

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 65/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wochenendhaus und Schuppen
bebauten Grundstücks

Teutonenstraße 6 in 12524 Berlin

erstattet von
INGO KUHWARD

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einem Wochenendhaus und Schuppen
bebauten Grundstücks

Teutonenstraße 6 in 12524 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Treptow
Blatt : 2929N
Gemarkung : Glienicke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
Glienicke	12	122	575 m ²	Teutonenstraße 6

Wertermittlungstichtag : 13.08.2026

Verkehrswert : **277.000 €**

Dieses Gutachten enthält 29 Seiten und 24 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 65/25

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	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
2.1.2	<i>Illegitime Zustände</i>	10
2.2	BAULEITPLANUNG	11
2.3	BESTIMMUNG DER WGFZ	12
3	BAUBESCHREIBUNG	13
3.1.1	<i>Maßangaben, Baubeschreibung</i>	13
4	WERTERMITTLUNG STICHTAG	15
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	15
4.2	VERFAHRENSWAHL	16
5	BODENWERTERMITTLUNG	17
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	17
5.2	ANPASSUNG	19
5.2.1	<i>Zusammenfassung</i>	19
6	LIQUIDATIONSWERT	20
6.1	ABRISS- UND BERÄUMUNGSKOSTEN	20
6.2	LIQUIDATIONSWERTBERECHNUNG	21
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	22
7.1	AKTUELLE VERKÄUFE	23
8	VERKEHRSWERT	24
8.1	MARKTANPASSUNG	24
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	25
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	26
10.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	26
11	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	27
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	28
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	29

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 30.04.2026
- Fristsetzung zur Fertigstellung: 10.07.2026

1.1.1 Ansprechpartner

Gläubiger	Schuldner = Eigentümer
Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt Ohne Verfahrensbevollmächtigten	Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt Ohne Verfahrensbevollmächtigten

1.1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 07.08.2026 vorgeschlagen und durchgeführt.

- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Eigentümer = Schuldner
- Der Zugang zu den baulichen Anlagen wurde gewährt. Die baulichen Anlagen wurden besichtigt und aufgemessen. Das Gebäude 1 und 2 konnte äußerlich nur von 2 Seiten aufgemessen werden.
- Das Gebäude 3 konnte äußerlich nicht aufgemessen werden (zugewachsen)
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde gestattet.

Achtung:

- Das Grundstück ist stark zugewachsen (Buschgruppen, kleinere Bäume, hohe Gräser), so dass die Bodenbeschaffenheit nicht sichtbar war.
- Fiktive vorhandene Bauschuttreste oder dgl. konnten somit nicht erfasst werden.
 - Es gibt keine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Augenscheinlich sichtbar waren weder unterirdische Fäkalientanks noch eine Sickergube.

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 30.12.2025)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 19.05.2026
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft

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	• bleiben unberücksichtigt
Baulasten	• keine Baulasteintragung (siehe Anlage)
Überbauungen	
	• Laut Katasterplan überbaut ein Teil vom Gebäude Teutonenstraße 4 (Flurstück 123), das Flurstück 122 • Die überbaute Fläche beträgt ca. 1,5 bis 2,0 m² ◦ Rot markiert • Klarheit kann nur eine Gebäudeeininmessung erbringen. • Aus Gutachtersicht handelt es sich um ein Überbaurecht nach BGB.
Anmerkung zum Überbaurecht nach BGB (§§ 912–916 BGB) Das Überbaurecht regelt den Fall, dass ein Gebäude versehentlich über die Grundstücksgrenze auf das Nachbargrundstück gebaut wird. Es findet sich im Sachenrecht des BGB, genauer im Nachbarrecht. Grundtatbestand: § 912 BGB • Voraussetzungen für einen "entschuldigten" Überbau: 1. Gebäude – es muss sich um ein Bauwerk handeln (nicht nur eine Mauer oder ein Zaun) 2. Überschreitung der Grenze beim Bau eines Gebäudes auf eigenem Grund 3. Kein Vorsatz und keine grobe Fahrlässigkeit des Bauherrn hinsichtlich der Grenzüberschreitung 4. Kein rechtzeitiger Widerspruch des Nachbarn – der Nachbar muss vor oder unmittelbar nach der Grenzüberschreitung widersprochen haben, sonst tritt die Duldungspflicht ein Liegen diese Voraussetzungen vor, muss der Nachbar den Überbau dulden (§ 912 Abs. 1 BGB) – er kann also nicht die Beseitigung verlangen. Rechtsfolgen • Duldungspflicht • Der Nachbar muss den Überbau hinnehmen. Das Eigentum am überbauten Grundstücksteil bleibt beim Nachbarn – es findet kein Eigentumsübergang statt. Überbaurente (§ 912 Abs. 2 BGB) • Als Ausgleich für die Duldung steht dem Nachbarn eine Geldrente zu: • Sie wird jährlich im Voraus gezahlt • Bemessung nach dem Wert der beeinträchtigten Fläche zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung • Die Rente ist eine Reallast, die auf dem überbauenden Grundstück lastet (§ 914 BGB) und im Grundbuch eingetragen werden kann • Kein Anspruch auf Rente, wenn der überbauende Grundstückseigentümer den entstandenen Schaden anderweitig ausgleicht oder wenn ein anderes Verhältnis (z. B. Vereinbarung) besteht.	
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt • Es wurden Beanstandungen festgestellt, siehe hierzu gesonderte Ausführungen.

2 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Altglienicke

Lage im Überblick

Die Straße befindet sich in einem ruhigen, überwiegend von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägten Wohngebiet im westlichen Teil Altglienickes, unweit des Alten Schönefelder Wegs und der Sportanlage des VSG Altglienicke.

Nahversorgung:

- REWE-Supermarkt in der Schönefelder Chaussee 1 (nur wenige hundert Meter entfernt)
- REWE Bruno-Taut-Straße sowie ein großer EDEKA E-Center Siriusstraße etwas weiter südlich

Schulen:

- Grundschule "Schule am Berg" (Köpenicker Str. 31), fußläufig erreichbar
- "Schule am Altglienicker Wasserturm" (Sachsenstraße)

Sport/Freizeit:

- VSG Altglienicke Berlin e.V. – bekannter Fußballverein mit Sportanlage direkt in der Nähe

ÖPNV:

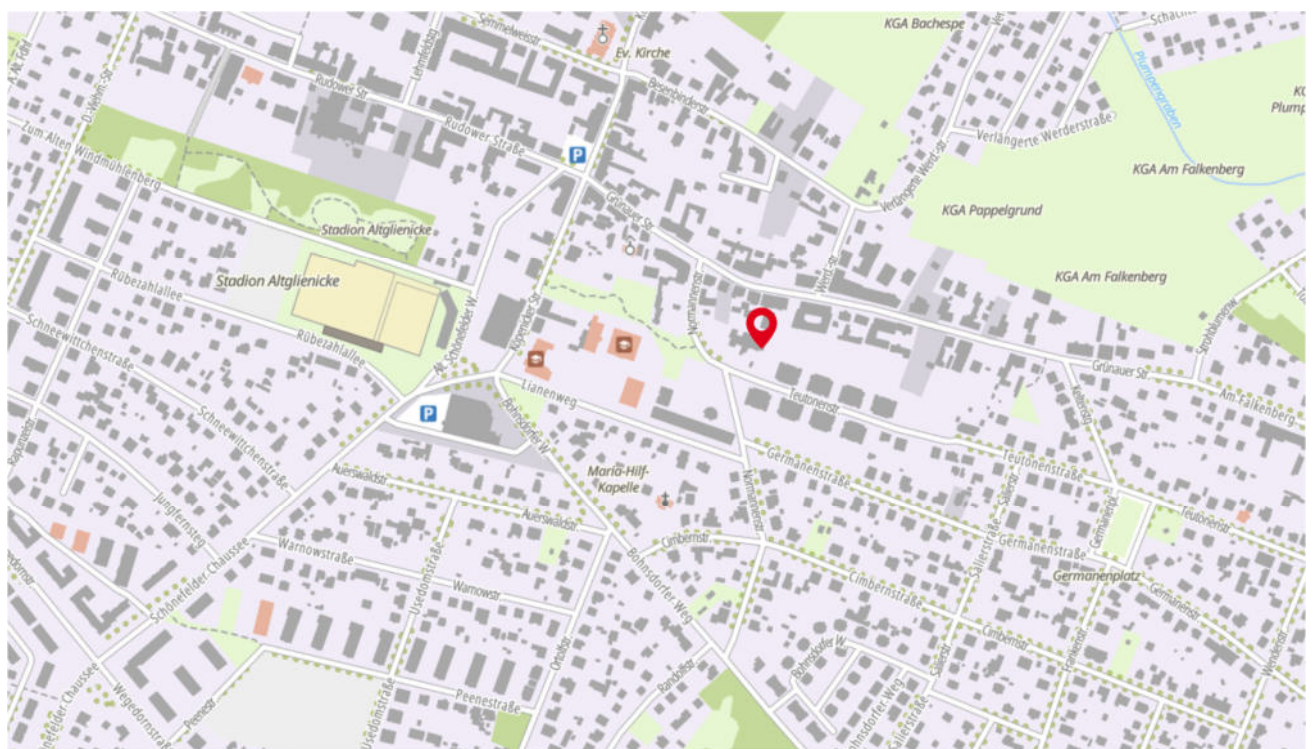
- Der S-Bahnhof Altglienicke (S45/S46) liegt in einigen Kilometern Entfernung im östlichen Teil des Ortsteils; die Anbindung erfolgt primär über Buslinien in Richtung S-Bahn bzw. weiter nach Adlershof/Schöneweide

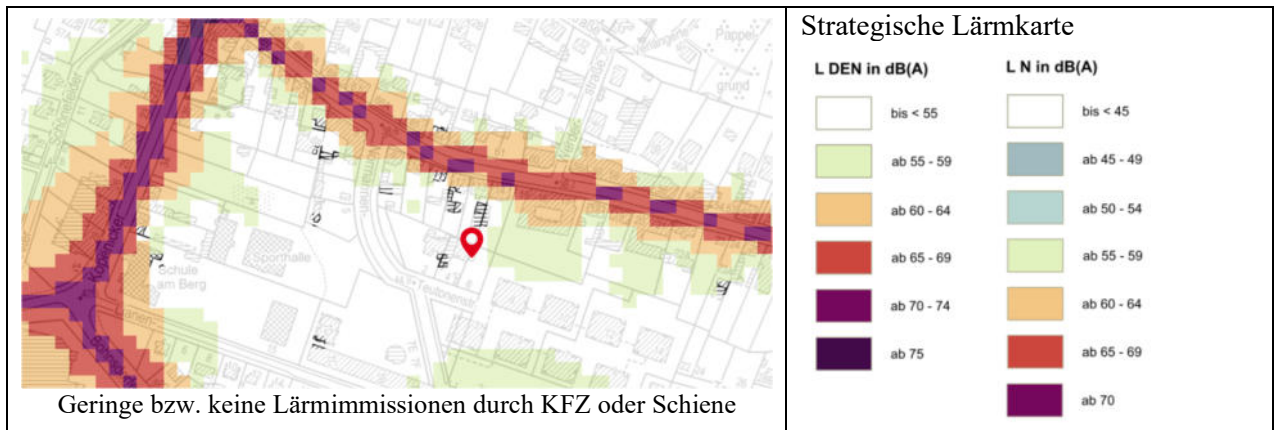
Charakter des Viertels

Altglienicke ist ein traditionell **grüner, familienfreundlicher Vorstadtbereich** mit kleinteiliger Bebauung, vielen Gärten und einem eher dörflichen Charakter trotz Berliner Stadtgrenze. Die Nähe zum Flughafen BER (Schönefeld) und zur Autobahn A113 sorgt für gute Anbindung Richtung Stadtzentrum und ins Umland, gleichzeitig ist die Gegend vergleichsweise ruhig.



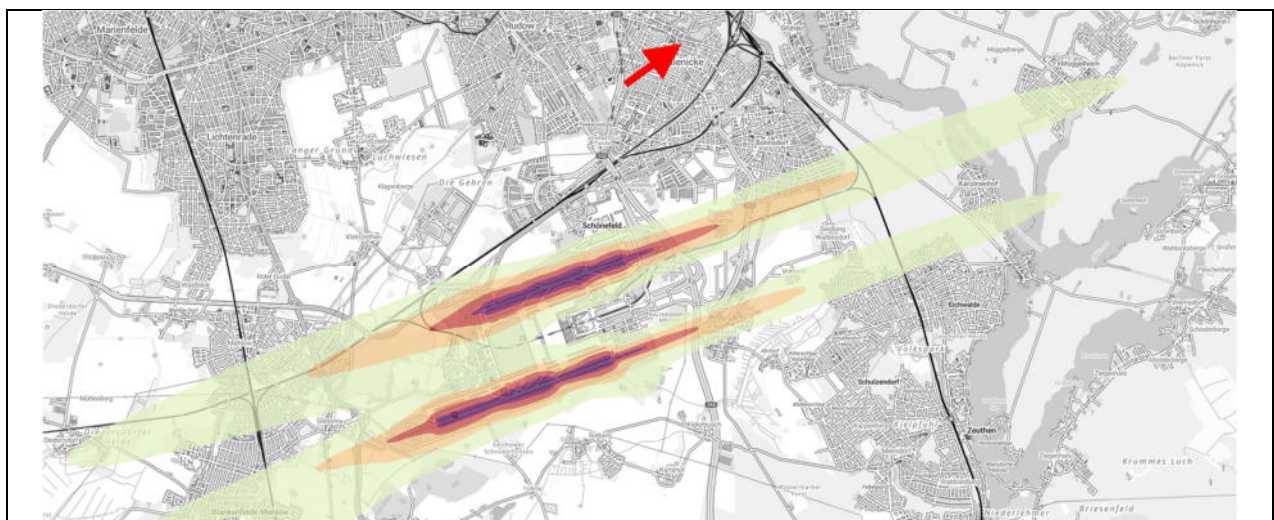
mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel



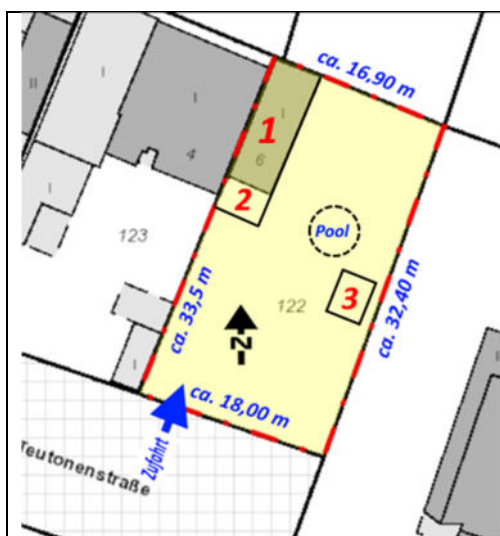


Fluglärm BER

Quelle https://viewer.brandenburg.de/laerm_BER/



- Das Grundstück wird nicht direkt überflogen, eine signifikante Beeinflussung durch den BER ist nicht feststellbar
 - Umgebungslärmkartierung Flughafen Berlin Brandenburg (EDDB), 2022



- 1) Wochenendhaus
 - 2) Anbau
 - 3) Schuppen
- Pool) nur noch die Ausgrabung vorhanden

Flurstück

- Größe 575 m²; Reihengrundstück
- Ca. rechteckiger Zuschnitt; leichte Hanglage
- Straßenfront: ca. 18,00 m
- Grundstückstiefe zwischen 32,40 m bis 33,50 m

Erschließungsanlagen

- Stromleitung in der Straße vorhanden
 - Anschluss wurde stillgelegt (kein Zähler)
 - Die Lage der Hausanschlussleitung ist unbekannt
- Trinkwasserleitung vorhanden
 - Anschluss wurde stillgelegt (kein Zähler)
- Keine zentrale Schmutzwasserleitung vorhanden
 - Laut Lageplan von 1977 gab es früher Fäkalientanks.
 - Laut Aussagen des Eigentümers gibt es auf dem Grundstück eine Fäkalisickergrube aus DDR-Zeit.
 - Augenscheinlich sichtbar waren weder Fäkalientanks noch eine Sickergrube
- Keine Erdgasleitung vorhanden



Teutonenstraße

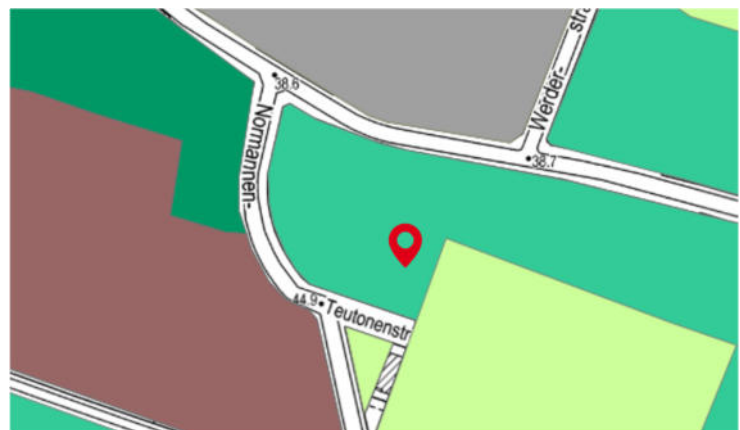
- zweispurige Straße (Betonverbundpflaster)
- Sackgasse in diesem Bereich
- einseitiger Fußgängerweg
- mit Straßenbeleuchtung
- modernisierte Erschließungsanlagen in diesem Bereich (ca. 2021/2022 erneuert)

Zufahrt

- Zufahrt vorhanden, abgesenkter Bordstein
- Gehwegüberfahung
- Neu errichtet ca. 2021/2022

- Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden
- Blockbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen
- Blockrand- und Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre
- Zeilenbebauung seit den 50er Jahren
- hohe Bebauung der Nachkriegszeit
- Blockrand- und Zeilenbebauung der 80er und 90er Jahre in Ost-Berlin
- kompakte hohe Siedlungsbebauung der 90er Jahre
- aufgelockerte niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre
- niedrige Bebauung mit Hausgärten
- Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung
- Villenbebauung mit parkartigen Gärten
- dörfliche Bebauung

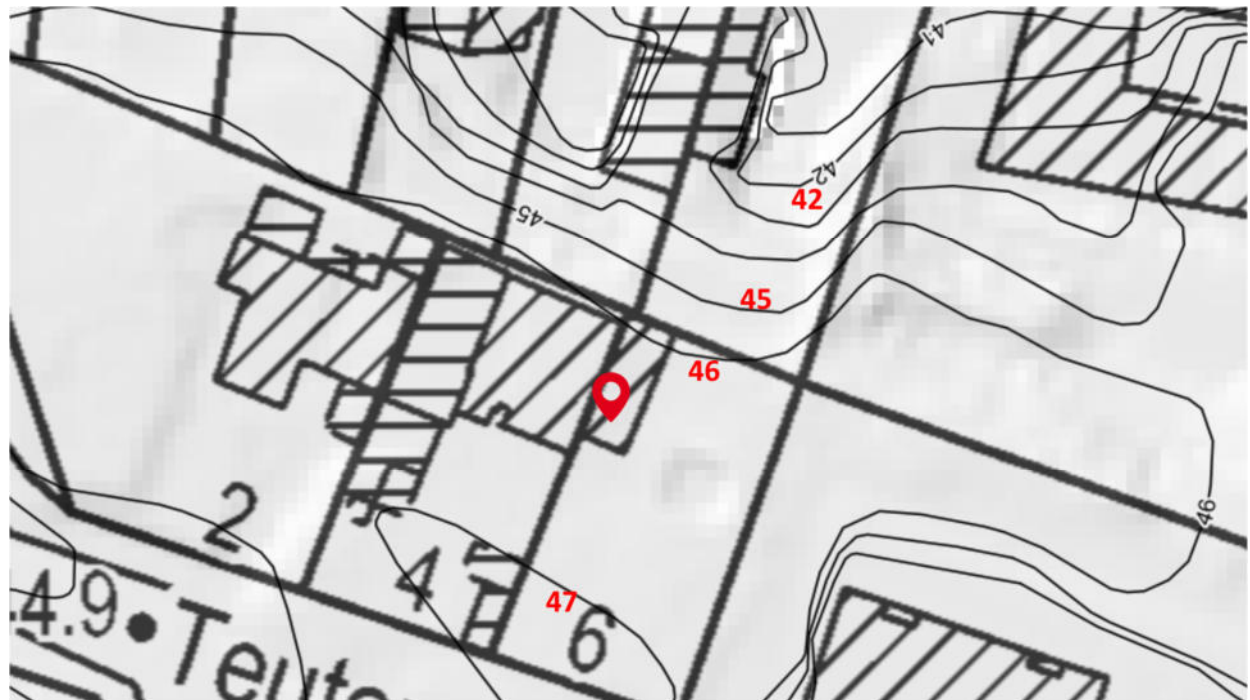
Stadtstruktur



Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten

Höhenangaben

- Hinter der nördliche Grundstücksgrenze, starke Hanglage (von 46 m auf 42 m)
-



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

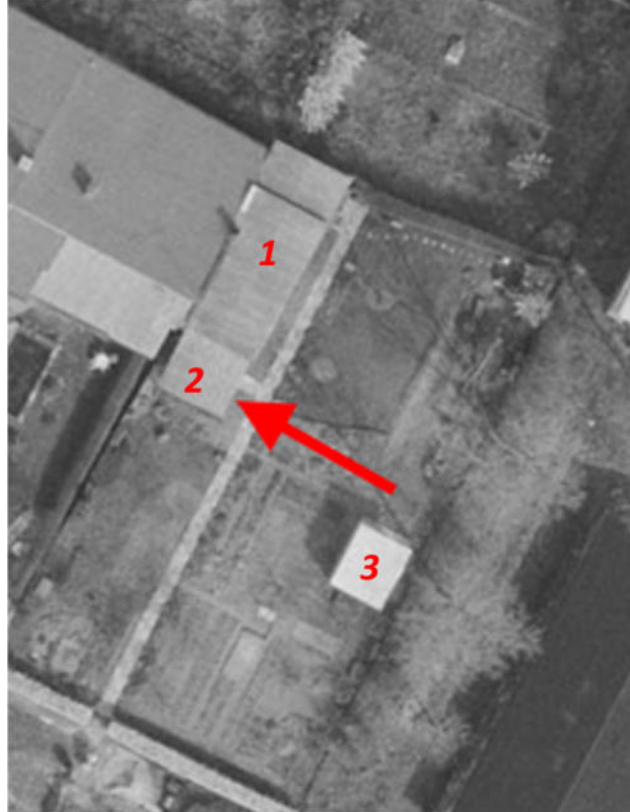
Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § KAG offen. <i>In Berlin sind Straßenausbaubeiträge (nach dem ehemaligen Straßenausbaubeitragsgesetz) vollständig abgeschafft und werden seit 2012 nicht mehr erhoben.</i>
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	keine Altlasten im Bodenbelastungskataster eingetragen
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	ausgewiesen als Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
Bauleitplanung	- Das Grundstück ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes XV-25 gelegen. - Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB - Siehe gesonderte Ausführungen zum B-Plan
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.

2.1.2 Illegitime Zustände

„Luftbilder aus dem geoportal Berlin (lizensfrei)

Gebäude 1 und 2

- Gebäude 1: Wochenendhaus
- Gebäude 2: Anbau an das Wochenendhaus (früher Terrasse)
- Gebäude 3: Schuppen

Luftbild 1993	Luftbild 2010
	
• Genehmigt wurde im Jahr 1977 die Errichtung eines Wochenendhauses/Bungalow (Gebäude 1) nebst Terrasse • Die überdachte Terrasse wurde ca. zwischen 1993 und 1995 zu einem massiven Anbau umgebaut ◦ Hierbei handelt es sich um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben. ◦ Eine Baugenehmigung liegt hierfür nicht in der Bauarchivakte. • Es handelt sich aktuell um einen „Schwarzbau“, der auch kein Nachtragsgenehmigung erhalten würde (keine Einhaltung der Abstandsfläche von 3m zur Nachbargrenze).	

Die Annahme betreff des Ausbau vom Gebäude 2 in den Jahren 1993 bis 1995 beruhen auf folgenden erfassten Zustandsmerkmalen

- Laut Luftbild hat sich die Dachfläche vom Gebäude 2 geändert
- Die Fenster in den Gebäuden haben ein unterschiedliches Herstellungsjahr
 - Fenster im Gebäude 1: 1993
 - Fenster im Gebäude 2: 1995

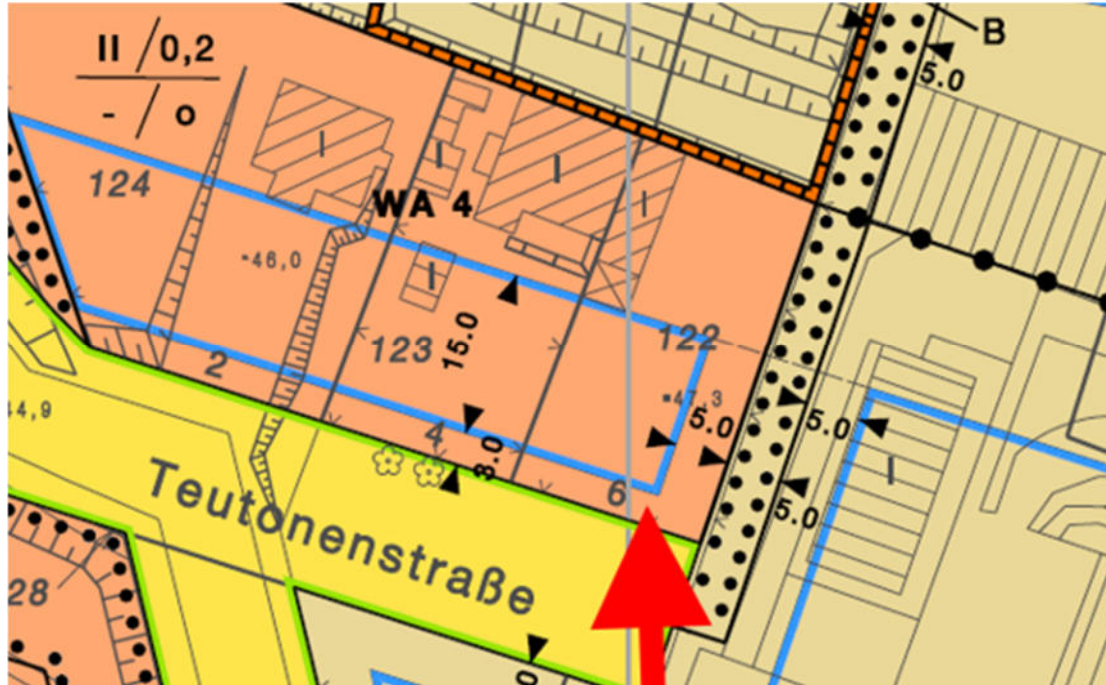
Achtung:

- Genehmigt wurde ein Wochenendhaus. Eine Umnutzung zu einem Wohnhaus wäre genehmigungspflichtig und würde aufgrund zu geringer Innenraumhöhe (< 2,30 m) wahrscheinlich keine Genehmigung erhalten

2.2 Bauleitplanung

- Das Grundstück ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes XV-25 gelegen.
- Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB

Auszug aus der Planzeichnung



Zulässige Nutzung

- WA: allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- II Vollgeschosse
- GRZ (Grundflächenzahl) 0,20

Das Baufeld (blaue Grenzen) auf dem Flurstück 122 hat eine Größe von ca. 15 m x 13 m = 195 m²

Blaue Linien = Baugrenzen

- Baugrenzen sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO Linien im Bebauungsplan, die festlegen, wie weit Gebäude bzw. Gebäudeteile maximal auf einem Grundstück gebaut werden dürfen.

Geschossflächenzahl (Eine Geschossflächenzahl ist im B-Plan nicht angegeben)

- Fiktive Berechnung entsprechend der B-Planvorgabe
 - II Vollgeschosse und eine GRZ (Grundflächenzahl) 0,20 entsprechen einer GFZ von 0,4

Sonstiges (Auszug aus dem Textwerk des B-Planes)

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

2.3 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 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

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

- Die planungsrechtlich zulässige GFZ ist von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ; hierzu § 16 Absatz 4 ImmoWertV) zu unterscheiden.
 - Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.
- Eine Kellergeschoss ist nicht vorhanden
- Ein Dachgeschoss ist nicht vorhanden

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

Gebäudeteil	BGF in m ² (ca.)
1 WE-Haus	• Ca. 11,60 m x 4,55 m = Ca. 52,78 m ²
2 Anbau	• Bleibt unberücksichtigt, da illegitim
3 Schuppen	• Ca. 4,20 m x 3,20 m = Ca. 13,44 m ²
Gesamt	66,22 m²

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)

Bruttogrundfläche im EG in m ²	66,22
Gesamt in m²	66,22

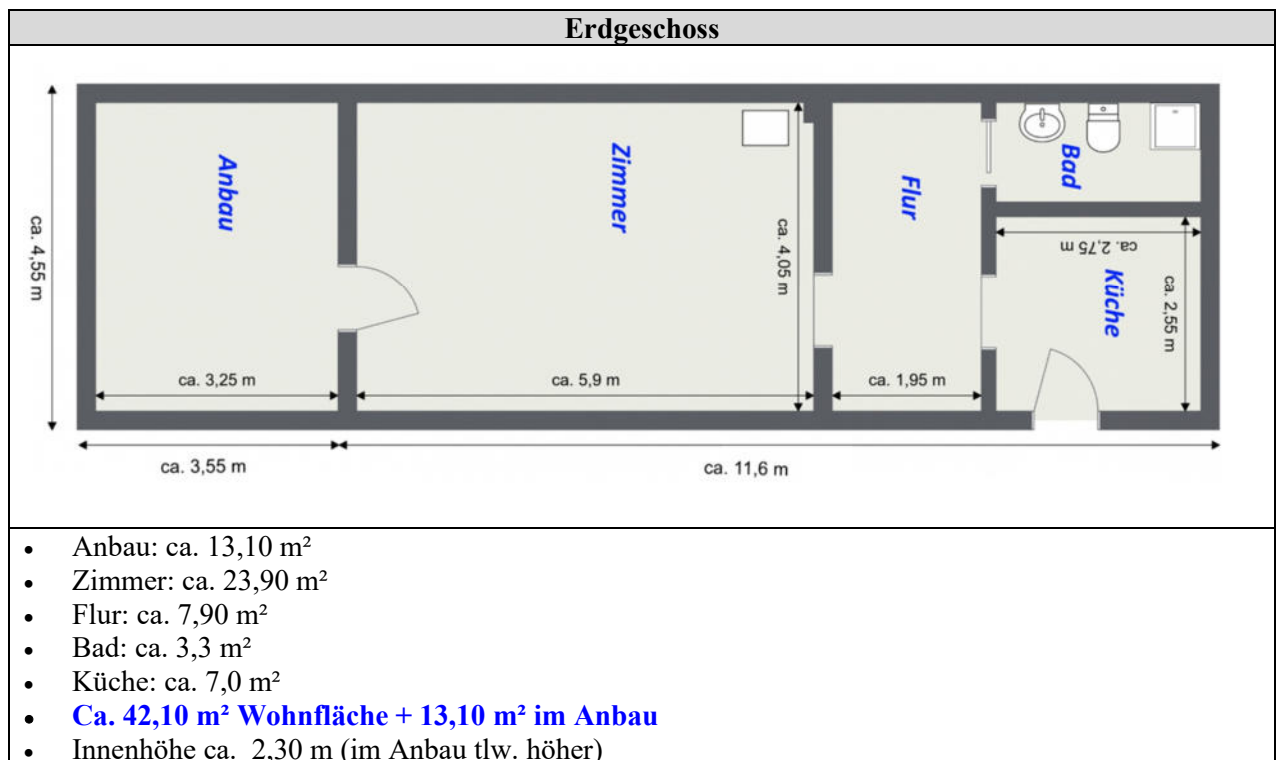
wGFZ = Geschossfläche/Grundstücksgröße
 = 66,22 m²/575 m² = **0,12 (= bauliche Minderausnutzung)**

3 Baubeschreibung

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.

3.1.1 Maßangaben, Baubeschreibung

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



Baubeschreibung (basierend auf den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung und Erkenntnissen aus der Bauakte)

Gebäude 1: Baujahr ca. 1977

- Nicht unterkellert
- Gründung: Stampfbeton, Bodenplatte
- Massivbau, Mauerwerksbau mit mineralischem Putz
- Flaches Pultdach (Holzkonstruktion) mit Bitumeneindeckung, Zinktraufe

Gebäude 2: Anbau, Baujahr zwischen 1993/1995

- Massivbau
- Gründung: Bodenplatte
- Pultdach mit Bitumen

Ausbausubstanz

- Fenster: Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus dem Jahr 1993 (Anbau von 1995)
 - Im Gebäude 1: Einbaurollläden mit manuellem Gurtzug
- Elektro: tlw. nach VDE-Norm, einfache bis mittlere Ausstattung
 - Elektrozähler wurde deinstalliert
- Heizung: 1 Kaminofen
 - Kupferinstallation und Konvektoren in einzelnen Räumen vorhanden
 - Ehemalige Gasttherme wurde deinstalliert
 - Warmwasser über Elektrowarmwasserspeicher
- **Sanitär:**
 - Bodenbelag: Fußbodenfliesen
 - Wände: Raumhoch gefliest in Teilbereichen
 - Duschwanne für Dusche
 - Handwaschbecken
 - Stehendes WC mit Spülkasten
 - 1 kleines Fenster

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges

- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen entsprechend dem Gebrauch
- Moos- und Algenbefall an der Fassade
- Sockelbereich mit ausgewaschenen Fugen
- tlw. Schäden an Türzargen und Türblättern bzw. deinstallierte Türen
- tlw. unebene Fußböden
- Und andere Kleinstschäden

Gebäude 3

- Schuppen
- Maße Ca. 4,20 m x 3,20 m
- Massivbau (Mauerwerk) mit Wellblechverkleidung
- Flachdach mit Wellasbesteindeckung
- 1 Tür, keine Fenster

Zubehör: Kaminofen (ohne Restwert)

4 Wertermittlung Stichtag

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

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

4.2 Verfahrenswahl

Nachfolgend kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung, das heißt der Gutachter unterstellt den Abriss aller baulichen Anlagen

Begründung

- Das Grundstück ist baulich minderausgenutzt. Der Erhalt der baulichen Anlagen schließt eine Neubebauung praktisch aus.

Laut B-Plan ist eine GRZ von 0,20 zulässig.

- Bei einer Grundstücksgröße von 575 m² entspricht eine GRZ von 0,20 eine Bebaubarkeit von 575 x 0,2 = 115 m².
- Da auf den Grundstücksflächen außerhalb des Baufeldes keine Nebenanlagen statthaft sind, werden die vorhandenen baulichen Anlagen 1 und 3 (Bestandsschutz) auf die GRZ angerechnet.
- Die bebaute Fläche der baulichen Anlagen 1 und 3 beträgt ca. 66 m²
- Somit verbleibt für eine Neubebauung nur eine bebaubare Fläche von 115 m² - 66 m² = 49 m².
- Dies ist für eine sinnvolle Neubebauung zu klein und unwirtschaftlich.

Resümee

- **Unterstellt man den Erhalt der legitimen baulichen Anlagen 1 und 3 (Anlage 2 ist illegitim), so ist das Grundstück nicht sinnvoll neu bebaubar, da diese baulichen Anlagen auf die zulässige GRZ von 0,2 angerechnet würden. Der Abriss der baulichen Anlagen ist demnach die wirtschaftlich sinnvolle Option.**

- Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diese Aussage 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.

5 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*

5.1 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*

Stichtag 01.01.2026
470 €/m²
Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:
• Art der zulässigen baulichen Nutzung – Wohngebiet • Maß der zulässigen baulichen Nutzung – gebietstypische GFZ 0,40 • Richtwertzone 1049

Aktuelle Marktlage

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

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

Ad hoc Marktreport Ausgabe August 2026

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

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

Zum Ausgabezeitpunkt August 2026 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten März bis Mai 2026 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2026 bezogen.

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

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Mai 2026 in Höhe von **93 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2026 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	8	96	87	106	78	111
Spandau	9	100	89	110	73	120
Tempelhof-Schöneberg ¹	4	94			69	108
Neukölln ¹	3	99			88	117
Treptow-Köpenick ¹	5	96			85	102
Marzahn-Hellersdorf	20	89	81	97	50	115
Reinickendorf	9	88	70	106	62	132

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2 ¹	3	103			97	112
0,3	14	94	85	104	68	132
0,4	38	91	85	96	50	120
0,6 ¹	4	99			87	107

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	10	93	79	107	62	120
Mittlere Lage	40	93	88	97	50	117
Gute Lage	9	93	76	110	62	132

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden im GFZ-Bereich 0,40 derzeit die unbebauten Grundstücke zu **91 %** des Bodenrichtwertes gehandelt. In Treptow-Köpenick beträgt der Mittelwert aktuell 96 % des Richtwertes

Eine eindeutige Tendenz lässt sich jedoch nicht ableiten.

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

5.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 470,00 €/m²
 - o Bezüglich des Stichtages marktangepasster Bodenrichtwert

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -60,00 €/m²

-
- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 410,00 €/m²
-

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

- die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag** 0 %
 - o Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2026, keine weitere Anpassung

die Lage:

- im Richtwertgebiet gelegen, benachbartes neues Wohngebiet (erhöht die Attraktivität der unmittelbaren Umgebung) 5 %

die Art der baulichen Nutzung :

- o Baurecht nach § 30 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- Der Richtwertdefinition liegt eine GFZ von 0,40 zu Grunde. 0 %
 - o Nach erfolgtem Abriss dürfte eine GFZ von 0,4 genehmigungsfähig sein.

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- o Keine Besonderheiten 0 %
-

Zu- und Abschläge insgesamt : 5,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 430,50 €/m²
-

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten (Ausgangswert 60 €/m²)
 - o keine zentrale Schmutzwasserleitung vorhanden: Abschlag – 10 €/m² 60,00 €/m²
 - o modernisierte Straße und ausgebaute Zufahrt: Zuschlag + 10 €/m²

5.	Bodenwert für baureifes Land	490,50 €/m²
-----------	-------------------------------------	-------------------------------

5.2.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
122	Bauland-/Baulandnebenfläche	575	490,50	282.037,50

6 Liquidationswert

Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstückes nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

$$\begin{array}{rclcl}
 \boxed{\text{Bodenwert (unbebaut)}} & - & \boxed{\text{Freilegungskosten}} & + & \boxed{\text{Freilegungserlöse}} & = & \boxed{\text{Liquidationswert}} \\
 & & & & & & +/- \\
 & & & & & & \boxed{\text{Marktanpassung}} \\
 & & & & & & = \\
 & & & & & & \boxed{\text{Verkehrswert}}
 \end{array}$$

6.1 Abriss- und Beräumungskosten

Es kommt die Ermittlung von Abriss- und Entsorgungskosten auf der Grundlage des Bruttorauminhaltes zur Anwendung. Die Höhe der auf diesem Wege ermittelten Abrisskosten kann jedoch von den tatsächlichen Abrisskosten abweichen. Die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen können insbesondere von nachfolgenden Faktoren abhängen:

- o Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- o Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- o Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- o gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- o Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenenttrümmerung etc.
- o sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- o Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- o Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 70 – 80 € je m³** Bruttorauminhalt bekannt, dies deckt sich mit eigenen empirischen Erfahrungen (Zeitraum 2022-2025).

Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

	Bruttorauminhalt in m³	Abrisskosten in € je m³	Abrisskosten in €
Gebäude 1 und 2	190	75	14.250,00
Sonstiges	0	0	0,00
Gesamt (vorläufig)			14.250
Aufschlag in %		35	4.987,5
• Abriss vom Gebäude 3 • tlw. Bodenaustausch; Rodung, Einebnung, Behördengebühren • gesondert Entsorgungsgebühren bei Asbestbestandteilen • Entsorgung von Poolresten, Entsorgung alte Sickergrube • möglicherweise Kostenerhöhung aufgrund des Anbaus an das Haus Teutonenstraße 4 (gemeinsame Wand?)			
Gesamt			19.237,50

6.2 Liquidationswertberechnung

Bodenwert nach § 194 BauGB	282.037,50 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten	-19.237,50 €
zuzüglich Freilegungserlöse	
• Erhalt von Einfriedungen (1.000 €)	1.500,00 €
• Tlw. Erhalt von Hausanschlussleitungen (500 €)	
Besonderheiten	0,00 €
o	
Vorläufiger Liquidationswert	264.300,00 €
Korrekturfaktor	1,05
Angepasster Liquidationswert	277.515,00
• Wertnachteil durch Überbauung und Rundung	-515,00
gerundet	277.000

Es gibt Liquidationswertobjekte, die nicht zwingend abgerissen werden müssen, sondern bei denen sich die Marktteilnehmer für den Erhalt der baulichen Anlagen entscheiden. In diesem Fall kann sich ein positiver Korrekturfaktor ergeben.

- Aus Gutachtersicht ist dieses Objekt aus wirtschaftlichen Gründen abrissswürdig.
- Trotzdem werden vergleichbare Objekte selten zum rein mathematischen Liquidationswert gehandelt.
- Die Gründe hierfür sind vielschichtig.
- Die Marktteilnehmer unterschätzen oftmals die tatsächliche Höhe der Abrisskosten, oder meinen durch Eigeneinsatz die Abrisskosten senken zu können.
- Erhaltungs- bzw. Zwischennutzungsmöglichkeit der vorhandenen Substanz
 - o **Tatsächlich werden vergleichbare Objekte zumeist über dem reinen Liquidationswert gehandelt.**

7 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt.

7.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien

- OT Altglienicke
- Wochenendhaus
- Kaufvertragsdatum 2023-2026

Auswertung: **keine Verkäufe entsprechend obiger Selektionskriterien**

8 Verkehrswert

8.1 Marktanpassung

Der Verkehrswert wird nur vom Liquidationswert abgeleitet

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wochenendhaus und Schuppen
bebauten Grundstücks

Teutonenstraße 6 in 12524 Berlin

zum Wertermittlungstichtag 13. August 2026

geschätzt mit

277.000 €

9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) 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

- Das Objekt wird durch den Eigentümer eigengenutzt bzw. steht aktuell leer

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Energiepass

- Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt
- Der Gutachter hat jedoch bauordnungsrechtlich illegitime Zustände festgestellt.
 - Siehe hierzu Seiten 10

j) Überbauungen

- Laut Katasterplan überbaut ein Teil vom Gebäude Teutonenstraße 4 (Flurstück 123), das Flurstück 122
- Die überbaute Fläche beträgt ca. 1,5 bis 2,0 m²
- Klarheit kann nur eine Gebäudeeinmessung erbringen.
- Aus Gutachtersicht handelt es sich um ein Überbaurecht nach BGB.

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Darstellung der Überbauung
Anlage	4	Luftbild, Stand 2025: ungefähre Lageplan der baulichen Anlagen
Anlage	5	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2026
Anlage	6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025
Anlage	7	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	8-9	Auszug aus dem B-Plan XV-25
Anlage	10	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	11	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	12	Baulastauskunft
Anlage	13-17	Leitungspläne der Versorger
Anlage	18	Lageplan, entnommen der Bauarchivakte von 1977
Anlage	19	Schematischer Grundriss vom Erdgeschoss vom Gebäude 1 und 2
Anlage	20	Luftbilder von 1993 und 1995
Anlage	21-24	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 Abkürzungsverzeichnis

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

12 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

13 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 13.08.2026

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 13.08.2026 18:46



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.**