

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 39/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks

**Späthsfelder Weg 14
in 12437 Berlin**

erstattet von

INGO KUHWALD

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks

**Späthsfelder Weg 14
in 12437 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Treptow
Gemarkung : Treptow

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
6359N/lfd. Nr. 1	138	101	826 m ²	Späthsfelder Weg 14

Wertermittlungstichtag : 11.11.2025
Verkehrswert : **486.000 €**

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 23 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 35/25

erstattet von Ingo Kuhwald

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

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.2	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.3	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	STICHTAGE	4
1.3	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
3	BAUBESCHREIBUNG	9
3.1.1	<i>Maßangaben, Baubeschreibung</i>	9
3.1.2	<i>Historie</i>	9
4	WERTERMITTLUNG STICHTAG	13
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	13
5	BODENWERTERMITTLUNG	15
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	15
5.1.1	<i>weitere Marktdaten</i>	16
5.2	ANPASSUNG FLURSTÜCK 101	17
5.2.1	<i>Zusammenfassung</i>	18
6	SACHWERTVERFAHREN	19
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	19
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche und NHK</i>	22
6.2	SW-BERECHNUNG	24
6.2.1	<i>Zusammenfassung des Sachwertes</i>	25
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	27
7.1	AKTUELLE VERKÄUFE	29
8	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 2/1	30
8.1.1	<i>Wertung des Rechtes</i>	31
9	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 3/1	32
10	VERKEHRSWERT	34
10.1	MARKTANPASSUNG	34
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	35
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	36
12.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	36
13	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
14	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	38

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftrag vom 30.09.2025; Frist zur Fertigstellung des Gutachtens bis zum 31.12.2025.

1.1.1 Ansprechpartner

Antragsstellerin	Antragsgegner
<u>Verfahrensbevollmächtigter:</u> Rechtsanwalt Dirk Wittstock Johannes-Sasse-Ring 38 12487 Berlin	<u>Verfahrensbevollmächtigte:</u> Rechtsanwälte Vertax Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Kurfürstendamm 132a 10711 Berlin

1.1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 07.11.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

- Das Wohnhaus steht leer. Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Antragsstellerin inkl. Begleitung; Ehefrau des Antragsgegners
- Das Wohnhaus wurde besichtigt und aufgemessen.
- Das Anfertigen und die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurden gestattet.

Nicht besichtigte Teile des Objektes

- Der Spitzboden war verschlossen (Bodenluke) und konnte nicht besichtigt werden.
- Der Anbau ist vollgestellt und nicht zugänglich und konnte nur durch die Außentür besichtigt werden.
- **Aus Gutachtersicht sind die gewonnenen Erkenntnisse für die Bewertung ausreichend.**

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 30.09.2025)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 06.11.2025
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft

1.2 Stichtage

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht (Tag der Unterzeichnung dieses Gutachtens durch den Sachverständigen)

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II			• Lfd.Nr. 2,3: werden auftragsgemäß berücksichtigt		
2	1	Auflassungsvormerkung - bedingt und befristet - für das Land Berlin. Rang nach Abt. III Nr. 1 <u>und 2</u> . Gemäß Bewilligung vom 27.05.1999 (UR-Nr. 124/1999, Notar Johann-Christian Viereck in Berlin) eingetragen am 27.11.2000.			
		Kausche			
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht gem. § 4 SachenR-DV) für die 50Hertz Transmission GmbH, Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 18.03.2008 (III A 23/A084-2, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin) eingetragen am 15.12.2010.			
• Lfd.Nr. 5 (Zwangsversteigerungsvermerk) bleibt unberücksichtigt.					
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köpenick, 70 K 39/25).			
Baulasten			• Keine (siehe Anlage)		
Überbauungen					
			• Das Flurstück 101 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 101 gehen keine Überbauungen aus		
Baubehördliche Beanstandungen			• Offiziell nicht bekannt		

2 Lage und Grundstück

Quelle: Wikipedia

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Baumschulenweg

Baumschulenweg befindet sich im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick und liegt an der Bezirksgrenze zum Bezirk Neukölln. Im Bezirk Treptow-Köpenick grenzen im Norden der Ortsteil Plänterwald und im Osten von Nord nach Süd die Ortsteile Oberschöneweide, Niederschöneweide und Johannisthal an Baumschulenweg. Im Bezirk Neukölln bilden von Nord nach Süd die Ortsteile Neukölln, Britz und Rudow die Nachbarortsteile.

Wichtigstes Verkehrsmittel ist die S-Bahn mit dem Bahnhof Baumschulenweg im Nordosten des Ortsteils. Hier verkehren heute die S-Bahn-Linien S45, S46, S47, S8, S9 und S85.

Die Buslinien 166, 170 und 265 erschließen den Ortsteil. Die Metrobus-Linie M41 verbindet Baumschulenweg mit Neukölln und Kreuzberg. Die Linie 365 verkehrt zwischen dem Bahnhof Baumschulenweg und Oberschöneweide.

Infrastruktur

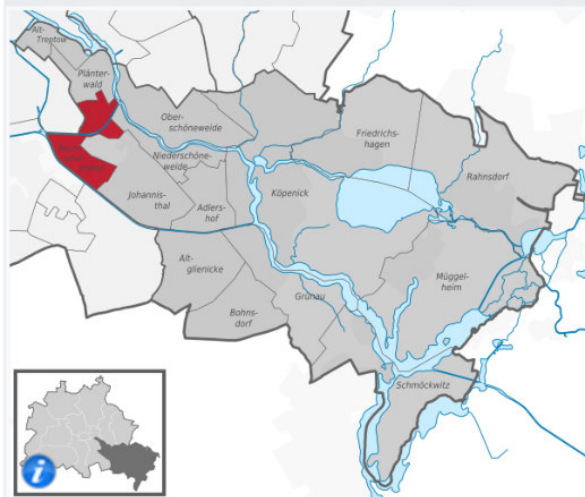
- Bushaltestelle in der Johannisthaler Ch., ca. 500 m entfernt
- Schulen und Kitas befinden sich in einer Entfernung von 2 bis 3 km

Mikrolage

- Umgebung ist geprägt durch individuellen Wohnungsbau (EFH, Doppelhäuser)
- einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel 2024

Baumschulenweg

Ortsteil von Berlin



Koordinaten	♂ 52° 27' 54" N, 13° 29' 10" O
Höhe	≈ 34 m ü. NHN
Fläche	4,82 km²
Einwohner	19.404 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte	4026 Einwohner/km²



Strategische Lärmkarte

L DEN in dB(A)	L N in dB(A)
bis < 55	bis < 45
ab 55 - 59	ab 45 - 49
ab 60 - 64	ab 50 - 54
ab 65 - 69	ab 55 - 59
ab 70 - 74	ab 60 - 64
ab 75	ab 65 - 69
	ab 70

- Geringe bzw. keine Lärmimmissionen



Gebäude 1) Wohnhaus mit Windfang
Gebäude 2) Anbau

Grundstück

- Größe 826 m²; Reihengrundstück
- rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront. ca. 17 m
- Grundstückstiefe ca. 51 m bis 52 m

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom-, Erdgas- und Stromanschluss vorhanden

Zufahrt: Abgesenkter Bordstein



Zufahrt vorhanden

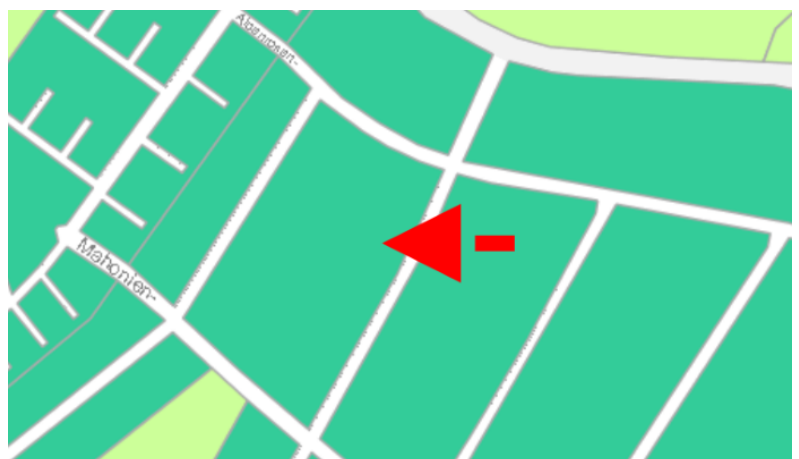
- Befestigt mit Natursteinpflaster

Späthfelder Weg

- zweispurige Straße, (Asphalt, einseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden)

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

Stadtstruktur



Stadtstrukturtyp (Code)	10
Stadtstrukturtyp	Niedrige Bebauung mit Hausgärten
Flächentyp (Code)	23
Flächentyp	Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten
Flächennutzung Grünvorrang (Code)	10
Flächennutzung Grünvorrang	Wohnnutzung

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,40)
Realisierte WGFZ	- Wertrelevante GFZ 169,52 m²/826 m² = 0,21
Bauleitplanung	Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3 Baubeschreibung

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

3.1.1 Maßangaben, Baubeschreibung

Basierend auf den Bauzeichnungen, überprüft/ergänzt durch Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

Bebaute Fläche in m²

8,46	x	8,90	=	75,29	m ²	Wohnhaus
3,80	x	1,74	=	6,61	m ²	Windfang
3,50	x	8,90	=	31,15	m ²	Anbau (Garage)
Gesamt				113,05	m²	

Bruttogrundfläche (ohne Garage und ohne Windfang): = Ansatz im Sachwertverfahren

Bruttogrundfläche im KG in m ²	75,29
Bruttogrundfläche im EG in m ²	75,29
Bruttogrundfläche im DG in m ²	75,29
Gesamt in m²	225,87

Zusammenfassung

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung) - Keller: keine Berücksichtigung - EG: 113,05 m² (inkl. Anbau und Windfang) - DG: 56,47 m² (75 % von 75,29 m²) - Anmerkung: Ansatz von 75 % der Grundfläche im DG (siehe ImmoWertV2021)	169,52 m²
--	-----------------------------

3.1.2 Historie

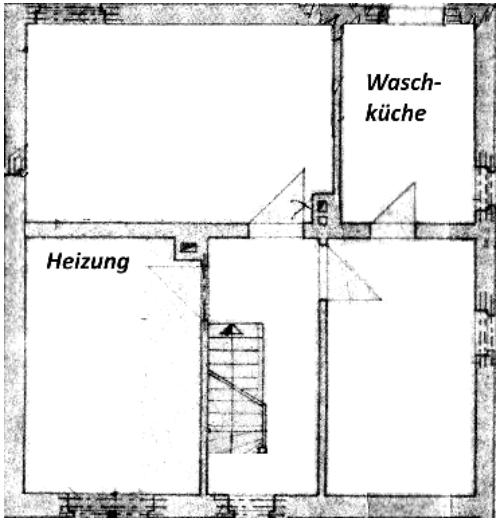
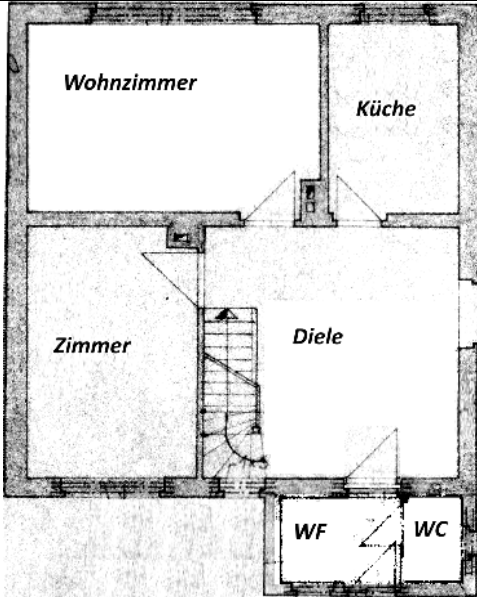
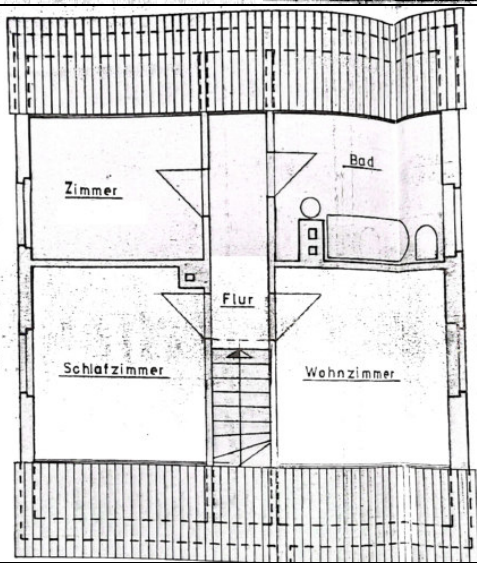
Historie (die Angaben wurden der Bauarchivakte entnommen und vor Ort äußerlich überprüft, sie erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit):

Gebäude 1

- Baugenehmigung 1986
- Nachtrag für den Garagenanbau und den Windfanganbau 1986
 - Fertigstellung des Objektes ca. 1987
 - Die ehemalige Garage wurde später umgebaut zu einem Hobbyraum, das Garagentor wurde verschlossen und durch eine Tür ersetzt.
- Anfang/Mitte 90er Jahre: Teilsanierungen/Teilmodernisierungen
 - Z.B. Heizungsanlage
- Ca. 2003 Erneuerung der Fenster
- Ca. 2003 Erneuerung der Dacheindeckung (Annahme)
- Ab 2023 weitere Sanierungen/Modernisierungen

- **Wohn- und Nutzfläche**

- Basierend auf den Bauzeichnungen, überprüft durch Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)
- Rechtsgrundlage: **WoFIV: Wohnflächenverordnung** – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

	Kellergeschoss • 2 Kellerräume, 1 Heizungskeller, 1 Waschküche • BGF ca. 75,29 m² • NFl. ca. 56,65 m² • NFK ca. 0,75 • Der Windfanganbau ist nicht unterkellert • Innenhöhe ca. 2,14 m
	Erdgeschoss ◦ 2 Zimmer, Küche, Diele, Windfang, WC ◦ BGF ca. 81,90 m² ◦ Wfl. ca. 61,30 m² ◦ NFK ca. 0,75 ◦ Innenhöhe ca. 2,40 m
	Dachgeschoss ◦ 3 Zimmer, Bad, Flur ◦ BGF ca. 75,29 m² ◦ Wfl. ca. 38,70 m² ◦ NFK ca. 0,51 - Innenhöhe ca. 2,40 m
Gesamt: Wohnfläche EG/DG: ca. 100 m² + Keller + Terrasse	

Baubeschreibung (basierend auf den Erkenntnissen aus der Aktenlage)

Rohbaubsubstanz

- DDR Typenbau „EW42“
- voll unterkellert, der Windfanganbau ist nicht unterkellert
- Gründung: Stampfbeton
- Außenwand KG: wahrscheinlich Beton-Hohlblocksteine (Stärke ca. 36,50 cm)
- Außenwand (EG/DG): wahrscheinlich Gastbeton (ca. 36,5 cm) + mineralischer Putz
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Decke über KG: Massivdecke
- Decke über EG: Massivdecke
- Dach: Sparrendach, ausgebautes Satteldach mit Betondachsteindeckung, Traufe aus Zink (tlw. Kunststoff)
- Kellerinnentreppe: Betontreppe (1/4 gewendelt)
- Treppe EG/DG: geradlinige offene Treppe mit Holztrittstufen

Ausbaubsubstanz (ungesicherte Annahmen)

- Fenster-KG: Holzrahmenfenster aus der Bauzeit (Einfachverglasung)
- Fenster-EG/DG: Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung von ca. 2003
 - Vorbaurollläden im EG (wahrscheinlich von 2003)
 - EG mit großer Schiebetür (Kunststoff, doppelt verglast) von 2023
 - 1 liegendes Dachfenster im DG
- Heizung/Warmwasser:
 - Gastherme von Vaillant + Speicher, Alter > 25 Jahre, wahrscheinlich funktionsuntüchtig
 - Konvektoren (Alter unbekannt, wahrscheinlich ab 2003)
- Elektro: modernisiert nach VDE (Annahme)
 - Sicherungskasten (E-Verteilung) im KG unvollständig
- Innentüren EG/DG: mit Futter und Bekleidung (erneuert ca. 2023)
- Sanitärinstallation (KG)
 - Waschküche mit WM-Anschluss, aus der Bauzeit, Installationen sind vorhanden
- Sanitärinstallation (EG)
 - Stehendes WC, HWB, Fußboden gefliest und Wände halbhoch gefliest
 - Keine abschließende Fertigstellung, Keramik muss ausgetauscht werden
- Sanitärinstallation (DG)
 - Wannenbad
 - Vorwandmontage für WC ist vorbereitet
 - Fußboden gefliest, Wände gefliest

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges

- Schäden an der Gebäudehülle
 - Leichte Mauerwerks- und Putzschäden
 - KG: **Instandhaltungsrückstau**
- Innenausbau EG/DG
- Seit ca. 2023 wird das Objekt saniert/modernisiert, der Gutachter unterstellt die Fertigstellung der Sanierung:
 - Fertigstellung der Sanitärinstallation
 - Neue Gas-Heiztherme und Anschluss
 - Fertigstellung der Elektro-Installation
 - Einbau einer neuen Treppe vom EG zum DG
 - Kleinstreparaturen
- **Gesamtaufwand: 30.000 €**
- Sonstige Schäden: verschlissene Terrasse, Garten ungepflegt

Bauliche Anlage 2**Garage (aktuell Hobbyraum)**

- Baujahr ca. 1987
- Bebaute Fläche ca. 31,15 m²
- Massivbauweise (ca. 30 m Wandstärke)
- Zum Hobbyraum umgebaut
- **Vorhandene Baumängel/Bauschäden**
- Die derzeitige Nutzung erscheint unzweckmäßig.
- **Ein Rückbau zu einer Garage erscheint sinnvoller**

4 Wertermittlung Stichtag

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen können.

5 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert ausgewiesen von*

5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen*

Stichtag 01.01.2025
470 €/m²
Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:
• Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung • Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 0,40 • Richtwertzone 1019

5.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

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

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

Ad hoc Marktreport Ausgabe November 2025

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Juni – August 2025

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

Zum Ausgabezeitpunkt November 2025 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Juni bis August 2025 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2025 bezogen.

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

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende August 2025 in Höhe von **92 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2025 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	14	90	82	99	75	118
Spandau ¹	3	100			97	107
Neukölln	9	95	80	110	67	123
Marzahn-Hellersdorf	25	92	87	98	64	113
Reinickendorf	6	90	75	106	74	110

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,3	11	90	80	100	75	118
0,4	46	92	88	96	64	123
0,6 ¹	3	96			81	114

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	15	97	89	105	67	123
Mittlere Lage	42	91	86	95	64	118
Gute Lage ¹	4	94			69	112

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden in einfachen Wohnlagen von Berlin derzeit die unbebauten Grundstücke zu **97 % des Bodenrichtwertes** gehandelt.

Eine eindeutige Tendenz lässt sich jedoch nicht ableiten

- o Der Richtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen und berücksichtigt hinreichend die aktuelle Marktlage. Es wird keine Änderung vorgenommen.

5.2 Anpassung Flurstück 101

1. Bodenrichtwert

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

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

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

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

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025, keine weitere Anpassung 0 %

die Lage:

- Im Richtwertgebiet gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung :

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- Der Richtwertdefinition liegt eine GFZ von 0,40
- Realisiert wurde ca. GFZ 0,21 -10 %
- Anpassung wegen baulicher Minderausnutzung

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Mit 826 m² übergroßes Grundstück
 - In der Richtwertlage sind die Grundstücke zumeist zwischen 550 bis 700 m² groß -10 %
-

Zu- und Abschläge insgesamt : - 20,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 328,00 €/m²
-

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 60,00 €/m²

- | | | |
|-----------|--|--------------------|
| 5. | Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) | 388,00 €/m² |
|-----------|--|--------------------|

5.2.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks- größe in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstücks- wert in €
101	Bauland-/Baulandnebenfläche	826	388,00	320.488,00
	Gesamt			320.488

6 Sachwertverfahren

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
- Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
- Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
- Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
- Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
- Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

- Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
- Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.
- Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

- Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

- Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

- Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

- Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
- Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
- Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
- Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.1.1 Bruttogrundfläche und NHK

Bruttogrundfläche (Wohnhaus) – eingeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, ausgebautes DG		
• Ermittlung der BGF		
• basierend auf Bauzeichnungen, überprüft durch Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5 %)		
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)	=	75,29 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	=	75,29 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)	=	75,29 m ²
Gesamt	=	225,87 m²

Ansatz (BGF) = 226 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)
 - Anmerkung: Es wird die Fertigstellung der Sanierung/Modernisierung im EG/DG unterstellt.**

		Gebäudestandard				
	Anteil in %	1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	10	13	0	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	8	3	0
Innenwände und Türen	11	0	0	11	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	0	11	0	0
Fußböden	5	0	0	5	0	0
Sanitär	9	0	0	9	0	0
Heizung	9	0	0	9	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	0	6	0	0
Gesamt	100	0	10	87	3	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	655	725	835	1.005	1.260	
Wägungsanteil	0%	10%	87%	3%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	72,50	726,45	30,15	0,00	829,10
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
Gebäude 1	829,10		• Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)			
Anpassung Gebäudestellung	1,00		• Einzelstehend			
Anpassung	1,015		• Schornstein, Dachausstieg			
Anpassung Ausstattung/Sonstiges	1,0		•			
Gesamt	841,54		829,1	x	1	x
gerundet	840		gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)			

Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{G_A}{G_d} \times 100$$

G_A = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1987
B	Gebäudealter in 2025	38 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	42 Jahre

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012, entspricht auch dem Modell der ImmoWertV2021

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Wertmethodischer Ansatz: 9 Modernisierungspunkte**Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 48 Jahre****6.2 SW-Berechnung**

		Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		226,00	31,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	840,00	300,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 3.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		189,60
• Veröffentlicht 10.10.2025			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	359.936,64	17.632,80
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			10.500,00
o Windfang			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		388.069,44
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		388.069,44
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		48 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 40,00 %		-155.227,78
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		232.841,66
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	3,00 %		6.985,25
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Außentreppe, Hausanschlüsse, Terrasse			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
• Markise			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
• Bleibt unberücksichtigt			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			239.826,91
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		320.488,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			560.314,91

6.2.1 Zusammenfassung des Sachwertes

Sachwertmarktanpassung auf der Grundlage der SW-Faktoren (2025) vom Gutachterausschuss Ansatz von SW-Marktanpassungsfaktoren für 1- und 2-Familienhäuser

Quelle: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174909.php>

2 – Sachwertfaktoren

Tabelle 4

Sachwertfaktoren für Objekte ⁹ in den Altbezirken Treptow (106), Lichtenberg (36), Charlottenburg (18), Spandau (378), Wilmerdorf (5), Zehlendorf (153), Steglitz (133) und Pankow (195) zum Stichtag				
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)				
300.000	500.000	700.000	900.000	1.100.000
1,01	0,96	0,90	0,84	0,79
Baujahresgruppen		Gebäudekonstruktion		
Baujahresgruppen bis 1919:	±0	Massivhaus:		±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	-0,061	Fertighaus-Massiv:		±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,123	Fertighaus-Holz:		-0,072
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0			
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,106	Stadträumliche Wohnlage		
Baujahresgruppen 2010-2019:	±0	Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:		-0,043
Baujahresgruppen ab 2020:	±0	Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:		±0
		Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:		+0,075
Gebäudeart		Bauerrichtungsvertrag		
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0	Mit Kaufvertrag beurkundet:		-0,081
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,084	Mit Kaufvertrag nicht beurkundet:		±0
Gebäudeart Reihenhäuser:	+0,201			
Gebäudeart Reihemittelhaus:	+0,341			
Bauzustand				
Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,179			
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0			
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,141			

Ausgangswert (interpoliert für einen SW von ca. 560.000 €)	0,942
Baujahrsgruppe 1971-1990	0,00
Einfamilienhaus	0,00
Gebäude mit normalen Bauzustand	0,00
Massivhaus	0,00
einfache Wohnlage	-0,043
Ostteil	0,00
unvermietet	0,00
Tatsächliche Marktlage im Ortsteil für vergleichbare Objekte	0,03
o Einschätzung des Gutachters	
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	0,9290

<i>vorläufiger Sachwert</i>		560.314,91 €
◦ Marktanpassung in % und zur Rundung	0,929	-39.782,36 €
marktangepasster Sachwert		520.532,55 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %		
• Notwendiger Mindestaufwand, um RND zu erreichen		
◦ Fertigstellung des Objektes (Gebäude 1): 30.000 €		-35.000,00 €
◦ Rückbau Gebäude 2 zur Garage, Urbarmachung Grundstück, Reparatur Terrasse: 5.000 €		
•		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in %	%	0,00 €
		485.532,55 €
gerundet		486.000 €

7 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

weitere Marktdaten - Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses für 2024/25

Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche ²⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser										
Altbezirk bzw. Ortsteil	2023 Anzahl Kauffälle: 1.070					2024 Anzahl Kauffälle: 1.303				
	Anz.	Preisspanne			Mittel	Anz.	Preisspanne			Mittel
Treptow	35	3.190	bis	6.085	4.642	44	3.122	bis	5.543	4.317

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Baujahrsgruppe Wohnlage	Durchschnittliches Preisniveau im Jahr 2024			
	Grundstücks- fläche Ø m ²	wertrelevante Geschoss- fläche Ø m ²	Anzahl Kauffälle ¹⁾ Kaufpreis/wertre- levante Geschossfläche Ø €/m ²	Änderung gegen- über dem Vorjahr
Baujahre 1971 bis 1990				
einfache + mittlere Wohnlage	400 bis 850 596	100 bis 232 162	158 1.929 bis 4.551 3.165	↗
gute + sehr gute Wohnlage	411 bis 901 605	107 bis 212 160	21 2.374 bis 4.717 3.795	↓
insgesamt: ³⁾	400 bis 863 599	100 bis 231 161	178 1.929 bis 4.776 3.251	↗

7.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

- Ortsteile: Plänterwald; Baumschulenweg; Johannisthal; Niederschöneweide
- Vertragsdatum 2024;2025
- Einfamilienhaus
- Voll unterkellert
- Baujahr 1950 bis 1990
- **Nur auswertbare Kauffälle**

Keine Verkäufe

- **In der Baujahresklasse 1950 bis 1990 hat der Gutachterausschuss keine Verkäufe in den benannten Ortsteilen erfasst.**
- Ein aktueller Vergleichsfaktor für die Lage des Grundstücks kann nicht hergeleitet werden.

Als Orientierung dient folgender Vergleichsfaktor

Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche ²⁾ für Ein- und Zweifamilienhäuser										
Altbezirk bzw. Ortsteil	2023 Anzahl Kauffälle: 1.070					2024 Anzahl Kauffälle: 1.303				
	Anz.	Preisspanne			Mittel	Anz.	Preisspanne			Mittel
Treptow	35	3.190	bis	6.085	4.642	44	3.122	bis	5.543	4.317

Wohnfläche des Objektes: 100 m²
 Vergleichsfaktor: 4.317 €/m²
 Vergleichsfaktorwert: 431.700 €

8 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 2/1

In Abt. II ist folgendes Recht eingetragen:

2	1	Auflassungsvormerkung - bedingt und befristet - für das Land Berlin. Rang nach Abt. III Nr. <u>1 und 2</u> . Gemäß Bewilligung vom 27.05.1999 (UR-Nr. 124/1999, Notar Johann-Christian Viereck in Berlin) eingetragen am 27.11.2000.
---	---	--

Der Sachverständige hat die Urkunde 124/1999 eingesehen.

zusammengefasster Inhalt der Auflassungsvormerkung:

- Es handelte sich ehemals um getrenntes Eigentum.
- Im Kaufvertrag vom 27.05.1999 erwarb der Gebäudeeigentümer vom Land Berlin das Grundstück (Flurstück 101 mit 826 m²) zum Preis von 1.239 DM.
- Die Vertragsparteien vereinbarten ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht zugunsten des Landes Berlin für den Fall eines Weiterverkaufs zum Preis von 1.239 DM

Auszug aus dem Vertrag § 4

§ 4

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht zugunsten des Landes Berlin.

Als Preis, zu dem Berlin das Vorkaufsrecht im Verkaufsfall ausüben kann, wird vereinbart:

a) für den Grund und Boden der Kaufpreis von 1.239,00 DM
(in Worten: eintausendzweihundertundneununddreißig Deutsche Mark).

b) für das Gebäude und die sonstigen aufstehenden Baulichkeiten der Kaufpreis, den der Erwerber mit dem nachfolgenden Käufer vereinbart hat, höchstens jedoch der vom Verkäufer ermittelte und durch den Verkäufer gemäß § 315 BGB zu bestimmende Verkehrswert.

(2) Der Erwerber verpflichtet sich, im Falle des Weiterverkaufs dem Käufer die Verpflichtungen aus § 4 Absatz 1 dieses Vertrages zugunsten des Landes Berlin so aufzuerlegen, daß Berlin unmittelbar das Recht erwirbt, dem nachfolgenden Käufer gegenüber das Vorkaufsrecht im weiteren Verkaufsfall geltend zu machen und daß dieser verpflichtet wird, im Falle des Weiterverkaufs dieses Vorkaufsrecht dem nächsten Käufer entsprechend aufzuerlegen.

- Das Vorkaufsrecht erlischt nach Ablauf von 30 Jahren, beginnend am Tag der Beurkundung (27.05.1999).
- **Zur Sicherung des Vorkaufsrechtes wurde die Auflassungsvormerkung für das Land Berlin eingetragen.**

8.1.1 Wertung des Rechtes

- Das Vorkaufsrecht gilt 30 Jahre, beginnend ab 27.05.1999.
- Es erlischt in gerundet 3,5 Jahren zum 27.05.2029.

Bis zum 27.05.2029 ist somit ein Weiterverkauf des Grundstückes nahezu ausgeschlossen, weil das Land Berlin das Recht hätte, das Grundstück zum Gegenwert von 1.239 DM (= 633,49 €) anzukaufen. Die baulichen Anlagen werden zum Verkehrswert angekauft.

- Erwirbt ein Marktteilnehmer das Objekt im Zwangsversteigerungsverfahren und das Recht (Rückauflassungsvormerkung) wird übernommen, wäre ein Weiterverkauf bis zum 27.05.2029 nahezu ausgeschlossen, da wirtschaftlich „unsinnig“.
- **Ein Erwerb zu kurz- bzw. mittelfristigen Spekulationszwecken ist somit ausgeschlossen.**
- Für einen Erwerber, der die Absicht hat, das Objekt auch nach dem 27.05.2029 zu behalten, hat diese Rückauflassungsvormerkung keine Wertrelevanz.

Wertrelationen des merkantilen Minderwertes (eigene empirische Untersuchungen):

Geringe Wertrelevanz	Mittlere Wertrelevanz	hohe Wertrelevanz
0,5 % bis 2 %	> 2 % bis 5 %	5 % bis 10 %

Der psychologische Minderwert kann sich nur auf den Bodenwert oder nur auf den Wert der baulichen Anlagen beschränken oder aber auf den Gesamtverkehrswert.

Aus Gutachtersicht besteht ein merkantiler Minderwert (psychologischer Minderwert), rein auf den Bodenwert bezogen.

Ansatz des Gutachters 1,5 % Minderung des reinen Bodenwertes.

- 1,5% von 320.488,00
- = **gerundet: 4.800 €**

9 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 3/1

In Abt. II ist folgendes Recht eingetragen:

3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht gem. § 4 SachenR-DV) für die 50Hertz Transmission GmbH, Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 18.03.2008 (III A 23/A084-2, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin) eingetragen am 15.12.2010.
---	---	---

Der Sachverständige hat die Anlagenrechtsbescheinigung eingesehen.

Art der Anlage

- 220 KV-Leitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 291/302
- Mast 73-74

Anlagenbeschreibung

Bezeichnung und Länge des zu bescheinigenden Leitungsabschnittes:

Der beantragte Leitungsabschnitt **220-kV-Leitung Marzahn-Thyrow-Wuhlheide 301/291/302** wird für die Stromversorgung zwischen dem im Land Berlin befindlichen UW Marzahn und dem im Land Brandenburg befindlichen UW Thyrow genutzt. Er hat eine Länge von 42,9 km. Davon befinden sich 14,8km im Land Berlin und 28,1km im Land Brandenburg.

Bau- bzw. Inbetriebnahmedatum:

Der Bau dieser Leitung erfolgte in den Jahren 1966, 1972 und 1974.

Maste:

Die Maste wurden als Stahlgittermasten Typ „Horizontalmast“ (Mast 47 Typ „Donaumast“) mit Pilz-, Pfahl-, Stufen-, Platten-, Larssenpfahlfundamentgründung ausgeführt.

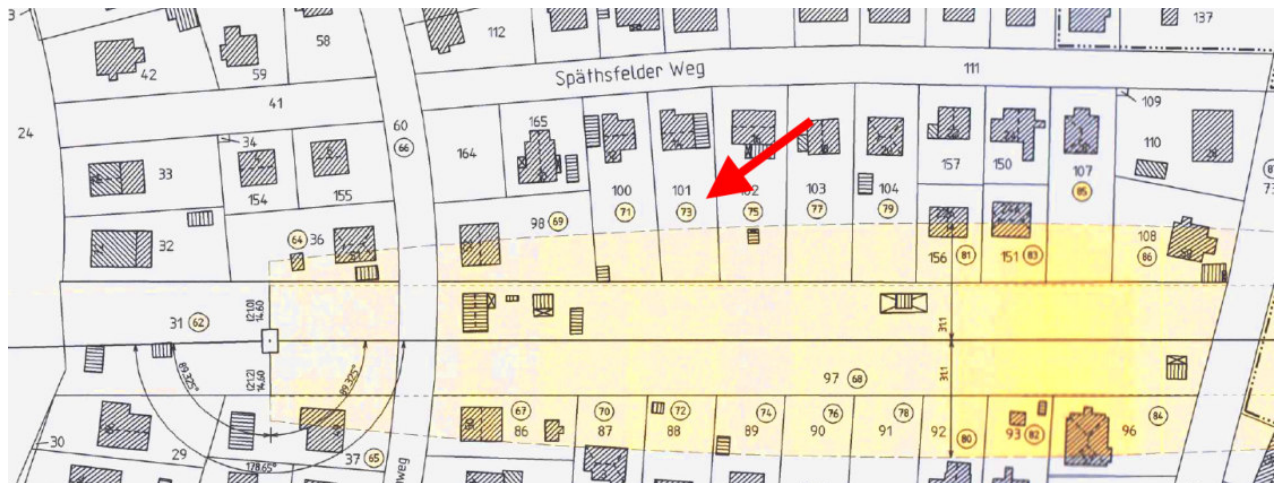
Spannfelder:

Die Spannweite der Leiterseile zwischen zwei Masten variiert von 141m bis 402m.

Schutzstreifen:

Der in Anlage 2 dargestellte Schutzstreifen wurde außerhalb von Waldgebieten parabolisch und innerhalb dieser parallel ausgelegt. Seine Breite beträgt in Abhängigkeit von der Spannfeldlänge zwischen 35m und 65m. Die Berechnung des Schutzstreifens stellt sich als Summe des äußeren ausgeschwungenen Leiterseiles und des Sicherheitsabstandes für 220-kV-Betrieb dar.

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	GB-blatt	Schlüssel-listen-Nr.	Schutzstreifen-breite (m)	Bemerkung
73	138	101	6359N		15	



Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	GB-blatt	Schlüssel-listen-Nr.	Schutzstreifen-breite (m)	Bemerkung
73	138	101	6359N		15	

Schutzbreitenstreife: 15 m
Schutzstreifenfläche: 225 m²



Wertung des Gutachters

- Das Flurstück 101 wird **augenscheinlich** nicht direkt überspannt.
- Die Schutzstreifenbreite reicht jedoch bis 15 m in das Flurstück hinein.
- Die Wohnbebauung im vorderen Bereich des Grundstückes ist nicht betroffen.
- Schutzstreifenfläche: 225 m²
- Geringe Minderung: 5% des Bodenwertes

Berechnung:

- $225 \text{ m}^2 \times 388 \text{ €/m}^2 = 87.300 \text{ €}$
- $5 \% \text{ von } 87.300 \text{ €} = 4.365 \text{ €}$
- Korrekturfaktor 0,3 (Leitung liegt im gärtnerisch genutzten Bereich, die Wohnbebauung ist nicht betroffen)
- $4.365 \text{ €} \times 0,30$
- **Minderung gesamt: gerundet 1.300 €**

10 Verkehrswert

10.1 Marktanpassung

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks

**Späthsfelder Weg 14
in 12437 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 11. November 2025
geschätzt mit

486.000 €

- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 2: -4.800 €**
- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 3: -1.300 €**

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

- Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.
Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Kein Wohneigentum
----------------	-------------------

c) Mieter und Pächter

- Das Objekt steht leer

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Energiepass

- Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2025
Anlage	4	Luftbild, Stand 2024
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	7	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	8	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	9	Baulastauskunft
Anlage	10-14	Leitungspläne der Versorger
Anlage	15-17	Gebäude 1: ungefähre Grundrisse
Anlage	18-23	Fotoansichten

12.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

13 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

14 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 11.11.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

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

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**