

Amtsgericht Lichtenberg

GZ: 30 K 38/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude
bebauten Grundstücks

**Hornungweg 32
in 12623 Berlin**

erstattet von
INGO KUHWARD

*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 einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude
bebauten Grundstücks

**Hornungweg 32
in 12623 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Lichtenberg
Grundbuch : von Hellersdorf
Gemarkung : Mahlsdorf

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
4965N/lfd. Nr. 1	2	5625/63	896 m ²	Hornungweg 32

Wertermittlungstichtag : 04.04.2026
Verkehrswert : **443.000 €**

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 29 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 38/25

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
2.1.2	<i>Bebauungsplan 10-10</i>	8
2.1.3	<i>Realisiertes Maß der baulichen Nutzung auf dem Flurstück</i>	9
3	BAUBESCHREIBUNG	10
3.1.1	<i>Historie</i>	10
3.1.2	<i>Maßangaben, Baubeschreibung</i>	11
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	17
5.2.1	<i>Zusammenfassung</i>	17
6	SACHWERTVERFAHREN	18
6.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
6.2	GEBÄUDE 1 UND 2	21
6.2.1	<i>Bruttogrundfläche</i>	21
6.2.2	<i>Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode</i>	22
6.2.3	<i>SW-Berechnung Gebäude 1 + 2</i>	25
6.3	GEBÄUDE 3	25
6.3.1	<i>Zusammenfassung des Sachwertes</i>	27
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	29
7.1	AKTUELLE VERKÄUFE	30
7.1.1	<i>Berechnung des Vergleichsfaktorwertes</i>	30
8	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 2/1	31
8.1.1	<i>Wertung des Rechtes</i>	32
9	VERKEHRSWERT	33
9.1	ZUSAMMENFASSUNG	33
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	34
11	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	35
11.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	35
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	36
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	37

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 20.01.2026
- Frist zur Fertigstellung des Gutachtens bis zum 31.03.2026

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 902537 419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270; Fax.: 030 / 77209145

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Antragssteller

Land Berlin, v.d.d. Finanzamt Marzahn-Hellersdorf, als Pfändungsgläubiger des Enrico Mol-
kentin aufgrund der Pfändungs- und Einziehungsverfügung des Finanzamtes Marzahn-Hellers-
dorf vom 26.05.2025, Allee der Kosmonauten 29, 12681 Berlin, Gz.: 1133/446/00844-ZE91 Im
- Antragsteller -

Antragsgegner

- 1) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (= Miteigentümer zu 3.1 laut Grundbuch)
 - vertreten durch RAè Dr. Boenicke & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft bR
- 2) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (= Miteigentümer zu 3.2 laut Grundbuch)
 - In Erbengemeinschaft

1.1.2 Ortsbesichtigung

Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 27.03.2026 um 13.00 Uhr vorgeschlagen und durchgeführt.

Ablauf der Besichtigung

- Die Antragstellerin verzichtete auf eine Teilnahme am Besichtigungstermin.
- Beide Antragsgegner waren zugegen.
- Die baulichen Anlagen wurden besichtigt und aufgemessen (Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/- 5%)
- Das Anfertigen und die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurden gestattet.

Nicht besichtigte Teile des Objektes

- Die Teilunterkellerung war nicht zugänglich. Der Dachboden vom Gebäude 2 war ebenfalls nicht zugänglich.
- **Aus Gutachtersicht sind die gewonnenen Erkenntnisse für die Bewertung ausreichend.**

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 23.12.2025)
- Baulastauskunft
- Altlastenauskunft
- Bauunterlagen, zugereicht von den Antragsgegnern

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II	• Lfd.Nr. 2: Auflassungsvormerkung vom 07.10.1999 ◦ wird berücksichtigt • Lfd.Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ◦ wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt
Baulasten	• Keine Baulasteintragung (siehe Anlage 11)
Überbauungen	• Das Flurstück 5625/63 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 5625/63 gehen keine Überbauungen aus • Bei den baulichen Anlagen 1 und 2 handelt es sich jedoch um eine Grenzbebauung (Doppelhaushälfte) zum Flurstück 5626/63, so dass geringfügige gegenseitige Überbauungen mit der Nachbarhälfte (Hornungweg 34) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.
Baubehördliche Beanstandungen	• Offiziell nicht bekannt

2 Lage und Grundstück

Das Grundstück ist im Ortsteil Mahlsdorf gelegen

Quelle: Wikipedia

Mahlsdorf ist ein Ortsteil im Bezirk Marzahn-Hellersdorf in Berlin. Zusammen mit Biesdorf und Kaulsdorf befindet sich hier Deutschlands größtes zusammenhängendes Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Mahlsdorf liegt an der östlichen Stadtgrenze Berlins und grenzt an die Gemeinde Hoppegarten im Land Brandenburg.

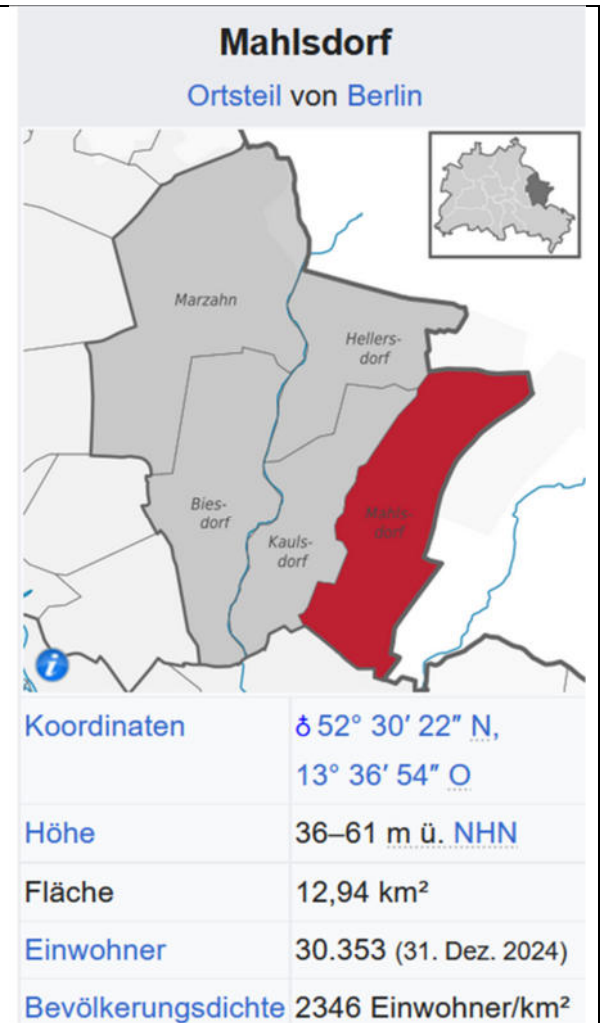
Die Straße Alt-Mahlsdorf (Bundesstraßen B 1/B 5) durchquert den Ortsteil in West-Ost-Richtung. Der Straßenzug Hönower Straße – Hultschiner Damm verläuft von Norden nach Süden durch Mahlsdorf.

Der Bahnhof Mahlsdorf und ist durch die S-Bahn-Linie S5 mit der Berliner Innenstadt und mit dem Bahnhof Strausberg Nord verbunden

Die Straßenbahnlinien 62 (S-Bahnhof Mahlsdorf–Wendenschloß) und 63 (Rahnsdorfer Straße–Landschaftspark Johannisthal) verbinden Mahlsdorf in südlicher Richtung mit Köpenick.

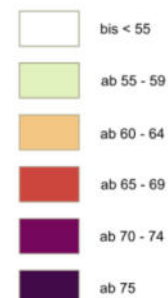
Mikrolage

- Gelegen im Ortseil Mahlsdorf
- Unweit gelegene Kaulsdorfer Baggerseen (ca. 100 m)
- Bushaltestelle ca. 600 m entfernt
- S Bahn Berlin Mahlsdorf ca. 2,3 km entfernt
- Nachbarschaft: individuelle Wohnbebauung
- Kickemal-Grundschule ca. 1,3 km entfernt
- Kita Kletterfrösche ca. 1,2 km entfernt
- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**

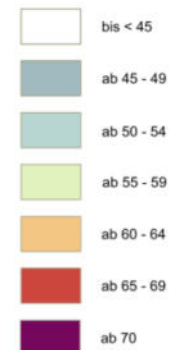


Strategische Lärmkarte

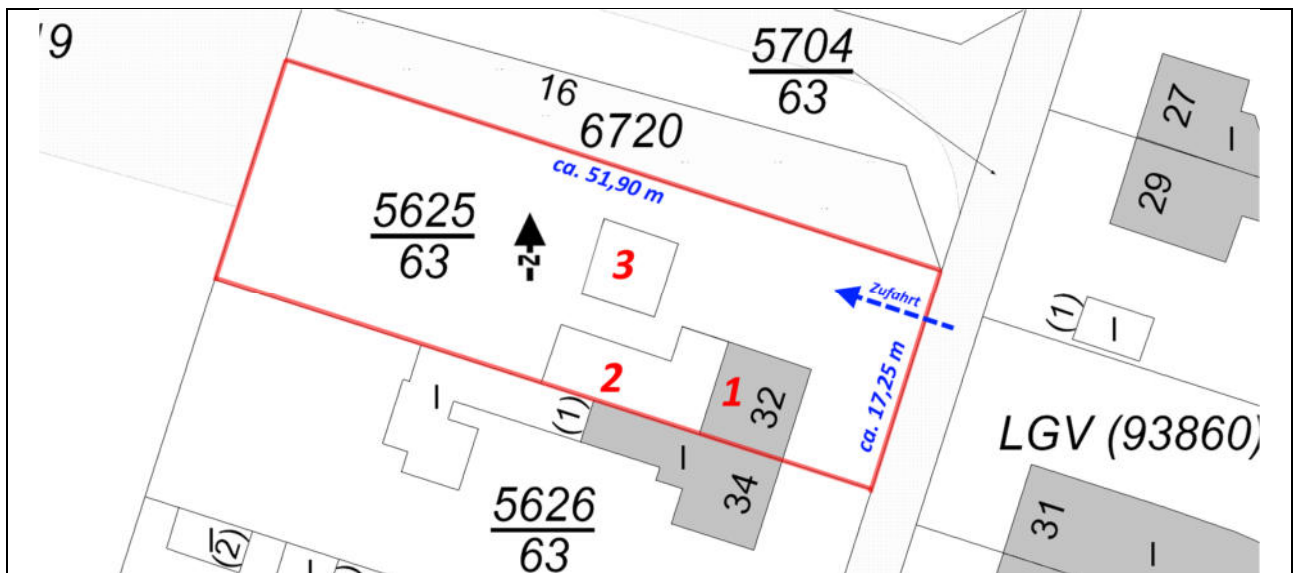
L DEN in dB(A)



L N in dB(A)



- Geringe bzw. keine Lärmimmissionen



Grundstück

- Größe 896 m²; Reihengrundstück
- rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront (Hornungweg) ca. 17,25 m; Grundstückstiefe ca. 51,90 m

Erschließungsanlagen

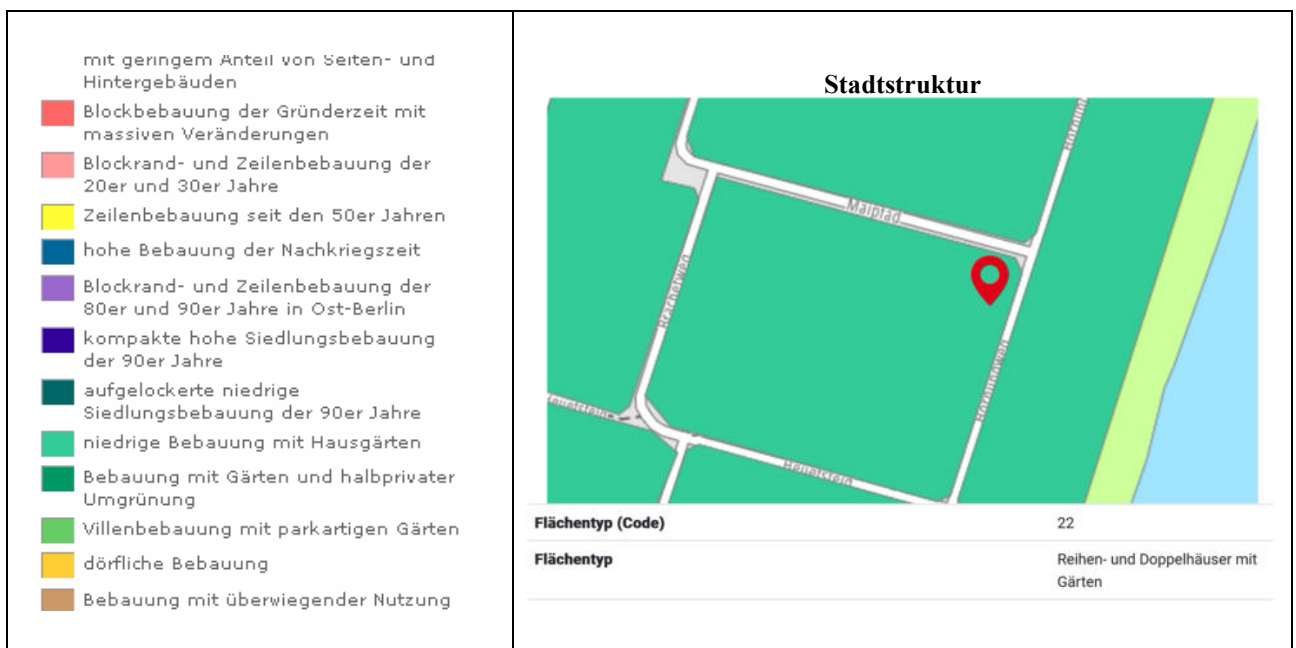
- Schmutzwasser-, Telekom-, Erdgas- und Stromanschluss vorhanden
- Trinkwasserleitung vorhanden, aber aktuell kein Hauanschluss vorhanden (Aussage der Eigentümer)
- Mediale Erschließung (siehe Leitungspläne Anlagen 14-17)



- Zufahrt vorhanden, unbefestigt

Hornungweg

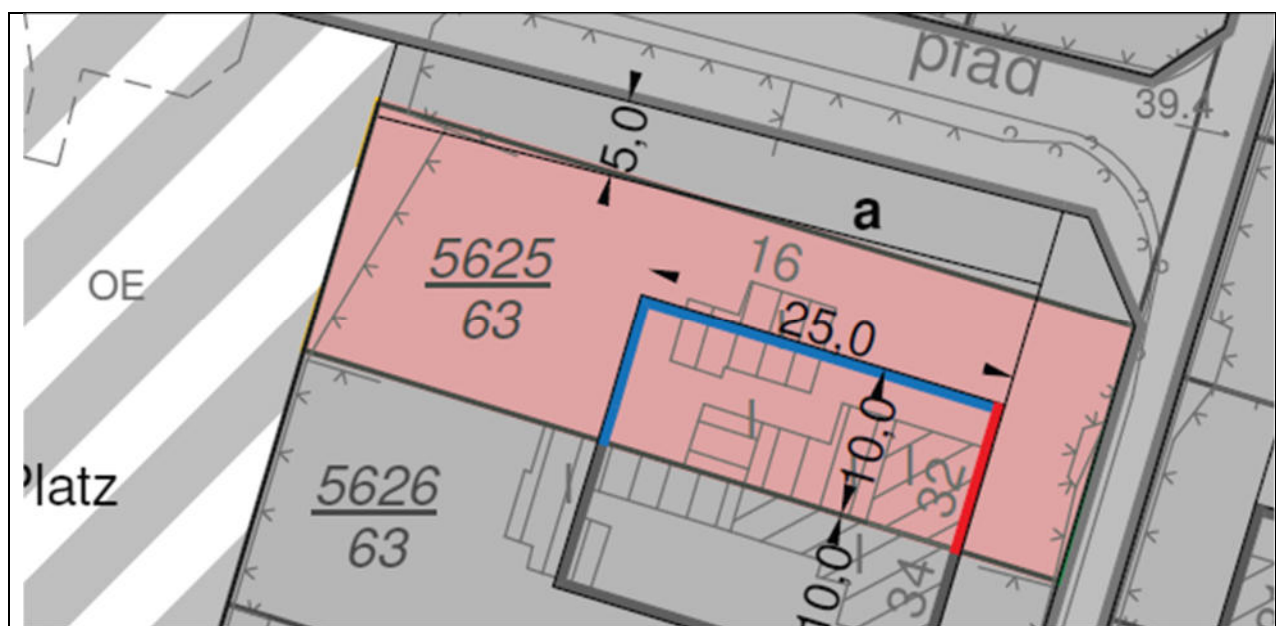
- einspurige Straße, (Asphaltdecke keine Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung vorhanden),
- keine Parkmöglichkeiten
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	- Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § KAG offen. <i>In Berlin sind Straßenausbaubeiträge (nach dem ehemaligen Straßenausbaubeitragsgesetz) vollständig abgeschafft und werden seit 2012 nicht mehr erhoben.</i>
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 0,4) - Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
Bauleitplanung	- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 10-10 - Rechtskraft 2011.
Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht.
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.1.2 Bebauungsplan 10-10



- Darstellung des Flurstückes 5626/63 innerhalb des B-Planes

B-Plan 10-10 – Inhalte

- Rechtskraft 2011
- nur giebelständige Doppelhäuser entlang der Baulinie (rote Linie) zulässig
- Das Baufeld (Baugrenzen) wurde blau markiert.
- Das Baufeld auf dem Flurstück 5625/63 hat einer Größe von 25 m x 10 m = 250 m².
- Die bauliche Anlage 3 befindet sich außerhalb des Baufeldes, hat aber Bestandsschutz (Baugenehmigung vor Rechtskraft des B-Planes)
- reines Wohngebiet
- Zulässige GRZ = 0,20
- Zulässige GFZ = 0,20

2.1.3 Realisiertes Maß der baulichen Nutzung auf dem Flurstück

Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit ca. +/- 5%)

Bebaute Fläche in m²

Gebäude 1	=	75,79 m²	Wohnhaus + Verandaanbau (ca. 7,15 m x 10,60 m)
Gebäude 2	=	29,82 m²	Werkstatt/Lager/HAR (ca. 8,90 m x 3,35 m)
Gebäude 3	=	38,12 m²	Nebengebäude/Wohnhaus (ca. 6,10 m x 6,25 m)
Gesamt		143,73 m²	

- **GRZ: bebaute Fläche/Grundstücksgröße**

◦ $= 143,73 \text{ m}^2 / 896 \text{ m}^2 = 0,16$

Wertrelevante Geschossfläche (Ansatz für Bodenwertermittlung)**Gebäude 1**

Kellergeschoss	=	0,00 m²	bleibt unberücksichtigt
Erdgeschoss	=	75,79 m²	Voller Ansatz
Dachgeschoss	=	36,46 m²	75% von (6,80 m x 7,15 m) = 75 % von 48,62 m² Anmerkung: Ansatz von 75 % der Grundfläche im DG (siehe ImmoWertV2021), wenn dieses ausgebaut ist
Gesamt		112,25 m²	

Gebäude 2

Erdgeschoss	=	29,82 m²	Voller Ansatz
Dachgeschoss	=	0,00 m²	bleibt unberücksichtigt
Gesamt		29,82 m²	

Gebäude 3

Erdgeschoss	=	38,12 m²	Voller Ansatz
Dachgeschoss	=	28,59 m²	75% von 38,12 m² Anmerkung: Ansatz von 75 % der Grundfläche im DG (siehe ImmoWertV2021), wenn dieses ausgebaut ist
Gesamt		66,71 m²	

- **GFZ: wertrelevante Geschossfläche/Grundstücksgröße**

◦ $= 208,78 \text{ m}^2 / 896 \text{ m}^2 = 0,23$

Resümè: Das Flurstück ist entsprechend der B-Planvorgabe ausreichend ausgenutzt.

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.
- Hinweise auf einen Befall wurden nicht erkannt, ein Befall kann aber aufgrund des Bauzustandes vom Gebäude 1 und 2 nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3.1.1 Historie

Historie

- In der Bauarchiv gibt es keine Akte zum Objekt (telefonische Auskunft).
- Die Eigentümer haben jedoch Unterlagen und stellten diese dem Gutachter vor Ort zur Einsicht zur Verfügung

Historie in Auszügen, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit

Gebäude 1

- Baujahr ca. 1934
- Verandaanbau wahrscheinlich zu DDR-Zeit
- Teilsanierungen/Teilmodernisierungen in den 90er Jahren

Gebäude 2

- Baujahr ca. 1934 in Zusammenhang mit Gebäude 1
- Bauliche Erweiterung wahrscheinlich zu DDR-Zeit

Gebäude 3

- Baujahr ca. 1985 (ehemalige Garage)
- Umbau zu einem Wohnhaus/Aufstockung ca. 1999
- Baugenehmigung 99/382 vom 15.11.1999

Rohbaubsubstanz (Annahmen)

- Massivbau; teilunterkellert
 - Der Bereich unter dem Bad ist unterkellert (ca. 6 m²), erreichbar über eine Bodenluke.
 - Ein Zugang war nicht möglich.
- Gründung: Stampfbeton (Annahme)
- Außenwand: Ziegelmauerwerk mit Außenwanddämmplatten und Putz
- Decken: Holzbalkendecke (EG/DG)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Dach: Satteldach (halbseitig) mit Hartendeckung, ausgebaut, Innenhöhe maximal 2,15 m
 - Spitzboden, erreichbar über Bodenluke, maximale Innenhöhe (Spitzboden) ca. 1,90 m
- Dach über Veranda: flaches Pultdach mit Pappeindeckung
- Innentreppen: ¼ gewendelte geschlossene Holztreppeanlage vom EG zum DG

Ausbaubsubstanz

- Fenster (EG): Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren
- Fenster (DG): Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung aus den 90er Jahren
- Heizung/Warmwasser:
 - Zentralheizung
 - Gaskombitherme von Vaillant (Alter > 20 Jahre)
 - In den Räumen: Konvektoren
- Elektroinstallation: erneuert in den 90er Jahren
- Sanitärinstallation (EG)
 - stehendes WC und Einbauwanne, Handwaschbecken
 - Wände halbhoch gefliest
 - einfache Ausstattung
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung aus unterschiedlichen Baujahren oder deinstalliert
- 1 Schornstein (im Gebäude 2)

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges (Annahmen)

- Schäden an der Gebäudehülle
- Leichte Mauerwerks- und Putzschäden, Sockelbereich mit ausgewaschenen Fugen (teilweise)
- Moos- und Algenbefall an der Fassade, tlw. Beschädigungen am WDVS
- Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden-, und Deckenbelägen
- Verschleißerscheinungen an Keramik und Fliesen
- unebene Fußböden und Wandflächen
- Türen/Zargen mit vereinzelten Schäden
- Schäden an der Weicheindeckung
- energetisch nicht umfassend saniert
- Gebäude 2 mit offenstehendem Dachgiebel (Feuchtigkeitseindrang)
- Und andere Kleinstschäden

Gebäude 3

Erdgeschoss • Küche, Diele, Bad, HAR; Ca. 25,6 m² Wfl. • BGF ca. 38,12; NFK ca. 0,67	Dachgeschoss • 1 Zimmer; Ca. 22,50 m² Wfl. • BGF ca. 38,12; NFK ca. 0,59
Wohnfläche gesamt: 48,10 m²	

Rohbaubsubstanz

- Massivbau, nicht unterkellert; Bodenplatte
- Außenwand: Kalksandsteinmauerwerk mit Außenwanddämmung
- Ausgebautes Satteldach mit Betondachsteinen
- Holzbalkendecke

Ausbausubstanz

- Fenster (EG(DG): Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
 - DG mit liegenden Dachfenstern
- Heizung/Warmwasser:
 - Gastherme und wandhängender Warmwasserspeicher (von 1999); Marke Vaillant
 - in den Räumen: Konvektoren
- Elektroinstallation: nach VDE-Norm
- Sanitärinstallation (EG)
 - zeitgemäße Installation von 1999
 - wandhängendes WC mit Vorwandmontage, Dusche mit Eckeinstieg, HWB
 - Wände und Boden gefliest
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung von 1999
- Treppe: einläufige offene Holztreppeanlage

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges (Annahmen)

- Algen- und Moosbefall an der Fassade
- Normaler Instandhaltungszustand entsprechend dem Baualter ab 1999



Sonstiges: Küchenzeile im EG

- Standwert pauschal 500 €

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

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

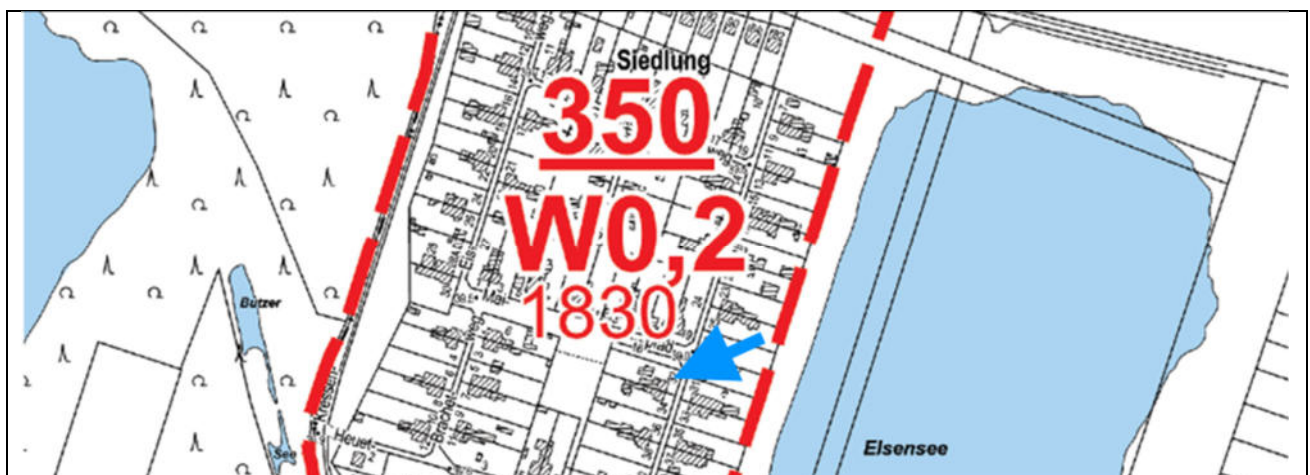
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o 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



350 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - **Wohngebietsnutzung**
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - **Geschossflächenzahl ca. 0,2**
- **Richtwertzone 1830**
- **Stand 01.01.2026**

5.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 350,00 €/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. -50,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 300,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

- die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag** 0 %
 - Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2026, keine weitere Anpassung

die Lage:

- Im Richtwertgebiet gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung :

- Baurecht nach § 30 BauGB / Wohnbebauung / Doppelhaushälfte 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- Vergleichbares Maß der baulichen Nutzung 0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Innerhalb des Wohngebiets (Richtwertzone) großes Grundstück -5 % -5 %

Zu- und Abschläge insgesamt : - 5,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 285,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land (§ 30 BauGB) 335,00 €/m²**

5.2.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m²	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
5625/63	Bauland-/Baulandnebenfläche	896	335,00	300.160,00
	Gesamt			300.160

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. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Gebäude 1 und 2

6.2.1 Bruttogrundfläche

Gebäude 1

Kellergeschoss	=	0,00	m ²	bleibt unberücksichtigt
Erdgeschoss	=	75,79	m ²	Voller Ansatz
Dachgeschoss	=	48,62	m ²	
Gesamt		124,41	m²	

Ansatz (BGF) = 124 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010

- Doppelhaushälfte, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 2.21)

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

		Gebäudestandard				
	Anteil in %	1	2	3	4	5
Außenwände	23	0	10	13	0	0
Dach	15	0	15	0	0	0
Fenster und Außentüren	11	0	0	11	0	0
Innenwände und Türen	11	0	11	0	0	0
Deckenkonstruktion und Treppen	11	0	11	0	0	0
Fußböden	5	0	5	0	0	0
Sanitär	9	0	9	0	0	0
Heizung	9	0	6	3	0	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0	6	0	0	0
Gesamt	100	0	73	27	0	0

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €/m ²	740	825	945	1.140	1.425	
Wägungsanteil	0%	73%	27%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	602,25	255,15	0,00	0,00	857,40
Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m ²		Bemerkungen			
EFH	857,40		• Doppelhaushälfte, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 2.21)			
Anpassung DG:	0,99		• Geringe Raumhöhe			
Anpassung Sonstiges:	1,02		• Veranda mit anderer Baukonstruktion (Flachdach)			
Anpassung Ausstattung	1,01		• Schornstein			
Gesamt	874,46		857,4 x 0,99 x 1,02 x 1,01			
gerundet	875		gerundeter Ansatz			

Gebäude 2

Erdgeschoss	=	29,82 m ²	Voller Ansatz
Dachgeschoss		29,82 m ²	Nicht ausgebaut
Gesamt		59,64 m²	

Ansatz (BGF) = 60 m² (gerundeter Ansatz)

NHK

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.22	585	650	745	900	1125
Doppel- und Reihenendhäuser	2.22	550	610	700	845	1055
Reihenmittelhäuser	3.22	515	570	655	790	990

Ansatz NHK: 600 €/m² (Typ 2.22)

6.2.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

Die Gebäude 1 und 2 werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

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

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

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

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

G_a = Gebäudealter
 G_d = übliche Gesamtnutzungsdauer
 W_L = lineare Wertminderung

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1934
B	Gebäudealter in 2026	92 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

Entnommen der ImmoWertV2021 (Anlage 2)

- Bei der Vergabe der Punkte wird auch das Alter seit Modernisierung des Gewerks berücksichtigt

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

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.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

Wertmethodischer Ansatz: 3-4 Modernisierungspunkte

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 20 Jahre

Als Orientierung zu Grunde gelegt wird hierbei die Analyse des Gutachterausschusses:
SW-Faktoren, 2025, Seite 3

- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand:
Gut: 55 Jahre
Normal: 40 Jahre
Schlecht: 25 Jahre

6.2.3 SW-Berechnung Gebäude 1 + 2

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		124,00	60,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	875,00	600,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 4.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		190,60
• Veröffentlicht 09.01.2026			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)</i>	=	206.801,00	68.616,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			3.500,00
◦ Teilunterkellerung			
<i>Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)</i>	=		278.917,00
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €) +	0,00 %		0,00
<i>Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €</i>	=		278.917,00
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		20 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 38 ImmoWertV)	- 75,00 %		-209.187,75
der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		69.729,25
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten	8 %		5.578,34
• zusätzlicher Ansatz für Einfriedung, Hausanschlüsse und Bodenbefestigungen,			
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
◦			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			0,00
◦			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			75.307,59
zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet	+		300.160,00
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €			375.467,59

6.3 Gebäude 3

Gebäude 3

Erdgeschoss	=	38,12 m ²	Voller Ansatz
Dachgeschoss	=	38,12 m ²	Ausgebautes DG
Gesamt		76,24 m²	

Ansatz (BGF) = 76 m² (gerundeter Ansatz)

NHK

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Ansatz NHK: 1.005 €/m² (Typ 1.21) = Standardstufe 3

Restnutzungsdauer

A	Baujahr Wohnhaus	1999
B	Gebäudealter in 2026	27 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	53 Jahre

Verminderte Restnutzungsdauer: **45 Jahre**

- Begründung: Ein Teil der Rohbaubsubstanz im EG ist von vor 1990

Berechnung Gebäude 3

		Wohnhaus	Anbauten
Bruttogrundfläche in m ² gerundet		76,00	0,00
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)	=	1.005,00	0,00
Baupreisindex im Basisjahr	=	100,00	100,00
aktueller Baupreisindex Stichtag 4.Quartal 2025 (gilt für Deutschland)	=		190,60
•			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)	=	145.580,28	0,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten			0,00
◦			
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)	=		145.580,28
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+ 0,00 %		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €	=		145.580,28
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt		45 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 38 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)	- 43,75 %		-63.691,37
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	=		81.888,91
<u>Wertanteil der baulichen Außenanlagen in €</u>			
• Bereits bei Gebäude 1 und 2 berücksichtigt.	0 %		0,00
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			0,00
◦			
<u>Wertanteil der Möblierung in €</u>			
◦ Standwert der Küchenzeile			500,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €			82.388,91

6.3.1 Zusammenfassung des Sachwertes

Sachwertfaktoren 2025

Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen
an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin
zum Stichtag 31.12.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025 Seite 1852 ff.

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin



Tabelle 6

Sachwertfaktoren für Objekte ⁹ in den Altbezirken Köpenick (68), Weißensee (130), Reinickendorf (626), Marzahn (99), und Hellersdorf (168) zum Stichtag				
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)				
300.000	500.000	700.000	900.000	1.100.000
0,91	0,85	0,79	0,74	0,68

Zudem sind die folgenden Korrekturen zu verwenden:

Baujahresgruppen

Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	-0,061
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,123
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,106
Baujahresgruppen 2010-2019:	±0
Baujahresgruppen ab 2020:	±0

Gebäudeart

Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,084
Gebäudeart Reihenhäuser:	+0,201
Gebäudeart Reihennittelhaus:	+0,341
Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,179
Gebäude in normalem Bauzustand:	±0
Gebäude mit schlechtem Bauzustand:	-0,141

Gebäudekonstruktion

Massivhaus:	±0
Fertighaus-Massiv:	±0
Fertighaus-Holz:	-0,072

Stadträumliche Wohnlage

Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,043
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,075

Bauerrichtungsvertrag

Mit Kaufvertrag beurkundet:	-0,081
Mit Kaufvertrag nicht beurkundet:	±0

Achtung:

- Im Modell SW-Faktoren vom Gutachterausschuss kommen zum Ansatz:
 - Bodenrichtwert 01.01.2024
 - Normalherstellungskosten Standardstufe 4
 - Kein Ansatz für baulichen Außenanlagen und Nebenanlagen

Ausgangswert (interpoliert für einen SW von ca. 375.500 €) o Gebäude 1 und 2 + Boden	0,8873
Baujahrgruppe 1920-1948	-0,061
Doppelhaushälfte	0,084
Gebäude mit schlechtem Bauzustand (gedämpfter Ansatz)	-0,05
Massivhaus	0,00
mittlere Wohnlage	0,00
Methodische Abweichungen zum Modell Gutachterausschuss	0,05
Tatsächliche Marktlage im Ortsteil (Bodenrichtwertzone)	0,10
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	1,0103

vorläufiger Sachwert		375.467,59 €
o Marktanpassung in % und zur Rundung	1,0103	3.867,32 €
marktangepasster Sachwert		379.334,91 €
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden in %		-10.000,00 €
o Notwendiger Mindestaufwand, um die RND zu erreichen		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Erhöhung in %		
o marktangepasster Zeitwert vom Gebäude 3		74.150,02 €
o 82.388,91 € * 0,90 (Dämpfungsfaktor)		
		443.484,93 €
gerundet		443.000 €

7 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

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 2024/25siehe <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
Marzahn	59	2.495	bis	6.005	4.218	48	2.687	bis	5.543	4.101
Hellersdorf	73	2.483	bis	5.684	4.097	99	2.677	bis	5.563	4.042

7.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

- BRW-Zone 1830
- Doppelhaushälfte und Reihenendhäuser
- Baujahr 1920 bis 1940
- Kaufvertragsdatum 2024-2026

Auswertung: 3 Verkäufe

Nr.	Bz ▼	Jahr ▼	Straßenname(HL)	Gnr(HL)	Hfläche	Bauj	GF	BGF	Kaufpreis
1	10	2025	Eisweg		832	1934	57	105	355.000
2	10	2025	Eisweg		821	1926	86	172	400.000
3	10	2026	Hornungweg		810	1935	120	288	430.000

7.1.1 Berechnung des Vergleichsfaktorwertes

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m ² BGF
1	2025	Eisweg	832	105	355.000	3.380,95
2	2025	Eisweg	821	172	400.000	2.325,58
3	2026	Hornungweg	810	288	430.000	1.493,06
Mittelwert			821	188,33	395.000	2.399,86
BGF des Objektes (BGF im EG/DG)						200
o Ansatz der Gebäude 1 und 3 (Gebäude 2 zählt als Nebengebäude und bleibt unberücksichtigt)						
Vorläufiger Vergleichsfaktorwert						479.972,00

Anonymisierte Darstellung, dem Gutachter sind Straße und Hausnummer bekannt, er hat die Vergleichsobjekte äußerlich besichtigt.

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

In Abt. II ist folgendes Recht eingetragen:

2	1	Auflassungsvormerkung für das Land Berlin. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 07.10.1999 (UR 618/99 der Notarin Brück in Berlin) eingetragen am 16.05.2000.
---	---	---

Der Sachverständige hat die Urkunde 618/1999 eingesehen.

zusammengefasster Inhalt der Auflassungsvormerkung:

- Es handelte sich ehemals um getrenntes Eigentum.
- Im Kaufvertrag vom 07.10.1999 erwarb der Gebäudeeigentümer vom Land Berlin das Grundstück (Flurstück 5625/63 mit 896 m²) zum Preis von 1.120 DM.
- Die Vertragsparteien vereinbarten ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht das Grundstück betreffend zugunsten des Landes Berlin für den Fall eines Weiterverkaufs zum Preis von 1.120 DM .

Auszug aus dem Vertrag § 4

§ 4

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

Das Vorkaufsrecht erlischt nach Ablauf von 30 Jahren gerechnet vom Tage der Beurkundung dieser Verhandlung an.

Die Übernahme der Verpflichtungen aus Absatz 1 durch einen nachfolgenden Käufer gemäß den Absätzen 2 und 3 hat auf die Dauer der Befristung keine Auswirkungen.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes im Verkaufsfall zahlt Berlin den mit dem nachfolgenden Käufer vereinbarten Kaufpreis, höchstens jedoch den von Berlin ermittelten und durch Berlin gem. § 315 BGB zu bestimmenden Verkehrswert für Gebäude und Baulichkeiten zuzüglich den mit dem Magistrat von Berlin für den Grund und Boden des Kaufgrundstücks mit vorgenanntem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung der Währungsumstelle in Höhe von **1.120,00 DM.**

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

- Das Vorkaufsrecht erlischt nach Ablauf von 30 Jahren, beginnend am Tag der Beurkundung (07.10.1999).
- **Zur Sicherung des Vorkaufsrechtes wurde die Auflassungsvormerkung für das Land Berlin eingetragen.**

8.1.1 Wertung des Rechtes

- Das Vorkaufsrecht gilt 30 Jahre, beginnend ab 07.10.1999.
- **Es erlischt in gerundet 3 Jahren zum 07.10.2029.**

Bis zum 07.10.2029 ist somit ein Weiterverkauf des Grundstückes nahezu ausgeschlossen, weil das Land Berlin das Recht hätte, das Grundstück (nur den Boden) zum Gegenwert von 1.120 DM (= 572,65 €) anzukaufen. **Die baulichen Anlagen werden zum Verkehrswert angekauft.**

- Erwirbt ein Marktteilnehmer das Objekt im Zwangsversteigerungsverfahren und das Recht (Auflassungsvormerkung) wird übernommen, wäre ein Weiterverkauf bis zum 07.10.2029 nahezu ausgeschlossen, da wirtschaftlich „unsinnig“.
- **Ein Erwerb zu kurz- bzw. mittelfristigen Spekulationszwecken ist somit ausgeschlossen.**
- Für einen Erwerber, der die Absicht hat, das Objekt auch nach dem 07.10.2029 zu behalten, hat diese Rückauflassungsvormerkung keine Wertrelevanz.

Wertrelationen des merkantilen Minderwertes (eigene empirische Untersuchungen):

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

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

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

Ansatz des Gutachters 2 % Minderung des reinen Bodenwertes.

- 2% von 300.160,00
- = **gerundet: 6.000 €**

9 Verkehrswert

9.1 Zusammenfassung

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

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude
bebauten Grundstücks

**Hornungweg 32
in 12623 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 4. April 2026

geschätzt mit

443.000 €

- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 2: -6.000 €**

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

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

c) Mieter und Pächter

- Annahme: Eigennutzung (aktuell leerstehend)

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- o In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Die Küchenzeile im Gebäude 3 wurde mitbewertet (Standwert 500 €) und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten

g) Energiepass

- o Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden.
- o Aufgrund des Baujahres (Gebäude 1 und 2) und des Bauzustandes ist ein Befall prinzipiell möglich.

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2025
Anlage	4	Luftbild, Stand 2024
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	7-8	Auszug aus dem B-Plan Plan 10-10
Anlage	9	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	10	Auszug aus der Strategischen Lärmkarte
Anlage	11	Baulastauskunft
Anlage	12-13	Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	14-18	Leitungspläne der Versorger
Anlage	19-22	Grundriss, Schnitte zu den baulichen Anlagen
Anlage	23-29	Fotoansichten

11.1 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

12 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

13 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, verschleierte 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 04.04.2026

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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