

Gutachten

Nr. 86326

**über den Verkehrswert des Grundstücks
Sarntaler Weg 32, 12209 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
76 K 139/25**

Datum: 20. April 2026



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Grundstücksgröße.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	4
3.1 Das Grundstück.....	4
3.1.1 Lage.....	4
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	5
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Einfamilienhaus.....	6
3.2.2 Die Garage.....	7
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Bodenwert.....	8
4.3 Sachwert der baulichen Anlagen.....	9
4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.....	10
4.5 Sachwert.....	10
4.6 Verkehrswert.....	10



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 10.2.2026 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 76 K 139/25 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Sarntaler Weg 32, 12209 Berlin

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 30.12.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen und Schnitte

Von den Eigentümern wurden keine zusätzlichen Informationen zur Verfügung gestellt.

Am 16.4.2026 um 14:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Nach telefonischer Rücksprache wurde ein erneuter Versuch um 15:00 Uhr durchgeführt. Der Zugang zum Grundstück und den Gebäuden ist jedoch nicht gewährt worden.

Eine Begehung des Grundstückes sowie eine Innenbesichtigung der Gebäude haben nicht stattgefunden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 16.4.2026.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Lichterfelde
Blatt 10368

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Lichterfelde, Flur 5, Flurstück 18/202
Gebäude- und Freifläche Sarntaler Weg 32 mit 980,00 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2.1 (Daten anonymisiert)

Lfd. Nr. 2.2 (Daten anonymisiert)

Lfd. Nr. 2.3 (Daten anonymisiert)

- in Erbengemeinschaft -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 Zweihundertfünfzig Deutsche Mark monatliche Rente lebenslänglich für die Witwe (Daten anonymisiert) in Berlin. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Gemäß Bewilligung vom 30.9.1966 - UR-Nr. 93/1966 des Notars (Daten anonymisiert) in Berlin - eingetragen am 5.5.1967. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 20.9.2000.



- Lfd. Nr. 3 Miterbenanteil des (Daten anonymisiert), geb. (Daten anonymisiert) (Abt. I Nr. 2.1) am Nachlass des (Daten anonymisiert) geb. (Daten anonymisiert) gepfändet wegen einer Forderung von 19.904,25 € für den Freistaat Bayern. Beschluss vom 19.4.2023 (Staatsanwaltschaft München I, 242 Vrs 232314/02); eingetragen am 2.8.2023.
- Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 139/25). Eingetragen am 30.12.2025.

2.2 Kataster

Katasteramt Steglitz-Zehlendorf		Gemarkung Lichterfelde	
Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
5	18/202	Gebäude- und Freifläche Sarntaler Weg 32	980,00 m ²

2.3 Grundstücksgröße

Flur	Flurstück	Größe
5	18/202	980,00 m ²

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Lichterfelde, nahe Stadt- und Landesgrenze Berlin-Brandenburg, Hildburghäuser Straße und Lilienthalpark, am Sarntaler Weg, einer Quer- bzw. Parallelstraße des Lichterfelder Ringes, umgeben von überwiegender Wohnnutzung in offener Bauweise und teilw. Gemeinbedarfsnutzungen sowie im weiteren Verlauf auch von Geschosswohnungsbau.

3.1.1.1 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage im Sarntaler Weg mittel. Der Sarntaler Weg (im Bereich des Bewertungsobjektes Sackgasse) kann als Anliegerstraße eingestuft werden, das Wohnumfeld erscheint eher ruhig. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Tennis-Sportanlage.

3.1.1.2 Verkehrslage

Der Sarntaler Weg ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Betonbelag des Fahrdammes, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel. Der Autobus ist ca. 600 m, S-Bhf. Osdorfer Straße ist ca. 2,0 km, U-Bhf. Alt-Mariendorf ist ca. 5,5 km, Autobahnanschluss A 103 (Wolfensteindamm) ist ca. 7,0 km, Rathaus Steglitz ist ca. 6,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 12,0 km entfernt.



3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 28,00 m, die Grundstückstiefe ca. 35,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und eine eigene Einfahrt vom Sarntaler Weg.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt bzw. begrünt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigung, ggf. Terrasse, teilw. Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (Umwelt- und Naturschutzamt) ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt- und Telefonanschluss sowie ggf. Kabelfernsehen sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Straßen- und Grünflächenamt) wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Sarntaler Weg erschlossen wird. Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für den Sarntaler Weg noch zu entrichten.

Der Sarntaler Weg ist noch nicht im Sinne der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig und vollständig hergestellt/abgerechnet.

Nach der endgültigen und vollständigen Herstellung, deren Zeitpunkt noch nicht angegeben werden kann, ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag für diese Erschließungsanlage entsprechend den Vorschriften der genannten Gesetze zu zahlen. Derzeit sind keine Beträge fällig oder gestundet.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins auf Grund der Vorschriften der genannten Gesetze hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe.

Nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnungen beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,16, die vorhandene GFZ ca. 0,13.

3.1.3.3 Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Sarntaler Weg 32 nicht vor.



3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Einfamilienhaus wird offensichtlich von einem der Eigentümer eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Gebäudes unterstellt.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

3.2.1 Das Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus ist freistehend, 1-geschossig und vollunterkellert.

Baujahr: 1968/1969

Baugenehmigung: Nr. 1149 vom 13.5.1968 und 3 Nachträge

Rohbauabnahme: nicht bekannt

Schlussabnahme: 11.12.1968, 16.6.1969

Aufteilung: Keller: Heizkeller, Öltankraum, 4 Haus- und Lagerkeller, Kellerflur mit Treppe

Erdgeschoss: 4 ½ Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellkammer, Diele mit Treppe;
ggf. Terrasse

Dachgeschoss: vermutlich Bodenraum

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnung ca. 115,00 m²
(Erdgeschoss, ohne Anrechnung der Terrassenfläche)

Rohbau:

Umfassungswände: Keller massiv, 30,0 cm dickes Hbl- bzw. KSV-Mauerwerk, sonst Streif-Fertighaus, Typ Saar (Bauelemente nach dem Rastermaß Breite 1,25 m, Höhe 2,50 m, Dicke 127,5 mm mit verleimten Fichten-Tannen-Holzrahmen)

Aufbau von außen nach innen:

- 8 mm autoklavierte Asbestzementplatte
- 20 mm Luft
- 10 mm Spanplatte V 70 Verleimung
- 70 mm Mineralwolle-Filz-Isolierung
- 100 mm Polyethylen-Folie als Dampfsperre
- 10 mm Spanplatte V 70 Verleimung
- 9,5 mm Gipskartonplatte

Innenwände: Keller massiv, überwiegend 24,0 cm dickes Hbl- bzw. Ziegelmauerwerk, sonst Fichten-Tannen-Holzrahmen mit beidseitiger Gipskartonplattenverkleidung (12,5 mm stark), Mineralwolle-Filz-Isolierung, Gesamtstärke 79 mm

Fassaden: Zementsockel, gestrichen, sonst Fassadenverkleidung mit Zementplatten, teilw. Holzverkleidung

Geschossdecken: Keller massiv, Stahlbeton, sonst Holzkonstruktion



Dach:	hölzernes Satteldach (Brettbinderkonstruktion), Betondachsteindeckung, Dachrinnen, Fallrohre
Ausbau:	
Wände:	Keller ggf. Fugenglattstrich, sonst Gipskartonplatten, Zimmer Tapeten; Küche Fliesenpaneel, Bad teilw. Fliesen
Decken:	Gipskartonplatten, ggf. Tapeten
Fußböden:	hölzerne Aufdopplung, Spanplatten, ggf. Vinyl-Asbest-Fliesen
Treppen:	Keller massiv, Beton, ggf. Einschubtreppe zum Dachboden
Hauseingangstüren:	Holztür mit Glasausschnitt
Türen:	Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung, ggf. Keller teilw. Stahltür
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung, PVC-Rolljalousien
Heizung:	Zentralheizung (Öl) mit zentraler Warmwasserbereitung, 2 x 1.500 l Heizölbatterietanks
Warmwasser:	zentral von Heizung
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, Badewannen
Küche:	ggf. Einbauküche mit Elektroherd und Spüle
Elektroinstallation:	nicht mehr zeitgemäß
Baulicher Zustand:	Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem Bauzustand (teilw. aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzungsspuren). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme (Außenbesichtigung) besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand wird mit Bezug auf die Bauart und das Erstellungsjahr als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt. Die Kriterien entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als unterdurchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

3.2.2 Die Garage

Die massive Garage (Baujahr ca. 1969, Baugenehmigung siehe oben) ist grenzständig und eingeschossig.

Die Bauart der Garage (Hbl-Mauerwerk, hölzernes, flachgeneigtes Pultdach mit Welleterniteindeckung) ist mittel bis einfach und der bauliche Zustand wird als unterdurchschnittlich eingestuft.

Im Rahmen der folgenden Sachwertermittlung erfolgt der Ansatz für die Nebengebäude pauschal als Zuschlag, so dass auf eine detaillierte Baubeschreibung verzichtet wird.

Eine Begehung des Grundstückes sowie eine Innenbesichtigung der Gebäude haben nicht stattgefunden.

Die Angaben zur Baulichkeit werden in Anlehnung an die der Baugenehmigung zugrundeliegenden Dokumentation bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben bzw. den Zustand der Räume kann keine Gewähr übernommen werden.



Bei Fertighäusern mit Baujahren bis Anfang der 1990er Jahre muss grundsätzlich mit erheblichen Problemen bezüglich einer Schadstoffbelastung gerechnet werden. Die Bauweise mit dem großflächigen Einsatz von Spanplatten, Holzkonstruktionen und weiteren Faser- bzw. Dämmstoffen führte in zahlreichen Fällen zu einer Anreicherung von Schadstoffen (u. a. Formaldehyd, Pentachlorophenol, Asbest) in den Innenräumen. Zur Klärung ist daher eine baubiologische Begutachtung empfehlenswert. Die vollständige Behebung (Sanierung) solcher Belastungen ist häufig nur mit erheblichen Aufwand zu realisieren. Auch die hier vorliegende Welleterniteindeckung der Garage kann ggf. eine Asbestbelastung aufweisen.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus und Garage, bei dessen Art es in der Regel für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Sachwertverfahren herangezogen, da auch die Datenlage für eine individuelle Ermittlung eines Vergleichswertes nicht ausreichend erscheint.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (vgl. §§ 7 und 21 ImmoWertV).

4.2 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Letzteres ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zum 1.1.2026 von 750,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4 für Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung ermittelt.

Für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren¹ der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 anzusetzen. Dieser Wert beträgt 850,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4.

Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften scheinen aufgrund der Gleichartigkeit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone nicht notwendig zu sein.

¹ In Anlehnung an die letzte Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt 2025, S. 1.852 ff.



Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

Bauland	980,00 m ²	*	850,00 €/m ²	=	833.000,00 €
Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften					
	0,00 %	*	833.000,00 €	=	0,00 €
					<u>833.000,00 €</u>
			rd.		833.000,00 €

4.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Marktanpassung in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Sachwertanpassungsfaktoren durchgeführt. Die dazu dokumentierte Ableitung der Anpassungsfaktoren setzt die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 an. Der Preisindex (Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamts) beträgt dabei 184,7 (zum Auswertungstichtag der Sachwertfaktoren, umbasiert auf das Jahr 2010).

Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277-1:2005-02)

Einfamilienhaus

KG.	12,62 m	*	10,12 m	=	127,71 m ²
EG.	12,68 m	*	10,18 m	=	129,08 m ²
DG.	12,68 m	*	10,18 m	=	129,08 m ²
					<u>385,87 m²</u>
			rd.		386,00 m²

Ansatz der Normalherstellungskosten 2010

Gebäudeart:	1.02
Standardstufe ¹ :	4 (nach Auswertungspraxis, sonst überwiegend 2)
Kostenkennwert:	840,00 €/m ² BGF

Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus

386,00 m ²	*	840,00 €/m ²	=	<u>324.240,00 €</u>
-----------------------	---	-------------------------	---	---------------------

Indexierung auf den Auswertungstichtag

Preisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt (2010 = 100):	184,7	598.871,28 €
--	-------	--------------

Alterswertminderung (lineare Abschreibung¹)

Gesamtnutzungsdauer ¹	80 Jahre			
Restnutzungsdauer ¹	25 Jahre			
-68,75 %	*	598.871,28 €	=	-411.724,01 €



	187.147,28 €
rd.	187.100,00 €

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die im folgenden herangezogene Veröffentlichung über die Auswertung der Sachwertfaktoren angesetzt:

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Bei einem Baualter von 53-57 Jahren wird die Restnutzungsdauer bei gutem Bauzustand mit 55 Jahren, bei normalem Bauzustand mit 40 Jahren und bei schlechtem Bauzustand mit 25 Jahren gewählt. Aufgrund der Bauart und des als unterdurchschnittlich unterstellten Bauzustandes wird die Restnutzungsdauer mit 25 Jahren angesetzt.

4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren die Kaufpreise um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen, der besonderen Betriebseinrichtungen und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese bekannt waren, bereinigt.

Im Bewertungsfall werden daher folgende geschätzte Zeitwerte zusätzlich angesetzt:

Garage	10.000,00 €
--------	-------------

4.5 Sachwert

Für den vorläufigen Sachwert ergibt sich somit:

Bodenwert	833.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	187.100,00 €
	1.020.100,00 €

4.6 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die Summe des vorläufigen Sachwertes ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und es sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen, um zum Sachwert des Grundstückes zu gelangen. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem Sachwertfaktor vorzunehmen (vgl. § 35 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf den Grundstücksmarkt aus Verkäufen, die in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden, abgeleitet (ABl. Nr. 29 vom 11.7.2025). Dazu wurden Kauffälle (Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2024) mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen bezüglich des Verhältnisses von Kaufpreis zu Sachwert zum Stichtag 31.12.2024 ausgewertet.

Bei der Anwendung der Kennzahlen des Bewertungsobjektes lässt sich aus dieser Marktuntersuchung in der Kategorie Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 4) für den vorläufigen Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von 38,50 % ableiten. Aus sachverständiger Sicht müssen jedoch



weitere besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der Sachwertanpassung berücksichtigt werden:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer mittleren Wohnlage am südlichen Stadtrand mit ausreichender Citynähe. Das Einfamilienhaus und die Garage machten bei der Außenbesichtigung einen unterdurchschnittlichen Eindruck. Insbesondere muss ein nicht mehr zeitgemäßer Modernisierungsstand einschl. der Energieeffizienz unterstellt werden. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt hat sich von dem stark negativen Verlauf seit Mitte 2022 mit regional erheblichen Preisabschlägen - die vornehmlich auf die Zinserhöhungen und die Kostensteigerungen der jüngsten Vergangenheit zurückzuführen waren - wieder leicht erholt. Nach dem Auswertungstichtag der Sachwertanpassungsfaktoren Ende 2024 sind lt. Bericht zur Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum die Kauffälle und der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13 % bzw. 14 % gestiegen. Eine maßgebliche Entwicklung beim mittleren Kaufpreis lässt sich hingegen noch nicht verzeichnen, obwohl weiterhin ein hoher Bedarf auf dem Teilmarkt von Wohnimmobilien erwartet wird. Diese unklare Tendenz wird auch durch den gefallen Bodenrichtwert bestätigt. Aufgrund des Gesamteindrucks des Bewertungsobjektes, der Größe des Grundstücks sowie der aktuellen Marktentwicklung wird sachverständig ein Marktanpassungsabschlag von rd. 30,00 % angesetzt.

Vorläufiger Sachwert				1.020.100,00 €
Marktanpassungsabschlag				
-30,00 %	*	1.020.100,00 €	=	-306.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen				10.000,00 €
			Schätzwert	724.100,00 €

Dieses Ergebnis entspricht einem Wert von ca. 6.297,00 €/m² Wohnfläche und einem Wert von ca. 3.515,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche.

(Zur Vergleichbarkeit der Kennzahl mit dem Immobilienmarktbericht kommt die wertrelevante Geschossfläche, die auch Flächen des nicht ausgebauten Dachgeschosses berücksichtigt, zum Ansatz.)

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2024/2025 weist in Abschnitt 5.4.2.1 „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ für Baujahre von 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahr 2024 eine Spanne von 2.090,00 bis 4.878,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 3.401,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche aus. Gleichzeitig wird ein regionales Preisniveau für den Altbezirk Steglitz von 3.868 bis 7.090 €/m² WF (Mittelwert 5.313 €/m² WF) angegeben.

Die Kennzahlen des ermittelten Schätzwertes des Bewertungsobjekt liegen im oberen Spannenbereich der Daten des Immobilienmarktberichtes. Dies entspricht nach sachverständiger Einschätzung dem unterdurchschnittlichen Gesamteindruck des Bewertungsobjektes und der überdurchschnittlichen Größe des Grundstücks.

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. Eine Begehung des Grundstücks und eine Innenbesichtigung der Gebäude waren nicht möglich. Für die sich daraus ergebene Unsicherheit über den Gesamtzustand wird jedoch aufgrund des unterstellten Bauzustandes sowie des unterstellten unterdurchschnittlichen Modernisierungsstandes des Einfamilienhauses sachverständig kein weiterer pauschaler Abschlag vorgenommen. Dennoch ist es möglich, dass die Risikobetrachtung nicht alle Defizite abdeckt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück wird von mir unter Berücksichtigung der Lage, Bebauung und Größe des Grundstückes sowie des Gesamtzustandes, Größe und Bauart der Bebauung auf

725.000,00 €

(siebenhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.



(Eine Begehung des Grundstückes sowie eine Innenbesichtigung der Gebäude haben nicht stattgefunden.)

Die in Abt. II, ldf. Nr. 2 vorhandene Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass die Begünstigte verstorben und damit eine Löschung möglich ist.

Der in Abt. II, ldf. Nr. 3 vorhandene Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da im Rahmen der Zwangsversteigerung kein Einfluss auf den Verkehrswert vorliegt.

Berlin, den 20. April 2026

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 2 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 3 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 4 Lageplan.....	V
Anlage 5 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss.....	VII
Anlage 7 Grundriss Schnitt.....	VIII
Anlage 8 Garage.....	IX

Anlage 1 Karte 1 : 50.000

K 50.000

Geoportal.de
suchen finden, verstehen



0 500 1000 1500 2000m

Hintergrundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020)
Datenquellen: https://sp.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_14.09.2020.pdf

1:50000

K 5000

 **Geoportal.de**
suchen, finden, verstehen.

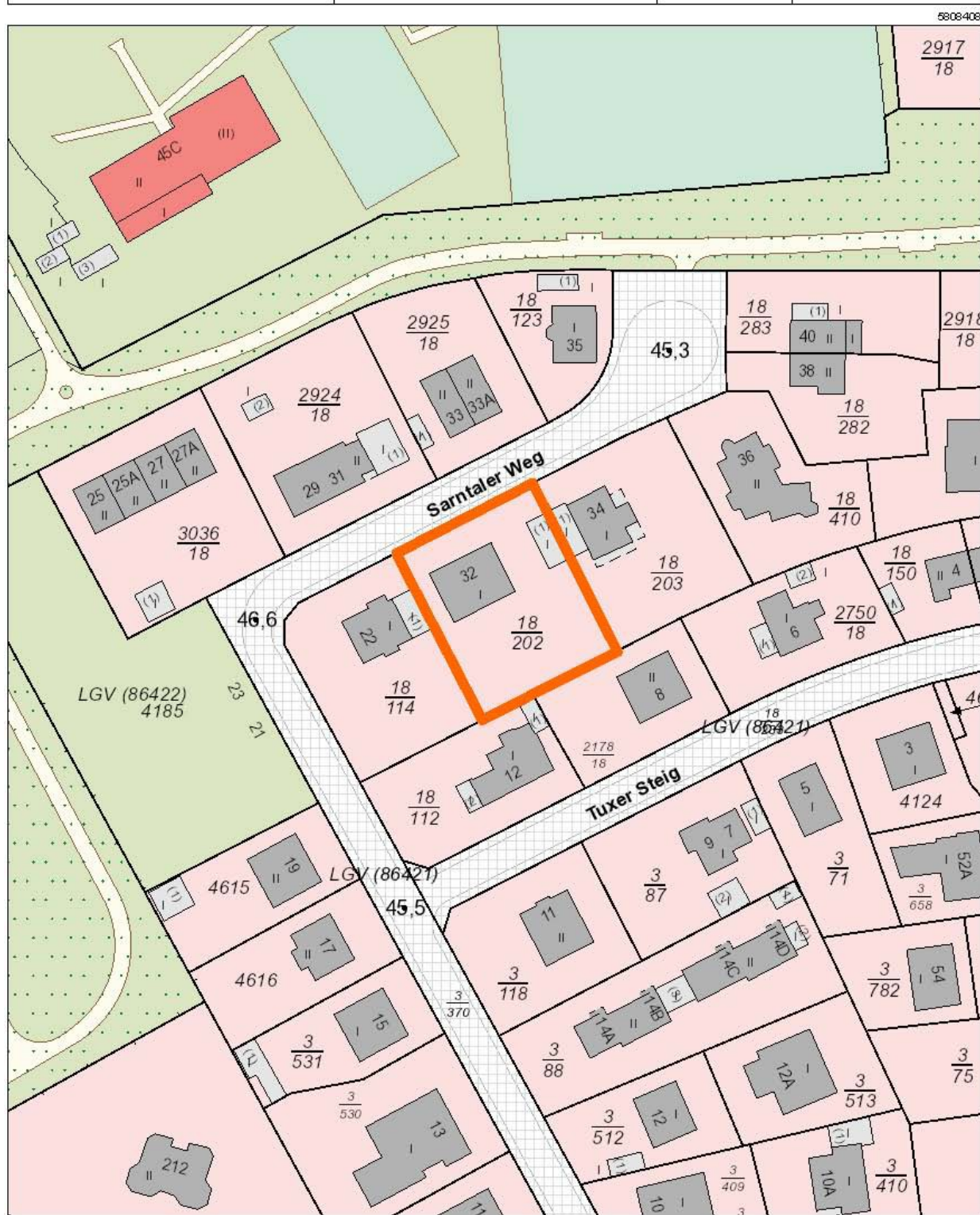


1:5000



Anlage 3 Karte 1 : 1.000

Geoinformation Berlin Kartenausschnitt 1:1000		Bearbeiter: Carsten Kühne Datum: 27.02.2026 Uhrzeit: 14:32
--	--	---



5808188

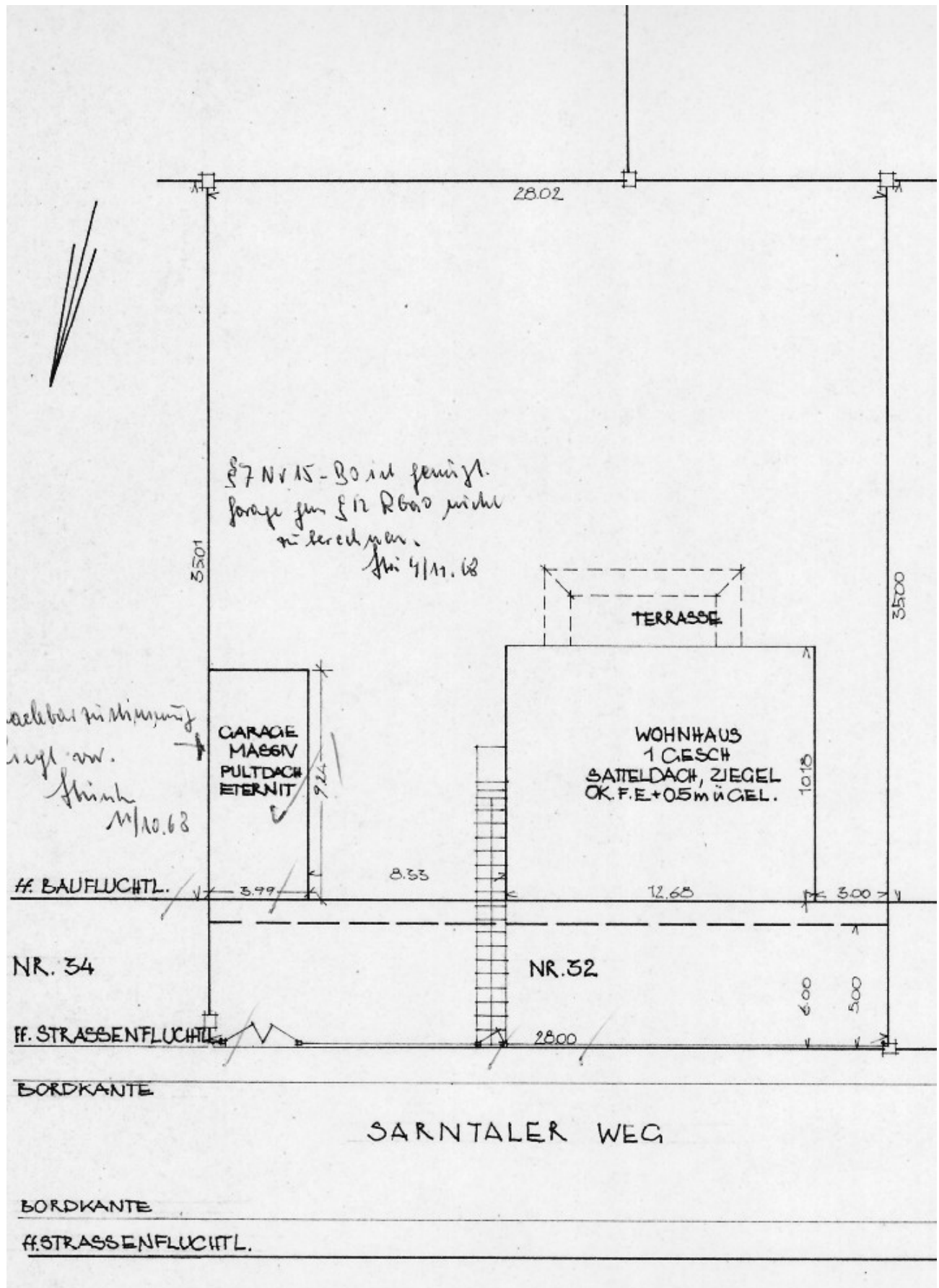
Maßstab: 1:1000



Meter

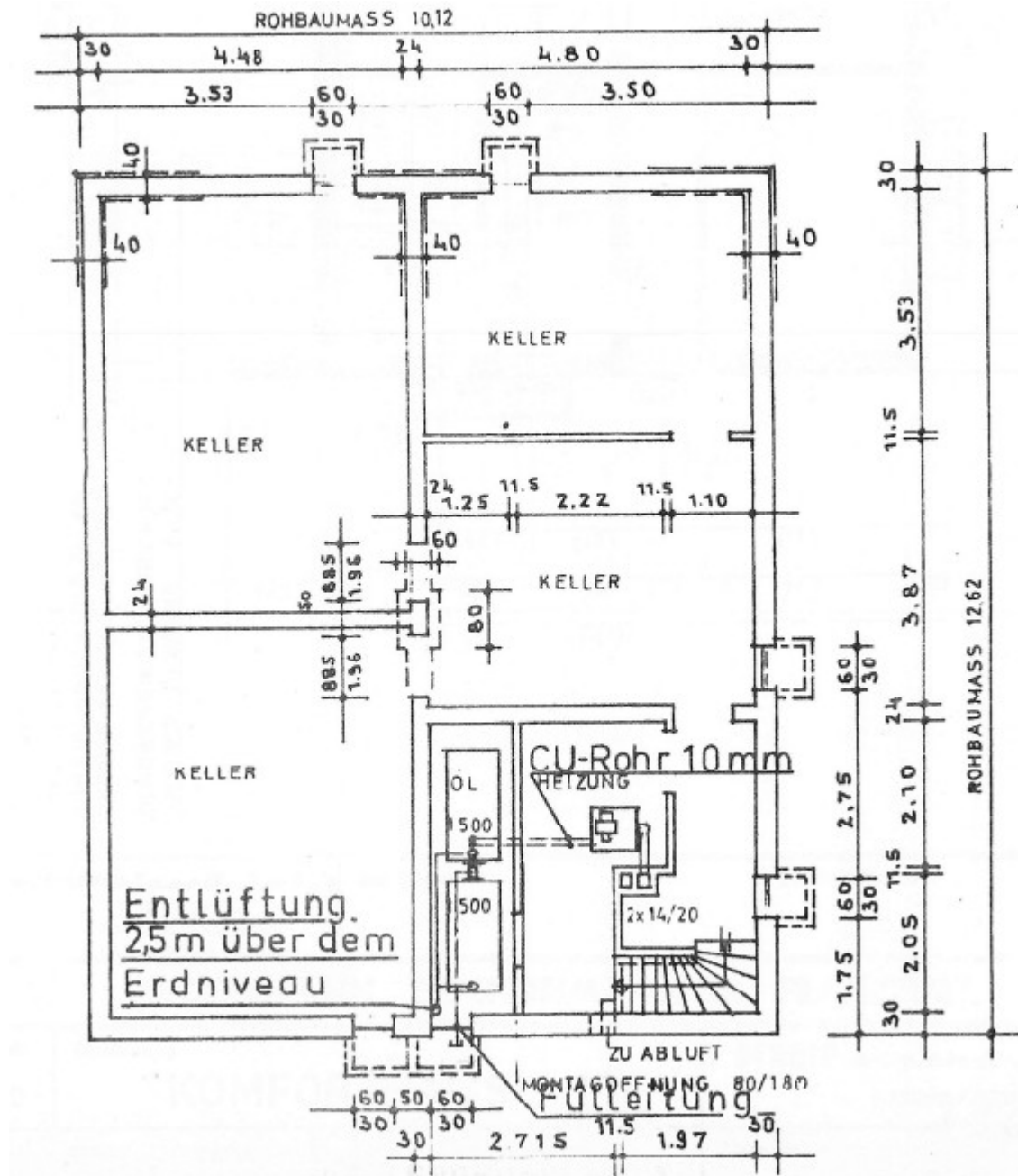


Anlage 4 Lageplan
Grundstück Sarntaler Weg 32, 12209 Berlin



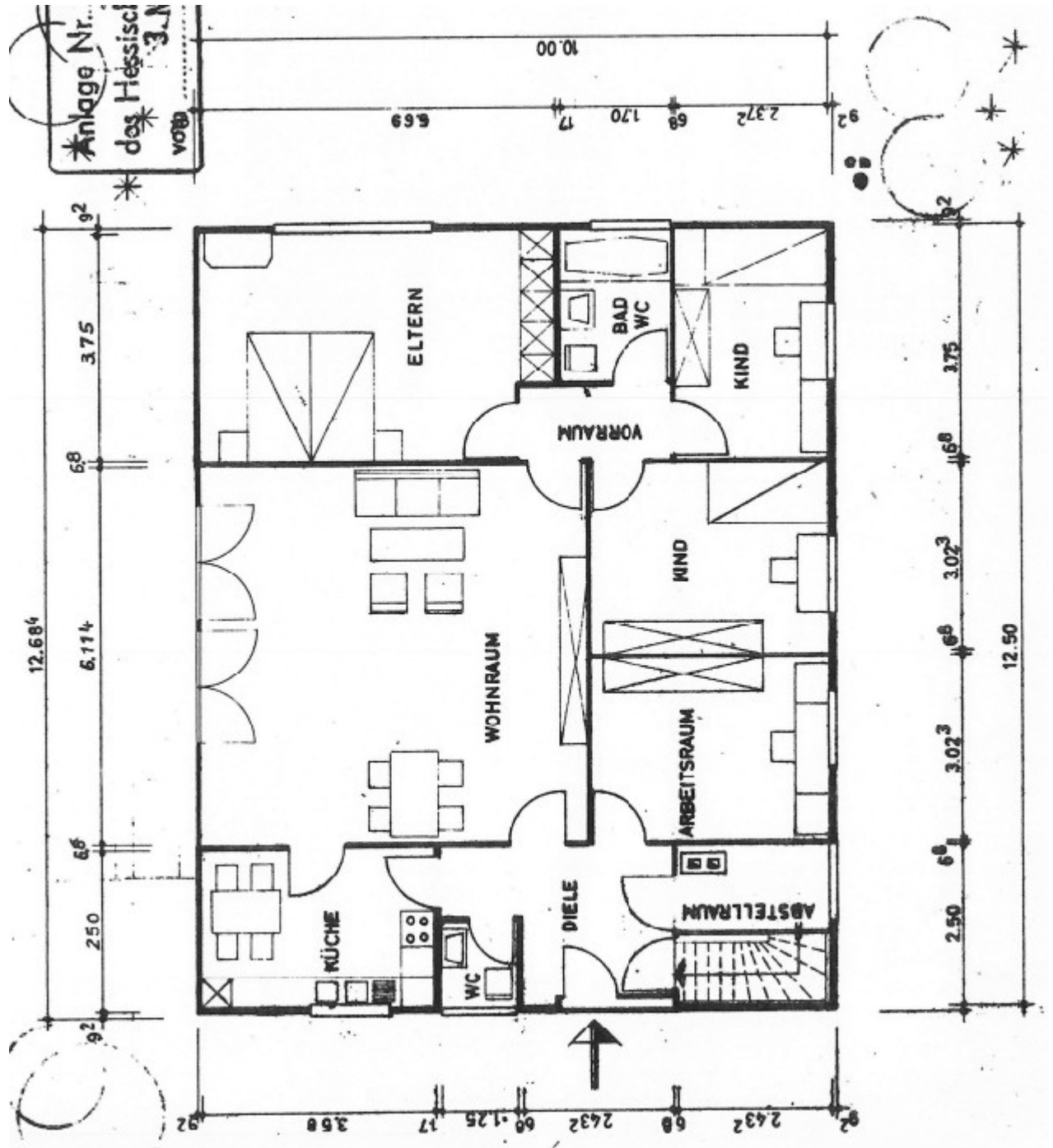


Anlage 5 Grundriss Keller
Grundstück Sarntaler Weg 32, 12209 Berlin

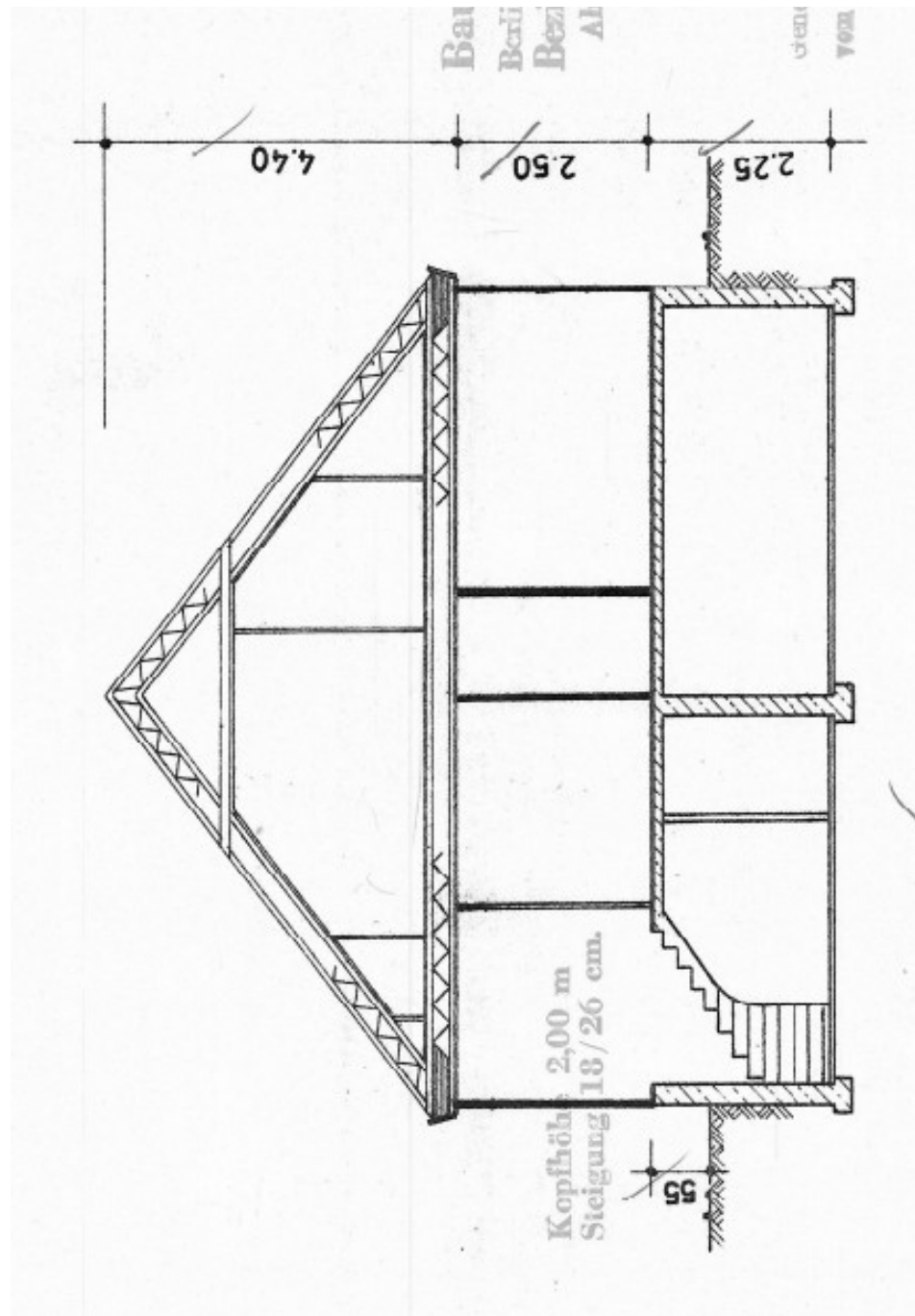




Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss
Grundstück Sarntaler Weg 32, 12209 Berlin



Anlage 7 Grundriss Schnitt
Grundstück Sarntaler Weg 32, 12209 Berlin





Anlage 8 Garage
Grundstück Sarntaler Weg 32, 12209 Berlin

