

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 35/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstücks

Eichbergstraße 28/30 in 12589 Berlin

Achtung: Das Grundstück (Flurstück 81) steht in engem wirtschaftliche Zusammenhang mit dem Flurstück 80 (Verfahren 70 K 29/25)

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 zwei Wohnhäusern bebauten Grundstücks

Eichbergstraße 28/30 in 12589 Berlin

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

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
2057N/lfd. Nr. 2	138	81	658 m ²	Eichbergstraße 28,30

Wertermittlungstichtag : 28.08.2025

Verkehrswert : **444.000 €**

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und 27 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Achtung: Das Grundstück (Flurstück 81) steht in engem wirtschaftliche Zusammenhang mit dem Flurstück 80 (Verfahren 70 K 29/25)

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	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>Historie</i>	9
3.1.2	<i>Gebäude 1: Maßangaben, Baubeschreibung</i>	10
3.1.3	<i>Gebäude 2: Maßangaben, Baubeschreibung</i>	12
4	WERTERMITTLUNG STICHTAG	14
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	14
5	BODENWERTERMITTLUNG	16
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	16
5.2	ANPASSUNG FLURSTÜCK 106	17
5.2.1	<i>Zusammenfassung</i>	17
6	SACHWERTVERFAHREN	18
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.1.1	<i>Bruttogrundfläche- Gebäude 1</i>	21
6.1.2	<i>SW-Berechnung Gebäude 1</i>	23
6.1.3	<i>Bruttogrundfläche- Gebäude 2</i>	24
6.1.4	<i>SW-Berechnung Gebäude 1</i>	26
6.1.5	<i>Zusammenfassung des Sachwertes</i>	27
6.2	FIKTIVE METHODISCHE AUFTEILUNG	29
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	30
7.1	AKTUELLE VERKÄUFE	30
8	VERKEHRSWERT	31
8.1	MARKTANPASSUNG	31
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	32
10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	33
10.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	33
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	34
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	35

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 12.06.2025
- Frist zur Fertigstellung des Gutachtens bis zum 10.09.2025.

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270; Fax.: 030 / 77209145

Gläubiger

- Antragstellerin
 - Vertreten durch Rechtsanwalt Martin Wörle, Monbijouplatz 9 in 10178 Berlin

Antragsgegner (siehe Beschluss zu 70 K 35/25)

- Erbengemeinschaft bestehend aus:

1)	Unbekannte Erben von... (verstorben 2018) • vertreten durch den Nachlasspfleger Dan Mirko Yuval, Mehringdamm 40, 10961 Berlin • Anmerkung: Der Verstorbene bewohnte das Wohnhaus 1
2)	... wird nicht genannt
3)	... wird nicht genannt
4)	... wird nicht genannt (bewohnt Wohnhaus 2) • vertreten durch Rechtsanwalt Jens Kochanski, Schönlicker Straße 29 in 12589 Berlin
5)	... wird nicht genannt
6)	... wird nicht genannt

1.1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 14.08.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

- Das Wohnhaus 1 steht leer, der Nachlasspfleger des Verstorbenen stellte den Schlüssel zum Objekt zur Verfügung. Das Wohnhaus wurde besichtigt.
- Das Wohnhaus 2 wird durch die Antragsgegnerin zu 4) bewohnt
 - Die Besichtigung wurde im Beisein der Antragsgegnerin zu 4) nebst Verfahrensbevollmächtigten durchgeführt. Das Wohnhaus wurde besichtigt.
- Das Anfertigen und die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurden gestattet.

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 12.06.2025)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 07.08.2025
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II		Lfd.Nr. 2,3,4: bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt
2	1	Miterbanteil des [REDACTED], geboren am 19.12.1948 (Abt. I Nr. 1 a) am Nachlaß des [REDACTED], Köpenick, gepfändet für das Land Berlin, vertreten durch das Finanzamt Treptow/Köpenick - Vollstreckungsstelle-St.-Nr. 478/60672 D Vo 13. Gemäß Ersuchen vom 06.03.2000 des Finanzamtes Treptow / Köpenick eingetragen am 10.04.2000
3	2	Erbanteil betreffend [REDACTED] (Abt. I Nr. 1a)) am Nachlass von [REDACTED], 11.12.1900, verst. 27.09.1988 und [REDACTED], geb. 08.12.1900, verst. 23.01.1975 gepfändet für [REDACTED], geb. am 11.02.1959. Pfändungsbeschluss vom <u>27.04.1999</u> (Amtsgericht Köpenick, 32 M 4001/00); eingetragen am 02.01.2025.
4	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köpenick, 70 K 35/25). Eingetragen am 21.03.2025.
Baulasten		Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 80
Überbauungen		Das Flurstück 81 wird augenscheinlich nicht überbaut.
		- Das Wohnhaus 2 nebst Anbauten (rote Pfeile) stellen Grenzbebauungen zum Flurstück 82 dar, geringfügige Überbauungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. - Die Abdachung vom Wohnhaus 2 (blauer Pfeil) überbaut das Flurstück 80. - Diese Überbauung ist mittels Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich legitimiert.
Baubehördliche Beanstandungen		Offiziell nicht bekannt

2 Lage und Grundstück

Quelle: Wikipedia

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Rahnsdorf (Gebiet Wilhelmshagen)

Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins; die Kerneriedlungen liegen an der Mündung der Spree in den Müggelsee.

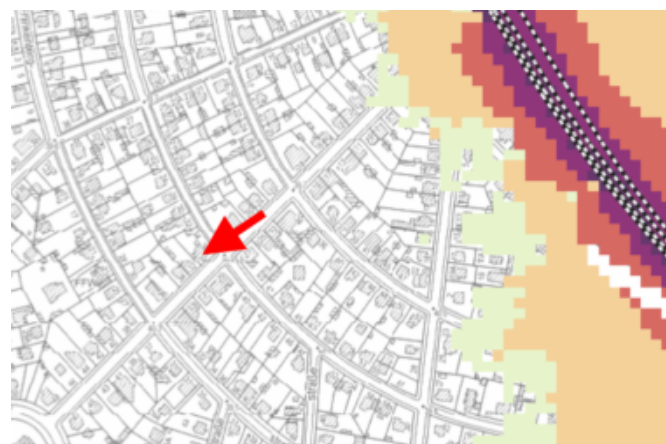
Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe (Rahnsdorf und Wilhelmshagen), die von der Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient werden. Vom Vorplatz des S-Bahnhofs Rahnsdorf verkehrt die Woltersdorfer Straßenbahn nach Woltersdorf.

Die Straßenbahnlinie 61 der BVG beginnt am westlichen Ortsrand an der Station Rahnsdorf/Waldschänke und fährt von hier über Friedrichshagen und Köpenick zum S-Bahnhof Berlin-Schöneeweide.

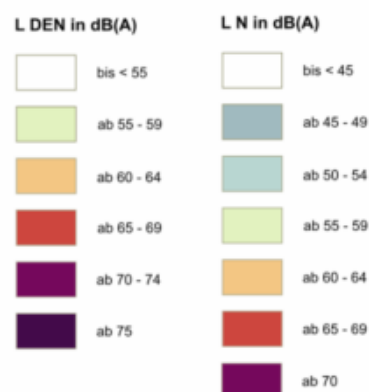
Die Buslinie 161 der BVG verbindet Schöneiche mit den beiden S-Bahnhöfen des Ortsteils, der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 61 und Erkner.

Mikrolage

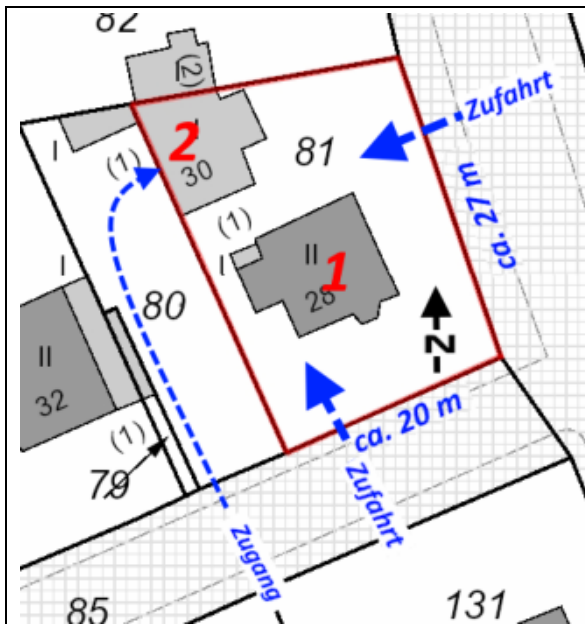
- Bushaltstelle an S-Bahn Wilhelmshagen a. 400 m (Fußweg)
- S-Bahn Wilhelmshagen ca. 0,5 km entfernt (Fußweg)
- Schule an den Püttbergen ca. 1,2 km entfernt (Fußweg)
- Kita Eichkater ca. 1,2 km entfernt
- Strandbad Müggelsee ca. 3,3 km entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) im Umkreis (< 1,5 km)
- **einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**
- Nachbarschaft: überwiegend individueller Wohnungsbau



Strategische Lärmkarte



- Geringe bzw. keine Lärmimmissionen



Grundstück

- Größe 658 m²
- Eckgrundstück Eichbergstraße/Lassallestraße
- trapezförmiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront Eichbergstr. ca. 20 m
- Straßenfront Lassallestr. ca. 27 m

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom-, Erdgas- und Stromanschluss vorhanden
- Sämtliche Anschlussleitungen führen zum Haus 1.
- Das Haus 2 hat keine eigenen Hausanschlüsse, sondern Unteranschlüsse vom Haus 1.

Zufahrt zum Haus 1 von der Eichbergstraße

Zufahrt zum Haus 2 von der Lassallestraße

- Ein fußläufiger Zugang führt von der Eichbergstraße über das Flurstück 80 zum Haus 2.



Eichbergstraße

- zweispurige Straße, (Asphalt, beidseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden)
- Die Erschließungsanlagen sind tlw. verschlissen.

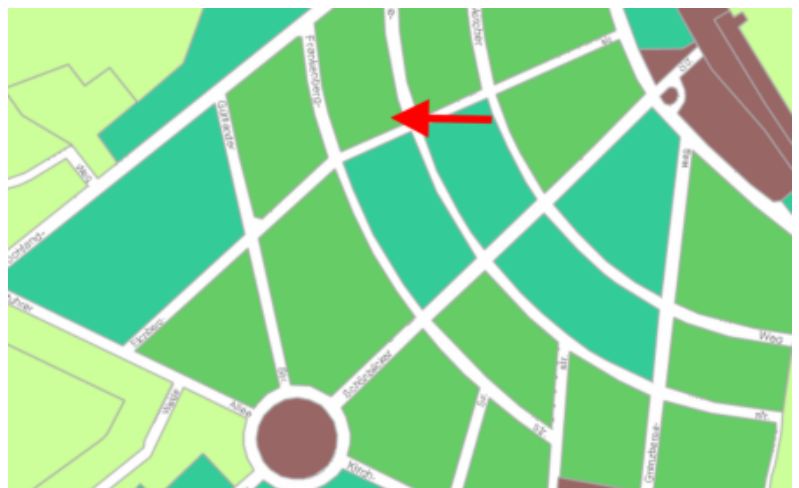


Lassallestraße

- zweispurige Straße, (Asphalt, beidseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden)
- Die Erschließungsanlagen sind tlw. verschlissen

- 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



- Villenbebauung mit parkähnlichen Gärten

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) mit landschaftlicher Prägung
Bauleitplanung	Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich innerhalb der Erhaltungsverordnung „Wilhelmshagen“
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. Wohnhaus 1: leerstehend Wohnhaus 2: bewohnt durch die Antragsgegnerin zu 4)
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. **Der Befall ist aufgrund der vorgefundener Feuchtigkeit möglich (insbesondere in der Decke KG/EG vom Gebäude 1)**

3.1.1 Historie

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

Quelle Luftbilder: <https://luftbilder.berlin.codefor.de/>



Gebäude 1

- Baugenehmigung von 1922
- Errichtung ca. 1922 bis 1924 (Das Gebäude wurde leicht abweichend von den Zeichnungen laut Baugenehmigung errichtet).
- Im Luftbild von 1928 ist das Gebäude 1 zu sehen**
- Baugenehmigung für einen zweigeschossigen Anbau (Ersatzbau für den Windfang) 1997
- Errichtung des Anbaus ca. 1997 bis 2000 (erheblich abweichende Ausführung)
- Sanierungen/Modernisierungen Ende 90er Jahre/Anfang 2000er Jahre
- Ende 90er Jahre/Anfang 2000er Jahre: Ausbau des Spitzbodens

Bauordnungsrechtliche Legalität

- Für den Spitzbodenausbau existiert keine Baugenehmigung, der Gutachter betrachtet den Raum als Hobbyraum (kein Aufenthaltsraum)
- Der Anbau wurde in Eigenbau realisiert mit erheblicher abweichender Ausführung (Nachtragsgenehmigung erforderlich zur Legalisierung).

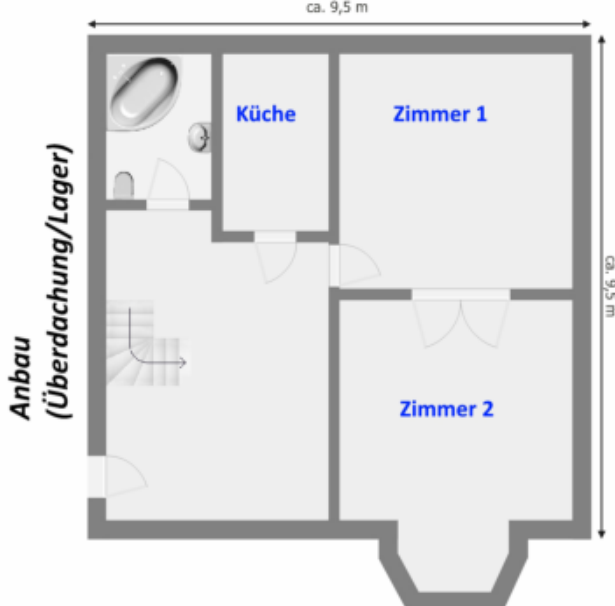
Gebäude 2

- Errichtet laut Bauakte ca. 1936
- Anbauten errichtet zu DDR-Zeit
- Teilsanierungen nach 1990

3.1.2 Gebäude 1: Maßangaben, Baubeschreibung

Maß der baulichen Nutzung

- Basierend auf eigenem Aufmaß
- Genauigkeit der Maßangaben ca. +/-5%

Erdgeschoss	Dachgeschoss
	
• 2 Zimmer, Küche, Bad, große Diele • Bruttogrundfläche (EG): ca. 93 m² • Wohnfläche ca. 73 m² • NFK: ca. 0,78	• 2 Zimmer, Ankleide, Duschbad, Kammer, Diele • Bruttogrundfläche (DG): ca. 90,25 m² • Wohnfläche ca. 50 m² • NFK: ca. 0,55
• Wohnfläche im EG/DG: ca. 128 m² • KG (Tanklager, Heizungsraum, Waschküche, Keller): ca. 73 m² Nutzfläche • Ausgebauter Spitzboden (Hobbyraum): ca. 30 m² Nutzfläche (keine Wohnfläche) • + Anbau (Überdachung, Lager) Innenhöhen: ◦ KG: ca. 2 m; EG: ca. 2,53 m; DG: 0,25 m bis ca. 2,55 m; Spitzboden 0,2 m bis 2m	
• Bruttogrundfläche als Ansatz im Sachwertverfahren: ◦ KG: 93 m² + EG: 93 m² + DG: 90,25 m² ◦ Gesamt: gerundet 276 m² (Spitzboden und Anbau werden gesondert berücksichtigt)	

Baubeschreibung

- (basierend auf Erkenntnissen aus der Bauarchivakte und der Ortsbesichtigung)

Rohbaubsubstanz

- Massivbau, voll unterkellert
- Anmerkung: möglicherweise gibt es unter dem Anbau in Teilbereichen einen Kriechkeller
- Außenwand: ca. 32 cm Mauerwerk (Annahme Ziegelmauerwerk) + Wärmedämmverbundsystem auf 3 Seiten (Anbauseite ohne WDVS)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen), tlw. Trockenbau
- Decken: Holzbalkendecken
- Dach: Satteldach mit Betondachsteindeckung (wahrscheinlich aus 90er Jahren)
- Schornstein

Ausbausubstanz

- Fenster: Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung ca. von 2002, vereinzelt auch Kunststofffenster mit doppelter Isoverglasung)
- DG/Boden: in den Schrägen liegende Dachfenster (Velux)
- Heizung:
 - Auf Heizölbasis
 - Ölheizkessel im KG (Marke Viesmann, Alter ca. > 25 Jahre)
 - In den Räumen: Konvektoren
 - 3 GFK-Öltanks im Keller
- Elektro: nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
- Kraftstromanschluss im KG
- Innentüren: Echtholztüren (Nadelholz)
- Treppen: EG/DG: geschlossene, gewendelte Holztreppe aus der Bauzeit
- Treppen: DG/Boden: offene, gewendelte Holztreppe (Alter ca. 20 bis 25 Jahre)
- Sanitärinstallation (EG):
 - WC, eingeflößte Eckwanne
 - Handwaschbecken
 - Fußboden geflößt, Wände geflößt
 - mit Fenster
- Sanitärinstallation (DG):
 - Stehendes WC mit Spülkasten
 - Dusche mit Duschwanne und Fronteinstieg
 - Fußboden geflößt, Wände geflößt
 - mit Fenster (liegendes Dachfenster)
- Fußböden-EG: Fliesen oder Laminat
- Fußböden-DG: Duschbad mit Fliesen sonst textile Beläge

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges

- Das Wohnhaus steht wahrscheinlich seit dem Tod des Bewohners (2018) leer.
- tlw. Algen- und Moosbefall an der Fassade
- tlw. Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, tlw. verschlissene Sperrungen, aufsteigende Nässe, Mauerwerks- und Putzschäden, Salpeterschäden, Schimmelbefall
- möglicherweise auch Deckendurchfeuchtungen zum EG
- verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge entsprechend dem langjährigen Gebrauch
- Verschleißerscheinungen an Sanitärkeramik und Armaturen, Türblättern und Zargen
- Wand zum Anbau tlw. unverputzt
- Holzrahmenfenster mit tlw. Verwitterungserscheinungen
- Mängel/Schäden an den liegenden Dachfenstern
- Beschädigungen am Dachüberstand, dadurch Wildtiereindrang
 - **Wahrscheinlich hat sich ein Waschbär Zugang verschafft, dadurch erhebliche Tierspuren/Beschädigungen (versteckte Beschädigungen z.B. im Dachbereich sind wahrscheinlich).**
- und andere Kleinstschäden

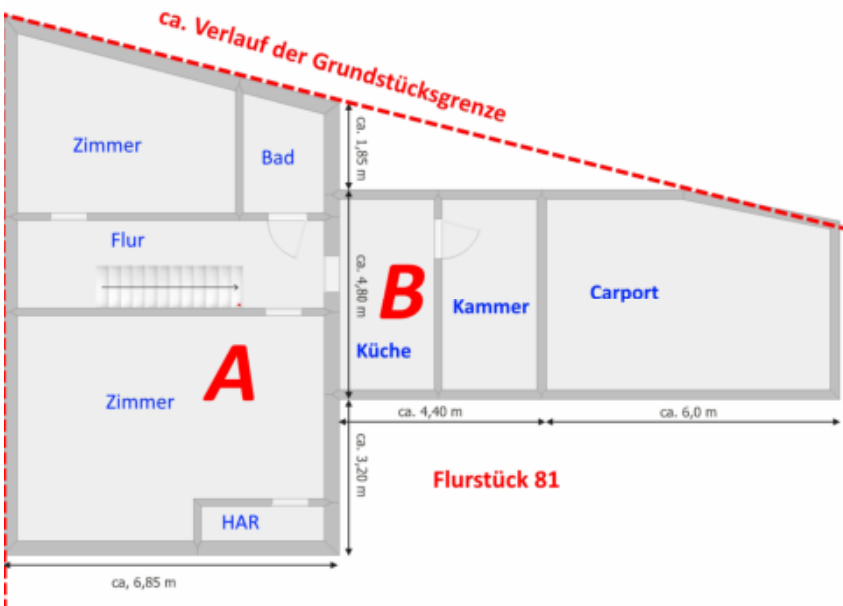
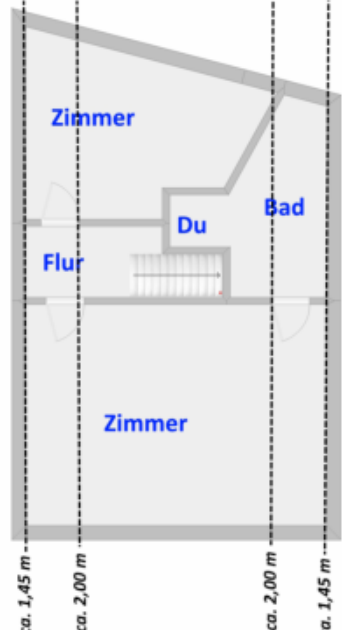
Bauliche Nebenanlagen (Anbau)

- wahrscheinlich als Eigenbau errichtet (hinterlässt einen provisorischen Eindruck)
- gemauertes Fundament, Holzständerwerk, ausgefacht innen mit Dämmplatten und Außen mit unterschiedlichen Materialien (Sandwichplatten, Profilblechplatten und Eternitplatten)
- flaches Pultdach mit Pappeindeckung
- ca. 29,50 m² BGF

3.1.3 Gebäude 2: Maßangaben, Baubeschreibung

Maß der baulichen Nutzung

- Basierend auf eigenem Aufmaß
- Genauigkeit der Maßangaben ca. +/-5%

Erdgeschoss	Dachgeschoss
	
Erdgeschoss • 2 Zimmer, Bad, Flur, Küche ◦ Ca. 63 m² Wfl. + Kammer (ca. 7,5 m² Nfl.) • Innenhöhe ca. 2,6 m Dachgeschoss • 2 Zimmer, Flur, Bad/WC • Ca. 41 m² Wohnfläche • Innenhöhe: Drenpel ca. 1,45 m, Maximale Höhe ca. 2,05 m • Gesamtwohnfläche ca. 104 m² Bruttogrundfläche als Ansatz im Sachwertverfahren: • Gebäudeteil A ◦ EG ca. 70,20 m²; DG ca. 70,20 m² ◦ Gesamt: ca. 140,40 m² • Gebäudeteil B • EG ca. 21,10 m² • + Carport	

Baubeschreibung

- (basierend auf Erkenntnissen aus der Bauarchivakte und der Ortsbesichtigung)

Rohbaubsubstanz (Gebäudeteil A)

- Massivbau, nicht unterkellert
- Außenwand: ca. 34 cm Mauerwerk (Annahme Ziegelmauerwerk) + mineralischer Putz
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen), tlw. Trockenbau
- Decke: Holzbalkendecke
- Dach: flaches Walmdach mit Bitumeneindeckung
- mit Schornstein

Rohbaubsubstanz (Gebäudeteil B)

- Holzständerwerk mit Innendämmung und Beplankung
- flaches Pultdach mit Pappeindeckung

Ausbaubsubstanz

- Fenster (EG): Kunststofffenster mit doppelter Isoverglasung von 1996
- Fenster (DG): Holzverbundfenster aus DDR-Zeit, in den Schrägen liegende Dachfenster
- Heizung:
 - Kaminofen im EG, Dauerbrandofen im DG
- Elektro: einfache Ausstattung von vor 1990
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Treppen: EG/DG: geschlossene, einläufige Holzterasse aus der Bauzeit
- Sanitärinstallation (EG):
 - Stehendes WC, Eckwanne mit Schürze, Dusche
 - Handwaschbecken
 - Wände halbhoch gefliest
 - mit Fenster (liegendes Dachfenster)
 - Warmwasser über Elektrospeicher (hängend)
- Sanitärinstallation (DG):
 - Stehendes WC mit Spülkasten
 - Dusche mit Duschwanne und Fronteinstieg
 - Warmwasser (elektrisch)

Baumängel/Bauschäden

- energetisch nicht saniert
- geringe Raumhöhe im DG, unzuverlässige Raumstruktur
- mangelhafte Dämmung zum Dachboden, dadurch Hitzestau im DG
- tlw. Algen und Moosbefall an der Fassade
- vereinzelt Schäden im Sockelbereich
- Treppe mit ausgetretenen Trittstufen
- unebene Fußböden und Wandflächen
- **verschlossene Ausbaubsubstanz in nahezu allen Bereichen**

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
460 €/m²
Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:
• Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung • Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 0,30 • Richtwertzone 2439

5.2 Anpassung Flurstück 106

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 460,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 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

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 400,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

- 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 0,30 0 %
- Realisiert wurde ca. GFZ 0,28 = hinreichend vergleichbar, keine Anpassung

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Eckgrundstück -1,5 %
 - erhöhte Kosten für Straßenreinigung und Schneebeseitigung
 - erhöhte Einsehbarkeit

Zu- und Abschläge insgesamt : - 1,50 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 394,00 €/m²

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

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)	454,00 €/m²
---	--------------------

5.2.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m²	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
81	Bauland-/Baulandnebenfläche	658	454,00	298.732,00
	Gesamt			298.732

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 Wertermittlungsstichtag 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. Ausbauszuschlag) 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- Gebäude 1

Bruttogrundfläche (Wohnhaus) – eingeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, ausgebautes DG			
- Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012 - basierend auf eigenem Aufmaß (+/- 5 %)			
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)		=	93,00 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	•	=	93,00 m ²
Bruttogrundfläche (1.Obergeschoss)	•	=	0,00 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)		=	90,25 m ²
Gesamt		=	276,25 m²

Ansatz (BGF) = 276 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	0	23	0	0
Dach	15	0	0	15	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	0
Innenwände und Türen	11	0	0	11	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	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	11	89	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	655	725	835	1.005	1.260	
Wägungsanteil	0%	11%	89%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	79,75	743,15	0,00	0,00	822,90

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²	Bemerkungen
Gebäude 1	822,90	Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.01)
Anpassung Gebäudestellung	1,00	Einzelstehend
Anpassung EG:	1,01	Schornstein
Anpassung Ausstattung/Sonstiges	1,03	Spitzboden ausgebaut (keine Aufenthaltsräume)
Gesamt	856,06	822,9 x 1 x 1,01 x 1,03
gerundet	855	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

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	1923
B	Gebäudealter in 2025	102 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 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:

- 11 Modernisierungspunkte (das Alter seit Modernisierung wird berücksichtigt)

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 39 Jahre

6.1.2 SW-Berechnung Gebäude 1

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		276,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	855,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 2.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		188,60
• Veröffentlicht 10.07.2025			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=	445.058,28	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
o			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=		445.058,28
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=		445.058,28
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		39 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 38 ImmoWertV)	- 51,25 %		-228.092,37
der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		216.965,91
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	0 %		0,00
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Hausanschlüsse, Bodenbefestigungen			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Zeitwert der baulichen Außenanlagen (pauschaler Ansatz)			2.000,00
o Anbau/Überdachung			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
o Nicht vorhanden			0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			218.965,91

6.1.3 Bruttogrundfläche- Gebäude 2

Bruttogrundfläche (Wohnhaus) – eingeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, ausgebautes DG			
- Ermittlung der BGF gemäß SW-RL vom 05.09.2012 - basierend auf eigenem Aufmaß (+/- 5 %)			
Bruttogrundfläche (Kellergeschoss)		=	0,00 m ²
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss)	• Der Gebäudeteil B (Küche und Kammer wird gesondert berücksichtigt	=	70,20 m ²
Bruttogrundfläche (1.Obergeschoss)	•	=	70,20 m ²
Bruttogrundfläche (Dachgeschoss)		=	0,00 m ²
Gesamt		=	140,40 m²

Ansatz (BGF) = 140 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.21)

	Anteil in %	Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	10	13	0	0	0
Dach	15	10	5	0	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	0
Innenwände und Türen	11	4	7	0	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	5	6	0	0	0
Fußböden	5	0	5	0	0	0
Sanitär	9	2	7	0	0	0
Heizung	9	9	0	0	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	6	0	0	0
Gesamt	100	40	49	11	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	40%	49%	11%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	316,00	428,75	110,55	0,00	0,00	855,30

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²	Bemerkungen
Gebäude 1	855,30	• Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.21)
Anpassung Gebäudestellung	1,00	• Einzelstehend
Anpassung EG:	1,01	• Schornstein
Anpassung Ausstattung/Sonstiges	0,97	• Geringe Raumhöhe im DG
Gesamt	837,94	855,3 x 1 x 1,01 x 0,97
gerundet	840	gerundeter Ansatz (gerundet auf volle 5 €/m ²)

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

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	1936
B	Gebäudealter in 2025	102 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	89 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 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:

- 2 Modernisierungspunkte (das Alter seit Modernisierung wird berücksichtigt)

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 15 Jahre

6.1.4 SW-Berechnung Gebäude 1

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		140,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	840,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 2.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		188,60
• Veröffentlicht 10.07.2025			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=	221.793,60	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			13.715,00
◦ Gebäudeteil B (Küche + Kammer): 21,10 m ² x 650 €/m ²			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=		235.508,60
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=		235.508,60
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		15 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 38 ImmoWertV)	- 81,25 %		-191.350,74
der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		44.157,86
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	0 %		0,00
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Hausanschlüsse, Bodenbefestigungen			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
• Zeitwert der baulichen Außenanlagen (pauschaler Ansatz)			1.200,00
◦ Carport			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
◦ Nicht vorhanden			0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			45.357,86

6.1.5 Zusammenfassung des Sachwertes

Sachwert Gebäude 1		218.965,91	€
Sachwert Gebäude 2		45.357,86	€
Gesamt vorläufig		264.323,77	€
Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €			
- üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten - zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Hausanschlüsse, Bodenbefestigungen	3,5 %	9.251,33	€
Bodenwert		298.732,00	€
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €		572.307,10	€

Sachwertmarktanpassung auf der Grundlage der SW-Faktoren (2024) vom Gutachterausschuss
 Ansatz von SW-Marktanpassungsfaktoren für 1- und 2-Familienhäuser

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

Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte⁸ in den Altbezirken Tempelhof (351), Neukölln (405), Köpenick (108), Marzahn (92), Hohenschönhausen (73) und Reinickendorf (608)						
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)						
150.000	250.000	500.000	750.000	800.000	1.000.000	3.300.000
0,98	0,96	0,89	0,82	0,81	0,76	0,14

<u>Baujahresgruppen</u>		<u>Gebäudekonstruktion</u>	
Baujahresgruppen bis 1919:	±0	Massivhaus:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	±0	Fertighaus-Massiv:	±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,108	Fertighaus-Holz:	-0,049
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0		
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,135	<u>Stadträumliche Wohnlage</u>	
Baujahresgruppen 2010-2018:	+0,114	Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,036
Baujahresgruppen ab 2019:	±0	Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
<u>Gebäudeart</u>		Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,060
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0	Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,406
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,108		
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,211	<u>Stadtlagen</u>	
Gebäudeart Reihemittelhaus:	+0,397	Westteil:	+0,029
<u>Bauzustand</u>		Ostteil:	±0
Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,156		
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0		
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,146		

Ausgangswert (interpoliert für einen SW von ca. 572.000 €)	0,86984
Baujahrgruppe 1920-1948	0,00
Einfamilienhaus	0,00
Gebäude mit normalen Bauzustand	0,00
Massivhaus	0,00
einfache Wohnlage	-0,036
Ostteil	0,00
unvermietet	0,00
Tatsächliche Marktlage im Ortsteil o siehe Kaufpreissammlung, Einschätzung des Gutachters	0,00
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	0,8338

vorläufiger Sachwert		572.307,10 €
o Marktanpassung in % und zur Rundung	0,8338	-95.117,44 €
marktangepasster Sachwert		477.189,66 €

Gebäude 1

- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %
 - o Notwendiger Mindestaufwand, um RND zu erreichen -4,5 % -21.473,53 €
 - o Baumängel/Bauschäden im Gebäude 1 (KG) und Schäden durch Wildtierbefall

Gebäude 2

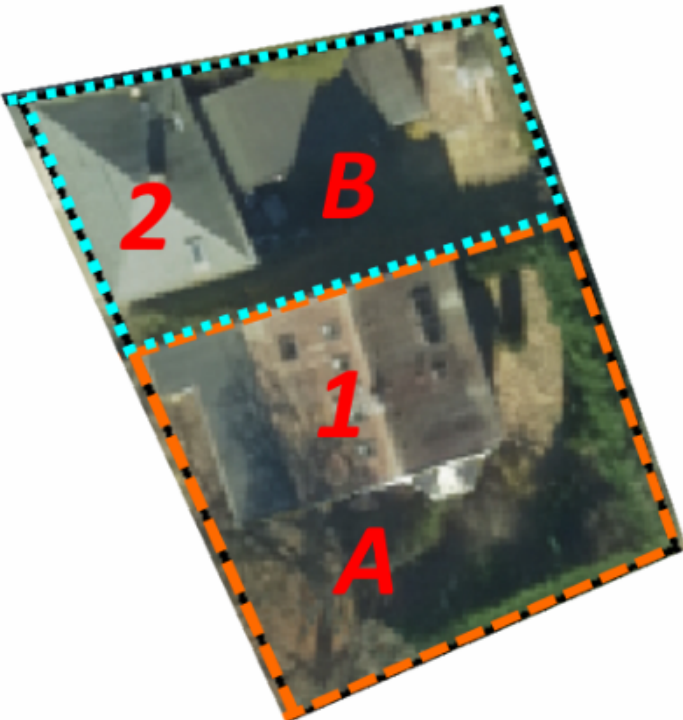
- Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %
 - o Hinreichend durch NHK und Restnutzungsdauer von 15 Jahren erfasst -2,5 % -11.929,74 €
- Wirtschaftliche Wertminderung in %
 - o Unzweckmäßige Raumstruktur
 - o Zugang zum Haus nur über ein fremdes Grundstück möglich
 - o Keine eigenen Hausanschlüsse

443.786,39 €

gerundet**444.000 €**

6.2 Fiktive methodische Aufteilung

- Im Rahmen des Verfahrens wurde der Gutachter von einzelnen Parteien gebeten, den Gesamtwert fiktiv entsprechend den Nutzungen aufzuteilen.
- **Diese methodische Aufteilung ist fiktiver Natur und dient einer möglichen Einigung der Erbengemeinschaft im Vorfeld der Zwangsversteigerung.**
- Eine Realteilung des Flurstückes 81 entsprechend der Nutzungsgrenzen ist bauordnungsrechtlich nicht statthaft, weil der Abstand zwischen den Gebäuden 1 und 2 zu gering ist und somit die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können

	Grundstück A • Teil von Flurstück 81: ca. 380 m² • Bebaut mit dem Wohnhaus 1 nebst Anbau • Aktuell leerstehend Grundstück B • Teil von Flurstück 81: ca. 278 m² • Bebaut mit dem Wohnhaus 2 nebst Anbauten • Aktuell bewohnt
--	--

	Grundstück A	Grundstück B	Gesamt
Bodenwert	172.520,00	126.212	298.732,00
Wert Bauliche Anlagen	218.965,91	45.357,86	264.323,77
Außenanlagen 3,5%	7.663,81	1.587,53	9.251,34
Gesamt vorläufig	399.149,72	173.157,39	572.307,11
Marktanpassungsfaktor	0,8338	0,8338	
Gesamt (angepasst)	332.811,04	144.378,63	477.189,67
Baumängel/Schäden	-21.473,53	-11.929,74	
Verkehrswert	311.337,51	132.448,89	443.786,4
gerundet	311.500	132.500	444.000

7 Vergleichsfaktorverfahren

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt.

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

siehe <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php>

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
Köpenick	38	2.795	bis	6.838	4.714	42	2.416	bis	6.291 4.314

7.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

- Vertragsdatum 2024;2025
- Bodenrichtwertzone 2439
- Einzelstehendes Haus
- Baujahr vor 1940
- BGF < 400 m²

Auswertung: 1 Verkauf



- Anonymisierte Darstellung
- Entfernung zum Objekt „Eichbergstraße 28/30“ ca. 400 m
- Baujahr 1929
- Grundstücksgröße: 984 m²
- BGF ca. 378 m²
- **Kaufpreis 498.000 €**

Resümé

- Ein Verkauf ist wenig aussagekräftig. Trotzdem findet der Verkehrswert in Höhe von 452.500 € durch diesen Verkauf seine Bestätigung.

8 Verkehrswert

8.1 Marktanpassung

Der Verkehrswert wird nur vom Sachwert abgeleitet, das Vergleichsfaktorverfahren erfolgte nur zur Stützung.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstücks

Eichbergstraße 28/30 in 12589 Berlin

zum Wertermittlungstichtag 28. August 2025

geschätzt mit

444.000 €

**Achtung: Das Grundstück (Flurstück 81) steht in engem wirtschaftliche
Zusammenhang mit dem Flurstück 80 (Verfahren 70 K 29/25)**

9 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

- Gebäude 1: leerstehend
- Gebäude 2: bewohnt durch die Antragsgegnerin (siehe Beschluss Nr. 4)

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
- Aufgrund des Baualters, der vorhandenen Baukonstruktion (Holzbalkendecken) und der vorhandenen Baumängel/Bauschäden kann ein Befall insbesondere im Gebäude 1 nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

10 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: Darstellung der aktuellen Nutzung
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	7-8	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	9	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	10	Baulastauskunft
Anlage	11-15	Leitungspläne der Versorger
Anlage	16-17	Gebäude 1: ungefähre Grundrisse und Schnitt
Anlage	18-22	Gebäude 1: Fotoansichten
Anlage	23-24	Gebäude 2: ungefähre Grundrisse und Schnitt
Anlage	25-27	Gebäude 2: Fotoansichten

10.1 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

11 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

WoFlV:

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

12 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 28.08.2025

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:

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

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