

Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/787 157 82 ricking@hrs-Immobilienbewertung.de www.hrs-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Schöneberg

76 K 46-25



Auftrag/Bewertungsobjekt

Verkehrswertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute, 677 m² große Grundstück **Nieritzweg 44 in 14165 Berlin**.

Das durch den Eigentümer als selbst genutzt zu Grunde gelegte 1-geschossige Wohnhaus mit Vollunterkellerung stammt aus dem Jahr 1951.

Besonderheiten

Bei Ortsbesichtigung vom 12.01.2026 wurde kein Zugang zum Grundstück und zu den Aufbauten gewährt.

Auftraggeber

Amtsgericht Schöneberg,
Ringstraße 9 in 12203 Berlin.

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

12.01.2026

Verkehrswert zum 12.01.2026 rd.

675.000.-€

Gutachtaufbau

	<u>Seite</u>
1. Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.1 Gutachtauftrag	3
1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2. Grundbuch / Ämterauskünfte / Objektverwaltung	3
2.1 Grundbuch	3
2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	3
2.3 Baulastenverzeichnis	4
2.4 Erschließungsbeitragszustand	4
2.5 Denkmalschutz	4
2.6 Altlastensituation	4
3. Planungsrecht	4
3.1 Flächennutzungsplan FNP	4
3.2 Verbindliches Planungsrecht	4
4. Beschreibung der Lage	5
4.1 Mikrolage	5
4.2 Makrolage	5
5. Kurzbeschreibung Grundstück und Aufbauten / Verfügbarkeit	6
5.1 Kurzbeschreibung Grundstück und Außenanlagen	6
5.2 Kurzbeschreibung Gebäude	6
5.3 Ansätze für die Geschossfläche, Geschossflächenzahl, Bruttogrundfläche und Wohnfläche	7
5.4 Bauzustand	8
5.5 Verfügbarkeit	8
6. Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	8
6.1 Allgemein	8
6.2 Vergleichswertverfahren	8
6.3 Ertragswertverfahren	9
6.4 Sachwertverfahren	9
6.5 Verkehrswert	10
6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	10
7. Bodenrichtwert	10
8. Vergleichswertermittlung (mangels ausreichender Anzahl nur nachrichtlich)	11
9. Sachwertermittlung	14
9.1 Ausgangsdaten	15
9.2 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der NHK 2010	16
9.3 Sachwert zum Verkehrswert	16
10. Verkehrswert	17
11. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	18
12. Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 20 - 27)	19

1. **GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG, WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG**
 - 1.1 **Gutachtauftrag**

Mit Beschluss vom 25.08.2025 wurde ich durch das Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9 in 12203 Berlin beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Vollunterkellerung und Erdgeschoss als Hochparterre von 1951 nebst Garagenanbau bebaute, 677 m² große Grundstück Nieritzweg 44 in 14165 Berlin-Zehlendorf zu erstatten. Das Grundstück wird offensichtlich durch den Eigentümer selbst genutzt.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2 (diese kann unter dem Link Datenlizenz Deutschland Zero 2.0 eingesehen werden).
 - 1.2 **Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, was im hier vorliegenden Bewertungsfall nicht zutrifft.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 12.01.2026 als Tag der durchgeführten Ortsbesichtigung, die ohne weitere Begleitung durchgeführt wurde.

Seitens des Eigentümers wurde kein Zutritt zum Grundstück und zu den Aufbauten gewährt.

Folglich wird abschließend unter Punkt 10 beim Verkehrswert ein diesbezüglicher Risikoabschlag vorgenommen.
2. **GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE**
 - 2.1 **Grundbuch** (gem. Auszugskopie vom 17.07.2025, dessen Stand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.01.2026 als unverändert zutreffend zu Grunde gelegt wird)
 - 2.1.1 **Deckblatt**

Amtsgericht Schöneberg, Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 18067
 - 2.1.2 **Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke 2:
Flur 11, Flurstück 472, Gebäude- und Freifläche Nieritzweg 44 **677 m²**
 - 2.1.3 **Grundbuch Abt. I - Eigentümer**

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.
 - 2.1.4 **Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nrn. 1 - 5
Die lfd. Nrn. 1 - 5 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 6
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 46/25).
Eingetragen am 17.07.2025.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 10 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.
 - 2.1.5 **Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.
 - 2.2 **Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen**

Gemäß Auskunft vom 09.09.2025 des Bauaufsichtsamtes Steglitz-Zehlendorf/Frau Knopf sind aus den dort laufenden Vorgängen keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ersichtlich.

Ein entsprechender Zustand wird zum 12.01.2026 als zutreffend zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind freiwillig übernommene Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungsverpflichtungen von Grundstückseigentümern zugunsten anderer Grundstücke. Wirksam werden Baulasten durch Eintragung solcher Verpflichtungen in das bezirkliche Baulastenverzeichnis. Das Erfordernis zur Baulasteintragung ergibt sich in der Regel aus einem geplanten Bauvorhaben oder einer beabsichtigten Grundstücksteilung, um öffentlich-rechtliche Hindernisse, die diesem Vorhaben entgegenstehen, auszuräumen. Inhalt von Baulasten können u.a. Zuwegungen, Feuerwehrezufahrten, Abstandsflächen und Nutzungsmaßbeschränkungen sein. Durch Baulasteintragung wird eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung begründet, die bei Verstößen mit einer Ordnungsverfügung der Bauaufsicht zugunsten öffentlicher Belange durchgesetzt werden kann. Im Gegensatz zum privatrechtlichen Vertrag oder einem durch Grunddienstbarkeit gesicherten Recht, räumt die Baulast keinen zivilrechtlichen Anspruch der begünstigten Grundstückseigentümer ein.

Die durch Eintragung einer Baulast entstandene Belastung eines Grundstücks kann später nur bei Wegfall der Eintragungsvoraussetzungen und Verzicht der Bauaufsicht wieder gelöscht werden.

Gemäß Auskunft vom 09.09.2025 des Bauaufsichtsamtes Steglitz-Zehlendorf/Frau Knopf liegen keine das Bewertungsgrundstück betreffenden Baulasteintragungen vor. In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 12.01.2026 von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 29.08.2025 des Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf/Frau Kruppa, wird das Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Nieritzweg im Sinne der §§ 127 ff. Baugesetzbuch erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nicht mehr zu entrichten.

In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 12.01.2026 von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (Geoportal Berlin, Stand 12.01.2026) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste des Landes Berlin vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 08.09.2025, Herr Emshoff vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf/Umwelt- und Naturschutzamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.

Bisher wurde keine historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen liefern könnten. Aus einer Recherche könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein altlastenfreier Zustand zum 12.01.2026 ohne Eintrag im Bodenbelastungskataster zu Grunde gelegt.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 12.01.2026 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung Geoportal Berlin) ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ bis 0,40 dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung im Geoportal Berlin vom 12.01.2026 zum verbindlichen Planungsrecht regeln die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 das verbindliche Planungsrecht.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA vorgesehen bei einer Baustufe II/3 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,30 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,60 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 2 Geschossen.

Unter Verweis auf nachfolgend Punkt 5.3 ist das Grundstück - vorbehaltlich einer behördlichen Klärung - augenscheinlich hinsichtlich des planungsrechtlich zulässigen Maßes der baulichen Nutzung noch nicht ausgenutzt.

Folglich scheint - nach einer notwendig werdenden planungsrechtlichen und statischen Klärung - beispielsweise die Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss möglich.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

4. **BESCHREIBUNG DER LAGE** (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

4.1 **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt als Baulückengrundstück im südwestlichen Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf/Ortsteil Zehlendorf als südlichem Abschluss eines Wohngebiets der offenen Bauweise, welches südlich des Nieritzwegs zu 3- bis 4-geschossigem Wohnungsbau in Zeilenbauweise aus der Nachkriegszeit übergeht. Bei dem unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstück handelt es sich - mit Ausnahme eines aufstehenden schuppenartigen Gebäudes - um ein unbebautes Grundstück.

Der Nieritzweg ist auf Objekthöhe eine Anwohnerstraße mit betonierter Fahrbahn, seitlichen Parkmöglichkeiten, breiten befestigten Gehwegen mit integrierten Fahrradwegen, Beleuchtung und Straßenbaumbestand bei Ausschilderung als Tempo 30-Zone ohne Parkraumbewirtschaftung.

Wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in für entsprechende Wohngebiete weitgehend durchschnittlichem Umfang vorhanden.

Der Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf/Ortsteil Zehlendorf ist als nachgefragte Wohngegend durch einen überdurchschnittlichen Grün- und Gewässerflächenanteil geprägt bei mittleren bis guten Wohnlageneinstufungen gemäß Berliner Mietspiegel 2024.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Sachtlebenstraße mit der Haltestelle „Nieritzweg“ in ca. 100 m Entfernung
- den S-Bahnhof „Zehlendorf“ in ca. 1.800 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- ca. 2,2 km zum Ortskern Zehlendorf mit Bezirksamt und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsangeboten
- ca. 3,8 km zur nächstgelegenen Anschlussstelle Autobahnkreuz Zehlendorf
- ca. 11,5 km zur City-West/Breitscheidplatz
- ca. 14,5 km zum Hauptbahnhof
- ca. 16 km zur City-Ost/Alexanderplatz
- ca. 18,5 km zum Flughafen BER

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als mittlere Wohnlage aufgeführt.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

- Einwohnerzahl ca. 310.127 EW zum Stand 2024 (berlinweit ca. 3.886.046 EW zum Stand 2024)
- Wohnungsbestand ca. 162.542 Einheiten (2.058.666 Wohnungen berlinweit zum Stand 31.12.2024)
- Fläche ca. 10.255 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha), der Stadtbezirk verteilt sich auf 5.314 ha Siedlungsfläche, 1.322 ha Verkehrsfläche, 2.501 ha Vegetationsfläche und 1.118 ha Gewässerfläche
- Leerstand gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ca. 1,7 % zum Stand 31.12.2024 (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote im Januar 2026 7,4 % (Berlin insgesamt $\bar{\sigma}$ 10,7 %)

4.2 **Makrolage**

Berlin gliedert sich als Bundesland und Bundeshauptstadt/Sitz der Bundesregierung in 12 Stadtbezirke mit einer Gesamtfläche von ca. 89 ha bei einer Flächenausdehnung von ca. 45 km in Ost-West-Richtung und ca. 38 km in Nord-Süd-Richtung.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung mit Bahn (Hauptbahnhof und weitere Regionalbahnhöfe), Flugzeug (Flughafen BER im unmittelbar südlich angrenzenden Schönefeld mit dortigem Autobahn-, S-Bahn- und Busanschluss), Bus und den Individualverkehr als Autobahnknotenpunkt mit dem Stadtgebiet umgebendem Autobahnring ist als überdurchschnittlich einzustufen.

Bei gut ausgebautem öffentlichen Personennahverkehr mit Netzen für U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus handelt es sich um einen wirtschaftlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch prosperierenden Standort bei enger Verflechtung mit dem sog. „Speckgürtel“ auf Brandenburger Seite.

5. KURZBESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK UND AUFBAUTEN / VERFÜGBARKEIT

5.1 Kurzbeschreibung Grundstück und Außenanlagen

Bei regelmäßig rechteckigem Zuschnitt verfügt das Grundstück über eine Straßenfrontlänge/Grundstücksbreite von insgesamt ca. 19 m und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m bei augenscheinlich weitgehend ebenem Geländeverlauf.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß Baugrunderkennung Berlin als landeseigener Internetveröffentlichung im Geoportal Berlin (diese reicht Richtung Süden nicht ganz bis zum Nieritzweg) wird für den nördlich des Nieritzwegs angrenzenden Bereich der Hans-Böhm-Zeile tragfähiger Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 bis 2 m angegeben.

Bei lediglich vom öffentlichen Straßenland aus einsehbaren Außenanlagen und aufliegender Schneedecke sind Wegebefestigungen und die Garagenzufahrt augenscheinlich bzw. unterstellt in Betonsteinpflasterungen ausgeführt. Die nordseitig/gartenseitig angeordnete Terrasse ist - soweit erkennbar - erhöht angelegt mit Natursteineinfassungen und unterstellter Abgangstreppe zur Gartenfläche.

Unbefestigte Grünflächen werden als Rasen mit anteiligem Baum-, Strauch- und Heckenbestand zu Grunde gelegt.

Straßenseitig liegt eine Metallzauneinfriedung auf massivem Sockel zwischen massiven Pfosten vor mit elektrischem Zufahrtstor zur Garage und separatem Zugangstor zum erhöht liegenden, über ungedeckte Außentreppen erreichbaren Podest der Hauseingangstür.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf der Einblicknahme vom Nieritzweg als öffentlichem Straßenland ohne Zugangsmöglichkeit zum Grundstück und den Aufbauten bei Ortsbesichtigung vom 12.01.2026 und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen.

Gebäude

Ursprungsbaujahr 1951 (Bauschein Nr. 313 vom 15.10.1946 mit Nachträgen vom 13.04.1948 und 18.03.1950 bei am 29.11.1947 erfolgter Rohbauabnahme und am 12.02.1951 erfolgter Gebrauchsabnahme), errichtet in baujahrestypisch massiver Bauweise mit Vollunterkellerung und erhöhtem Erdgeschoss als Hochparterre mit Flachdach.

1974 erfolgte der Einbau einer Elco Ölfeuerungsanlage mit Warmwasserbereitung incl. erneuertem Heizöltank mit 7.000 L Fassungsvermögen bei 1988 in den Schornstein eingezogenem Edelstahl-Abgasrohr.

1986 erfolgte eine Instandsetzung der Fassade mit Anstricherneuerung.

Weitere bauliche Maßnahmen waren den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Der Anlage g/Foto 6 ist ein offensichtlich an der Südfassade aufgebrachtes, verputztes Wärmedämmverbundsystem zu entnehmen, wobei nicht ersichtlich ist, in welchem Umfang diese zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmung vorliegt.

- Kelleraußenwandmauerwerk d = 38 cm, Kellerinnenwände d = 12 cm, 25 cm und 38 cm; Kelleraußentreppe an der Gebäudeostseite gemäß Planunterlagen (und soweit erkennbar)
- Außenwandmauerwerk im EG d = 38 cm, Innenwände d = 6 cm, 12 cm und 25 cm; 2-läufige Außentreppe an der Gebäudesüdseite/Straßenseite zum erhöht liegenden EG auf Stahlrahmen mit Plattenbelägen und Edelstahlgeländer
- Massive Kellerdecke bei fehlenden Angaben zur Dachdeckenausführung als Flachdach mit leichtem Gefälle bei - gemäß Luftbild unter „Google Maps“ - augenscheinlicher Bitumenabdichtung
- Garagenanbau mit Außenwanddicken d = 25 verputzt bei lichten Innenraummaßen 5,50 m x 3,75 m und elektrischem Zufahrtstor an der straßenseitigen Grundstücksgrenze
- Fenster sind - soweit vom Straßenraum aus einsehbar - mit außenliegenden Jalousien versehen, weshalb wegen der bei Ortsbesichtigung heruntergelassenen Jalousien keine Aussagen bezüglich der Fensterelemente getroffen werden können

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird folgende Ausstattung für das Wohnhaus unterstellt:

- Kellerräume i.d.R. mit Estrichfußboden und verputzten/gestrichenen Wänden und Deckenuntersichten
- seit 1974/1988 zwischenzeitlich erfolgte Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Kessel und Brenner der Ölzentralheizung
- Holztreppenlauf KG-EG
- Badezimmer mit Boden- und Wandfliesen, eingefliester Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Küche mit Bodenfliesen und Wandfliesenspiegel im Objektbereich als Einbauküche mit Schrankflächen, Arbeitsplatte, Spüle und üblicher Geräteausstattung
- Bodenbeläge Teppich, Laminat o.ä. sowie Bodenfliesen im Hauseingangsbereich/Flur
- Wände und Deckenuntersichten i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen
- isolierverglaste Fensterelemente

Für von diesen Ausstattungsmerkmalen möglicherweise abweichende tatsächliche Gegebenheiten wird unter Punkt 10 beim Verkehrswert ein abschließender Risikoabschlag vorgenommen.

5.3 Ansätze für die Geschossfläche, Geschossflächenzahl, Bruttogrundfläche und Wohnfläche

5.3.1 Überschlägiger Ansatz der Geschossfläche GF für das EG

Überschlägiger Geschossflächenansatz = (11,10 m x 12,00 m) + (5,06 m x 0,78 m) + (5,11 x 1,50 m)
= 144,82 m² ohne Berücksichtigung des Kellergeschosses und des Garagenanbaus

Vorgenommener Ansatz der Geschossfläche GF rd.

145 m² GF

5.3.2 Überschlägiger Ansatz der Geschossflächenzahl GFZ

Überschlägige Geschossflächenzahl = 145 m² Geschossfläche : 677 m² Grundstücksfläche = 0,21
ohne Berücksichtigung des Kellergeschosses und des Garagenanbaus

Vorgenommener Ansatz der Geschossflächenzahl GFZ rd.

0,21

5.3.3 Überschlägiger Ansatz der Bruttogrundfläche BGF

Ansatz der überschlägigen Bruttogrundfläche für das KG und EG auf Grundlage der GF des EG = 2 x
rd. 145 m² BGF ohne Berücksichtigung des Garagenanbaus

Vorgenommener Ansatz der Bruttogrundfläche BGF rd.

290 m² BGF

5.3.4 Überschlägiger Ansatz der Wohnfläche

Überschlägiger Ansatz der Wohnfläche für das EG ohne Berücksichtigung des Kellergeschosses und der Terrassenfläche im EG auf Grundlage der raumweisen Maßangaben unter Angabe der dortigen Raumbezeichnungen bei abschnittsweise ergänzendem Planabgriff aus den Baugenehmigungsunterlagen

Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
Windfang/Garderobe	5,17
Flur	11,33
Zwischenflur zur Küche	1,82
Küche	13,05
Zwischenflur zum Badezimmer	3,05
Badezimmer	6,53
Zimmer an der Terrasse (ohne nordseitigem Fenster) incl. der Einbauschränke	21,45
Straßenseitiges Zimmer	22,36
Wohnzimmer mit Zugang zur gartenseitigen Terrasse	30,54
Summe	115,30

Vorgenommener Ansatz der überschlägigen Wohnfläche rd.

115 m² Wfl.

Die Verhältniszahl von überschlägiger Wohnfläche zu überschlägiger Geschossfläche beträgt 115 m² Wfl. : 145 m² GF = 0,79 und liegt somit im Bereich üblicher Verhältniszahlen für entsprechende Objekte.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den unterzeichnenden Sachverständigen kein eigenes Aufmaße der Geschossfläche, der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche durchgeführt wurden.

5.4 **Bauzustand**

Bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt können keine Aussagen zu einem möglicherweise vorliegenden Hausschwammbefall getroffen werden.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme vom 12.01.2026 befindet sich die Gesamtanlage in einem regelmäßig unterhaltenen Bauzustand.

Es erfolgte keine sachverständige Überprüfung haustechnischer Einrichtungen.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Diese waren nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und würden den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen, die entsprechend bei der Sachwert- und Vergleichswertermittlung auf Basis der Sachwertfaktoren und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses anzuwenden sind:

- **Guter Bauzustand:** guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- **Normaler Bauzustand:** normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).
- **Schlechter Bauzustand:** schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt ein normaler Bauzustand unterstellt.

5.5 **Verfügbarkeit**

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein durch den Eigentümer - von dem keinerlei Objektauskünfte erteilt worden sind - selbst genutzter Objektzustand zu Grunde gelegt ohne abgeschlossene mietvertragliche Vereinbarungen.

Seitens des bezirklichen Wohnungsamtes/Frau Gottschalk wurde am 29.08.2025 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück aktuell keine Mietpreisbindungen gemäß WoBindG, WoFG sowie WoG bestehen.

6. **AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS / DEFINITION VERKEHRSWERT**

6.1 **Allgemein**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) 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 Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren zu begründen.

6.2 **Vergleichswertverfahren**

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt. LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

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

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessentenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

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

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften.

Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt als Einfamilienwohnhausgrundstück handelt es sich um ein typisches Sachwert- bzw. Vergleichswertobjekt.

Bei nicht gegebener ausreichender Anzahl verwertbarer Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das unmittelbare Vergleichsverfahren, wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertverfahrens unter Verwendung der „Sachwertfaktoren 2025“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ermittelt.

7. BODENRICHTWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2025 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 1.000.-€/m² W 0,60 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,60 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 1686 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1686 des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2019: 850.-€/m² W 0,60
- BRW zum 01.01.2020: 900.-€/m² W 0,60 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,06-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 1.000.-€/m² W 0,60 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,11-fache)
- BRW zum 01.01.2022: 1.200.-€/m² W 0,60 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 1.200.-€/m² W 0,60 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2024: 1.100.-€/m² W 0,60 (Absinken gegenüber dem Vorjahr um das 0,92-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 1.000.-€/m² W 0,60 (Absinken gegenüber dem Vorjahr um das 0,91-fache)

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche stichtagsbezogene Lagewerte unbebauter Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie z. B. den Entwicklungszustand, Gründungsverhältnisse, Altlasten, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Wohn- und Verkehrslage sowie Art und Maß der baulichen Nutzung oder bewertungsrelevante Eintragungen im Baulastenverzeichnis/Grundbuch Abt. II.

Bei den nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks entfällt die Notwendigkeit von Anpassungen an den Bodenrichtwert:

- Entwicklungszustand: als Bauland eingestuft
- Gründungsverhältnisse: als durchschnittlich unterstellt bei fehlenden konkreten Angaben
- Erschließungsbeiträge: gemäß Punkt 2.4 als erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt

- Altlasten: gemäß Punkt 2.6 als altlastenfrei zu Grunde gelegt
- Grundstücksgröße und -zuschnitt: als weitgehend durchschnittlich zu Grunde gelegt
- Eintragungen in Grundbuch Abt. II/Lasten und Beschränkungen gemäß Punkt 2.2 bzw. im Baulastenverzeichnis gemäß Punkt 2.3: als eintragungsfrei zu Grunde gelegt
- Wohn- und Verkehrslage: bei für die vorhandene Wohnnutzung ungünstiger südseitiger Straßenausrichtung, die durch den günstigen ÖPNV-Anschluss mit lediglich 100 m entfernter Bushaltestelle ausgeglichen wird
- Art und Maß der baulichen Nutzung: als lagetypisch eingestuft bei Wohnnutzung

Turnusweise Veröffentlichungen als "Ad hoc Marktreport für Bauland im individuellen Wohnungsbau - offene Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zeigen mit aktuell verfügbarer Ausgabe Februar 2026 für den Zeitraum von September bis November 2025 gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.02.2025 einen Rückgang des Bodenrichtwertniveaus der offenen Bauweise um ca. 7 %.

Entsprechend wird der Bodenrichtwert vom 01.01.2025 zum 12.01.2026 als konjunkturelle Anpassung um rd. 5 % vermindert von 1.000.-€/m² W 0,60 auf ca. 950.-€/m² W 0,60.

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 wurden durch den Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht.

Bodenwert zum 12.01.2026 = 950.-€/m² x 677 m² = 643.150.-€, rd. **643.000.-€**

(als Bodenwert im unbebauten Zustand nach konjunktureller Anpassung des Bodenrichtwertes)

Im Sachwertverfahren gemäß Punkt 9 ist unter Verwendung der „Sachwertfaktoren 2025“ vorgabegemäß im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität zunächst auf den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 abzustellen bei Stichtag der Sachwertfaktoren 31.12.2024.

Daraus folgt für das Sachwertverfahren folgender Bodenwertansatz auf Grundlage des grundstücksbezogenen Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 in Höhe von 1.100.-€/m² W 0,60.

Anzusetzender Bodenwert im Sachwertverfahren = 1.100.-€/m² x 677 m² = rd. **745.000.-€**

(als Bodenwert im unbebauten Zustand zum vorläufigen Sachwert mit Stand vom 31.12.2024)

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (mangels ausreichender Anzahl nur nachrichtlich)

Gemäß eingeholter Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden für vergleichbar bebaute/genutzte Grundstücke mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2024 bis zum 12.01.2026 lediglich 6 Kauffälle angegeben.

Kaufpreisdatum	01.01.2024 bis 12.01.2026
Bodenrichtwert BRW	800.-€/m ² bis 1.300.-€/m ²
GFZ-Bezug des BRW	0,40 bis 0,60
Typische Nutzungsart	W (Wohnbebauung)
Preisbestimmende Grundstücksart	Einfamilienhaus
Gebäudestellung	Freistehendes Einzelhaus
Gebäudekonstruktion	Massivhaus/Mauerwerksbau
Keller	Keller vorhanden
Baujahr Gebäude	1946 bis 1965
Bruttogrundfläche BGF	200 m ² BGF bis 400 m ² BGF
Grundstücksfläche	400 m ² bis 1.000 m ²

Bei lediglich 6 Vergleichspreisen werden diese hier nur nachrichtlich in verkürzter Form zur abschließenden Plausibilisierung des Verkehrswertes auf Grundlage des Sachwertverfahrens aufgeführt.

Dabei werden zunächst die kauffallweisen Eigenschaften angegeben und im Anschluss daran die jeweiligen Durchschnittswerte aus allen 6 Kauffällen bzw. nach Ausschluss von Kauffall Nr. 3 für die verbleibenden 5 Kauffälle aufgeführt.

Zur Plausibilisierung des aus dem Sachwertverfahren unter Punkt 9 abgeleiteten Verkehrswertes wird in den nachfolgenden Kauffallbeschreibungen beim Unterpunkt Sachwert der im Rahmen der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss entsprechend der Systematik der „Sachwertfaktoren 2025“ für das Sachwertverfahren unter Punkt 9 abgeleitete Sachwert und die kauffallweise Verhältniszahl von Sachwert zu erzieltm Kaufpreis sowie beim Unterpunkt Bodenwertanteil die kauffallweise Verhältniszahl von Bodenwertanteil zum erzieltm Kaufpreis aufgeführt.

Kauffall Nr. 1

- Kauffalldatum/Lage: 04.04.2024 in 14167 Berlin - Lichterfelde
- Grundstücksfläche: 836 m²
- Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 1.000.-€/m² W 0,40
- Bodenwertanteil: 836.000.-€ (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) als 0,90-faches des KP
- Baujahr: 1961
- Bauzustand: normal
- Geschosszahl: 2
- Geschossfläche: 222 m² GF
- Bruttogrundfläche BGF: 390 m² BGF
- Sachwert: 1.233.157.-€ (entsprechend nachfolgend Punkt 9 ermittelt) als 1,33-faches des KP
- **Kaufpreis KP: 930.000.-€ (bzw. Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche: 2.385.-€/m² BGF)**

Kauffall Nr. 2

- Kauffalldatum/Lage: 31.05.2024 in 13156 Berlin - Niederschönhausen
- Grundstücksfläche: 836 m²
- Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 800.-€/m² W 0,40
- Bodenwertanteil: 668.800.-€ (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) als 0,88-faches des KP
- Baujahr: 1951
- Bauzustand: normal
- Geschosszahl: 2
- Geschossfläche: 162 m² GF
- Bruttogrundfläche BGF: 318 m² BGF
- Sachwert: 940.665.-€ (entsprechend nachfolgend Punkt 9 ermittelt) als 1,24-faches des KP
- **Kaufpreis KP: 760.000.-€ (bzw. Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche: 2.390.-€/m² BGF)**

Kauffall Nr. 3

- Kauffalldatum/Lage: 21.11.2024 in 13156 Berlin - Niederschönhausen
- Grundstücksfläche: 682 m²
- Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 1.100.-€/m² W 0,40
- Bodenwertanteil: 750.200.-€ (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) als 0,67-faches des KP
- Baujahr: 1949
- Bauzustand: normal
- Geschosszahl: 1
- Geschossfläche: 90 m² GF
- Bruttogrundfläche BGF: 270 m² BGF
- Sachwert: 1.024.465.-€ (entsprechend nachfolgend Punkt 9 ermittelt) als 0,92-faches des KP
- **Kaufpreis KP: 1.118.000.-€ (bzw. Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche: 4.141.-€/m² BGF)**

Kauffall Nr. 4

- Kauffalldatum: 29.01.2025 in 12209 Berlin - Lichterfelde
- Grundstücksfläche: 765 m²
- Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 800.-€/m² W 0,40
- Bodenwertanteil: 612.000.-€ (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) als 1,04-faches des KP
- Baujahr: 1958
- Bauzustand: normal
- Geschosszahl: 1
- Geschossfläche: 98 m² GF
- Bruttogrundfläche BGF: 288 m² BGF
- Sachwert: 841.613.-€ (entsprechend nachfolgend Punkt 9 ermittelt) als 1,43-faches des KP
- **Kaufpreis KP: 590.000.-€ (bzw. Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche: 2.049.-€/m² BGF)**

Kauffall Nr. 5

- Kauffalldatum/Lage: 23.04.2025 in 12247 Berlin - Lankwitz
- Grundstücksfläche: 603 m²
- Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 900.-€/m² W 0,60
- Bodenwertanteil: 542.700.-€ (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) als 0,92-faches des KP
- Baujahr: 1964
- Bauzustand: normal
- Geschosszahl: 1
- Geschossfläche: 70 m² GF
- Bruttogrundfläche BGF: 210 m² BGF
- Sachwert: 745.648.-€ (entsprechend nachfolgend Punkt 9 ermittelt) als 1,26-faches des KP
- **Kaufpreis KP: 590.000.-€ (bzw. Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche: 2.810.-€/m² BGF)**

Kauffall Nr. 6

- Kauffalldatum/Lage: 10.09.2025 in 14167 Berlin - Lichterfelde
- Grundstücksfläche: 802 m²
- Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 1.000.-€/m² W 0,40
- Bodenwertanteil: 802.000.-€ (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) als 0,97-faches des KP
- Baujahr: 1964
- Bauzustand: normal
- Geschosszahl: 1
- Geschossfläche: 119 m² GF
- Bruttogrundfläche BGF: 369 m² BGF
- Sachwert: 1.151.892.-€ (entsprechend nachfolgend Punkt 9 ermittelt) als 1,40-faches des KP
- **Kaufpreis KP: 825.000.-€ (bzw. Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche: 2.236.-€/m² BGF)**

Aus allen 6 Kauffällen ergeben sich folgende Durchschnittszahlen je Eigenschaft:

Mittelwerte aus allen 6 Kauffällen

- Kauffalldatum: vorliegend in einer Streuung vom 04.04.2024 bis zum 10.09.2025
- Lage: 2 x 14167 Berlin, 2 x 13156 Berlin, 1 x 12209 Berlin und 1 x 12247 Berlin
- Grundstücksfläche: Ø 754 m² aus allen 6 Kauffällen
- Bodenrichtwert aus 2024 und 2025: Ø 940.-€/m² W 0,40 aus 5 Kauffällen bzw. 1 x 900.-€/m² W 0,60
- Baujahr: Ø 1958 aus allen 6 Kauffällen
- Bauzustand: normal
- Geschosszahl: 4 x 1 Vollgeschoss und 2 x 2 Vollgeschosse
- Geschossfläche: Ø 127 m² GF aus allen 6 Kauffällen
- Bruttogrundfläche BGF: 308 m² BGF aus allen 6 Kauffällen
- Sachwert: 989.573.-€ als Ø 1,23-faches des durchschnittlichen Kaufpreises = 802.000.-€
- **Kaufpreis KP: Ø 802.000.-€ (bzw. Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche: Ø 2.604.-€/m² BGF)**

Bei Ausschluss des mit einem Kaufpreis von 1.118.000.-€ bzw. 4.141.-€/m² BGF erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffalls Nr. 3 ergeben sich folgende Durchschnittszahlen je Eigenschaft:

Mittelwerte aus 5 Kauffällen (ohne Kauffall Nr. 3)

- Kauffalldatum: vorliegend in einer Streuung vom 04.04.2024 bis zum 10.09.2025
- Lage: 2 x 14167 Berlin, 1 x 13156 Berlin, 1 x 12209 Berlin und 1 x 12247 Berlin
- Grundstücksfläche: Ø 768 m² aus 5 Kauffällen
- Bodenrichtwert aus 2024 und 2025: Ø 900.-€/m² W 0,40 aus 4 Kauffällen bzw. 1 x 900.-€/m² W 0,60
- Baujahr: Ø 1960 aus 5 Kauffällen
- Bauzustand: normal
- Geschosszahl: 3 x 1 Vollgeschoss und 2 x 2 Vollgeschosse
- Geschossfläche: Ø 134 m² GF aus 5 Kauffällen
- Bruttogrundfläche BGF: 315 m² BGF aus allen 5 Kauffällen
- Sachwert: 982.595.-€ als Ø 1,33-faches des durchschnittlichen Kaufpreises = 739.000.-€
- **Kaufpreis KP: Ø 739.000.-€ (bzw. Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche: Ø 2.346.-€/m² BGF)**

9. Sachwertermittlung

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen incl. sonstiger Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen.

Diese stichtagsbezogen aktuell vorliegenden "Sachwertfaktoren 2025 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nehmen Bezug auf den Stichtag 31.12.2024.

Ausgewertet wurden insgesamt 3.297 Kauffälle der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum 31.12.2024 für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, Villen und Landhäuser bei gebietstypischer GFZ $\leq 0,60$ ab einer tatsächlichen GFZ von $\geq 0,07$ und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren.

Aufgrund textlicher Angaben wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen zusätzliche Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden oder private Bindungen bestanden.

Kauffälle, bei denen der Kaufpreis kleiner als der Bodenwert ausgefallen ist oder der Verkäufer das Haus mehr als 1 Jahr nach Vertragsdatum bewohnt, wurden ebenfalls ausgeschlossen.

Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz, vermietete oder mit Nießbrauch bzw. Wohnungsrechten belastete Objekte oder Mieterkäufe in die Ableitung ein.

Bei Auswahl der verwertbaren Kauffälle wurde folgende Extremwerteliminierung vorgenommen:

- Sachwert des Grundstücks $>5.000.000.-\text{€}$
- Grundstücksfläche $\leq 120 \text{ m}^2$
- tatsächliche GFZ $>1,20$

Die Ableitung erfolgte in 2 Schritten. Im ersten Schritt wurde eine Baumanalyse für die Variable Altbezirk durchgeführt. Die dabei verwendete Baumanalyse zerlegt die Baumanalyse aller Kauffälle durch sukzessive binäre Splits derart, dass die dabei entstehenden Teile jeweils eine maximale und statistische signifikante Distanz (Mittelwertdifferenz) sowie eine maximale Homogenität, d.h. minimale Streuung aufweisen.

Im Startknoten (vollständiger Datensatz) und jedem Filialknoten wird unter den unabhängigen Variablen (Einflussgrößen) die jeweils am besten trennende Variable mit dem zugehörigen optimale Cut-off für den folgenden Split rechnerisch ermittelt und der entsprechende Split in die Filialknoten durchgeführt.

Anschließend wurde die Regressionsanalyse mit den Variablen Sachwert des Grundstücks, der Zeit (in Tagen) und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlage, Stadtlage, Gebäudeart, Gebäudekonstruktion, Bauerrichtungsvertrag und den Endknoten der Altbezirke durchgeführt.

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Erst- und Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäusern, die als Massiv- und Fertighaus errichtet worden sind. Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser. Kauffälle bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse ebenfalls enthalten.

Bei Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren ist im Rahmen einer einzuhaltenden Modellkonformität **zwingend** die durch den Gutachterausschuss verwendete Ableitungsmethode des Sachwerts zu Grunde zu legen.

Zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren wurden seitens des Berliner Gutachterausschusses folgende Annahmen/Vorgaben zur Sachwertermittlung zu Grunde gelegt:

- ausschließlicher Ansatz der ursprünglichen Baujahre ohne Baujahreskorrekturen auf Grund erfolgter Modernisierungen
- es erfolgten keine Innenbesichtigungen der Objekte
- es fanden keine Überprüfungen statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind

- Herstellungskosten entsprechend den Gebäudetypen der Normalherstellungskosten NHK 2010 bei generell zu Grunde gelegter Standardstufe 4 - ist das Dachgeschoss zu mehr als 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebauter DG verwendet; bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen; Spitzböden, die nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich) werden nicht berücksichtigt
- als Regionalfaktor wurde 1,0 angesetzt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der Typ unterkellert angewendet
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen
- typische Außenanlagen (beispielsweis Einfriedungen, Hausanschlüsse oder normale Hofraumbefestigungen) sind im Bodenwert enthalten
- zeitliche Anpassung vorgabegemäß auf Grundlage Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer für das IV. Quartal 2024 = 130,8 (2021 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes bei Umbasierung mit dem Faktor 1,4124 auf das Jahr 2010 = 184,7
- Berechnung der Bruttogrundfläche BGF in Anlehnung an DIN 277-1:2005-2 (s. Anlage 4 der ImmoWertV)
- Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
- Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND in Abhängigkeit vom Alter und baulichen Zustand
- für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt (hier vorgabegemäß zwingend abzustellen auf den BRW zum 01.01.2024 ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung)
- die Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen/Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen sowie besondere/umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobiler Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden
- die vorgenommenen Wohnlageneinstufungen sind untergliedert in einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen (<http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)
- die Einstufung des Bauzustands erfolgt gemäß den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (siehe <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>)
- lineare Alterswertminderung

Dabei ist vorgabegemäß entsprechend der dort aufgeführten Gebäudetypen vom Gebäudetyp 1.03 (als freistehendes Einfamilienhaus mit KG und EG) bei Standardstufe 4 mit einem Ansatz in Höhe von 1.085.-€/m² BGF auszugehen, der einen Baunebenkostenanteil von 17 % beinhaltet.

Hinsichtlich der Klassifizierung der Standardstufe 4 wird auf die Anlage f zu diesem Gutachten verwiesen, die durch das Bewertungsobjekt im Rahmen des - bei nicht möglicher Zugänglichkeit - angenommenen Ausstattungsstandards unterschritten wird.

9.1 Ausgangsdaten

Den aufgeführten Vorgaben entsprechend, wird der Sachwert mit folgenden Ansätzen ermittelt:

- Ansatz Bodenwert auf Grundlage Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 1.100.-€/m² W 0,60: 1.100.-€/m² W 0,60 x 677 m² Grundstücksfläche = 744.700.-€, rd. 745.000.-€
- als normal zu Grunde gelegter/unterstellter Bauzustand
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von rd. 40 Jahren (unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des als normal unterstellten Bauzustands) bei einer Gesamtnutzungsdauer GND von 80 Jahren
- Außenanlagen ohne Ansatz
- Ansatz Bruttogrundfläche BGF rd. 290 m² gemäß Punkt 5.3.3
- Ansatz NHK 2010/Standardstufe 4 mit 1.085.-€/m² BGF incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

- zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 an den 31.12.2024 vorgabegemäß mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes für das IV. Quartal 2024 = 184,7
- lineare Alterswertminderung in Höhe von 50 % gemäß nachfolgender Formel:
Alterswertminderung: $\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = \frac{80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 50 \%$

9.2 Vorläufiger Sachwert auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK)

Wohnhaus (Typ 1.03 gemäß NHK 2010)	
Wertermittlungsstichtag der Sachwertfaktoren 2025	31.12.2024
Ansatz Bruttogrundfläche BGF rd.	290 m ² BGF
Ansatz Bruttogrundflächenpreis (gem. Gebäudetyp 1.01 NHK 2010) rd.	1.085.-€/m ² BGF
Korrekturfaktor für Land: Berlin 1.085.-€/m ² BGF x 1,00 =	1.085.-€/m ² BGF
Ansatz Baukostenindex (zum IV. Quartal 2024): 1,847 x 1.085.-€/m ² BGF = rd.	2.004.-€/m ² BGF
Ansatz lineare Alterswertminderung von 50 %: 0,50 x 2.004.-€/m ² = rd.	1.002.-€/m ² BGF
Zwischensumme Wohnhaus: 290 m ² BGF x 1.002.-€/m ² BGF = rd.	291.000.-€
Garagenanbau zum Zeitwert pauschal rd.	5.000.-€
Bodenwertanteil rd. (vorgabegemäß 677 m ² Grundstücksfläche x 1.100.-€/m ² als BRW zum 01.01.2024)	745.000.-€
Zwischensumme als vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung: 291.000.-€ + 5.000.-€ + 745.000.-€ = 1.041.000.-€)	1.041.000.-€

9.3 Sachwert

Bei ermittelter Zwischensumme als vorläufiger Sachwert von 1.041.000.-€ wird gemäß Tabelle 4 der Sachwertfaktoren zunächst ein Anpassungsfaktor = 0,805 zu Grunde gelegt:

Ausgangsgröße Anpassungsfaktor = 0,805

Zusätzlich sind zu den Sachwertfaktoren die ergänzend aufgeführten Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Baujahresgruppe 1949 bis 1970 = - 0,123
- Berücksichtigung der mittleren stadträumlichen Wohnlage = 0,000
- Berücksichtigung des unterstellt normalen Bauzustands = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudeart freistehendes Einfamilienhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Massivhaus = 0,000

Zwischensumme Sachwertfaktor = 0,682

Zwischensumme Sachwert zum 31.12.2024 = 1.041.000.-€ x 0,682 = 709.962.-€, rd. 710.000.-€

Von einer konjunkturellen Anpassung vom 31.12.2024 bis zum 12.01.2026 wird abgesehen bei weitgehend konstant gebliebenem Kaufpreisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (gemäß aktuell verfügbarer Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt mit Angaben für die Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bis zum 3. Quartal 2025).

Bei - in Folge des nicht ermöglichten Grundstücks- bzw. Gebäudezutritts - lediglich gegebener Möglichkeit von Annahmen hinsichtlich Bauzustand und Ausstattungsstandard können hier keine weiteren Anpassungen hinsichtlich noch nicht berücksichtigter besonderer objektbezogener Grundstückseigenschaften boG getroffen werden.

Nachrichtlich bleibt aber darauf hinzuweisen, dass für das Bewertungsobjekt bei der Sachwertermittlung vorgabegemäß der Ausstattungsstandard der Standardstufe 4 der NHK 2010 zur Sachwertermittlung gemäß Anlage f zu diesem Gutachten zu Grunde zu legen ist, der durch das Bewertungsobjekt im Rahmen des vom Straßenland aus sichtbaren bzw. unterstellten Ausstattungsstandard und der ansonsten getroffenen Annahmen unterschritten wird.

Grundsätzlich ist den Sachwertfaktoren nicht zu entnehmen, in welchem Umfang die Standardstufe 4 bei den zur Sachwertfaktor ableitung herangezogenen Objekten tatsächlich vorgelegen hat.

Endsumme Sachwert zum 12.01.2026 somit rd. **710.000.-€**

Sachwert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.01.2026 rd.

710.000.-€

10. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwerts unter Punkt 9.3 abgeleitet.

Sachwert gemäß Punkt 9.3 = 710.000.-€

Bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt verbleiben - neben nicht erteilten Auskünften zur Verfügbarkeit - Risiken hinsichtlich Bauzustand und Ausstattung für die tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 12.01.2026.

Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt, der einem Ansatz von $710.000.-€ \times 0,05 = 35.500.-€$ entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel oder Schäden bzw. einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 5 % bezüglich der tatsächlichen Gegebenheiten zum 12.01.2026 als nicht ausreichend ausgefallen sein kann.

Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Risikoabschlag bei nicht gegebenem Grundstücks-/Gebäudezutritt rd. - 35.500.-€

Endsumme 674.500.-€

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.01.2026 rd. **675.000.-€**

Dieser Verkehrswert entspricht:

- einem Ansatz von rd. 5.870.-€/m² Wohnfläche Wfl.
(bei einem Ansatz von überschlägig rd. 115 m² Wfl. gemäß Punkt 5.3.4)
- einem Ansatz von rd. 4.655.-€/m² Geschossfläche GF
(bei einem Ansatz von überschlägig rd. 145 m² GF gemäß Punkt 5.3.1)
- einem Ansatz von rd. 2.328.-€/m² Bruttogrundfläche BGF
(bei einem Ansatz von überschlägig rd. 290 m² BGF gemäß Punkt 5.3.3)
- einem Ansatz des unter Punkt 7 aufgeführten Bodenwertansatzes zum 12.01.2026 in Höhe von 643.000.-€ Ansatz zum ermittelten Verkehrswert in Höhe von 675.000.-€ als 0,95-faches (bzw. dem 0,91-fachen bezogen auf den 710.000.-€ betragenden Sachwerts gemäß Punkt 9.3 ohne Berücksichtigung des abschließenden 5 %-igen Risikoabschlags)

Zur abschließenden Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes wird auf den Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und auf die unter Punkt 8 aufgeführten Kauffälle als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Bezug genommen.

Immobilienmarktbericht 2024/2025

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird für das Jahr 2024 für den Altbezirk bzw. Ortsteil Zehlendorf ein durchschnittliches Preisniveau von Ø 5.551.-€/m² Wohnfläche in einer Preisspanne von 3.313.-€/m² bis 8.130.-€/m² Wohnfläche aus 39 Kauffällen aufgeführt.

Dem steht der Verkehrswert mit rd. 5.870.-€/m² Wohnfläche unter Berücksichtigung des abschließenden 5 %-igen Risikoabschlags gegenüber.

Ergänzend wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage für das Jahr 2024 ein durchschnittliches Preisniveau von Ø 3.401.-€/m² wertrelevanter Geschossfläche (hier gleichgesetzt mit der Geschossfläche von 145 m²) in einer Preisspanne von 2.090.-€/m² bis 4.878.-€/m² wertrelevanter Geschossfläche bei einer Ø Grundstücksfläche von 719 m² in einer Spanne von 497 m² bis 938 m² Grundstücksfläche und einer Ø wertrelevanten Geschossflächengröße von 137 m² in einer Spanne von 79 m² bis 208 m² aus 104 Kauffällen aufgeführt.

Dem steht der Verkehrswert mit rd. 4.655.-€/m² Geschossfläche mit einer Grundstücksfläche von 677 m² bei einer Geschossfläche von 145 m² in mittlerer Wohnlage unter Berücksichtigung des abschließenden 5 %-igen Risikoabschlags gegenüber.

Kauffälle als Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß Punkt 8

Die Auswertungen zu den Kauffällen aus der Kaufpreissammlung gemäß Punkt 8 zeigen folgende Durchschnittswerte nach Ausschluss von Kauffall Nr. 3 für die verbleibenden 5 Kauffälle:

- Ø Grundstücksfläche mit 768 m² ggü. dem Bewertungsobjekt mit 677 m² Grundstücksfläche
- Ø Verhältniszahl von Bodenwertanteil zu Kaufpreis = 0,94 ggü. dem Bewertungsobjekt als 0,95-faches bei 675.000.-€ als Verkehrswert bzw. als 0,91-faches bei 710.000.-€ als Sachwert
- Ø Bruttogrundfläche mit 315 m² ggü. dem Bewertungsobjekt mit 290 m² BGF
- Ø Kaufpreis je m² Bruttogrundfläche 2.346.-€/m² BGF ggü. dem Bewertungsobjekt mit 2.328.-€/m² BGF

Mit Ausnahme von Kauffall Nr. 3 zeigen die verbleibenden 5 Kauffälle, dass die kauffallweise ermittelten Sachwerte nach dem Sachwertfaktorenmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin die jeweiligen Kaufpreishöhen ebenfalls deutlich übersteigen.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Schöneberg. An der Verwertung des Objektes bin ich wirtschaftlich in keiner Weise beteiligt.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

76 K 46-25, aufgestellt am 11.02.2026



11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Gemäß Auskunft vom 08.09.2025, Herr Emshoff vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf/Umwelt- und Naturschutzamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin eingetragen.
- b) Seitens des Eigentümers wurden keinerlei Objektauskünfte erteilt. Anzeichen für bestehende Mietverträge waren bei Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein bezugsfreier/selbst genutzter Objektzustand durch den Grundstückseigentümer zu Grunde gelegt.
- c) Seitens des bezirklichen Wohnungsamtes/Frau Gottschalk wurde am 29.08.2025 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück aktuell keine Mietpreisbindungen gemäß WoBindG, WoFG sowie WoG bestehen.
- d) Bei nicht gewährtem Grundstücks-/Gebäudezutritt und eigentümerseits nicht erteilten Objektauskünften kann keine gesicherte Aussage zum Vorhandensein eines Gewerbebetriebs getroffen werden.
- e) Bei nicht gewährtem Grundstücks-/Gebäudezutritt und eigentümerseits nicht erteilten Objektauskünften kann keine gesicherte Aussage zum Vorhandensein von Maschinen und Betriebseinrichtungen, die von mir nicht geschätzt worden sind, getroffen werden.
- f) Bei eigentümerseits nicht erteilten Objektauskünften liegt kein Energieausweis nach EnEV bzw. GEG vor.

12. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin) bei weißer Darstellung der auf Brandenburger Seite angrenzenden Gemeinde Kleinmachnow
- c) Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Bodenrichtwertzone 1686
- d) Flurkartenausschnitt mit Rotumrahmung des Bewertungsgrundstücks
- e) Planunterlagen als Baugenehmigungsunterlagen
- f) Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 Tabelle 1 zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (bei hier vorgabegemäß im Rahmen der Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu Grunde zu legender Standardstufe 4 - s. Rotmarkierung)
- g) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 12.01.2026

Anlage a

Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin)

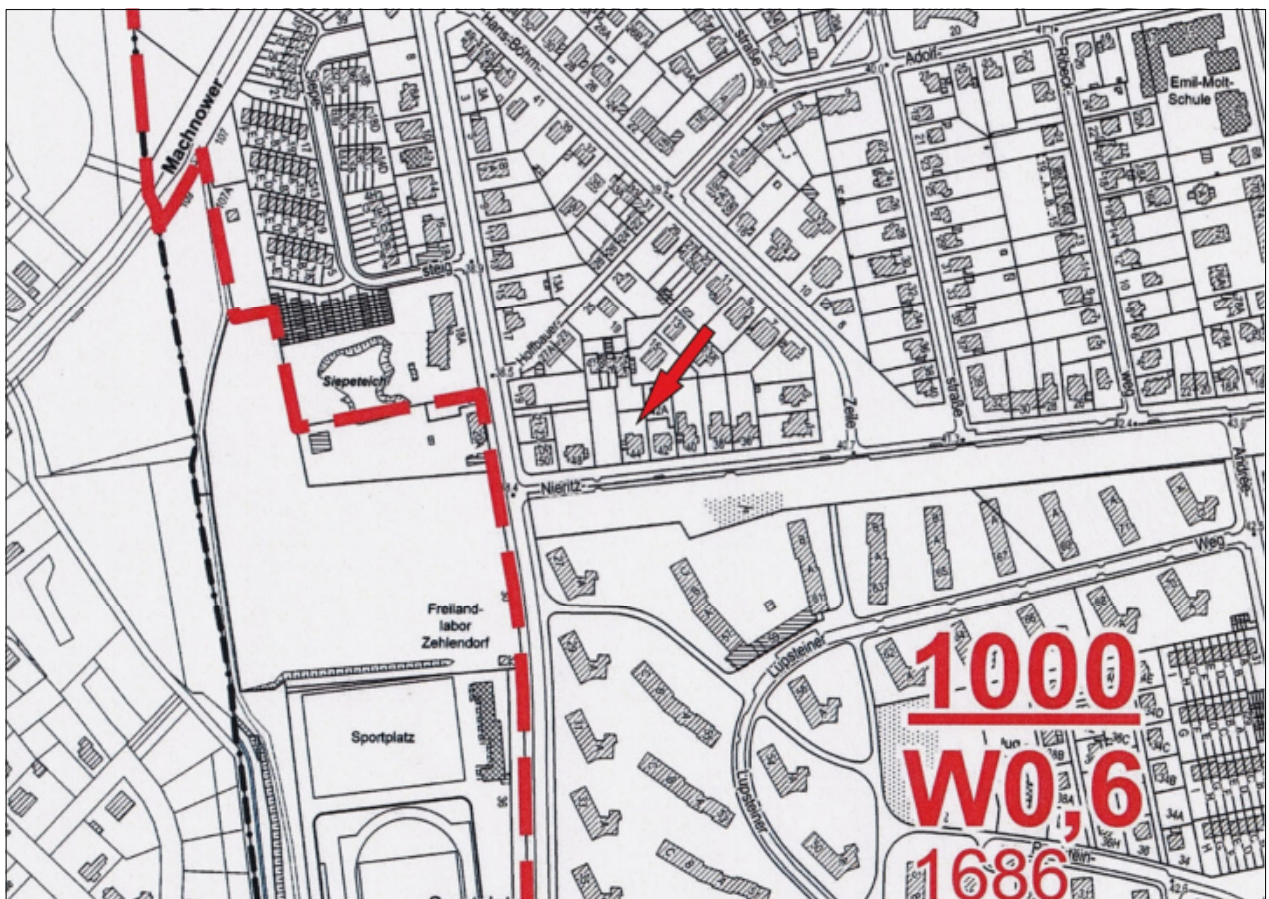


Anlage b

Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin) bei weißer Darstellung der auf Brandenburger Seite angrenzenden Gemeinde Kleinmachnow

**Anlage c**

Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Bodenrichtwertzone 1686

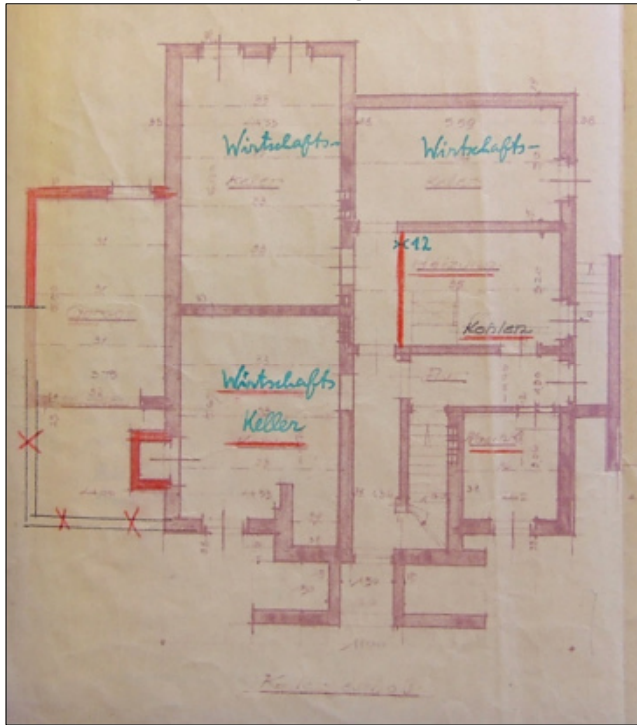


Anlage e

Planunterlagen als Baugenehmigungsunterlagen

Grundriss KG aus der Ursprungszeit

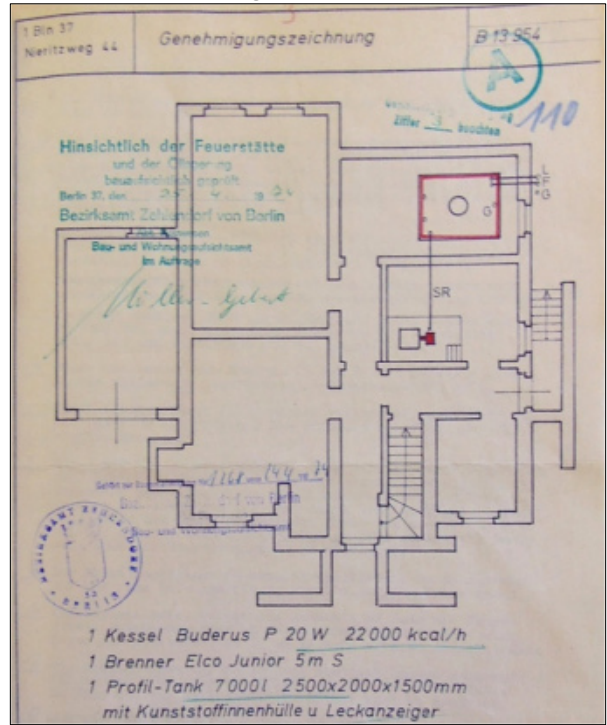
Nordseite



Südseite/Nieritzweg

Grundriss KG/Heizungseinbau von 1974

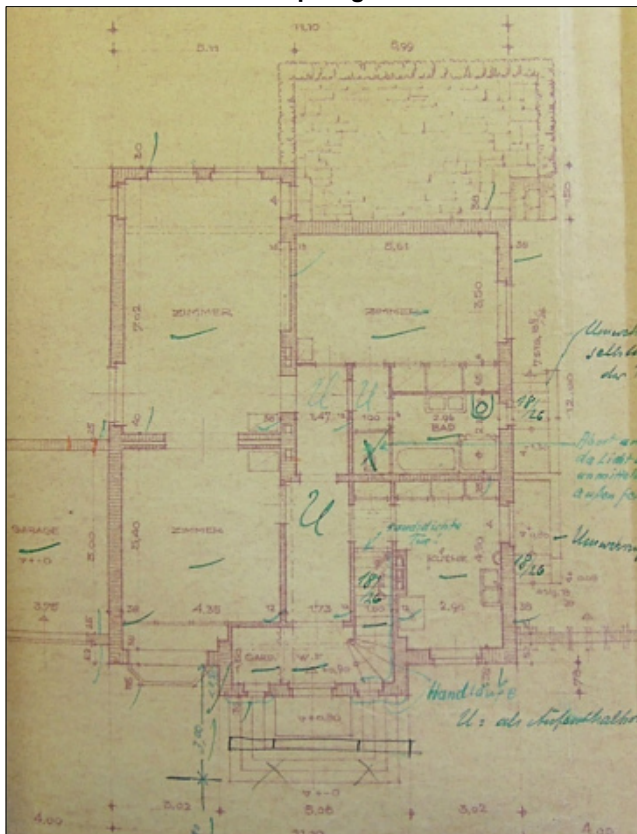
Nordseite



Südseite/Nieritzweg

Grundriss EG aus der Ursprungszeit

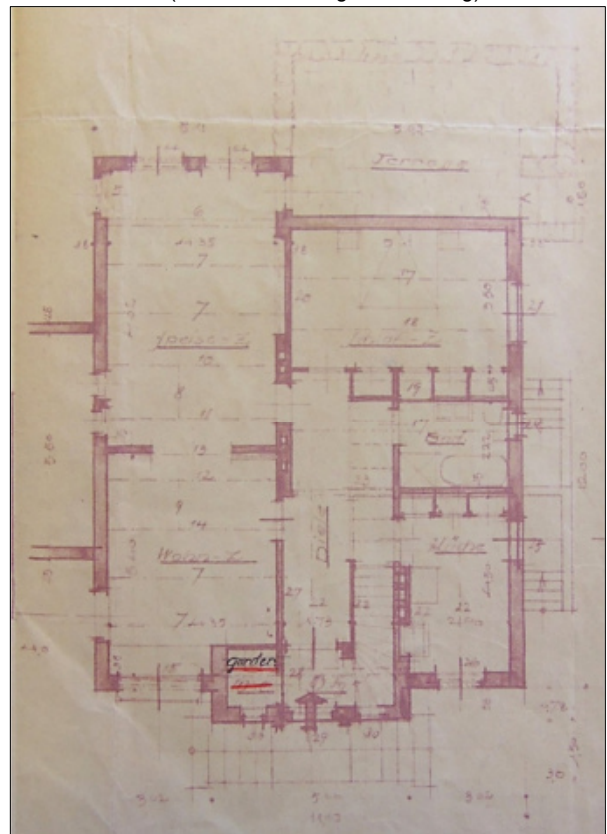
Nordseite



Südseite/Nieritzweg

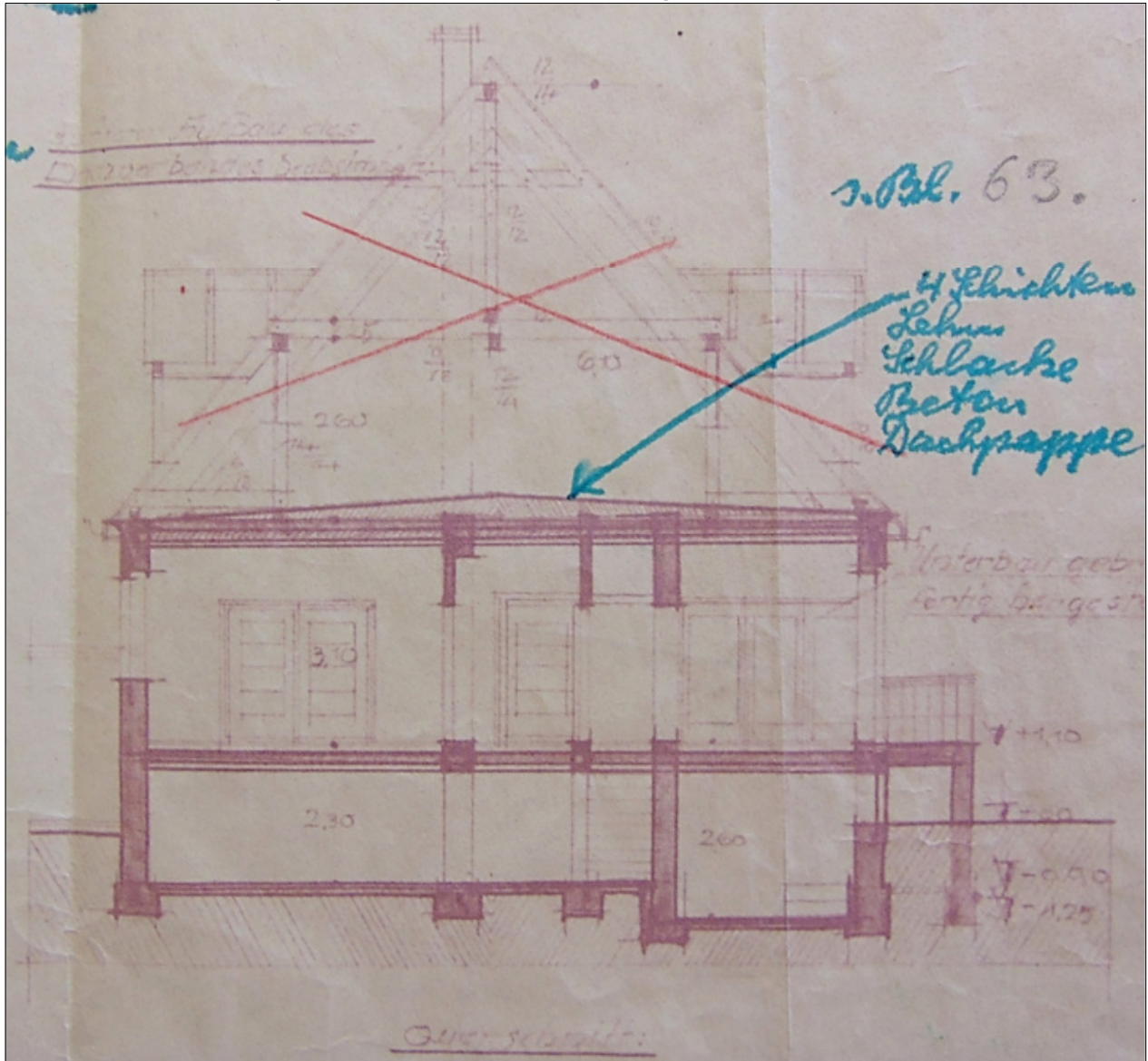
Grundriss EG (zutreffende Garagenanordnung)

Nordseite



Südseite/Nieritzweg

Gebäudeschnitt mit durchgestrichenem/nicht realisiertem Dachgeschoss



Gebäudeansicht Ostseite (wobei die EG-Außentreppe an der Küche offensichtlich nicht ausgeführt wurde)



Anlage f

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 Tabelle 1 zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (bei hier vorgabegemäß im Rahmen der Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu Grunde zu legender Standardstufe 4 - s. Rotmarkierung)

	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 Hohlblocksteine; 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, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; 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
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/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 Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glästüren, 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; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (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
Sanitär-einrichtungen	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 thw. zwei Waschbecken, thw. 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 Gasaußenwand-themen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasser-erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
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 Kippsicherungen	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