

GUTACHTEN

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

in 12527 Berlin-Schmöckwitz

Fährallee 2



ERSTATTET VOM

DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

DAHMESTRASSE 25 * 12527 BERLIN * TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18
Internet: www.immobiliensbewertung.de / e-mail: stenkewitz@immobiliensbewertung.de

PDF-Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Allgemeine Angaben zum Auftrag..... | 3 |
| 2. Rechtliche Gegebenheiten..... | 5 |
| 2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben..... | 5 |
| 2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten..... | 6 |
| 2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten..... | 8 |
| 3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung..... | 9 |
| 3.1. Lagebeschreibung und Verkehr..... | 9 |
| 3.2. Beschaffenheit des Grundstückes..... | 13 |
| 3.3. Bebauung..... | 15 |
| 3.3.1 Gebäude..... | 15 |
| 3.3.2 Außenanlagen..... | 20 |
| 3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005..... | 21 |
| 4. Wertermittlung..... | 22 |
| 4.1. Grundsätze und Verfahren..... | 22 |
| 4.2. Bodenwert..... | 23 |
| 4.2.1 Vergleichspreise..... | 24 |
| 4.2.2 Bodenrichtwert..... | 24 |
| 4.2.3 Bodenwert - Bauland..... | 25 |
| 4.2.4 Zusammenstellung..... | 26 |
| 4.3. Sachwert..... | 27 |
| 4.3.1 Ausgangswerte für die Sachwertberechnung..... | 27 |
| 4.3.2 Sachwertberechnung..... | 35 |
| 4.3.3 Marktanpassung..... | 38 |
| 4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale..... | 40 |
| 4.3.5 Ermittlung des Sachwertes..... | 43 |
| 4.4. Verkehrswert (Marktwert)..... | 44 |
| 5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift..... | 46 |

Anlagen

| | |
|-------------------------------------|----------|
| * Bilddokumentation..... | Anlage 1 |
| * Ausschnitt aus der Flurkarte..... | Anlage 2 |
| * Projektunterlagen..... | Anlage 3 |

Das Gutachten umfasst 65 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick
- Bewertungsobjekt: mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück in 12527 Berlin-Schmöckwitz, Fährallee 2
- Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummer: **70 K 66/25 (Schuldversteigerung)**
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu erstellen.
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten Fragen erfolgt unter Punkt 5.
- Wertermittlungsstichtag: 11. Februar 2026
- Qualitätsstichtag: 11. Februar 2026
- Ortsbesichtigung: 11. Februar 2026
- Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)
- Herr XXXX, Schuldner
 - Herr Dipl.-Ing. Sven Billig, Mitarbeiter des Sachverständigen
 - Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter Sachverständiger.
- Unterlagen: Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:
- Beschluss des AG Köpenick vom 22.01.2026
 - Grundbuchauszug vom 19.12.2025

Rücksprachen

und Recherchen:

Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Treptow-Köpenick:

- Stadtplanungsamt, Tel. 030/90297-2604
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle
- Umweltamt
- Bauakteneinsicht durch den Unterzeichner persönlich

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

| | | | |
|-------------|------------------|--|------------------------|
| Gemarkung: | Schmöckwitz | | |
| Flur: | 4 | | |
| lfd. Nr. 1: | Flurstück 274/18 | Gebäude- und Freifläche Fährallee 2 | mit 638 m ² |
| | Flurstück 275/18 | Verkehrsfläche Fährallee | mit 85 m ² |

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick
Grundbuch von Köpenick
Blatt 28109N

Erste Abteilung: Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 3: Herr XXXX

Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung des Straßenlandes zugunsten der Stadtgemeinde Berlin. Eingetragen am 21. Januar 1936 und umgeschrieben am 16. September 1937. Umgeschrieben am 10.08.2001.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 19.12.2025.

2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten

Planungsrecht: Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick nahm am 29.01.2026 wie folgt Stellung:

„Sie haben für das oben genannte Grundstück eine planungsrechtliche Auskunft angefordert. Dazu teile ich Ihnen Folgendes mit:

Das Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB. Auch gibt es keinen Aufstellungsbeschluss, durch den ein Bebauungsplanverfahren für das gegenständliche Grundstück eingeleitet wurde.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, einem Stadtumbaugebiet oder im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB oder einer Gestaltungssatzung. Das Grundstück befindet sich ebenfalls nicht in einem Denkmalbereich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich auf dem o.g. Grundstück nach den Kriterien des § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine mögliche Bebauung muss in dem von der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen bleiben. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Das Grundstück ist mit dem bestehenden Gebäude vollständig baulich ausgenutzt.

Das Flurstück 275/18 ist als öffentliches Straßenland klassifiziert und kann daher nicht bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Grundstück als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Bitte beachten Sie, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan keinen Einfluss darauf haben, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach den Kriterien des § 34 BauGB.

Schriftliche Auskünfte dieser Art genießen keine Rechtsverbindlichkeit. Für eine rechtsverbindliche Aussage reichen Sie bitte einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Antrag auf Baugenehmigung beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht ein.“

Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes betrachtet der Unterzeichner das Flurstück 274/18 als Bauland.

Beim Flurstück 275/18 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche.

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes vom 18.02.2026 zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 04.02.2026 ist im Baulastenverzeichnis keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin¹ nicht als Denkmal verzeichnet.

2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag durch den Schuldner eigengenutzt, lt. seiner Angabe.

Vertragliche Belastungen wurden nicht recherchiert.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung

3.1. Lagebeschreibung und Verkehr

Bundesland: **Berlin** mit 3.685.265 Einwohnern (Stand 31.12.2024) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km² die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je m² die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

Bezirk: **Treptow-Köpenick** ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin und hatte 288.802 Einwohner (Stand 31.12.2024). Der Bezirk entstand nach der Verwaltungsreform 2001 durch die Zusammenlegung der zuvor eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick.

Das im Südosten gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte der zwölf Berliner Bezirke und weist eine verhältnismäßig günstige Sozialstruktur auf. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in der Gegend.

Internationale Bedeutung hat der Standort durch sein Innovations- und Technologiezentrum in Adlershof.

Örtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil **Rauchfangswerder**, in einem Siedlungsgebiet der Gründerzeit (Siedlung Rauchfangswerder Nord) als Enklave inmitten des Forstes direkt am Ufer des Zeuthener Sees.

Grundstückslage: Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Fährallee, welche sich als schwach frequentierte Anliegerstraße (30 km/h Sackgasse) darstellt. Beim östlich angrenzenden Schmöckwitzer Damm handelt es sich um die Haupteinfahrtsstraße der Enklave.

Die hier vorherrschende Bebauung besteht aus typischen Siedlungshäusern, modernen Einfamilienhäusern sowie aus vereinzelt Wochenendgrundstücken und Bootshäusern.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2024² eine Ausweisung als einfache Wohnlage.

| | | | |
|----------------|--------|---|---------------------|
| Eingrenzungen: | Norden | - | offene Wohnbebauung |
| | Süden | - | Fährallee |
| | Osten | - | Schmöckwitzer Damm |
| | Westen | - | offene Wohnbebauung |

Verkehrslage: Das Bewertungsgrundstück liegt an einer Anliegerstraße, welche am Grundstück in den Schmöckwitzer Damm als einzige Verbindungsstraße mündet.

² veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 v. 30.05.2024 mit Berichtigung ABl. 25 v. 14.06.2024

Bei der Fährallee handelt es sich um eine auf ca. 5 m Breite mit Bitumen ausgebaute, gering frequentierte Anliegerstraße (Zone Tempo 30 km/h). Beidseitig sind befestigte Gehsteige mit begrünten Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

Der Schmöckwitzer Damm ist auf ca. 5 m Breite mit Bitumen ausgebaut, vor dem Bewertungsobjekt ist ein befestigter Gehsteig mit begrüntem Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

In ca. 1 min Fußweg befindet sich die Haltestelle einer Buslinie zum rd. 4 km entfernten Ortskern von Schmöckwitz mit Anbindung an die Berliner Straßenbahn (Linie 68).

Für den Individualverkehr befinden sich in den angrenzenden Straßen Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen (Individualverkehr)

| | | |
|--|-----|---------|
| Köpenicker Altstadt | ca. | 15,0 km |
| Berliner Stadtzentrum (Alexanderplatz) | ca. | 28,0 km |
| Flughafen Berlin-Brandenburg | ca. | 15,5 km |
| Autobahn (A 113) | ca. | 12,5 km |
| Bundesstraße 179 | ca. | 10,0 km |
| Bundesstraße 96a | ca. | 11,0 km |

Insgesamt kann die verkehrstechnische Erschließung - auch unter dem Aspekt der städtischen Randlage des Bewertungsobjektes – nur als mäßig gewertet werden.

Soziale Infrastruktur: Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs, Schulen, Kita's und Gesundheitseinrichtungen ist in Rauchfangswerder nicht vorhanden.

Eine ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie kommunale Einrichtungen der Infrastruktur sind erst in dem ca. 4 km entfernten Zentrum des Ortsteiles Schmöckwitz anzutreffen. Größere Ansprüche können erst in der Köpenicker Bahnhofstraße (ca. 17 km entfernt) befriedigt werden bzw. in der Taut Passage in Grünau.

Die soziale Infrastruktur wird insgesamt, auch unter Beachtung der Randlage der Siedlung, als mäßig gewertet.

Demographie: Gemäß Auswertungen des Berliner Senats³ (Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030) leitet sich für Berlin eine relative Veränderung von + 4,7 % ab. Für den Bezirk Treptow-Köpenick wird eine relative Veränderung von + 9,2 % angegeben.

³ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

3.2. Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus dem bebauten Flurstück 274/18 bestehenden Eckgrundstücks ist leicht unregelmäßig, unsymmetrisch mit nahezu fünfeckiger Gestalt.

Die Anbindungen an die Straßen und an die Nachbargrundstücke sind als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist eine geringe Reliefenergie auf.

Die Frontbreite an der Fährallee misst ca. 34 m und die Frontbreite am Schmöckwitzer Damm ca. 18 m.
Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze⁴ von Berlin wurde für diese Region Talsand ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009⁵ für das Grundstück in Höhe von 2,5 bis 4,0 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine unüblichen Immissionen feststellbar.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben des Schuldners mit folgenden Medien versorgt:

- Elektroenergie,
- Wasser,
- Telekommunikation,
- Erdgas.

⁴ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

⁵ Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angaben in dieser Region in die öffentliche Kanalisation.

Netzabfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt.

Altlasten:

Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 30.01.2026 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

Der Unterzeichner unterstellt, dass das Grundstück von wertrelevanten Altlasten frei ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

3.3. Bebauung

Das Grundstück ist gemäß Baugenehmigung vom 18.03.1904 ca. 7 m von Straßenfront an der Fährallee zurückversetzt mit einem freistehenden, 1 ½-geschossigen, partiell unterkellerten Einfamilienhaus (Fertigstellung um 1906) bebaut worden.

Gemäß Baugenehmigung 623/93 vom 12.01.1994 sind eine Erweiterung und der Anbau einer Garage erfolgt. Die Schlussabnahme ist auf den 22.08.1996 datiert.

Im Eckfrontbereich wurde ein nicht genehmigter Carport der 1990er Jahre vorgefunden.

3.3.1 Gebäude

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes war möglich.

Allgemeine Angaben

| | |
|------------------|--|
| Ausführung: | freistehendes, 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus in konventioneller Mauerwerksbauweise, partiell unterkellert |
| Raumstruktur: | KG: nur Innenzugang, Heizungsraum und Öllagerbox EG: Vorraum mit Garderobe, Flur mit Treppenanlage, Esszimmer, Küche und abzweigendes Bad, Wohnzimmer mit Veranda DG: Treppenaufgang, Flur, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Büroraum, Wohnraum als Durchgangszimmer und hinterliegendem weiteren Wohnraum, 1 Badzimmer |
| Zweckbestimmung: | Für Wohnzwecke als Einfamilienhaus konzipiert und geeignet. |
| Baujahr: | 1906 |
| Erweiterung: | bis 1996 |
| Wohnfläche: | ca. 170 m ² lt. übergebener Berechnung EG/DG |

Rohbau

| | |
|------------------|--|
| Fundamente: | massive Streifenfundamente |
| Umfassungswände: | konventionelles Mauerwerk |
| Innenwände: | konventionelles Mauerwerk |
| Decken: | KG: Preußische Kappendecke EG/DG: Holzbalkendecke |
| Treppen: | außen: massives Eingangspodest, Naturstein innen: Holzkonstruktion mit Holztritt- und Setzstufen sowie Handlauf bis zum DG, Holzstiege zum KG |

Dach: Krüppelwalmdach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigen Abbund, Betondachsteindeckung (ca. 1999), Dachüberstände mit vorgehängter Zinkblech-Rinne

Ausbau

Gas-, Wasser-,
Abwasserleitungen: partiell erneuert lt. Angabe des Schuldners

Sanitäre Anlagen: EG: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Dusche, deckenhoch gefliest
DG: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Whirl-Wanne, 1,60 m bzw. deckenhoch gefliest

E-Anlage: partiell erneuert lt. Angabe des Schuldners

Heizung: Ölzentralheizung (Baujahr 1991) im KG, Konvektoren und Radiatoren, 4.500 L GFK-Tankanlage im KG, Kamin mit Marmorverkleidung im Wohnzimmer

Warmwasserbereitung: zentrale Warmwasserbereitung über Zentralheizung (1991)

Fußböden: KG: Zementestrich
EG: Holzdielung, Verbundestrich, Parkett, Laminat und Teppichböden, Fliesen in Küche und Bad
DG: Holzdielung, überwiegend Teppichböden in den Wohnräumen, Fliesen im Bad

Fassaden: Strukturputz ohne Dämmung

Türen: verglaste Kunststofftür mit mehrfacher Verriegelung im Hauszugang, Holzzargentüren innen

Fenster: Kunststoffthermofenster (2-fach verglast, ca. 1999), partiell Rollläden im EG und DG, Dachflächenfenster

Wandbehandlung: Putz, Farbe, Tapete, Fliesen

- techn. Anlagen:
- wirtschaftlich abgeschriebene Einbauküche
 - Lüftungsanlage in Küche und Sanitärbereichen

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist **nicht** gegeben.

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Baumängel:
- keine zeitgemäße Wärmedämmung vorhanden

- Bauschäden: außen
- Dachfläche ist vermoost
 - malermäßige Instandsetzung der äußeren Holzbaueile ist erforderlich
 - Rissbildungen im Fassadenbereich hofseitig deutlich sichtbar
- innen
- kleinere salpetrige Ausblühungen unter Terrain, partiell im Keller sichtbar

Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten⁶

- | | |
|--------------------|--|
| Sehr gut | - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungswand erforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. |
| Gut | - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. |
| Normal | - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung. |
| Ausreichend | - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung. |
| Schlecht | - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar |

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz in die Bauzustandsnote **normal** als sachgerecht.

⁶ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Wohngebäude liegen unter Terrain, die Elektroenergieversorgung mittels Erdkabel.

Freiflächengestaltung:

Freiflächen gärtnerisch angelegt - überwiegend als Rasenflächen mit Baumbewuchs.

Die Zuwegungen und die Zufahrt sind mit Betonplatten und Betonpflaster und Granitpflaster befestigt.

Es existieren ein Außenbrunnen sowie eine Regenwasserzisterne.

Einfriedungen:

Schmiedeeiserner Zaun mit Toranlage und Pforte auf massivem Sockel an massiven Pfeilern im Bereich der Straßenfronten des Eckgrundstückes.

Seitlich und hinten Baukörper oder einfache Zäune.

3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005

Zur Brutto-Grundflächenermittlung erfolgte neben der Sichtung der übergebenen Bauunterlagen ein örtliches Aufmaß, aus dem sich jedoch keine Ansprüche auf absolute Genauigkeit ableiten lassen.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen **aller** Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B.

- nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer;
- Hohlräume zweischaliger Flachdächer;
- Hohlräume zwischen Kellerfußboden und Bauwerkssohle;
- Hohlräume zwischen Decken und darunter gehängter Unterdecke;

Kriechkeller, Kriechböden, Räume unter Treppen und nicht ausgebaute Dachflächen mit Raumhöhen unter 1,25 m sind in der Regel nicht nutzbare Flächen und konstruktiv bedingte Hohlräume, sie sind der BGF nicht hinzuzurechnen.

Für die Berechnung der BGF sind die äußeren Maße einschließlich der Bekleidung anzusetzen. Die NHK 2010 berücksichtigt nur die BGF Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

| Ebene | Berechnungsansatz/Längen in m | BGF in m ² Bereich | | |
|-----------------------|--|----------------------------------|---|---|
| | | a | b | c |
| 1. Wohngebäude | | | | |
| KG | 8,60 m x 3,55 m | 30,53 | | |
| EG | 8,55 m x 8,70 m + 4,90 m x 2,20 m + 6,75 m x 3,95 m | 111,83 | | |
| DG | 8,55 m x 8,70 m + 6,75 m x 3,95 m | 101,05 | | |
| Brutto-Grundfläche: | | 243,41 243,00 | | |
| 2. Garage | | | | |
| | (6,41 m + 5,95 m) x ½ x 6,00 m | 37,08 | | |
| | (5,95 m + 5,73 m) x ½ x 2,91 m | 16,99 | | |
| Brutto-Grundfläche: | | 54,07 54,00 | | |

4. Wertermittlung

4.1. Grundsätze und Verfahren

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194⁷; WertR 2006⁸; ImmoWertV⁹).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

⁷ Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

⁸ Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

⁹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Sachwert orientieren, wird im vorliegenden Fall der Sachwert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Sachwert.

Das Ertragswertverfahren kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung. Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken steht generell die Eigennutzung im Vordergrund.

Der Eigentümer sieht hierbei in erster Linie die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens mit all seinen persönlichen Vorteilen. Er findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei den sogenannten Renditeobjekten. Eine Betrachtung als zinsabwerfende Kapitalanlage findet meist nicht statt.

Die Berechnung eines Ertragswertes entfällt in diesen Fällen.

4.2. Bodenwert

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

4.2.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

4.2.2 Bodenrichtwert

Am 03. März 2026 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin¹⁰ durch.

In Auswertung dieser Internetrecherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwerte der Bundeshauptstadt Berlin) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 1317) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2024 mit einem Richtwert von 360,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 0,3 gekennzeichnet worden.
- Der Bodenrichtwert per 01.01.2025 beläuft sich auf 340,00 €/m².
Der aktuelle Bodenrichtwert per 01.01.2026 beläuft sich auf 310,00 €/m².

¹⁰ <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2025 ist im Rahmen der Modellkonformität jedoch der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 anzusetzen.

4.2.3 Bodenwert - Bauland zum Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Wohngebiet zutreffenden Bodenrichtwert in Höhe von 360,00 €/m² per 01.01.2024 abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist gemäß § 16 ImmoWertV nun an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht der Unterzeichner von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner zum Wertermittlungsstichtag für das Bauland einen Bodenwert von rd. **360,00 €/m²** als adäquat, da er modellkonform angesetzt wurde.

4.2.4 Bodenwert - Verkehrsflächen zum Wertermittlungsstichtag

Entsprechend gleichlautender Festlegungen der kommunalen Bewertungsstellen des Landes Berlin ist der Preis für Straßenland an der unteren Grenze für marktfähiges Nichtbauland anzusiedeln, wobei allgemein ein Wert in Höhe von 10,00 DM/m² als angemessen bezeichnet wird.

Der BGH äußert sich hierzu im Urteil vom 17.11.1988 - IIIZR 219/87 (WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248):

" ... dass der Preis für "Straßenland" im allgemeinen unter dem für "Grünland" liegt. Ein Preis von 10,00 DM/m² kann nicht schlechthin als mit Art. 14 GG unvereinbar angesehen werden."

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner für das Straßenland einen Bodenwert von **5,00 €/m²** als zutreffend und marktgerecht.

4.2.5 Zusammenstellung

Bodenwert per 11.02.2026

Flurstück 274/18

$$638 \text{ m}^2 \times 310,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{197.780,00 \text{ €}}}$$

Modellkonformer Bodenwert per 01.01.2024

Flurstück 274/18

$$638 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{229.680,00 \text{ €}}}$$

Bodenwert - Verkehrsfläche

Flurstück 275/18

$$85 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{425,00 \text{ €}}}$$

4.3. Sachwert

Im Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV wird der Sachwert aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Angaben sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstückes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.3.1 Ausgangswerte für die Sachwertberechnung

Wert der Gebäude (§ 36 ImmoWertV)

Die Bauwertermittlung erfolgt nach dem Indexverfahren auf der Basis der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der DIN 277 Stand 06/1987, ermittelt. Für die spezifischen Baupreise werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)¹¹ gewählt, welche auszugsweise nachfolgend dargestellt sind.

Allgemeines

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

¹¹ Veröffentlicht am 18. Oktober 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|------------------------|---|--|--|---|--|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockstein; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | ein-/ zweischaliges Mauerwerk; z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005) | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Elocalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | 23 |
| Dach | Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dämmung (vor ca. 1995) | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendige gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bodendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | 15 |
| Fenster und Außentüren | Einfachverglasung; einfache Holztüren | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien | 11 |

| | Standardstufe | | | | | Wägungs- anteil |
|--------------------------------|---|--|--|--|---|--------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Innenwände und -türen | Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktion; schwere Türen, Holzzargen | Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung | Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer | 11 |
| Fußböden | ohne Belag | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung | Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) | 9 |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung-zusätzlicher Kaminanschluss | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage | 9 |

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|---------------------------------|--|---|--|--|---|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Sonstige technische Ausstattung | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipsicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem | 6 |

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf Grundlage des Sachwertmodells des Gutachterausschusses in Berlin¹². Hier ist generell mit der Standardstufe 4 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu kalkulieren. Ist das Dachgeschoss unter 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ nicht ausgebautes Dachgeschoss angewendet; ist das Dachgeschoss größer gleich 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebaut angewendet. Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.

Für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ unterkellert angewendet. Für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen. Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser ist gemäß Sachwertmodell nicht vorzunehmen.

Wohngebäude

Einfamilienwohnhäuser als EFH Typ 1.01 (KG, EG, ausgebautes DG)

Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %) entsprechend Kostengruppe 300 und 400, DIN 276/1993 einschließlich Umsatzsteuer

| | |
|-----------------|-------------------|
| Standardstufe 3 | 835,00 €/m² BGF |
| Standardstufe 4 | 1.005,00 €/m² BGF |

Rein bautechnisch ist hier im Ausbauzustand zum Wertermittlungsstichtag eine Einordnung in die Standardstufe 3 mit einem Ansatz von rd. **835,00 €/m² BGF** zutreffend.

Gemäß Sachwertmodell ist jedoch generell eine Einordnung in die Standardstufe 4 mit einem Ansatz von rd. **1.005,00 €/m² BGF** vorzunehmen.

Eine sich daraus ergebende Baukostendifferenz ist als besonderes, spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

¹² veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff.

Die Nebengebäude werden in den vergleichbaren Typ 14.1 eingeordnet.

14 Garagen²⁰

| | | Standardstufe | | |
|------|---|---------------|-----|-----|
| | | 3 | 4 | 5 |
| 14.1 | Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹ | 245 | 485 | 780 |
| 14.2 | Hochgaragen | 480 | 655 | 780 |
| 14.3 | Tiefgaragen | 560 | 715 | 850 |
| 14.4 | Nutzfahrzeuggaragen | 530 | 680 | 810 |

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

| | | |
|------------|-------------|------|
| Gebäudeart | 14.1 | 12 % |
| Gebäudeart | 14.2 – 14.3 | 15 % |
| Gebäudeart | 14.4 | 13 % |

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Hinsichtlich der Garage wird mit **500,00 €/m²** BGF kalkuliert.

Besondere Bauteile

Beim Bewertungsobjekt sind die in der Bruttogrundfläche Bereich a und b nicht mit erfassten besonderen Bauteile entsprechend zu berücksichtigen. In Anlehnung an entsprechende Baukostentabellen (Preisbasis 2010 = 100) und eigene Recherchen scheinen in Anbetracht der Größe die im Rahmen der tabellarischen Sachwertberechnung vorgenommenen Ansätze angemessen und marktgerecht.

Baupreisindex

Die ermittelten NHK 2010 sind entsprechend der allgemeinen Baupreisentwicklung seit 2010 fortzuschreiben. Ein Baupreisindex für Einfamilienhäuser wird in dieser Zeitreihe nicht mehr angegeben.

Als Teuerungsfaktor wurde der zum Wertermittlungstichtag für das Bundesgebiet aktuelle Baupreisindex (4. Quartal 2025) für Wohngebäude (2021 = 100) von **135,0** (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) in Ansatz gebracht.

Da das Sachwertmodell des Gutachterausschusses auf die NHK 2010 basiert, ist eine Umrechnung auf die Zeitreihe 2010=100 erforderlich.

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2010=100): 100,0

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2021=100): 70,9

$$\frac{100,0 \times 135,0}{70,9} = 190,409 \quad \text{rd. } 190,4$$

Auf die hier zu verwendende Zeitreihe 2010=100 ergibt sich ein umbasierter Index in Höhe von **190,4**.

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten gehören die Kosten, die bei der Planung und der Baudurchführung auf der Grundlage von Gebührenordnungen, Preisvorschriften oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung entstehen. Hierbei handelt es sich meist um Kosten für:

- Vorplanung
- Bauplanung
- Baudurchführung
- behördliche Prüfung
- Genehmigungen und Abnahmen
- besondere künstlerische Gestaltung
- Finanzierungen
- Abgaben.

Die Baunebenkosten sind bereits im Ansatz der NHK 2010 mit berücksichtigt.

Restnutzungsdauer - Wohngebäude

In Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses in Berlin¹³ ist generell von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** auszugehen.

Bei einem Gebäudealter über 58 Jahren wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand vom Gutachterausschuss wie folgt angesetzt:

| | |
|------------------------|----------|
| guter Bauzustand: | 55 Jahre |
| normaler Bauzustand: | 40 Jahre |
| schlechter Bauzustand: | 25 Jahre |

Diesseitig lag zum Wertermittlungsstichtag ein mittleres Baualter von rd. 120 Jahren und ein normaler Bauzustand vor. Folglich wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **40 Jahren** kalkuliert.

¹³ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹⁴ linear (§ 38 ImmoWertV) ermittelt.

4.3.2 Sachwertberechnung

| Objekt: | Wohngebäude |
|--|----------------------------|
| übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | 40 Jahre |
| Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010 | |
| - Brutto-Grundfläche (m ²) - Wohngebäude | 1.005,00 €/m ² |
| | |
| Baupreisindex | 190,4 |
| | |
| <u>Bauwertbestimmung</u> | |
| 243 m ² BGF x 1.005,00 €/m ² | = 244.215,00 € |
| gemäß Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile: (pauschal): | + <u>0,00 €</u> |
| Herstellungskosten 2010 | = <u>244.215,00 €</u> |
| <u>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</u> | |
| 244.215,00 € x 190,4/100 | = 464.985,00 € |
| | |
| ./. Alterswertminderungsfaktor 40/80 Jahre | |
| | |
| Gebäudezeitwert | <u>232.492,00 €</u> |

¹⁴ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff.

| | |
|--|----------------------------|
| Objekt: | Garage |
| übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | 40 Jahre |
| Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010 | |
| - Brutto-Grundfläche (m ²) | 500,00 €/m ² |
| | |
| Baupreisindex | 190,4 |
| | |
| <u>Bauwertbestimmung</u> | |
| 54 m ² BGF x 500,00 €/m ² | = 27.000,00 € |
| gemäß Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile: (pauschal): | + 0,00 € |
| Herstellungskosten 2010 | = 27.000,00 € |
| <u>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</u> | |
| 27.000,00 € x 190,4/100 | = 51.408,00 € |
| | |
| ./.. Alterswertminderungsfaktor 40/80 Jahre | |
| | |
| Gebäudezeitwert | <u><u>25.704,00 €</u></u> |
| | |
| <u>Zusammenstellung der Bauwerte</u> | |
| Wohngebäude | 232.492,00 € |
| Garage | 25.704,00 € |
| | |
| <u>Bauwert, gesamt:</u> | <u><u>258.196,00 €</u></u> |

Bauliche Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Üblicherweise sind dafür nach Vogels¹⁵ folgende Prozentsätze der Gestehungskosten nach Abschreibungen in Ansatz zu bringen:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| bei einfachen Anlagen | 2 - 4 % |
| bei durchschnittlichen Anlagen | 5 - 7 % |
| bei aufwendigen Anlagen | 8 - 12 %. |

Bei überdurchschnittlichen Anlagen wäre ohnehin zu prüfen, ob sie in dieser Form vom Markt akzeptiert werden bzw. ob sie generell allgemein wertsteigernd sind.

Da es sich hier um durchschnittliche Anlagen handelt, sind diese bereits in den Sachwertfaktoren gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses¹⁶ mit abgegolten.

Ein separater Ansatz ist nicht erforderlich.

Zusammenstellung – Sachwert

| | |
|--|----------------------------|
| - bauliche Anlagen | |
| Gebäudezeitwert | 258.196,00 € |
| bauliche Außenanlagen | -- € |
| besondere Betriebsvorrichtungen | -- € |
| - sonstige Anlagen: | -- € |
| - <u>Grund und Boden per 01.01.2024 (Flurstück 274/18)</u> | <u>229.680,00 €</u> |
| <u>Vorläufiger Sachwert:</u> | <u>487.876,00 €</u> |

¹⁵ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage Seite 125

¹⁶ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff.

4.3.3 Marktanpassung

Die Marktanpassung gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt auf Grundlage der im Amtsblatt von Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff. veröffentlichten Sachwertanpassungsfaktoren.

Die lineare Interpolation hinsichtlich eines vorläufigen Sachwertes von rd. 490.000,00 € berechnet sich gemäß Tabelle 6 wie folgt:

Tabelle 6

| Sachwertfaktoren für Objekte ⁹ in den Altbezirken Köpenick (68), Weißensee (130), Reinickendorf (626), Marzahn (99), und Hellersdorf (168) zum Stichtag | | | | |
|---|---------|---------|---------|-----------|
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR) | | | | |
| 300.000 | 500.000 | 700.000 | 900.000 | 1.100.000 |
| 0,91 | 0,85 | 0,79 | 0,74 | 0,68 |

$$\frac{(0,91 - 0,85) \times (300.000,00 \text{ €} - 490.000,00 \text{ €})}{500.000,00 \text{ €} - 300.000,00 \text{ €}} + 0,91 = 0,853$$

Eine diesbezügliche Verrechnung führt unter Beachtung der vorgegebenen Eckdaten (Einfamilienhaus, Altbezirk Köpenick, massive Bauweise, einfache Wohnlage, Baujahr um 1906, Sachwert rd. 490.000,00 €, normaler Bauzustand) zu folgendem Ergebnis:

| | |
|---|--------------|
| interpolierter Marktanpassungsfaktor bei vorläufigem Sachwert rd. 490.000,00 € | 0,853 |
| Baujahresgruppe bis 1919 | 0,000 |
| Gebäudeart Einfamilienhaus | 0,000 |
| Gebäude in normaler Bauzustand | 0,000 |
| Gebäudekonstruktion Massivhaus | 0,000 |
| Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage | - 0,043 |
| ermittelter Anpassungssatz: | <u>0,810</u> |

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors gemäß § 39 ImmoWertV ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Unterzeichner erachtet aufgrund der detaillierten Herleitung des Anpassungssatzes keine weitere Änderung für erforderlich.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein rechnerischer Ausgangswert für die Bestimmung des Verkehrswertes von

vorläufiger Sachwert: 487.876,00 €

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

weitere Marktanpassung = _____ --- €

Somit vorläufiger Sachwert: 487.876,00 €

4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Marktanpassung sind gemäß § 8 ImmoWertV 2021 die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die sich aus der Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergebenden Wertminderungen bzw. Werterhöhungen sind nämlich nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, d. h. in marktüblicher Höhe.

Bei der Wertermittlung nach allen normierten Verfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom Marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV 2021).

Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Abweichungen des Modells des Gutachterausschuss für das gewählte Verfahren und dem Wertermittlungsobjekt, wie sie in diesem Fall vorliegen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Reparaturrückstau

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, laut § 8 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der geschätzte Reparaturrückstau ermittelt sich aus dem Ergebnis einer überschläglichen Schätzung aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der entnommenen Informationen aus den Bauunterlagen.

Zur ganz konkreten Ermittlung der Mängel an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festgestellten Mängel ist im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Mängel im Hochbau heranzuziehen.

- Instandsetzung:

Maßnahmen an Gebäuden und Einrichtungen, die der Reparatur und dem Ersatz nicht funktionierender bzw. schadhafter Bauteile dienen. Ohne diese Maßnahmen ist die Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke nur eingeschränkt möglich.

- Sanierungsmaßnahmen:

Damit wird die u.a. Wohnqualität angehoben. Es werden z. B. Isolierungen gegen Kälte und Schall angebracht, Malerarbeiten realisiert, Bodenbeläge und Einbauten ersetzt. I.d.R. werden Sanierungsmaßnahmen heute im Zuge ohnehin erforderlicher Instandsetzungen durchgeführt.

- Modernisierungsmaßnahmen:

Diese bewirken eine direkte Erhöhung des Wohnkomforts durch Ein- und Anbau neuer Einrichtungen, z. B. Bad, moderne Heizung, neue Fenster, Türen etc.

Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden¹⁷:

| Bauzustandsnoten | durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m² Wohnfläche) |
|-------------------------|--|
| Gut | bis max. 500,00 möglich |
| Normal | ca. 500,00 bis ca. 1.250,00 |
| Ausreichend | ca. 1.250,00 bis ca. 2.000,00 |
| Schlecht | ca. 1.750,00 bis ca. 3.000,00 |

Anzumerken ist, dass bei den Sanierungs- und Modernisierungskosten eine sehr starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr (EFH, MFH bis Hochhaus, massiv, Fertigteile etc.) i.V.m. dem baulichen Zustand (sehr gut bis schlecht) sowie dem angestrebten (End-)Modernisierungsstandard (einfach bis gehoben) existiert. So kann es zwischen den vorgenannten überschlägigen Spannen durchaus zu Überschneidungen bis hin zu erheblichen Überschreitungen kommen. Nach oben kann hier keine Grenze angegeben werden.

Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 3.000,00 €/m² Wohnfläche und mehr möglich.

Würdigung

Ein Reparaturrückstau über die normale Abschreibung hinaus wird nicht in Ansatz gebracht.

¹⁷ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stand: Oktober 2023), Seite 18

4.3.5 Ermittlung des Sachwertes

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert wie folgt:

vorläufiger Sachwert 487.876,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Flurstück 275/18 (Straßenland) + 425,00 €

- Bodenwertveränderung vom 01.01.2024 bis zum 11.02.2026
638 m² x (310 €/m² - 360 €/m²) - 31.900,00 €

- Im Rahmen der Ermittlung des Gebäudesachwerts war gemäß Sachwertmodell des Berliner Gutachterausschusses die Standardstufe 4 mit hier 1.005,00 €/m² BGF zu unterstellen. Die tatsächlichen Normalherstellungskosten belaufen sich bei unterstellter Standardstufe 3 jedoch gemäß Seite 31 auf 835,00 €/m² BGF. Der vorläufige Sachwert ist um diesen Differenzbetrag anzupassen.

243 m² BGF x (835,00 €/m² - 1.005,00 €/m²)
x 190,4/100 x 40 Jahre/80 Jahre - 39.327,00 €
417.074,00 €

Sachwert, rd.: 417.000,00 €

4.4. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Er ist gemäß § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen¹⁸.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

¹⁸ BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Eckgrundstückes in 12527 Berlin-Schmöckwitz, Fährallee 2, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Sachwert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungstichtag mit rd.

417.000,00 €

(in Worten: vierhundert-sieb-zehntausend Euro)

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung ausgeliefert.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift

a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

- nein -

b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

- nein -

c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**

- nein -

d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Aufgrund der Inaugenscheinnahme kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm **nicht** abgeleitet werden.

e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Lt. Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.


f) **Energieausweis?**

- nein -

f) **Wer ist WEG-Verwalter?**

- nein -

Berlin, den 05. März 2026


Sachverständiger für Wertermittlung im Grundbesitz
Dipl.-Ing. (FH)
Erwin B. Stenkewitz
Bewertung
bebaubarer und unbebaubarer
Grundstücke
Dipl.-Ing. (FH)
Erwin B. Stenkewitz
Sachverständiger

Ausschnitt aus der Flurkarte

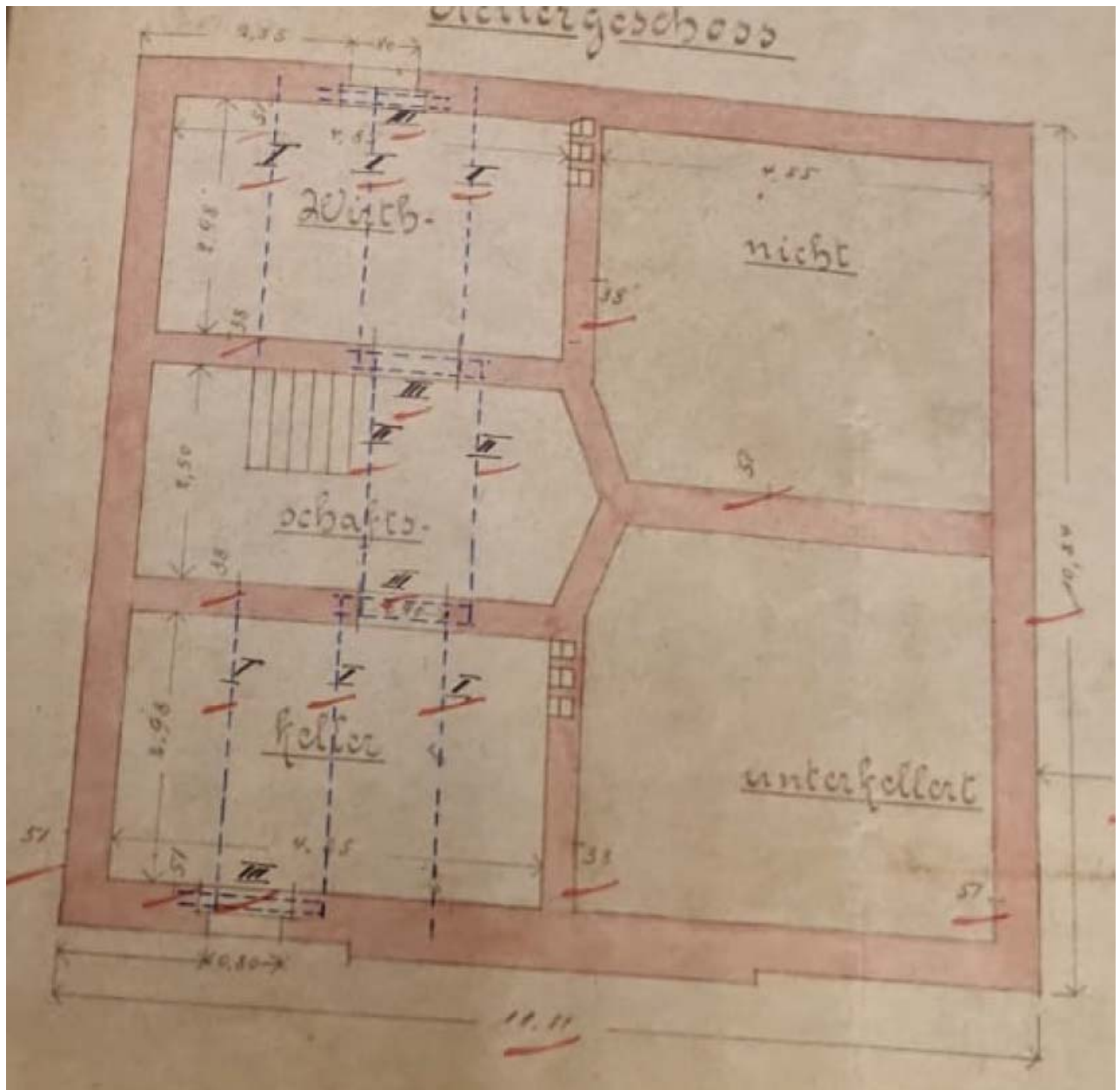


Lage des Bewertungsobjektes



Grundriss – Kellergeschoss

(Der Grundriss wurde aus der eingesehenen Bauakte entnommen.)



Schnitt

(Die Schnittzeichnung wurde aus der eingesehenen Bauakte entnommen.)

