

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner	
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz	Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
	Ingenieurkammer RLP Baukammer Berlin
	Verkehrswertermittlung Beleihungswerte Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und Vermögensfragen
<u>Dipl.-Ing. Schmitz & Partner, Karl-Schrader-Straße 2, 10781 Berlin</u> Amtsgericht Kreuzberg Geschäftsnummer: 30 K 32/25 Möckernstraße 130 10963 Berlin	Karl-Schrader-Straße 2 10781 Berlin Telefon: 030 / 240 497 91 Telefax: 030 / 240 497 89 Datum: 10.06.2025 Az.: GA3134/25

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 – betreffend folgenden Grundbesitz in der Gemarkung Lichtenrade, eingetragen im Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 14526

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 1 Nr. 945/129	Gebäude- und Freifläche	12307 Berlin, Paetschstraße 9	904

(Einfamilienwohnhaus mit Einliegerbereich, rd. 361,00 m² Wohn-/Nutzfläche gemäß den Archivunterlagen)

(Bewertungsgebäude markiert)

Vorder-/Straßenansicht



Rückansicht



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag 02.06.2025 ermittelt mit rd.

820.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1, anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen sowie in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.6	Derzeitige Nutzung.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Mehrfamilienhaus.....	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	8
3.3	Außenanlagen	9
3.4	Nebengebäude.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen.....	10
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	11
4.3	Wertermittlung für das Grundstück.....	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.5	Verkehrswert	16
4.6	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts.....	18
5	Literaturverzeichnis.....	19
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	19
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.3	Verwendete Karten	19
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	20
2.0	Anlage: Katasterplan.....	20
3.0	Anlage: Grundrisse, Schnitt	21
4.0	Anlage: Wohn-/Nutzfläche	26
4.0	Anlage: Fotos.....	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Auftrag gemäß Anschreiben vom 30.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	02.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	02.06.2025 Beginn: 14.00 Uhr Ende: 15.10 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

1.2 Zum Ortstermin und zum Objekt

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder entsprechend möglicher Ermittlung durch den Sachverständigen erstellt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem unterkellerten 2-geschossigen **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerbereich** aus **ca. 1934** gemäß Archivunterlagen bebaut. Gemäß den Archivunterlagen besteht eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** von **2014 für 2 Wohnbereiche**. Insgesamt erscheinen Umbaumaßnahmen im Innenbereich des Gebäudes größtenteils erneuert. Ebenso wurden außen Terrassen und Zugänge teilweise zusätzlich geschaffen.

Es wurden keine weitergehenden Informationen übermittelt. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen und Sachverhalte erstellt. Gebäude und Grundstück werden zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht genutzt. Gebäude und Grundstück konnten besichtigt werden.

Die Flächen wurden aus den Archivunterlagen zusammengestellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse.

örtliche Informationen, Anmerkungen, Feststellungen:

- es wurde kein Energieausweis vorgelegt
- Es wurden Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt, der Innenbereich ist überwiegend erneuert, Dachbereiche, Dacheindeckung und Fassade befinden sich jedoch in erneuerungsbedürftigem Zustand, die Wärmedämmung im Dachgeschoss und im Spitzboden befindet sich im Zustand des ursprünglichen Baujahres

- Anscheinend sind Außenabdichtungen in erdeingebundenen Bereichen nachträglich durchgeführt worden, sind jedoch nicht fertig gestellt
- Der Spitzboden und die zugehörige Einschubtreppe zeigen einen alten Stand
- In Erdgeschoss, Keller und Obergeschoss wurden die Fenster erneuert, die Fenster im Dachgeschoss zeigen einen älteren Stand, es sind Holzfenster vorhanden
- Notwendige Kopfhöhen sind zum Teil nicht ausreichend, im Dachgeschoss in den Gauben besteht lediglich eine lichte Höhe von ca. 1,75 m, die Türhöhe WC im Dachgeschoss zeigt lediglich lichte ca. 1,70 m, der Treppenabgang zum Keller beziehungsweise Souterrain zeigt eine lichte Höhe von ca. 1,90 m
- Der Ausbau im Dachgeschoss zeigt einen älteren Stand als die Geschosse darunter
- Es fehlen Fensterbänke, die Laibungen der Fensterbereiche zeigen Fertigstellungserfordernisse, ebenso fehlen Fassadenbereiche nach erfolgten Änderungen
- Der Terrassenbereich im Obergeschoss zeigt einen alten Zustand, hier bestehen Erneuerungsbedürfnisse
- Die Heizungsanlage als Gasbrennwerttherme ist von 2006 mit Warmwassererhitzung, Installation im Keller
- Im Wohnbereich im Erdgeschoss ist ein offener Kamin installiert
- Es sind Kücheneinbauten vorhanden
- Im Wohnbereich im Erdgeschoss ist ein Feststoffbrenner vorhanden
- Die Garage zeigt ein elektrisches Segmenttor in erneuertem Zustand, die Zufahrt ist sehr steil und zur Straße hin nicht zugänglich
- Straßenseitig links ist ein zusätzlicher Eingang ins Souterrain vorhanden, Hier besteht eine neue Treppenanlage, ein Zugang zur Straße hin ist nicht fertiggestellt
- Die Sockelbereiche des Gebäudes sind nicht fertiggestellt, es sind zusätzliche Dämmmaßnahmen und Abdichtungen in erdeingebundenen Bereichen erfolgt, dies ist jedoch aufgehend nicht vervollständigt worden
- Die Dacheindeckungen und der Zustand des Daches sind veraltet
- Bei der erdgeschossigen Terrasse fehlen Absicherungen
- Zaun und Toranlage zur Straße hin sind erneuerungsbedürftig

Haus- und Wohnbereiche befinden sich grundsätzlich in einem mittleren, fertigstellungsbedürftigem Allgemeinzustand.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade), gesamt ca. 3,9 Mio. Einwohner (lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2024)
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt an einer verkehrsberuhigten Straße direkt neben einem kleinen Park in einer ruhigen grünen Wohngegend im Südwesten von Lichtenrade, einem Ortsteil an der südlichen Stadtgrenze von Berlin. Der benachbarte Landkreis Teltow-Fläming im Land Brandenburg ist nach ca. 300 m, das Ortszentrum von Lichtenrade mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinischer Versorgung nach ca. 700 m fußläufig zu erreichen. Die Entfernung zur Historischen Mitte Berlins (Rotes Rathaus) beträgt ca. 17,5 km, zur City-West (Breitscheidplatz) sind es ca. 16,5 km. Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahn und Bus (S Lichtenrade, Linie S2 und Bushaltestellen, Linien 172, 175, 275 und M76) ca. 550 m, DB (Bahnhof Südkreuz, ICE, IC, EC und Regionalzüge sowie S-Bahn, Fernbus und diverse Stadt-Buslinien) ca. 12,5 km und Flughafen Berlin-Brandenburg ca. 15 km entfernt. Die Bundesstraße B96 erreicht man nach ca. 1,4 km, die Autobahnen A100 (Stadtring), AS Tempelhofer Damm und die A10 (Berliner Ring), AS Rangsdorf nach jeweils ca. 11 km und die A113, AS Schönefeld Nord nach ca. 12 km.
Wohnlage/Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung offene Bauweise 1-3-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront:	ca. 20,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 45,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 945/129 904,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anwohnerstraße, Straße mit wenig bis mittlere Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.04.2025 vor. Hierin besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lichtenrade, Blatt 14526 nachfolgende Eintragung:</p> <p>3 1 Eigentumsübertragungsvormerkung für 1, geb. 29.08.1976. Gemäß Bewilligung vom 09.06.2021 (UR-Nr. H 232/2021, Notar Christian Howell in Berlin) eingetragen am 15.06.2021.</p> <p>Gemäß Abklärung ist der Anspruch aus diesem Recht erloschen (Protokoll und Vereinbarung in nichtöffentlicher Sitzung des Landgerichts Berlin vom 18.07.2023), eine Bewertung und Betrachtung ist nicht erforderlich. Lediglich die Eintragung im Grundbuch muss noch gelöscht werden.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Nach Auskunft des Bezirksamtes ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen und nach derzeitiger Aktenlage sind keine schädlichen Umwelteinflüsse bekannt. Abschließende Recherchen sind bisher nicht durchgeführt worden, daraus könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben. Der Sachverständige geht in den nachfolgenden Berechnungen mangels weiterer Erkenntnisse von unbelasteten Zuständen aus.</p> <p>Dies schließt jedoch eine eventuell vorhandene Boden- oder Grundwasserunreinigung, die hier nicht bekannt ist, nicht aus.</p> <p>Es erfolgt auftragsgemäß keine Einwertung dieses Sachverhaltes, da keine Erkenntnisse vorliegen.</p> <p>Sollten zukünftig durchgeführte Bodengrunduntersuchungen zum Ergebnis haben, dass gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, müsste eine Anpassung des Verkehrswertes in Anbetracht der möglichen Sanierungskosten, die durch den Eigentümer anteilig zu tragen sind, und/oder ggfs. ein merkantiler Minderwert erfolgt.</p>

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt besteht auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste erfasst.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung mit einer GFZ bis 0,4 dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und planungsrechtliche Auskunft:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Baunutzungsplan von Berlin im Zusammenhang mit den städtebaulichen Vorschriften von Berlin mit auszugswise folgenden Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, Geschosszahl 2, GRZ 0,2, GFZ 0,4. Gleichzeitig gilt für das Bewertungsgrundstück der Bebauungsplan 7 - 37Bi.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
------------	---

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
--	----------------

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch, schriftlich und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins werden Gebäude und Grundstück nicht genutzt. Die Bewertung erfolgt mit den Küchenausstattungen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitssschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Ca. 1934 gemäß den Archivunterlagen. Der Sachverständige nimmt in Abwägung mit den übrigen Darstellungen im Gutachten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren an.
Modernisierung:	siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß dem Bebauungsplan und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ggfs. bedingt möglich.
Außenansicht:	2 – geschossiges Wohnhaus, helle und farbige Putzfassade, braune und weiße Fenster, weiße Haustür, Walmdach

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Holz, Mauerwerk, ggfs. Leichtbau
Geschossdecken:	Holz, Stahl, Mauerwerk, Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür in Metall/Kunststoff
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Belag Randleisten in Holz
Treppe zu den Obergeschossen:	Holz, Handlauf in Holz

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Holz, Parkett, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Holz, Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Flur:	

Bodenbeläge:	Holz, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzfenster als Doppelscheibe
Türen:	
Eingangstüren zu den Wohnungen bzw. Nutzungen:	Holztüren erneuert bzw. auch älter
Zimmertüren:	Holztüren erneuert bzw. auch älter

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Überwiegend gute Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; normale fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Halogendelenlicht
Heizung:	Heizungszentrale im Keller von 2006, Feststoffbrenner im Wohnbereich
Warmwasserversorgung:	Über die Heizung
Sanitäre Installation:	Mittlere bis gute Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	siehe hierzu die nachfolgenden Dokumentationen, erneuerte Ausstattungen

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Küchenausstattungen sowie einzelne Einbauschränke gemäß den nachfolgenden Dokumentationen, Funktion und Alter ist nicht bekannt geworden
--------------------------	--

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Wirtschaftliche Raumaufteilungen nach den Archivunterlagen und den Dokumentationen

Keller und Dach

Keller:	
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	der Keller beziehungsweise das sieht er ist überwiegend ausgebaut, die Ausstattungen und entsprechend den darüber liegenden Geschossen und sind nachfolgend dokumentiert, zusätzlich ist im Keller eine Garage mit seitlichem Zugang vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Ziegel, es sind Ausbesserungen erkennbar, hierzu auch nachfolgende Fotodokumentation, die Dacheindeckung zeigt einen älteren Zustand

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- und Zugangsbefestigung, Müllstellplatz, Einfriedungen, Pflanzungen

3.4 Nebengebäude

Keine

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 - betreffend folgenden Grundbesitz in der Gemarkung Lichtenrade, eingetragen im Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 14526

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 1 Nr. 945/129	Gebäude- und Freifläche	12307 Berlin, Paetschstraße 9	904

zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Lichtenrade	14526		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenrade	1	945/129	904,00 m ²

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.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

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.

4.2 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.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Dieses Verfahren wird nicht angewendet.

4.3.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche:	904 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	700,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Berlin

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	m ²	904.0 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Stichtag	01.01.2025	02.06.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 700,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (904 m²) = 632.800,00 €
 x Bodenrichtwert (700,00 €/m²)

4.4 Sachwertermittlung**Allgemeine Grundlagen****Alterswertminderung (AWM)**

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	113,00 m ²

1.Obergeschoss	125,00 m ²
Erdgeschoss	137,00 m ²
Keller	188,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	563,00 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%				100%	
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%				100%	
Innenwände/-türen	11%				100%	
Deckenkonstrukt./Treppen	11%				100%	
Fußböden	5%				100%	
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%				100%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%				100%	
Summe	100%				100%	

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m ²
Standardstufe 2	0% x 725,00 €/m ²
Standardstufe 3	0% x 835,00 €/m ²
Standardstufe 4	100% x 1.005,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
	1.005,00 €
	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

1.005,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag ist das IV. Quartal 2023.

Baupreisindex: **161,3** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{161,3}{90,1} = 1,790$$

Baupreisindex Faktor		1,790
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		1.005,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,790	1.798,95 €/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		1.012.808,85 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.798,95 € x 563 m ²		

Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Gaube(n)		14.000,00 €
Terrasse - Boden: Betonplatten		15.000,00 €
Einbauküchen - mittlere Ausführung		5.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		34.000,00 €

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 91 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 91 \text{ Jahre} = -11 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **-11 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **40 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1934
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 50\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **50% der Herstellungskosten** festgelegt.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	+/- 0,00 €
Pauschale Erfassung	-86.313,35 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

Summe	-86.313,35 €
--------------	---------------------

4.5 Verkehrswert für das Grundstück**Sachwertverfahren**

Vorläufiger Gebäudewert	549.574,64 €
Bodenwert	+632.800,00 €

Vorläufiger Sachwert	1.182.374,64 €
-----------------------------	-----------------------

Marktanpassung	-319.241,15 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-86.313,35 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	776.820,14 €
--	---------------------

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als bestimmenden Wert an.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

		Gewicht (i.d.R.)	
Vergleichswert	776.820,14 €	1,00	776.820,14 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag			
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten			
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage			
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten			
zzgl. 5 % und rundend			38.841,01 €
		ergibt	815.661,15 €
		rd.	820.000,00 €

Der Grundstücksmarktbericht 2023/2024 für Berlin zeigt eine Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Objekte einfache und mittlere Wohnlage, Baujahre bis 1920 bis 1948). Hiernach wird angegeben ein mittlerer Verkaufspreis von 3.350,00 €/Quadratmeter für die wertrelevante Geschossfläche. Der untere Ansatz wird hier angegeben mit 1.953,00 €/Quadratmeter für die wertrelevante Geschossfläche. Diesem folgend würde sich ein Vergleichswert von minimal ca. 970.000,00 € ergeben. Die zugrundeliegenden Betrachtungen sind ausgelegt auf eine durchschnittliche wertrelevante Geschossfläche von ca. 156,00 Quadratmeter. Die dem Gebäude zugrundeliegende wertrelevante Geschossfläche beträgt ca. das dreifache. Es sind am Gebäude erhebliche Vervollständigungen beziehungsweise auch gegebenenfalls Renovierungen erforderlich. Diesbezüglich erfolgte eine defensive Betrachtung. Die Berechnungen werden hiermit für ausreichend dargestellt erachtet. Vergleichende Marktbeobachtungen bestätigen die Wertungen. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 betreffend den folgenden Grundbesitz in der Gemarkung Lichtenrade, eingetragen im Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 14526

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 1 Nr. 945/129	Gebäude- und Freifläche	12307 Berlin, Paetschstraße 9	904

wird zum Wertermittlungstichtag 02.06.2025 mit rd.

820.000,00 €

(in Worten achthundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, 10. Juni 2025

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urnehmerschutz und zur Haftung

Urnehmerschutz, 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 Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten ggfs. 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.

4.6 Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts

a) **Ob Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Die Abfrage ergibt keine Eintragung im Bodenschutzkataster. Eine Prüfung auf umweltgefährdende Stoffe ist bisher nicht erfolgt.

b) **Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?**

Es handelt sich nicht um Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum.

c) **Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?**

Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.

d) **Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?**

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) **Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)?**

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

f) **Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?**

Es konnten keine Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

g) **Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?**

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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 weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

10.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz