

# Gutachten

**Nr. 82125**

**über den Verkehrswert des Grundstücks  
Schauflerpfad 36, 13503 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Wedding  
Brunnenplatz 1  
13357 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren zum  
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
30 K 14/25**

**Datum: 18. Juli 2025**



# Inhaltsverzeichnis

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



# **1 Auftrag und Grundlage**

Mit dem Beschluss vom 20.5.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 30 K 14/25 vom Amtsgericht Wedding als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

## **Schauflerpfad 36, 13503 Berlin**

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 25.4.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen und Schnitte

Von einer Eigentümerin wurden teilw. weitere Grundstücksunterlagen zur Verfügung gestellt.

Am 10.7.2025 um 15:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Eine Eigentümerin gewährte mir Zutritt zum Grundstück und den Gebäuden. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 10.7.2025.

# **2 Angaben zum Bewertungsobjekt**

## **2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Heiligensee  
Blatt 13544

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Heiligensee, Flur 3, Flurstück 497,  
Gebäude- und Freifläche Schauflerpfad 36 mit 514,00 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2.1 (Daten anonymisiert)  
- zu ½ -

Lfd. Nr. 2.2 (Daten anonymisiert)  
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 8168. Gemäß Bewilligung vom 23.7.2002 (UR-Nr. 256/2002, Notarin (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 14.11.2002 auf Blatt 8168. Von dort hierher mitübertragen am 27.11.2006.

Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 14/25). Eingetragen am 25.4.2025.



## 2.2 Kataster

Katasteramt Reinickendorf		Gemarkung Heiligensee	
Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
3	497	Gebäude- und Freifläche Schauflerpfad 36	514,00 m <sup>2</sup>

## 2.3 Grundstücksgröße

Flur	Flurstück	Größe
3	497	514,00 m <sup>2</sup>

# 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 Reinickendorf, im Ortsteil Heiligensee, nahe Ortsteilgrenze zu Tegel, Tegeler Forst und Heiligensee, am Schauflerpfad, einer Parallelstraße der Heiligenseestraße, umgeben von vorherrschender Wohnnutzung in offener Bauweise und im weiteren Verlauf auch von Wald- bzw. teilw. Landwirtschaftsflächen.

#### 3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage im Schauflerpfad mittel. Der Schauflerpfad ist eine Anliegerstraße. Bei der Ortsbesichtigung waren keine wesentlichen Beeinträchtigungen wahrzunehmen.

#### 3.1.1.3 Verkehrslage

Der Schauflerpfad ist eine öffentliche Straße, teilausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Betonverbundpflasterbelag des Fahrdammes, Gehwege unbefestigt). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel bis einfach. Der Autobus ist ca. 350 m, S-Bhf. Schulzendorf ist ca. 2,0 km, U-Bhf. Alt-Tegel ist ca. 4,0 km, Rathaus Reinickendorf ist ca. 7,0 km, Autobahnanschluss A111 (Schulzendorfer Straße) ist ca. 2,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 16,0 km entfernt.

## 3.1.2 Beschaffenheit

### 3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und weitgehend eben. Die Straßenfront beträgt ca. 20,00 m, die Grundstückstiefe ca. 25,75 m. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und eine eigene Einfahrt vom Schauflerpfad. Letztere wird gemeinschaftlich mit dem Hinterlieger (Schauflerpfad 36 A) genutzt.

### 3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (teilw. massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, 2 PKW-Stellplätze, Terrasse, hölzernes Gartenhaus, Einfriedigungen).



### 3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Reinickendorf (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 Kabelfernsehen sind vorhanden.

## 3.1.3 Rechtliche Situation

### 3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Eine Auskunft zu Erschließungskosten liegt nicht vor und war auch aufgrund einer behördlichen Sonderlage nicht zu bekommen. Das Grundstück wird durch den Schauflerpfad verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine teilausgebaute Straße, so dass zukünftige Erschließungskosten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Höhe und Zeitpunkt solcher Kosten sind nicht bekannt.

### 3.1.3.2 Planungsrecht

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

Da Festsetzungen für Verkehrsflächen fehlen, besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Lt. Flächennachweis zum Lageplan vom 8.8.2006 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,20, die vorhandene GFZ ca. 0,33.

### 3.1.3.3 Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Schauflerpfad 36 nicht vor.

### 3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Reinickendorf (Bauaufsichtsamt) liegt für das Bewertungsobjekt folgende Eintragung vor:

Baulastenblatt Nr. 3226 vom 10.12.2002 (geändert 8.9.2006)

Lfd. Nr. 1 Die im Lageplan vom 8.8.2006 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (Daten anonymisiert) grau angelegte Fläche A, B, C, D, A steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des hinteren Grundstücks Schauflerpfad 36 A zur Verfügung.

### 3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Einfamilienwohnhaus ist offensichtlich leerstehend. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt bzw. wurden auch nicht vorgelegt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Gebäudes unterstellt.



## 3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

### 3.2.1 Das Einfamilienwohnhaus

Das Einfamilienwohnhaus ist freistehend, 1-geschossig, nicht unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss inkl. Spitzboden.

Errichtung eines Einfamilienhauses

Baujahr: 2006

Baugenehmigung: Nr. 575-VG-06 vom 20.10.2006

Rohbauabnahme: nicht bekannt

Fertigstellungsmeldung: 23.4.2007

Aufteilung: Erdgeschoss: 1 ½ Zimmer, Küche, Bad, Hausanschlussraum, Kammer, Diele mit Treppe; Terrasse

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Ankleide, Bad, Flur mit Treppe

Spitzboden: 2 Räume

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnungen ca. 150,00 m<sup>2</sup> (Erd- u. Dachgeschoss, ohne Anrechnung der Terrasse)

Nutzfläche: rd. 20,00 m<sup>2</sup> im Spitzboden

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, lt. Baugenehmigung 17,5 cm dickes Poroton-Mauerwerk (ggf. Porenbeton), 12,0 cm Kerndämmung, 11,5 cm Verblendmauerwerk, insgesamt 41,0 cm

Innenwände: massiv, Poroton-Mauerwerk bzw. Porenbeton, ggf. leichte Trennwände

Fassaden: Verblenderfronten

Geschossdecken: EG massiv, Stahlbeton, sonst Holzbalken

Dach: hölzernes Satteldach, Ziegeleindeckung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau:

Wände: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen; Bäder Fliesen

Decken: geputzt bzw. Gipskartonplatten, teilw. abgehangen

Fußböden: Fliesen bzw. Parkettboden, teilw. Laminat; Küche und Bäder Fliesen

Treppen: Holztreppen, teilw. Textilbelag, Holzgeländer

Hauseingangstüren: Kunststofftür mit Glasausschnitt

Türen: Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung, teilw. mit Glasausschnitt

Fenster: Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung, elektr. betriebene Rolljalousien, teilw. Dachflächenfenster

Heizung: Zentralheizung (Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung), zentrale Wohnraumbelüftung, EG Kaminofen

Warmwasser: zentral von Heizung



Sanitär: porzellanen WC- und Handwaschbecken, Badewanne bzw. Brausetasse  
Küche: Einbauküche mit Elektroherd (Ceran), Spüle, Kühlschrank, Dunstabzugshaube  
Elektroinstallation: weitgehend zeitgemäß  
Gartenbewässerungsanlage

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis gutem Bauzustand.  
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Energetischer Zustand: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.  
Der energetische Zustand wird mit Bezug auf die Bauart und Anlagentechnik als weitgehend zeitgemäß eingeschätzt.

Vermietbarkeit: Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als gut eingestuft.

Verkäuflichkeit: Die Veräußerbarkeit wird als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

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

## 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 Einfamilienwohnhaus, 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 Verfahrenswertes 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 1.1.2025 von 670,00 €/m<sup>2</sup> bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4 für Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung ermittelt.

In seinem Ad hoc Marktreport (Ausgabe Juli 2025) gibt der Gutachterausschuss für Bauland im individuellen Wohnungsbau ein durchschnittliches Preisniveau für Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende April 2025 in Höhe von 94 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1.1.2025 (100 %) an. Für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren<sup>1</sup> der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 anzusetzen. Dieser Wert beträgt 710,00 €/m<sup>2</sup> bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4.

Das Grundstück ist teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlegers (Schauflerpfad 36 A) belastet. Die Baulast (vgl. Punkt 3.1.3.4) weist einen Zufahrtsstreifen von ca. 3,00 m x 25,70 m = 77,10 m<sup>2</sup> aus, so dass eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt werden muss. Sachverständig wird auf den betroffenen Baulandwert ein Abschlag von 50,0 % (-355,00 €/m<sup>2</sup>) angesetzt.

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

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

Bauland	514,00 m <sup>2</sup>	*	710,00 €/m <sup>2</sup>	=	364.940,00 €
Abschlag Wegepflicht	77,10 m <sup>2</sup>	*	-335,00 €/m <sup>2</sup>	=	-25.828,50 €
					339.111,50 €
				<b>rd.</b>	<b>339.100,00 €</b>

### 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 Auswertungsstichtag der Sachwertfaktoren, umbasiert auf das Jahr 2010).

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

Einfamilienwohnhaus

EG.	9,49 m	*	11,35 m	=	107,71 m <sup>2</sup>
DG.	9,49 m	*	11,35 m	=	107,71 m <sup>2</sup>
Spitzboden	5,50 m	*	11,35 m	=	62,43 m <sup>2</sup>
					277,85 m <sup>2</sup>
				<b>rd.</b>	<b>278,00 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> In Anlehnung an die letzte Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt 2025, S. 1.968 ff.



Ansatz der Normalherstellungskosten 2010

Gebäudeart:	1.21
Standardstufe <sup>1</sup> :	4 (nach Auswertungspraxis, sonst überwiegend 3-4)
Kostenkennwert:	1.215,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Einfamilienwohnhaus

$$278,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 1.215,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{337.770,00 \text{ €}}}$$

Indexierung auf den Auswertungsstichtag

$$\text{Preisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt (2010 = 100): } 184,7 \quad 623.861,19 \text{ €}$$

Alterswertminderung (lineare Abschreibung<sup>1</sup>)

Gesamtnutzungsdauer<sup>1</sup>      80 Jahre

Restnutzungsdauer<sup>1</sup>        55 Jahre

$$-31,25 \% \quad * \quad 623.861,19 \text{ €} \quad = \quad -194.956,62 \text{ €}$$

428.904,57 €

**rd. 428.900,00 €**

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 18-22 Jahren wird die Restnutzungsdauer für normalem Bauzustand mit 55 Jahren festgelegt.

## 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:

hölzernes Gartenhaus	500,00 €
----------------------	----------

## 4.5 Sachwert

Für den vorläufigen Sachwert ergibt sich somit:

Bodenwert	339.100,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	428.900,00 €
	<u>768.000,00 €</u>



## 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. 30 vom 18.7.2025). 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 6) für den vorläufigen Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von 12,10 % ableiten. Aus sachverständiger Sicht müssen jedoch weitere besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der Sachwertanpassung berücksichtigen werden:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer durchschnittlichen Wohnlage im Bereich des nordwestlichen Stadtrandes. Das Einfamilienhaus machte bei der Ortsbesichtigung einen leicht überdurchschnittlichen Eindruck und stellt sich bezüglich Bauart und Ausstattung weitgehend zeitgemäß dar. Der energetische Zustand wird als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

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. Quartal 2025 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum die Verkaufszahlen erneut um 14 % gestiegen. Eine grundlegende Entwicklung beim mittlere Kaufpreis (Rückgang um 1 %) lässt sich hingegen noch nicht verzeichnen. Diese Tendenz wird auch durch den gefallen Bodenrichtwert und die Zahlen des „Ad hoc Marktreports“ für Bauland im individuellen Wohnungsbau bestätigt. Aufgrund des Gesamteindruckes des Bewertungsobjektes sowie der aktuellen Marktentwicklung wird sachverständig ein Marktanpassungsabschlag von rd. 5,00 % angesetzt.

Vorläufiger Sachwert					768.000,00 €
Marktanpassungsabschlag					
-5,00 %	*	768.000,00 €	=		-38.400,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen					500,00 €
			Schätzwert		730.100,00 €

Dieses Ergebnis entspricht einem Wert von ca. 4.867,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Wert von ca. 4.219,00 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist in Abschnitt 5.4.2.1 „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ für Baujahre 1991 bis 2019 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahr 2023 eine Spanne von 2.872,00 bis 5.150 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 3.979,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche aus. Gleichzeitig wird ein regionales Preisniveau für den Altbezirk Reinickendorf von 2.852 bis



6.652 €/m<sup>2</sup> WF (Mittelwert 4.695 €/m<sup>2</sup> WF) angegeben.

Die Kennzahlen des ermittelten Schätzwertes des Bewertungsobjekt liegen leicht oberhalb der Mittelwert des Immobilienmarktberichtes. Dies entspricht nach sachverständiger Einschätzung einer Einordnung bezüglich Lage und Baualter innerhalb der Datengrundlage sowie dem positiven Gesamteindruck.

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

**730.000,00 €**

(siebenhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Die in Abt. II, ldf. Nr. 1 eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) dient der Nutzung durch den hinterliegenden Nachbarn. Die Belastung wurde stellvertretend durch die zusätzlich bestehende Baulast im Rahmen der Bodenwertermittlung ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Wertminderung wird nicht angesetzt, so dass diese Eintragung den Verkehrswert nicht weiter beeinflusst.

Berlin, den 18. Juli 2025

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 Erdgeschoss.....	VI
Anlage 6 Grundriss Dachgeschoss.....	VII
Anlage 7 Grundriss Spitzboden.....	VIII
Anlage 8 Schnitt.....	IX



Anlage 1 Karte 1 : 50.000

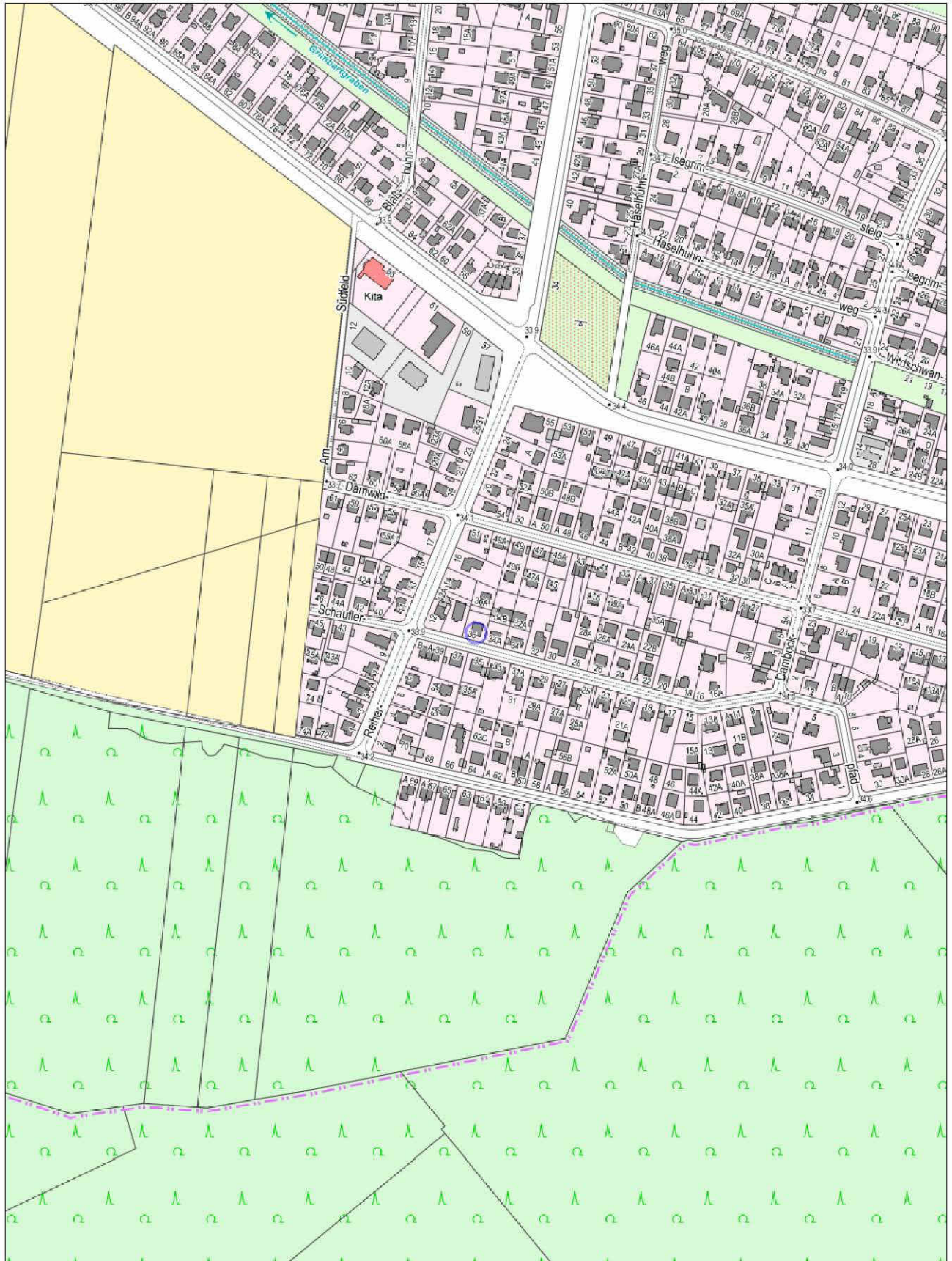
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 2 Karte 1 : 5.000

Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)

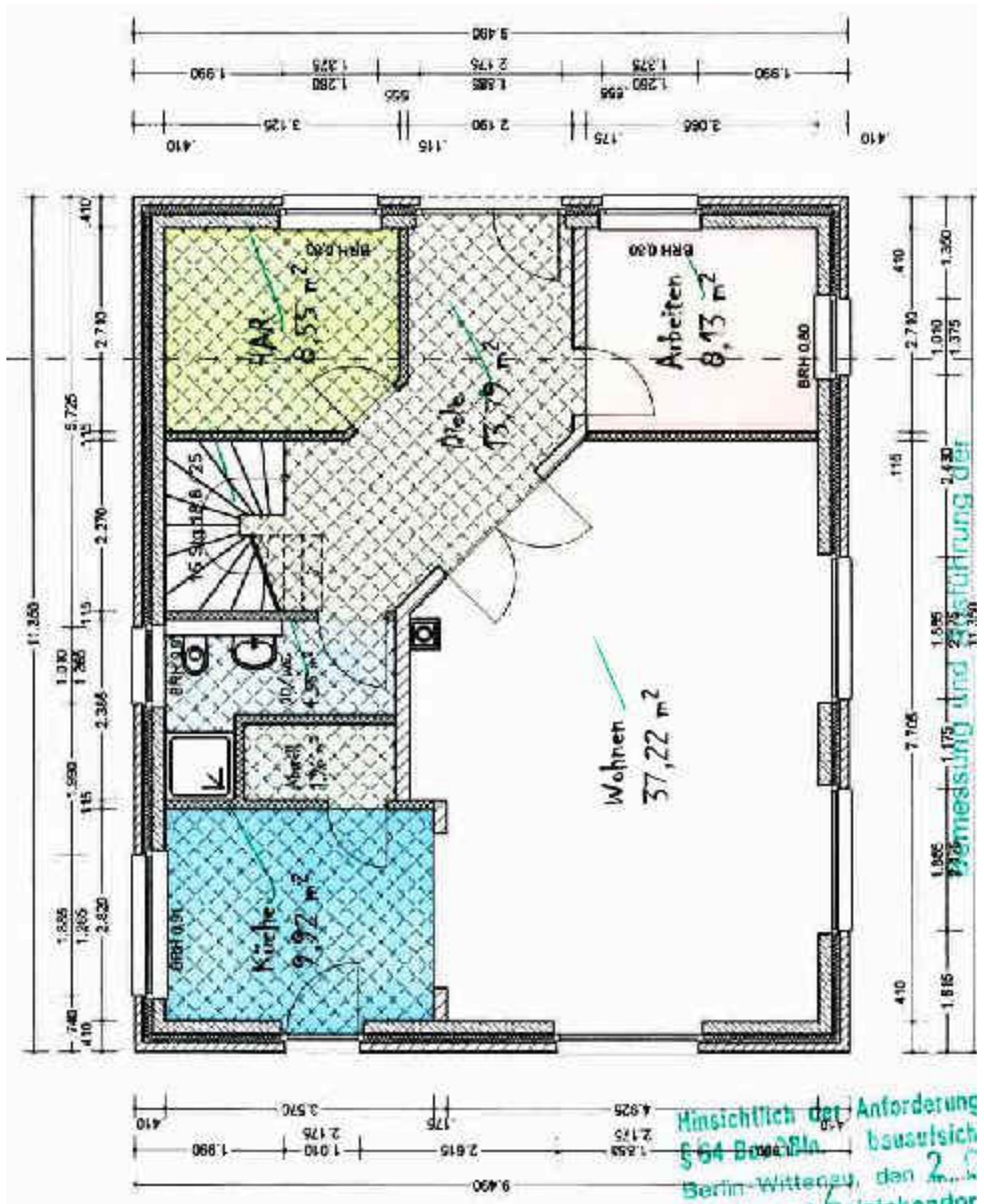






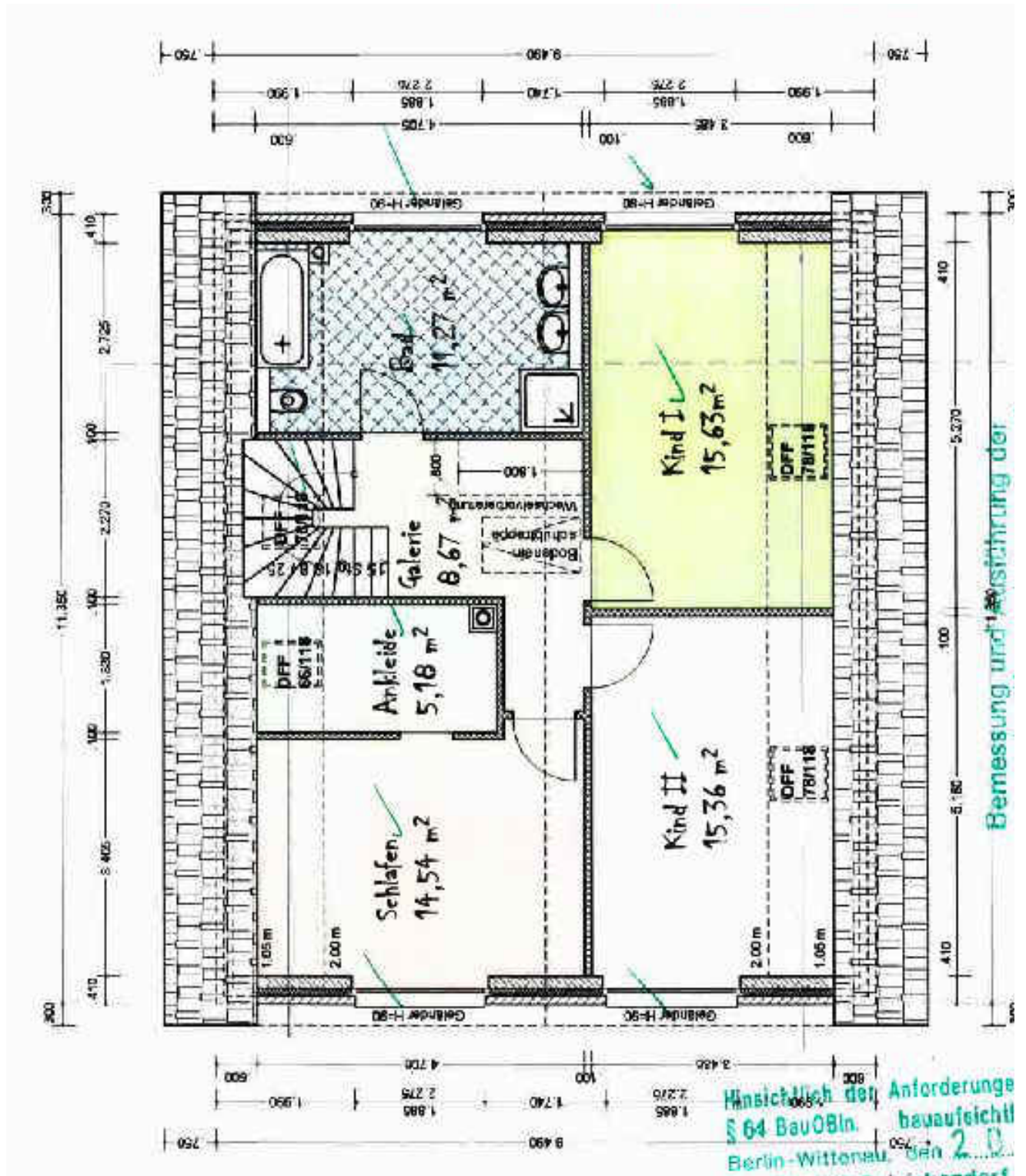


Anlage 5 Grundriss Erdgeschoss  
Grundstück Schauflerpfad 36, 13503 Berlin





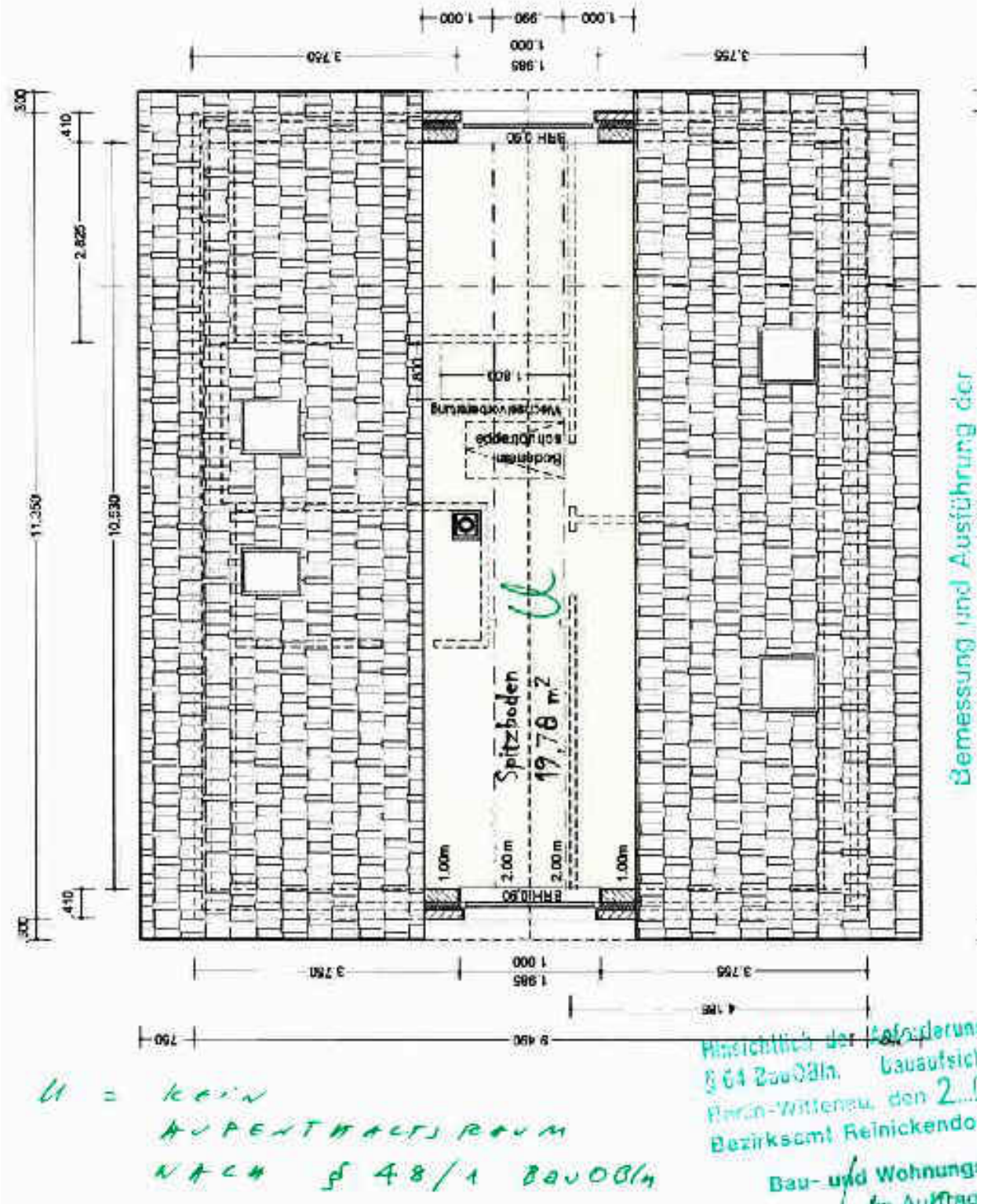
Anlage 6 Grundriss Dachgeschoss  
Grundstück Schauflerpfad 36, 13503 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



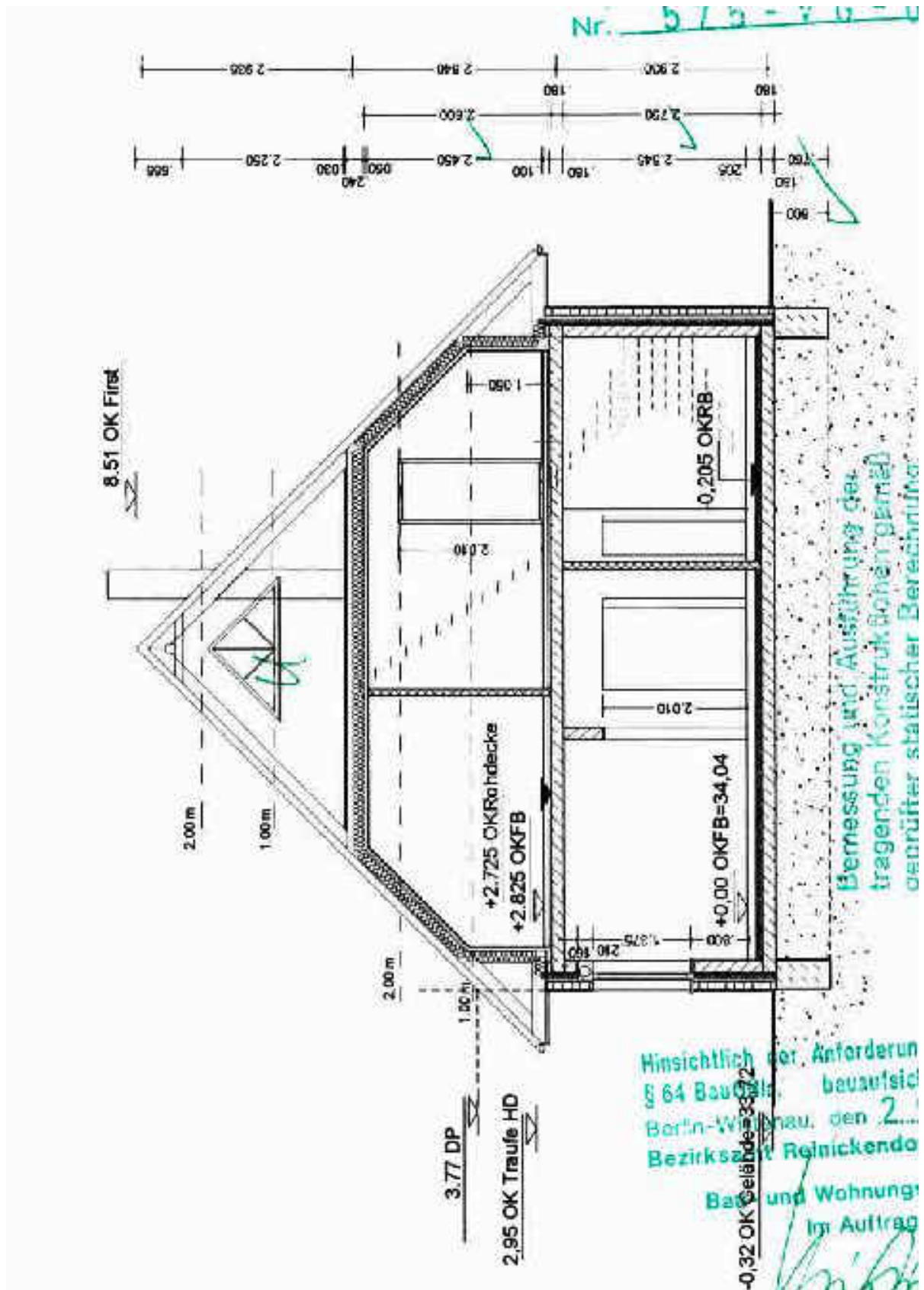
Anlage 7 Grundriss Spitzboden  
Grundstück Schauflerpfad 36, 13503 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 8 Schnitt  
Grundstück Schauflerpfad 36, 13503 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.