270	W	97,04
3	2015	Richard-Tauber-Damm	8.396	671.680	80	80	G	100,00
5	2016	Böttgerstraße	2.623	449.844	171,5	750	W	22,87
6	2018	Paulsternstraße	9.243	831.870	90	90	G	100,00
7	2019	Wiltbergstraße	3.974	2.781.800	700	700	W	100,00
9	2020	Hirschberger Str	3.374	4.911.000	1.455,54	1.500	W	97,04
10	2021	Vulkanstraße	5.801	1.160.200	200	200	G	100,00

Nachfolgend wird nur auf Sporteinrichtungen in der Umgebung von Wohngebieten Bezug genommen (Bodenrichtwert: W). Der Kauffall 9 wird ausgeklammert (zu hoher umgebender Bodenrichtwert).

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	Bodenwert	BW je m²	BRW In €/m²		% Anteil Am BRW
1	2015	Hirschberger Str.	3.374	883.980	262	270	W	97,04
5	2016	Böttgerstraße	2.623	449.844	171,5	750	W	22,87
7	2019	Wiltbergstraße	3.974	2.781.800	700	700	W	100,00
					377,83			73,3

Resümè

- 3 auswertbare Verkäufe über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren sind nur bedingt aussagekräftig.
- Der vorläufige Bruchteilswert beträgt 73,3 % am umgebenden Baulandwert (Wohnbebauung GFZ 0,7), dieser wird aber maßgeblich durch den Kauffall 2 gemindert. Der Medianwert beträgt 97,04%.

Bodenrichtwert Wohnbauland GFZ 0,7 (Stand 01.01.2026)	500	€/m²
Vorläufiger Bruchteilswert in %	73,3%	
Angepasster Bruchteilswert	90%	
• Auf dem Grundstück ist auch nicht störendes Gewerbe (z.B. Ärztehaus, Sportmedizin) zulässig. • Der Medianwert liegt bei 97,04%		
Abgepasster Bodenwert des Grundstückes (basierend auf Bruchteilswert)	450	€/m²

6.4 Anpassung an das Maß der zulässigen Nutzung

Dem Bodenrichtwert liegt eine wGFZ von 0,7 zu Grunde

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

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

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

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

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

Basis ist der Bodenrichtwert

- Der GFZ Faktor für 0,7 wurde extrapoliert ermittelt.

Bodenrichtwert in €/m²:	500	GFZ – Umrechnungsfaktoren		
GFZ des Richtwertes:	0,70	GFZ – Faktor:	0,3636	Angepasster Bodenwert in €/m² über die GFZ
WGFZ des Grundstücks:	1,70	GFZ – Faktor:	0,8679	

$$\text{Bodenwert} = \frac{500 \times 0,8679}{0,3636} = 1.193,48$$

$$\text{Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung:} = 693,48 \text{ €/m}^2$$

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

6.4.1 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 450,00 €/m²
 - **Angepasst betreff der Nutzung (Sport+ nicht störendes Gewerbe)**
- 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. -70,00 €/m²

3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 380,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

- Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2026 0 %

die Lage

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- Gedämpfte Anpassung
- Es erfolgt nur eine **gedämpfte Anpassung**, da hier eine Umrechnung von GFZ (Wohnen) auf GFZ (Gewerbe) erfolgt. 80 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 80,00 %

4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 684,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 70,00 €/m²

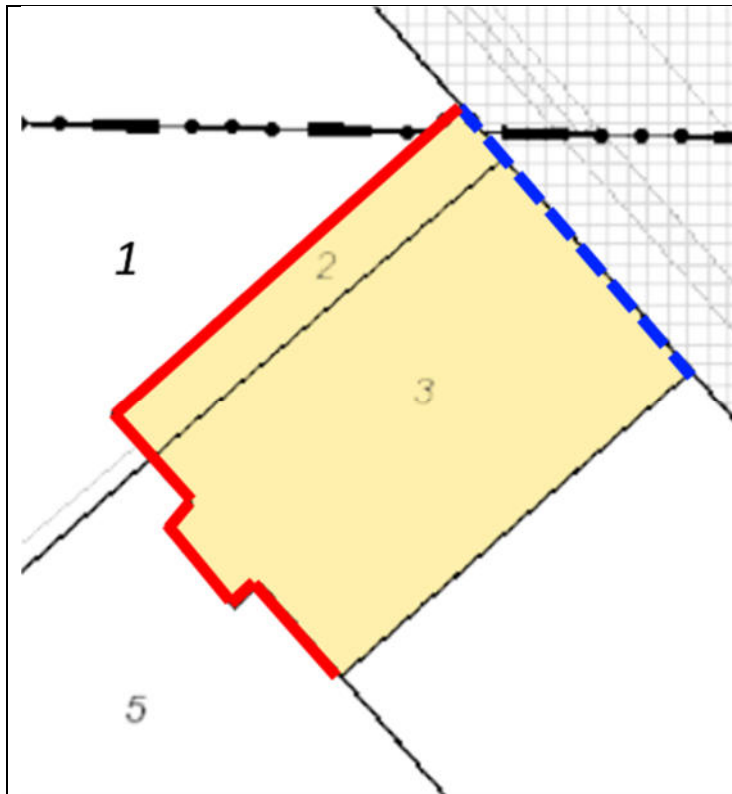
5. Bodenwert für baureifes Land 754,00 €/m²

6.4.2 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m²	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
2	Bauland-/Baulandnebenfläche	216	754,00	162.864,00
3	Bauland-/Baulandnebenfläche	1.011	754,00	762.294,00
	Gesamt	1.227		925.158

7 Zubehör

Das Grundstück ist auf 3 Seiten eingefriedet.



- Der straßenseitige Zaun (blau markiert) hat keinen Restwert.
- Bei den Zäunen (2 Grundstücksseiten = rot markiert) zu den Sportanlagen (Stabmattenzäune) geht der Gutachter von Fremdeigentum (im Besitz der Eigentümer von den Sportanlagengrundstücken = Flurstücke 1 und 5)

Wertanteil Zubehör = 0 €

8 Verkehrswert

8.1 Marktanpassung

	vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB	925.158,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)	- 20,01	-185.158,00 €
• Siehe Begründung		
	Verkehrswert nach § 194 BauGB	740.000,00 €

Begründung der Marktanpassung von – 20%

Der Markt für gewerbliche Bauflächen stellt sich aktuell schwierig dar. Seit ca. 3 Jahren werden nur noch sehr wenige gewerbliche Bauflächen gehandelt. Noch im 1.Quartal 2022 wurden 12 Gewerbeflächen gehandelt.

Siehe

Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Quartal 2026 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. Kp ⁶⁾
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2025	2026		2025	2026		2025	2026		
Gewerbeflächen	4	5	25%	11,9	16,5	39%	4,2	1,6	-62%	

Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten ist eine gewerbliche Neubebauung (100% Gewerbe ohne Wohnanteil) mit den erzielbaren Marktmieten nur noch in ausgesuchten Berliner Lagen refinanzierbar.

- Aus diesem Grund nimmt der Gutachter die gewählte Marktanpassung vor.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstückes (Flurstück 2 und Flurstück 3)
gelegen in der Köpenicker Landstraße (neben Nr. 212)
in 12437 Berlin

zum Wertermittlungstichtag 15. August 2026
geschätzt mit

740.000 €

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

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

c) Mieter und Pächter

- Unbebautes Grundstück

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- besteht nicht (Unbebautes Grundstück)

e) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Energiepass

- Unbebautes Grundstück

h) Hausschwamm

- Unbebautes Grundstück

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3-4	Bodenrichtwerte: Stand 01.01.2026
Anlage	5	Luftbild, Stand 2025
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025
Anlage	7	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	8	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	9	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	10	Baulastauskunft
Anlage	11-12	Planungsauskunft
Anlage	13-17	Leitungspläne der Versorger
Anlage	18	Fotoansichten

10.1 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

11 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, wirksam ab 29.07.2026.

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)

ImmoWertV-A2023:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), letzte Änderung durch Art. 6 G vom 23. Juli 2026

(BGBl. 2026 I Nr. 226 vom 28. Juli 2026)

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), zuletzt grundlegend geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich (“Gebäudemodernisierungsgesetz – GModG”) vom 28. Juli 2026, in Kraft getreten am 29. Juli 2026.

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [4] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Revugis Verlag, 10. Auflage, 2023

12 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 15.08.2026

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 15.08.2026 11:23



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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