

GUTACHTEN

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

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Neukölln Karl-Marx-Straße 77/79 12043 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Wilkestraße 1 D-13507 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 63/25

betreffend 51/100 Miteigentumsanteil
gem. GB, Abt. I / 5.2

am Grundstück
Narkauer Weg 18, 12355 Berlin-Rudow,
bebaut mit einem Einfamilienhaus
mit Garage

eingetragen im Grundbuch von
Rudow, Blatt 2162

erstellt am: 16.12.2025

Der anteilige Verkehrswert für 51/100 wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 ermittelt mit rd.

506.000,00 €

<u>Wohnfläche:</u>	ca. 230 m ²
<u>Nutzfläche:</u>	Keller ca. 111 m ² , Garage ca. 23 m ²
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei / Nutzung durch die Eigentümer / Familie
<u>Lage:</u>	in Rudow, einfache Wohnlage gem. Mietspiegel
<u>Grundstück:</u>	644 m ²
<u>Kurzbeschreibung:</u>	Beschreibung gemäß Bauakten (Besichtigung des Grundstücks ohne Innenräume des Gebäudes) großzügiges Wohnhaus mit einer abgeschlossenen Wohneinheit, bestehend aus KG, EG ca. 116 m ² und OG ca. 114 m ² Aufteilung: KG mit Hobbyraum, Keller, HAR, HWR, Sauna, Duschbad EG mit Diele, Wohnraum mit Essbereich und offener Küche, Diele, Gästezimmer und Gästebad, Zugang zur gartenseitigen Terrasse OG mit Diele, 4 Wohnräumen, Ankleideraum, 2 Bädern und 4 Balkonen Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
<u>Heizung:</u>	Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
<u>Baujahr:</u>	um 2014
<u>Bauzustand:</u>	neuwertig

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 8 Fotos.

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

-Anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten
(Zwangsversteigerung nur lastend auf Abt. I / 5.2 GB)

	<p>Objekt Narkauer Weg 18, 12355 Berlin-Rudow bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage</p> <p>Grundbuch AG Neukölln eingetragen im Grundbuch von Rudow, Blatt 2162 Flurstück 24, Flur 430 Fläche 644 m² Abt. II/6.1: eingetragenes Recht (Erläuterung unter Punkt 2.1.1 im GA)</p> <p>Vertragszustand vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümer / Familie</p>
<p style="text-align: center;">Straßenansicht</p>	<p>Baujahr: um 2014</p> <p>kein Denkmalschutz</p> <p>Kurzbeschreibung Gebäude: zweigeschossiges EHS unterkellert, rückwärtige Terrasse, 4 Balkone im OG, repräsentativer Eingang, Vorgarten und Garten</p> <p>Wohnlage: einfach gemäß Mietspiegel</p> <p>Infrastruktur: mittel, Discounter, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Gaststätten sind im weiteren Umfeld vorhanden</p> <p>Anschluss an ÖPNV: - Bus in ca. 300 m - U-Bahn in ca. 1.200 m</p>
	<p>Kurzbeschreibung der Innenräume (gem. Bauakte) ohne Innenbesichtigung</p> <p>Wohnfläche: gemäß Bestandsplan ca. 230 m²</p> <p>Nutzfläche: ca. 134 m² (Keller 111 m², Garage 23 m²)</p> <p>Aufteilung EG ca. 116 m² mit 2 Dielen, Wohnraum mit Essbereich und offener Küche, Gästezimmer und Gästebad, Zugang zur gartenseitigen Terrasse</p> <p>Aufteilung OG ca. 114 m² mit Diele, 4 Wohnräumen, Ankleideraum, 2 Bädern und 4 Balkonen</p> <p>Aufteilung Keller mit Hobbyraum, Keller, HAR, HWR, Sauna, Duschbad</p> <p>Heizung: Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung</p>
<p style="text-align: center;">Seitenansicht</p>	<p>Kurzbeschreibung der Innenräume (gem. Bauakte) ohne Innenbesichtigung</p> <p>Wohnfläche: gemäß Bestandsplan ca. 230 m²</p> <p>Nutzfläche: ca. 134 m² (Keller 111 m², Garage 23 m²)</p> <p>Aufteilung EG ca. 116 m² mit 2 Dielen, Wohnraum mit Essbereich und offener Küche, Gästezimmer und Gästebad, Zugang zur gartenseitigen Terrasse</p> <p>Aufteilung OG ca. 114 m² mit Diele, 4 Wohnräumen, Ankleideraum, 2 Bädern und 4 Balkonen</p> <p>Aufteilung Keller mit Hobbyraum, Keller, HAR, HWR, Sauna, Duschbad</p> <p>Heizung: Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung</p>
	<p>Kurzbeschreibung der Innenräume (gem. Bauakte) ohne Innenbesichtigung</p> <p>Wohnfläche: gemäß Bestandsplan ca. 230 m²</p> <p>Nutzfläche: ca. 134 m² (Keller 111 m², Garage 23 m²)</p> <p>Aufteilung EG ca. 116 m² mit 2 Dielen, Wohnraum mit Essbereich und offener Küche, Gästezimmer und Gästebad, Zugang zur gartenseitigen Terrasse</p> <p>Aufteilung OG ca. 114 m² mit Diele, 4 Wohnräumen, Ankleideraum, 2 Bädern und 4 Balkonen</p> <p>Aufteilung Keller mit Hobbyraum, Keller, HAR, HWR, Sauna, Duschbad</p> <p>Heizung: Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung</p>
<p style="text-align: center;">Umgebungsbebauung</p>	 <p style="text-align: center;">Grundriss EG</p>  <p style="text-align: center;">Flurkarte</p>
<p style="text-align: center;">Grundriss EG</p>	<p style="text-align: center;">Flurkarte</p>

anteiliger Verkehrswert für 51/100: rd. 506.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2025)

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
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Erschließung	
2.2	Lage des Objektes	7
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlage	9
	- Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung der Wohnräume / Vertragsverhältnis	10
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Flächenermittlung	10
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	11
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	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	18
3.5	Angaben für das Amtsgericht	19
4.	Anlagen	20
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	20
4.2	Bestandspläne	23
4.3	Literaturverzeichnis	28
4.4	Fotodokumentation	29

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	Grundstück Narkauer Weg 18, 12355 Berlin, bebaut mit einem großzügigen Einfamilienhaus mit Garage
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung, nur lastend auf 51/100 Abt. I / 5.2
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	24.11.2025
Ortstermin: Teilnehmer am Ortstermin:	24.11.2025 Frau Plaul (Sachverständige)
Umfang der Besichtigung herangezogene Unterlagen:	Grundstück Narkauer Weg 18, 12355 Berlin (Rudow), gesamtes Grundstück ohne Innenbesichtigung des Gebäudes
Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000- unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA) (online)- Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online)- Grundbuchauszug (nicht beigelegt)- Literatur gem. Literaturverzeichnis- schriftl. Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster wird nachgereicht

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 Rudow
Amtsgericht Neukölln
Grundbuch: Blatt 2162

Bestandsverzeichnis :

Gemarkung: Rudow, Flur 430

Grundstück: Flurstück 24, 644 m² Gebäude- und Freifläche Narkauer Weg 18

Abteilung I: **Eigentümer:** 5.1 XXX
5.2 XXX

Abteilung II: 6 zu 1/ Belastung eines Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers
Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB,
eingetragen am 12.12.2019*

7 zu 1/ Zwangsversteigerungsvermerk, nur lastend auf Abt. I / 5.2
vom 30.05.2025

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.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.

Beschränkungen: ./.

*Das Recht wird gesondert ermittelt und im Gutachten wertneutral behandelt.

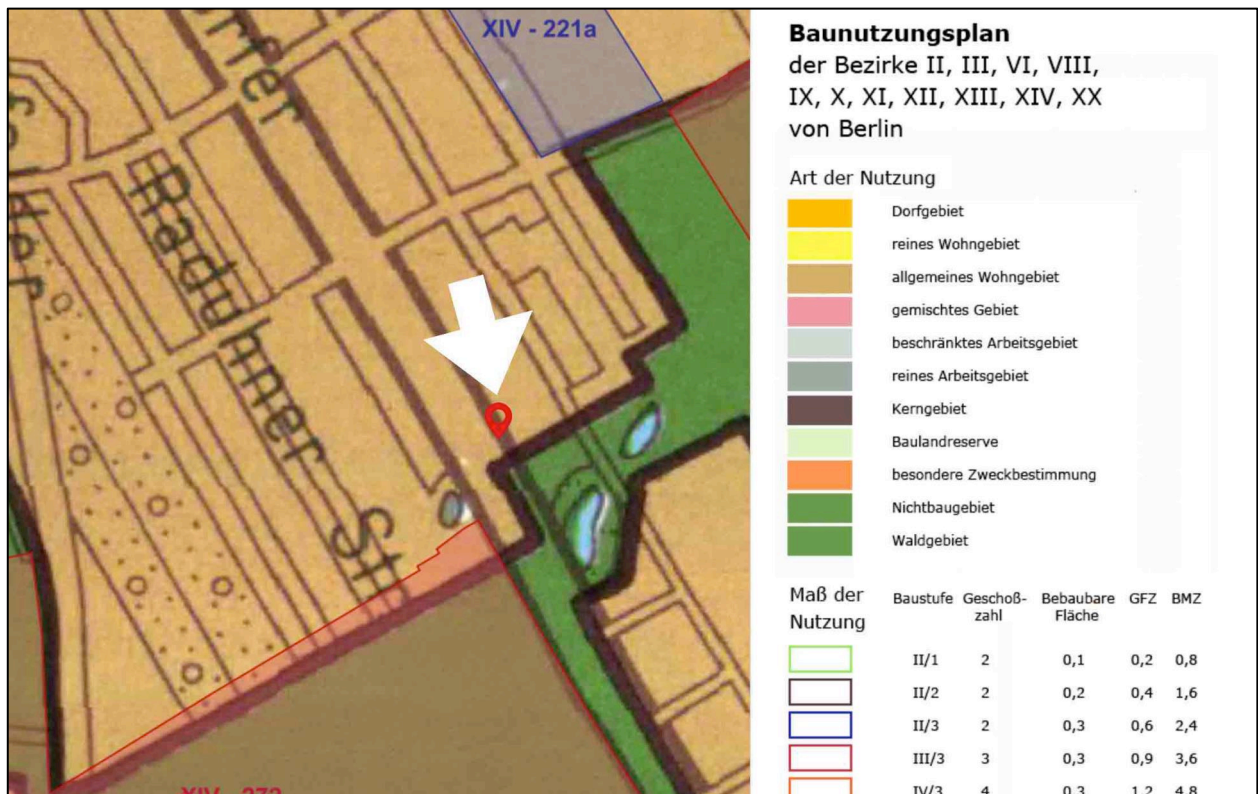
2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:	Der Auszug aus dem Bodenbelastungskataster wird nachgereicht.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet.
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Planungsrechtliche Auskunft online:

Das Grundstück liegt nach den Ausweisungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960 im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 7 Nr. 8 BauO Bln 1958 mit den Festsetzungen Baustufe II/2, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4. Die Bebauungstiefe beträgt 20 m. Es befindet sich im Bereich des Bebauungsplans XIV-A. Das Grundstück befindet sich weder in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet noch in einem Milieuschutzgebiet oder im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung (Auskunft aus der Geodatenbank Berlin).

Baunutzungsplan



2.2. Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin 3.897.148 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Bezirk Neukölln	329.488 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ortsteil Rudow	42.818 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12

Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Neukölln im Ortsteil Rudow
Flughäfen in Berlin	BER

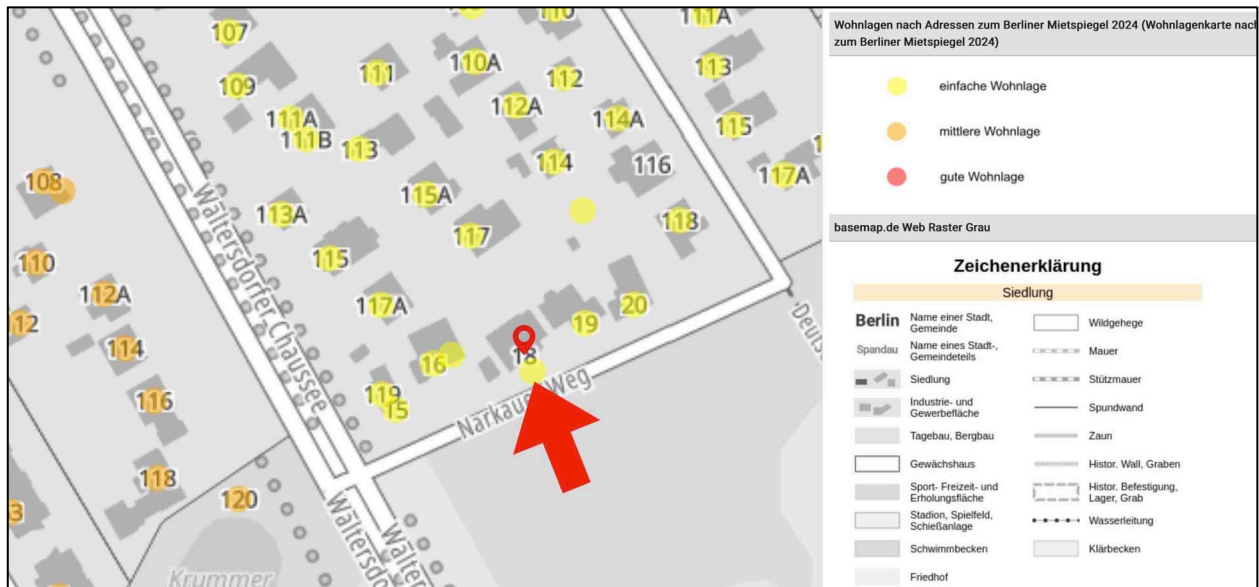
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Neukölln im Ortsteil Rudow im Südosten Berlins. Neukölln ist ein vielgestaltiger Bezirk. Im Norden Neuköllns findet man vorherrschend verdichtete städtische Bebauung, während im südlichen Bereich Neuköllns Siedlungsstruktur vorherrschend ist. Zum Bezirk gehören alte Dorfkern wie Rixdorf, Böhmisches Dorf, Britz und Buckow. Rudow grenzt im Nordwesten an die Gropiusstadt, im Osten an den Bezirk Treptow und schließt im Süden an die Grenze zu Brandenburg an. Rudow ist der zweitgrößte Ortsteil des Bezirks Neukölln. Die Wohnbebauung in Rudow besteht vorwiegend, von einigen mehrgeschossigen Wohnsiedlungen abgesehen, aus Ein- und Zweifamilienhausgebieten.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Lagebeschreibung

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern anzutreffen. Die Grundstücke sind von Gärten umgeben und die Straßen weisen Baumbestand auf. Der Narkauer Weg ist eine wenig befahrene Straße und mündet in die Waltersdorfer Chaussee.

Wohnlage lt. Mietspiegel: einfach



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als gute Anbindung zu bezeichnen.

U-Bahn: Eine U-Bahnstation befindet sich in ca. 1,2 km (U-Bahnhof Rudow)

Bus: in ca. 300 m auf der Waltersdorfer Chaussee

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

City Ost: ca. 45 Minuten mit der BVG (Alex)

City Neukölln: 20 Minuten mit der BVG (Hermannstraße)

Gropiuspassagen: 20 Minuten mit der BVG

Anschluss an den Stadtring A100 besteht z.B. am Autobahnzubringer A 113 (Schönefeld Nord) in ca. 2 km.

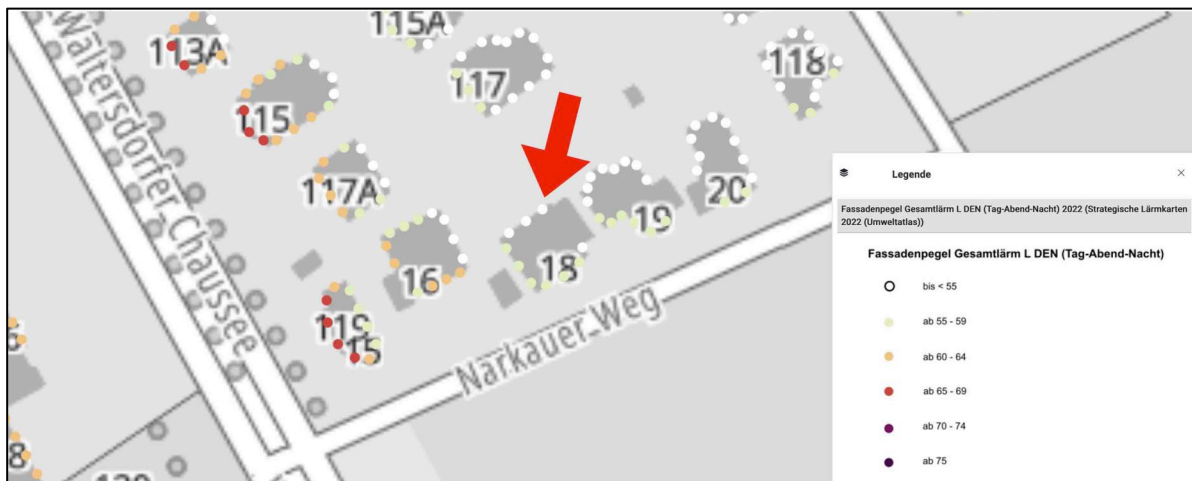
Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs und einzelne Discounter, Schulen, Kindereinrichtungen und medizinische Einrichtungen sind im weiteren Umfeld vorhanden.

Die Gropius-Passagen mit einer Vielzahl von Geschäften erreicht man in ca. 20 Minuten mit der BVG. Der alte Dorfkern Alt-Rudow mit vielen kleinen Geschäften, Gaststätten etc. ist ca. 1,2 km entfernt.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, (Tag, Abend, Nacht) 0 bis 59 dB(A)



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 hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlage

Vorbemerkung

Das Gebäude konnte von außen besichtigt werden. Das Grundstück durfte betreten werden.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Bauakten und Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung:

**Villenartiges Einfamilienhaus
Baujahr um 2014**

Nutzung: Wohnnutzung

Außenansicht des Gebäudes zur Straße

Gebäude unterkellert mit Erdgeschoss und Obergeschoss, flaches Walmdach, Ausrichtung des verglasten Eingangs zur Straße mit Ziergiebel und Säulen, je zwei Balkone zur Straße und zum Garten, gartenseitige Terrasse

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

Baubeschreibung gemäß Bauakten:

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerk massiv, tragende Wände in KS, nicht tragende Wände in Gasbeton und Trockenbau, WDVS mit glattem Putz
Decken	Stahlbetondecken, schwimmender Estrich
Dach	Walmdach in zimmermannsmäßigem Abbund, keramische Dachdeckung, Ziergiebel über dem Eingang
Fenster und Terrassentüren	gemäß Baubeschreibung Kunststoff mit Isolierverglasung
Balkone	Stahlbetonkragplatten, Edelstahlgeländer
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen mit Natursteinplatten, Edelstahlgeländer
Wände	Innenwände vollflächig gespachtelt
Fußböden	keramische Beläge, Parkett und Textilbeläge

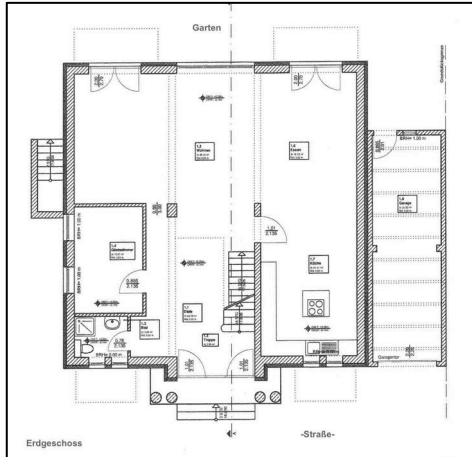
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung	Gas-Brennwerttherme, Fußbodenheizung mit einzelnen Regelkreisen
WW-Versorgung	zentrale WW-Versorgung

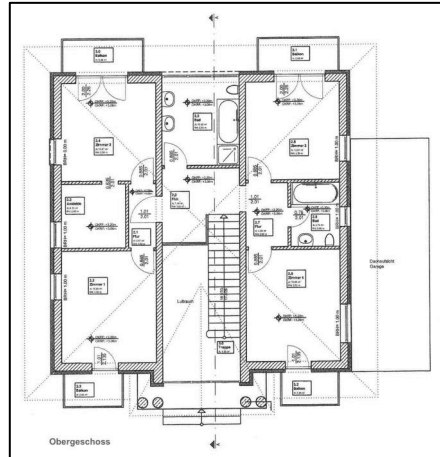
2.4 Beschreibung des villenartigen Einfamilienhauses / Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis: vertragsfrei
von den Eigentümern und Familie genutzt

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Aufteilung EG: ca. 116 m² - erste Diele, Wohnraum mit Essbereich und offener Küche, zweite Diele, Gästezimmer und Gästebad, Zugang zur gartenseitigen Terrasse

Aufteilung OG: ca. 114 m² - Diele, 4 Wohnräume, Ankleideraum, 2 Bäder und 4 Balkone

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann zur Ausstattung keine Aussage gemacht werden. Aufgrund der Baubeschreibung und des Eindrucks von außen wird eine zeitgemäße und gehobene Ausstattung unterstellt. Die technische Ausstattung (Haustechnik) wird als nahezu neuwertig mit erfolgter Wartung unterstellt.

Beschreibung der Räumlichkeiten im Kellergeschoss

Hobbyraum, Keller (Vorräte), Hausanschlussraum (HAR), Hauswirtschaftsraum (HWR), Sauna, Duschbad, Flur, Zugang von außen und vom Haus aus

2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Flächenermittlung

Instandhaltung / Modernisierung

Wertrelevante, von außen sichtbare Bauschäden sind zum Ortstermin nicht festgestellt worden.

Bauauflagen

Es sind keine Bauauflagen aktenkundig.

zu Verdacht auf Hausschwamm

Es wurde zum Ortstermin kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Flächenermittlung BGF Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und Keller:

Keller	11,65 m x 12,87 m	= 149,94 m ²
EG+OG	11,65 m x 11,65 m x 2	= 271,45 m ²
EG+OG	3,50 m x 0,50 m x 2	= 3,75 m ²
BGF		424,89 m²

Die Bruttogrundfläche / BGF (Summe aller Grundrissebenen) beträgt rd. 425 m².

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Den Abschluss zum öffentlichen Straßenland bildet ein Edelstahlzaun mit Sockel und Säulen, einer Fußgängertür und einem Tor zur Garageneinfahrt. Direkt an das Wohngebäude angegliedert ist eine Garage mit den Außenmassen 9 m x 3 m. Der Garten und Vorgarten sind gärtnerisch gestaltet. Wegeflächen und Terrasse sind mit Natursteinen befestigt, niedrige Stützmauern und Treppen sind angelegt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück Narkauer Weg 18, 12355 Berlin (Rudow) zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 ermittelt.

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26),
das Verfahren zur Bodenwertermittlung (§13 bis 17)
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen § 27 bis 34),
das Sachwertverfahren (§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 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

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) und 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. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren 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. Das Vergleichswertverfahren wird im Gutachten auf Grund der Abweichungen von einem „durchschnittlichen“ Einfamilienhaus nicht angewendet.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer 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. Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten nicht angewendet.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren 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. Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet der Herstellungswert der Gebäude, der mittels Faktoren an den Markt angepasst wird, um einen marktgerechten Verkehrswert zu erzielen.

Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten angewendet.

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 mögliches Verfahren angesehen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser geht man üblicherweise nicht von einer Gewinnerzielungsabsicht aus. Daher bildet das **Sachwertverfahren** auf Basis der aktualisierten Herstellungskosten eine gute Grundlage zur Wertermittlung. Der Bezug zum derzeitigen Marktgeschehen wird über Anpassungsfaktoren hergestellt.

3.2 Bodenwertermittlung

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

-nachrichtlich für 2025-

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Berlin-Rudow zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von 600,00 €/m² 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: 644 m² x 630 €/m² Grundstücksfläche = 405.720,00 €

3.3 Sachwertermittlung

Wertermittlungsgrundlagen

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35 - 39 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist 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 2025 vom 31.12.2024 zur Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Markt zur Verfügung und veröffentlicht gleichzeitig die Berechnungsbasis dazu (veröffentlicht GAA Berlin, Stand 24.11.2025). 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:

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Daten für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden aus den vorhandenen Bauakten (Baugenehmigung) entnommen und überschläglich geprüft.

Bruttogrundfläche (BGF): rd. 425 m²

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 1.11, Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes DG zugeordnet. Entsprechend der Gebäudetypen wird Standardstufe 4 (gem. GAA Berlin) angesetzt.

NHK 2010: 1.025,00 €

Baujahr: 2014

Sonstige bauliche Anlagen: konnten nicht ermittelt werden

Baupreisindex, Anpassung an den Bewertungsstichtag 184,7 → (Stand 2025)

Basis 2010, Gebäudearten 1.11

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. Zu bewerten ist hier die Garage mit rd. 23 m² Nutzfläche. Die Garage wird mit einem Zeitwert von 15.000 € geschätzt.

Restnutzungsdauer 70 Jahre

GND 80 Jahre, guter Bauzustand, Baujahr ab 1949

Alterswertminderung

Der etwaige Sanierungsbedarf wird mit Hilfe der Alterswertminderung im GA berücksichtigt. Bei fiktiver wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 70 Jahren: 7 %

Regionalfaktor

Regionalfaktor für Berlin: 1

Baulicher Unterhaltungszustand

guter Bauzustand

Bodenwert (Stichtag 01.1.2024): 405.720 €

Baujahr: 2014

Wohnlage

Wohnlage gemäß qualifiziertem Mietspiegel von Berlin: einfach

Zusammengefasste Ausgangsdaten

Bruttogrundfläche (BGF):	rd. 425 m ²
NHK 2010:	rd. 1.025 €
Regionalfaktor Berlin:	1 (ohne Auswirkung)
Baunebenkosten:	17 % (bereits in NHK enthalten)
Baupreisindex (GAA):	184,7 (Stand 2025)
Bodenwert:	405.720 €
Wohnlage:	einfach
baulicher	
Unterhaltungszustand:	gut
Sonstige bauliche Anlagen	
(Garage):	15.000,00 €
Alterswertminderung:	7 %

Sachwertberechnung

Gebäude	Gebäude	sonstiges	Erläuterungen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 425 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 € * 425 m ²
Herstellungswert (ohne BNK) • Normgebäude	804.601,50 €		
Gebäudeherstellungswert	804.601,50 €		
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	./.		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	804.601,50 €		
Alterswertminderung 7 % • Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • vorläufiger Gebäudesachwert	56.322,11 € 748.279,39 €		
• Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Einrichtungen	./.		
Sonstige bauliche Anlagen Garage	15.000,00 €		
Wert baulicher und sonstiger Anlagen (inkl. BNK)			763.279,39 €
zzgl. Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			405.720,00 €
vorläufiger Sachwert			1.168.999,39 €
1 Marktanpassung Sachwertfaktoren 0,866 angepasster Gebäudesachwert, gerundet			1.012.353,47 € <u>1.012.350,00 €</u>
2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 2 % Risikoabschlag angepasster Gebäudesachwert gerundet		-	<u>20.247,00 €</u> 992.103,00 € 992.000,00 €

1 Begründung des Marktanpassungsfaktors und des Sachwertes

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht nicht dem am Markt erzielbaren 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 24.11.2025 wie folgt:

Grundanpassungsfaktor für Sachwert, Neukölln
Tabelle 5: 1.100.000 € 0,73

1/ Baujahresgruppe 2010-2019	+/- 0
2/ Gebäudeart freistehend	+/- 0
3/ Bauzustand gut	+ 0,179
4/ Gebäudekonstruktion massiv	+/- 0
5/ einfache stadträumliche Wohnlage	- 0,043

Grundanpassung + Korrekturwerte 1-5 gesamt = Marktwertanpassungsfaktor 0,866

2 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt (Gebäude) konnte nur von außen aus besichtigt werden. Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Auf Grund des Baujahres um 2014 wird das **Bewertungsrisiko niedrig eingeschätzt und mit 2 % bewertet.**

Angepasster Sachwert	1.012.350,00 €
Risikoabschlag	- 20.247,00 €
Sachwert	992.103,00 €

Der Gesamt-Verkehrswert wird auf der Basis des Sachwertverfahrens ermittelt und beträgt rd. 992.103,00 €.

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist nur lastend auf Abt. I / 5.2 zu 51/100

anteiliger Verkehrswert: 992.103,00 € / 100 * 51 = 505.972,53 €, gerundet 506.000,00 €

Das Recht gemäß Abt. II / 6.1 wird separat ermittelt und im Gutachten wertneutral behandelt.

Kaufpreissammlung des GAA Berlin / Marktbericht Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachverständige nimmt auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht für 2025 des GAA Bezug. Hier stellt sich die Auswertung der Kaufpreise wie folgt dar:

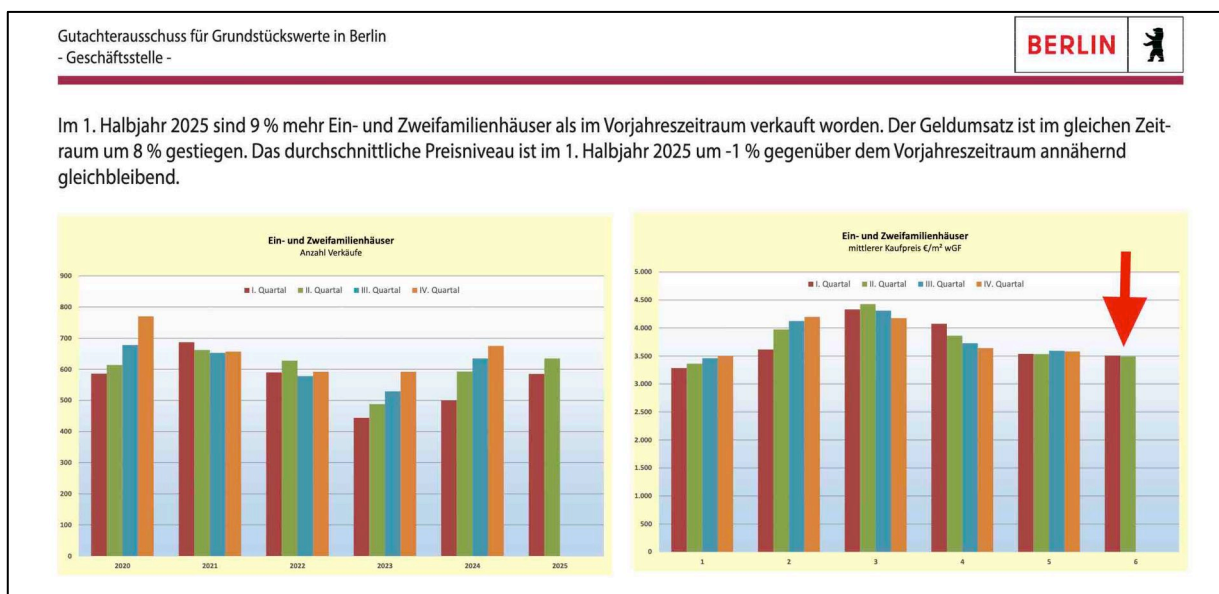
Nebenrechnung zu wertrelevante GF (im Marktbericht = Vergleichsgröße)

Außer Acht bleibt eine etwaige Hinzurechnung von Teilflächen des Kellers. Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung konnte die Ausbaupqualität des Kellers bezüglich wohnähnlicher Nutzung nicht beurteilt werden.

Geschossfläche (GF) rd. 275 m² (EG und OG)

Vergleichspreis Bewertungsgrundstück (vor Risikoabschlag):

1.012.350 € / 275 m² wGF = rd. 3.681 €/m²



Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser lag im I. und II. Quartal 2025 bei a. 3.500 €/m² wertrelevante Geschossfläche.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Die Zwangsversteigerung ist nur lastend auf Abt. I / 5.2 gemäß Grundbuch.
Der Sachwert (gesamt) wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. 992.103,00 €
und der anteilige Sachwert mit rd. 506.000,00 € ermittelt.

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

anteiligen Verkehrswert für das Grundstück

Narkauer Weg 18, 12355 Berlin (Rudow)

auf der Basis der Sachwertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.11.2025 mit

rd. 506.000,00 €

in Worten: Fünfhundertsechstausend Euro

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, 16.12.2025

Unterschrift

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a/ Der Auszug aus dem Bodenbelastungskataster wird nachgereicht.
- b/ Es ist keine Verwaltung vorhanden (EHS).
- c/ Das Grundstück wird von den Eigentümern und Familie genutzt.
- d/ Es besteht keine Wohnpreisbindung.
- e/ Dem Augenschein nach wird kein Gewerbebetrieb geführt (ohne Innenbesichtigung).
- f/ Maschinen und Betriebseinrichtungen konnten nicht ermittelt werden.
- g/ Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte



Luftbilder

Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

4.2 Bestandspläne

Die Bestandspläne befinden sich in der Druckausfertigung.

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 |
| - Marktbericht des GAA Berlin | Stand 02.12.2025 |

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.