

# Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/787 157 82 ricking@hrs-immobilienbewertung.de www.hrs-immobilienbewertung.de

## Geschäftszeichen AG Spandau

30 K 6-25



### Auftrag/Bewertungsobjekt

Das mit einem Einfamilienhaus als Holz-Fertighaus mit KG und zu Wohnzwecken ausgebautem EG und DG von 1973 bebaute, 656 m<sup>2</sup> große Grundstück  
**Malschweg 10 in 13593 Berlin**  
zzgl. auftragsgemäß gesonderter Bewertung des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1.

### Besonderheiten

Seitens der Eigentümer wurde kein Zugang zum Grundstück incl. der Aufbauten gewährt bei ebenfalls nicht erteilten Objektauskünften

### Auftraggeber

Amtsgericht Spandau  
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

### Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten Ricking,  
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin

### Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

28.07.2025

## Verkehrswert rd.

**360.000.-€**

Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1

100.-€

## **Gutachtenaufbau**

### Seite

|            |                                                                      |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag</b> | <b>3</b>  |
| 1.1        | Gutachtenauftrag                                                     | 3         |
| 1.2        | Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag              | 3         |
| <b>2.</b>  | <b>Grundbuch / Ämterauskünfte</b>                                    | <b>3</b>  |
| 2.1        | Grundbuch Blatt 33060                                                | 3         |
| 2.2        | Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen     | 4         |
| 2.3        | Baulastenverzeichnis                                                 | 4         |
| 2.4        | Erschließungsbeitragszustand                                         | 4         |
| 2.5        | Denkmalschutz                                                        | 4         |
| 2.6        | Altlastensituation                                                   | 5         |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsrecht</b>                                                 | <b>5</b>  |
| 3.1        | Flächennutzungsplan FNP                                              | 5         |
| 3.2        | Verbindliches Planungsrecht                                          | 5         |
| <b>4.</b>  | <b>Beschreibung der Lage</b>                                         | <b>5</b>  |
| 4.1        | Mikrolage                                                            | 5         |
| 4.2        | Makrolage                                                            | 6         |
| <b>5.</b>  | <b>Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Bruttogrundfläche BGF</b>     | <b>6</b>  |
| 5.1        | Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen                       | 6         |
| 5.2        | Kurzbeschreibung Gebäude/Bruttogrundfläche BGF                       | 6         |
| 5.3        | Baulicher Zustand                                                    | 8         |
| 5.4        | Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit                                   | 8         |
| <b>6.</b>  | <b>Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert</b>    | <b>8</b>  |
| 6.1        | Allgemein                                                            | 8         |
| 6.2        | Vergleichswertverfahren                                              | 9         |
| 6.3        | Ertragswertverfahren                                                 | 9         |
| 6.4        | Sachwertverfahren                                                    | 10        |
| 6.5        | Verkehrswert                                                         | 10        |
| 6.6        | Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens                        | 10        |
| <b>7.</b>  | <b>Bodenrichtwert</b>                                                | <b>11</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Vergleichswertermittlung</b>                                      | <b>12</b> |
| 8.1        | Auskunft aus der Kaufpreissammlung                                   | 12        |
| 8.2        | Vergleichswert                                                       | 22        |
| 8.3        | Plausibilisierung des Vergleichswertes                               | 22        |
| <b>9.</b>  | <b>Sachwertermittlung (nur nachrichtlich)</b>                        | <b>22</b> |
| 9.1        | Ausgangsdaten                                                        | 24        |
| 9.2        | Vorläufiger Sachwert auf Grundlage der NHK 2010                      | 25        |
| 9.3        | Sachwert (nur nachrichtlich)                                         | 25        |
| <b>10.</b> | <b>Verkehrswert</b>                                                  | <b>26</b> |
| <b>11.</b> | <b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1</b>          | <b>27</b> |
| <b>12.</b> | <b>Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen</b>            | <b>27</b> |
| <b>13.</b> | <b>Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 29 - 36)</b>                     | <b>28</b> |

## 1. Gutachtenauftrag, Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag

### 1.1 Gutachtenauftrag

Seitens des Amtsgerichts Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, wurde ich beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV für das 656 m<sup>2</sup> große Grundstück Malschweg 10 in 13593 Berlin zu erstellen.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Holz-Fertighaus mit massivem KG und zu Wohnzwecken ausgebautem EG und DG von 1973 bebaut.

Des Weiteren wurde um die gesonderte Bewertung des in Grundbuch Abt. II unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen Rechtes gebeten.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)).

### 1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung vom 28.07.2025 wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen ohne weitere Begleitung durchgeführt.

Seitens der Grundstückseigentümer wurde kein Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude gewährt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen, der allgemeinen Aktenlage und der lediglich vom öffentlichen Straßenland aus einsehbaren Aufbauten und Außenanlagen bei Ortsbesichtigung erstellt werden konnte.

Bei nicht ermöglichtem Zugang wird abschließend unter Punkt 10 ein Risikoabschlag vorgenommen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Bauzustand.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 28.07.2025 als Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Wertermittlungstichtag handelt es sich um den Tag, auf den die Verkehrswertermittlung Bezug nimmt. Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist. Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt. Ausnahmen können sich beispielsweise (hier aber nicht zutreffend) bei Wertermittlungen in Sanierungsgebieten ergeben.

## 2. Grundbuch, Ämterauskünfte

### 2.1 Grundbuch Blatt 33060

(als Ausdruck vom 03.04.2025)

#### 2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 33060

#### 2.1.2 Bestandsverzeichnis

Gemarkung Spandau, Flur 22, Flurstück 1745/53, Gebäude- und Freifläche Malschweg 10 **656 m<sup>2</sup>**

#### 2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

#### 2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

##### Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

- Betriebe, die mit der Entwicklung starken Rauches, Geruches oder Geräusches verbunden sind, dürfen auf dem Grundstück nicht errichtet werden.
- Die Errichtung von Gastwirtschaften, gewerblichen Betrieben, Sanatorien und ähnlichen Einrichtungen, mit Ausnahme einer Gärtnerei, ist auf dem Grundstück nur mit Genehmigung des Berechtigten dieser Dienstbarkeit zulässig.

Für das Land Berlin eingetragen am 27.07.1937. Umgeschrieben am 25.08.1994.

##### Lfd. Nr. 2

Die Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Ingetragen am 07.01.2022.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 6/25). Eingetragen am 03.04.2025.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 10 erfolgt ohne Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

Der Wert des Rechtes der Lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß gesondert unter Punkt 11 aufgeführt.

Dabei ist nicht entscheidend, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

**2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

**2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen**

Gemäß Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 04.08.2025, Frau Oltersdorf, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Beanstandungen und Beschränkungen für das Bewertungsobjekt.

Ein entsprechender Zustand wird zum 28.07.2025 zu Grunde gelegt.

**2.3 Baulastenverzeichnis**

Baulasten sind freiwillig übernommene Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungsverpflichtungen von Grundstückseigentümern zugunsten anderer Grundstücke. Wirksam werden Baulasten durch Eintragung solcher Verpflichtungen in das bezirkliche Baulastenverzeichnis.

Das Erfordernis zur Baulasteintragung ergibt sich in der Regel aus einem geplanten Bauvorhaben oder einer beabsichtigten Grundstücksteilung, um öffentlich-rechtliche Hindernisse, die diesem Vorhaben entgegenstehen, auszuräumen. Inhalt von Baulasten können u.a. Zuwegungen, Feuerwehruzufahrten, Abstandsflächen und Nutzungsmaßbeschränkungen sein. Durch Baulasteintragung wird eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung begründet, die bei Verstößen mit einer Ordnungsverfügung der Bauaufsicht zugunsten öffentlicher Belange durchgesetzt werden kann. Im Gegensatz zum privatrechtlichen Vertrag oder einem durch Grunddienstbarkeit gesicherten Recht, räumt die Baulast keinen zivilrechtlichen Anspruch der begünstigten Grundstückseigentümer ein. Die durch Eintragung einer Baulast entstandene Belastung eines Grundstücks kann später nur bei Wegfall der Eintragungsvoraussetzungen und Verzicht der Bauaufsicht wieder gelöscht werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 13.06.2025, Frau Borchert, liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein baulastenfreier Grundstückszustand zum 28.07.2025 zu Grunde gelegt.

**2.4 Erschließungsbeitragszustand**

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 01.07.2025 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Grobler wird das Grundstück durch den öffentlichen zum Anbau bestimmten Malschweg erschlossen.

Diese Straße ist noch nicht entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. Baugesetzbuch und der §§ 14 und 15 des Erschließungsbeitragsgesetzes endgültig hergestellt. Ein Zeitpunkt hierfür kann nicht angegeben werden.

Nach endgültiger Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag zu zahlen, der nach den derzeitigen Verhältnissen überschläglich und völlig unverbindlich auf etwa 26.350.-€ ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung durch das Straßen- und Grünflächenamt Spandau geschätzt wird. Der Erschließungsbeitrag kann für Grunderwerb und Freilegung, sowie für andere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage oder einzelne Abschnitte selbstständig erhoben werden. Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragspflichtiger Grundstückszustand zum 28.07.2025 zu Grunde gelegt.

Bei derzeit nicht benennbarem Zeitpunkt zur Fälligkeit des Erschließungsbeitrags wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die noch nicht berücksichtigten Kosten für Grunderwerb und Freilegung durch die notwendige Abzinsung auf den Zeitpunkt der Fälligkeit ausgeglichen werden.

Folglich wird die Erschließungsbeitragspflicht als Abzugsbetrag in Höhe von 26.350.-€ beim Verkehrswert unter nachfolgend Punkt 10 berücksichtigt.

**2.5 Denkmalschutz**

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker/Geoportal Berlin, Stand 28.07.2025) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

## 2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 14.07.2025, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/FB Umwelt, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK geführt.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Informationen zum Bewertungsgrundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen zum 28.07.2025 zu Grunde gelegt.

## 3. Planungsrecht

### 3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 28.07.2025 als Neubekanntmachung gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ bis 0,40 bei landschaftlicher Prägung dargestellt.

Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

### 3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß Auskunft vom 25.07.2025 durch das Stadtplanungsamt Spandau/Frau Ebert regeln die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Für das Bewertungsgrundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe II/2 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 2 Vollgeschossen und offener Bauweise.

Gemäß Lageplan des Vermessungsbüros Uwe Kunath/Berlin vom 25.11.1971 als Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen unterschreitet die vorhandene GFZ mit 159,02 m<sup>2</sup> Geschossfläche : 656 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = 0,242 die zulässige GFZ von 0,40.

Ergänzend liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 5 - 135E, der als Überleitungsplan vorsieht, dass maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden dürfen.

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

## 4. Beschreibung der Lage (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

### 4.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt als Baulückengrundstück mit nordseitigem Straßenlandanschluss im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Wilhelmstadt, südlich der Heerstraße in Randlage eines ausgedehnten Wohnviertels der offenen Bauweise mit überwiegend freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, eingefasst durch die Wilhelmstraße als Bundesstraße B2 im Westen und die Gatower Straße im Osten.

Die unmittelbare Nachbarschaft setzt sich weitgehend aus freistehenden 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden unterschiedlichster Baujahre zusammen.

Auf Objekthöhe verfügt der Malschweg als Anwohnerstraße um eine betonierte Fahrbahn mit beidseitig unbefestigten Randstreifen, Straßenbeleuchtung und Straßenbaumbestand bei geringem Verkehrsaufkommen und Ausschilderung als Tempo 20-Zone ohne Parkraumbewirtschaftung.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen, Kitas, Ärzte etc.) sind in für entsprechende Wohngebiete durchschnittlichem Umfang vorhanden.

Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen im Verlauf der ca. 1.000 m entfernten Heerstraße und konzentriert in der ca. 3 km entfernten Altstadt Spandau mit betrieblichen Einrichtungen, Dienstleistungsanbietern und großflächigem Einzelhandel zur Verfügung.

Die Entfernungen betragen zum/zur/zu:

- nächstgelegenen Bushaltestelle „Weinmeisterhornweg“ im Verlauf der Wilhelmstraße ca. 150 m
- Fernbahnhof Spandau bzw. S-Bahnhof Spandau oder U-Bahnhof Rathaus Spandau ca. 3 km
- City-West/Breitscheidplatz ca. 11 km

- Hauptbahnhof ca. 13,5 km
- City-Ost/Alexanderplatz ca. 16,5 km
- Flughafen BER ca. 28 km

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als mittlere Wohnlage aufgeführt.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Spandau:

- Einwohnerzahl ca. 259.277 EW zum Stand 2024 (berlinweit ca. 3.878.100 EW zum Stand 2023)
- Wohnungsbestand ca. 121.041 Einheiten (2.043.583 Wohnungen berlinweit zum Stand Ende 2023)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ca. 1,7 % zum Stand 31.12.2023 (Berlin insgesamt ca. 1,5 %)
- Arbeitslosenquote im Juli 2025 ca. 10,7 % (Berlin insgesamt  $\bar{o}$  ca. 10,3 %)

#### 4.2 Makrolage

Berlin gliedert sich als Bundesland und Bundeshauptstadt/Sitz der Bundesregierung in 12 Stadtbezirke mit einer Gesamtfläche von ca. 89 ha bei einer Flächenausdehnung von ca. 45 km in Ost-West-Richtung und ca. 38 km in Nord-Süd-Richtung.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung mit Bahn (Hauptbahnhof und weitere Regionalbahnhöfe), Flugzeug (Flughafen BER im unmittelbar südlich angrenzenden Schönefeld mit dortigem Autobahn-, S-Bahn- und Busanschluss), Bus und den Individualverkehr als Autobahnknotenpunkt mit dem Stadtgebiet umgebendem Autobahnring ist als überdurchschnittlich einzustufen.

Bei gut ausgebautem öffentlichen Personennahverkehr mit Netzen für U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus handelt es sich um einen wirtschaftlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch prosperierenden Standort bei enger Verflechtung mit dem sog. „Speckgürtel“ auf Brandenburger Seite.

### 5. **Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt, Bruttogrundfläche BGF**

#### 5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen

Bei weitgehend rechteckigem Zuschnitt verfügt das Grundstück über eine Grundstücksbreite von ca. 18 m und eine überwiegende Grundstückstiefe von ca. 37 m.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß Baugrundkarte Spandau als landeseigener Internetveröffentlichung im Geoportal Berlin/FIS-Broker handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um Zone 5/Sand, in der im Allgemeinen keine besonderen Gründungsmaßnahmen erforderlich sind.

Straßenseitig ist das Baugrundstück mittels Jägerzaun mit Zugangs- und Zufahrtstor eingefriedet bei - soweit erkennbar - seitlicher Maschendrahtzaunstellung.

Bei nicht ermöglichtem Grundstückszugang können keine Aussagen zu den rückwärtigen Außenanlagen getroffen werden. Verfügbare Luftbilder und der Blick vom Straßenland entlang der Giebelseiten lässt umfangreichen Baumbestand erkennen.

#### 5.2 Kurzbeschreibung Gebäude/Bruttogrundfläche BGF

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigung vom 28.07.2025 bei lediglich gegebener Einsichtnahme vom öffentlichen Straßenland aus und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen incl. Baubeschreibung aus der Ursprungsbauzeit.

##### Gebäude

- Baujahr 1973 (Baugenehmigung Nr. 382072 vom 09.06.1972 bei am 19.06.1973 erfolgter Schlussabnahme) als Fertighaus der Firma Streif/Neckermann-Eigenheim GmbH Typ 92/1 mit massiv ausgebildeter Vollunterkellerung (bei Kennzeichnung mit „U-Vermerk“ unzulässig zum dauernden Aufenthalt von Menschen) und zu Wohnzwecken ausgebautem EG + DG in Holzgroßtafelbauweise
- Anschluss an öffentliche Kanalnetze: Wasser, Abwasser, Strom; glasierte Tonrohre als Grundleitungen, Entwässerung über Kunststoffrohre, Bewässerung über Kupfer-Rohrleitung
- Kellergeschoss: Streifenfundamente aus Stampfbeton; Kelleraußen- und Innenwände Hohlblocksteinmauerwerk bzw. Schwebeton; nichttragende Innenwände KSL-Mauerwerk, Kelleraußenwandsockel 1,5 cm Zementputz mit 2-maligem Isolieranstrich; Kellerfußboden Ausgleich-Packlage Stampfbeton d = 8 cm, Zementestrich = 2 cm; Kellerinnentreppe Stahlbeton mit 14 Steigungen 18/26 cm; Kellerdecke zum EG als Stahlbetonplattendecke d = 12 mit oberseitigem Deckenaufbau d = 5,2 cm (als Isolierfolie doppelagig, Dämmplatte, Lattenrost und Holzspanplatte)

- Außenwände ab EG als Großtafelbauweise von innen nach außen: Gipskartonplatte  $d = 1,8$  cm, Polyäthylen-Folie  $d = 0,01$  cm, Holzfachwerk  $d = 9$  cm mit Wärmedämmstoff  $d = 8$  cm, Holzspanplatte  $d = 1$  cm, Asbestzementplatten  $d = 0,8$  cm mit Kunstharzbeschichtet als Vorhangschale auf Distanzleisten
- tragende Innenwände: beidseitig Gipskartonplatten jeweils  $d = 1,8$  cm, dazwischen Holzfachwerk  $d = 9$  cm mit Wärmedämmstoff  $d = 4$  cm
- nichttragende Innenwände: beidseitig Gipskartonplatten jeweils  $d = 1,5$  cm, dazwischen Holzfachwerk  $d = 4,5$  cm mit Wärmedämmstoff  $d = 4$  cm
- Geschossdecke über EG: Holzspanplatten  $d = 1,9$  cm, Holzbalken  $d = 18$  cm dazwischen Mineralwolle  $d = 4$  cm, Holzspanplatten  $d = 1,9$  cm, zweischichtige Dämmplatte  $d = 2,3$  cm, Holzspanplatten  $d = 1,9$  cm
- Satteldach mit  $48^\circ$ -Dachneigung in Großtafelbauweise als Sparrendach mit Betonpfannen auf Latung mit Folie
- Geschosstreppe EG-DG als Naturholztreppe; Zugang zum Spitzboden über DG mittels Einschubtreppe im DG-Flur
- Malerarbeiten Decken mit Binderanstrich; Innenwände tapeziert, nicht verflieste Wandflächen im Badezimmer in Kunststofftapete
- Fenster und Hebetüren farbig lackiert, Aluminium naturfarben eloxiert
- Haustür als Rahmentür aus Holz oder Aluminium mit Lichtöffnung
- Innentüren mattiert
- Fußboden mit Kunstharzversiegelung bei Parkettböden
- Bodenbelag im Wohnzimmer mit Parkett oder Textil-Belag, in allen übrigen Räumen incl. Küche, Bädern und Fluren Kunststoffbelag
- Wandbeläge in der Küche von OK Arbeitsplatte bis UK-Hängeschrank, in den Bädern Keramik-Fliesen ca.  $1,55$  m hoch
- Normalfenster als Doppelfalz-Holzfenster mit Drehkippschlag und Isolierverglasung
- türhohe zargenverglaste Fenster, feststehend mit Isolierverglasung
- PVC-Rollläden, in Kästen eingebaut
- Terrassenhebetür als Rahmentür in Doppelfalz-Ausführung und Isolierverglasung mit Lüftungsflügel
- Zimmertüren als Sperrholztüren mit Edelfurnier, mit vollem Türblatt oder Glasfüllung
- Badezimmer im EG mit emaillierter Badewanne/Mischbatterie und Handbrause, Porzellan-Waschbecken mit Mischbatterie, WC-Becken Porzellan mit Spülkasten
- zweites WC im DG mit Porzellan-Waschbecken und WC-Becken aus Porzellan mit Spülkasten
- Ölzentralheizung mit  $2 \times 1.500$  L Öltank gemäß Grundrissdarstellung
- Einbauküche mit Elektro-Heißwassergerät

Bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt wird eine der vorausgehenden Baubeschreibung entsprechend zu Grunde gelegter Ausstattungsstandard unterstellt. Für die getroffene Annahmen zur Gebäudeausstattung wird ein abschließender Risikoabschlag vorgenommen.

Bei erhöht liegendem EG mit Außentreppe und mehrgeschossiger Gebäudeausbildung ohne Aufzug besteht keine Barrierefreiheit.

#### Ansatz der Bruttogrundfläche BGF

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Wohnhauses beruht auf den Maßangaben der vorliegenden Planunterlagen gemäß Anlage d zu diesem Gutachten.

Die BGF wird im Rahmen der Vergleichswert- und Sachwertermittlung herangezogen.

Definition Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277: Summe aller gemäß DIN 277-2:2005-02 Tabelle 1, Nrn. 1 bis 9 nutzbaren Grundrissebenen und deren konstruktive Umschließung.

Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen dienen (beispielsweise nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.). Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

In den Ansatz der BGF für das Wohnhaus als Bezugsgröße für die Sachwertermittlung gehen das KG, das EG und das DG ein.

| Geschoss         | Abmessungen/Bemessungsgrundlage | BGF in m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------|-----------------------|
| KG               | $8,94 \times 9,975 =$           | 89,18                 |
| EG               | $9,042 \times 10,076 =$         | 91,11                 |
| DG               | $9,042 \times 10,076 =$         | 91,11                 |
| <b>Summe BGF</b> |                                 | <b>271,40</b>         |

**Vorgenommener Ansatz der überschlägigen BGF des Wohnhauses rd.****271 m²**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen (bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt) kein eigenes Aufmaß der Bruttogrundfläche BGF durchgeführt wurde.

Generelle Besonderheiten von Holz-Fertighäusern aus den 70er Jahren

Holzertighäuser aus den 70er Jahren weisen häufig folgende Schadstoffbelastungen auf:

- Asbest (in Deutschland erst Anfang der 90er Jahre verboten) wurde beispielsweise in Fassadenplatten, zur Abdichtung oder in Bodenbelägen verarbeitet und ist krebserregend, insbesondere wenn die Materialien beschädigt/freigesetzt werden
- Formaldehyd (wurde beispielsweise in Spanplatten von Wandelementen als Bindemittel eingesetzt und kann noch über einen langen Zeitraum nach Einbau freigesetzt werden)
- Mineralwolle-Dämmstoffe als Glas- und Steinwolle, die bis 1995 verbaut und als krebserregend eingestuft werden
- Langlebige Holzschutzmittel (Lindan, PCP) zum Schutz vor Schädlingen von Holzbauteilen und deren Abbauprodukte, die zum typischen „Fertighausgeruch“ führen können

Desweiteren können Schadstoffe auch in vollflächig verklebtem Holzparkett und in Vinyl-Asbest-Fliesen oder Cushion-Vinyl-Belägen angetroffen werden.

Umfassende Sanierungen von Fertighäusern können wegen häufig hoher Kosten der Schadstoffbeseitigung in Verbindung mit notwendigen energetischen Verbesserungen zu einer nicht mehr gegebenen Rentabilität von Baumaßnahmen führen. Hinzu kommen häufig beizubehaltende einschränkende Raumzuschnitte.

Daher werden entsprechend bebaute Grundstücke häufig zum Zwecke des Abrisses und der Neubebauung erworben, weshalb der Bodenwert den wesentlichen Kaufpreis bildenden Anteil darstellt.

**5.3 Baulicher Zustand**

Es wurde kein Gebäudezutritt ermöglicht.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes sowie haustechnischer Einrichtungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Diese waren nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und würden den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.

Bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt können keine Aussagen bezüglich eines Verdachts auf Hauschwamm getroffen werden.

Bei zu Grunde gelegter Annahme eines normalen/durchschnittlichen Gebäudezustands wird ein abschließender Risikoabschlag hinsichtlich des Bauzustands vorgenommen. Die straßenseitige Einfriedung als Holzfängerzaun mit Zugangs-/Zufahrtstor und Klingelanlage ist überarbeitungsbedürftig.

**5.4 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit**

Das Wohnhaus wird augenscheinlich durch einen Miteigentümer bewohnt. Generell wurden seitens der Eigentümer keine Objektauskünfte erteilt - auch nicht zu einem möglichen Mietvertragsverhältnis. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein bezugsfreier/frei verfügbarer Zustand zu Grunde gelegt. Bei unterstellter Eigennutzung wird ein abschließender Risikoabschlag hinsichtlich der Verfügbarkeit vorgenommen.

Gemäß Auskunft vom 16.06.2025 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im bezirklichen Kataster des Sozialen Wohnungsbaus. Folglich besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

**6. Auswahl des Bewertungsverfahrens/Definition Verkehrswert****6.1 Allgemein**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) 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 Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren zu begründen.

## 6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

## 6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt. LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungsstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

#### **6.4 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

#### **6.5 Verkehrswert**

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften.

Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

#### **6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens**

Bei dem als frei verfügbar/bezugsfrei angesetzten Einfamilienhaus handelt es sich um ein typisches Vergleichs- und Sachwertobjekt.

Bei Gegenüberstellung der Ergebnisse beider Verfahren zeigt sich, dass das Vergleichswertverfahren im hier vorliegenden Bewertungsfall auf einer detaillierteren Datenlage basiert.

Den im Sachwertverfahren unter Punkt 9 herangezogenen „Sachwertfaktoren 2025“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist nicht zu entnehmen ist, in welchem Umfang die Standardstufe 4 der bei den zur Sachwertfaktorableitung herangezogenen Objekten tatsächlich vorgelegen hat bei vorgabegemäß im Rahmen der Modellkonformität ebenfalls für das Bewertungsobjekt anzusetzenden Standardstufe 4 (s. Anlage g zu diesem Gutachten), die für dieses aber nicht zutrifft.

Ferner fällt die vorausgehend bei der Sachwertfaktorermittlung erfolgte Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Holz-Fertighaus als Abschlag von in Höhe von 0,072 pauschal ohne weitere Baujahresdifferenzierung aus.

Es handelt sich also um einen Mischansatz über alle Baujahre aller Kauffälle von Fertighäusern in Holzbauweise, wobei der Abschlagsfaktor mit zunehmendem Alter - bzw. hier bei Baujahr 1973 - wegen des damit deutlich erhöhten Schadstoffrisikos in Verbindung mit einem deutlich schlechteren Wärmedämmstandard (s. Punkt 5.2) ebenfalls deutlich höher ausfallen wird.

**Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens als marktnähestem Wertermittlungsverfahren abgeleitet.**

## 7. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2025 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW als Bodenrichtwertzone 1265 von 630.-€/m<sup>2</sup> für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als baureifes Land aus, der nachfolgend als Ausgangsgröße zu Grunde gelegt wird.

Innerhalb der letzten Jahre fand folgende Bodenrichtwertentwicklung in der BRW-Zone 1265 statt:

- Stichtag 01.01.2025 = 630.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,95-fache)
- Stichtag 01.01.2024 = 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2023 = 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2022 = 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- Stichtag 01.01.2021 = 550.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,15-fache)
- Stichtag 01.01.2020 = 480.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,09-fache)
- Stichtag 01.01.2019 = 440.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,19-fache)
- Stichtag 01.01.2018 = 370.-€/m<sup>2</sup> W 0,40

Aktuelle Kaufpreisauswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, aktuell veröffentlicht im „*Ad hoc Marktreport Ausgabe Juli 2025 für Bauland im individuellen Wohnungsbau - offene Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,60 im Zeitraum Februar 2025 bis April 2025*“ zeigen nach statistischem Ausschluss von Ausreißern für aus dem Zeitraum Februar 2025 bis April 2025 ausgewertete Kauffälle gegenüber den Bodenrichtwertverhältnissen zum Stichtag 01.01.2025 bei Grundstückgrößen ab 120 m<sup>2</sup> ein berlinweites Absinken um ø 6 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2025 = 100 % für insgesamt 70 Kauffälle.

Dabei werden dem Bewertungsobjekt entsprechend unterschieden nach Bezirk, typischer GFZ und Wohnlageneinstufung folgende Mittelwerte zur weiteren Kaufpreisentwicklung angegeben:

- Kauffälle im Bezirk Spandau insgesamt: entfällt, da keine Kauffälle innerhalb Spandaus vorliegend
- Kauffälle bei typischer GFZ 0,40 insgesamt: - 7 % (bei 53 Kauffällen)
- Kauffälle in mittlerer Wohnlage insgesamt: - 5 % (bei 53 Kauffällen)

Folglich kann für die konjunkturelle Bodenrichtwertentwicklung vom 01.01.2025 mit 630.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 bis zum 28.07.2025 von einem weiteren Absinken im Bereich von ca. 5 % ausgegangen werden.

Daraus folgt ein Bodenwertansatz von 630.-€/m<sup>2</sup> x 0,95 x 656 m<sup>2</sup> = 392.616.-€, rd. 393.000.-€ zum 28.07.2025 (bei noch ausstehender Berücksichtigung der Erschließungsbeitragspflicht).

**Anzusetzender Bodenwert zum 28.07.2025 im unbebauten Zustand rd.**

**393.000.-€**

Die Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche, stichtagsbezogene Lagewerte für unbebaute Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke unter Bezugnahme auf die jeweiligen durchschnittlichen Eigenschaften der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der Bodenrichtwertzone 1265 entsprechen:

- eintragungsfrei im Baulastenverzeichnis und in Grundbuch Abt. II (mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks und der Eintragungen in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 und 2)
- Erschließungsbeitragspflicht (wird abschließend unter Punkt 10 gesondert berücksichtigt)
- Altlastenfreiheit
- Entwicklungszustand Bauland bei als durchschnittlich zu Grunde gelegten Baugrundverhältnissen
- regelmäßiger Grundstückszuschnitt
- mittlere Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel

### Bodenwertansatz für das unter Punkt 9 durchgeführte Sachwertverfahren

Vorgabegemäß ist beim unter Punkt 9 durchgeführten Sachwertverfahren im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität auf den grundstücksbezogenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 abzustellen ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung (bei zum Stichtag 01.01.2025 stattgefundenem Absinken des Bodenrichtwertes auf 630.-€/m<sup>2</sup>).

Daraus folgt beim Sachwertverfahren unter Punkt 9 ein Bodenwertansatz auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 von 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40:

656 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 =

432.960.-€

**Anzusetzender Bodenwert im Sachwertverfahren unter Punkt 9 rd.**

**433.000.-€**

Die zwischenzeitlich bis zum 28.07.2025 eingetretene Bodenrichtwertentwicklung im Sachwertverfahren wird unter Punkt 9 abschließend gesondert berücksichtigt.

## 8. Vergleichswertermittlung

### 8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbar bebaute Grundstücke

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden für vergleichbar bebaute/genutzte Grundstücke mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2024 bis zum 28.07.2025 insgesamt 14 Kauffälle aufgeführt (dabei wurde die Abfrage auf das gesamte Berliner Stadtgebiet ausgedehnt, da im Bezirk Spandau kein einziger Kauffall vorlag):

|                                   |                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| Bezirk                            | ohne bezirkliche Eingrenzung                      |
| Kaufpreisdatum                    | 01.01.2024 bis 28.07.2025                         |
| Wohnlage                          | mittlere Wohnlageneinstufung                      |
| Bodenrichtwert BRW                | 500.-€/m <sup>2</sup> bis 800.-€/m <sup>2</sup>   |
| Typische Nutzungsart              | Wohnen                                            |
| Typische GFZ                      | 0,40                                              |
| Grundstücksfläche als Hauptfläche | 500 m <sup>2</sup> bis 800 m <sup>2</sup>         |
| Preisbestimmende Grundstücksart   | Einfamilienhaus                                   |
| Baujahr Gebäude                   | 1960 bis 1985                                     |
| Gebäudestellung                   | freistehendes Einzelhaus                          |
| Gebäudekonstruktion               | Fertighaus (Holz)                                 |
| Keller                            | Unterkellerung vorhanden                          |
| Bruttogrundfläche BGF             | 200 m <sup>2</sup> BGF bis 350 m <sup>2</sup> BGF |

Als Grundstücksgröße wird die sog. Hauptfläche angegeben, die je Kauffall von maßgeblicher Bedeutung für die Kaufpreisbemessung ist (d. h. ohne Berücksichtigung von anteilig enthaltenen Nebenflächen wie Straßenland oder Wasserflächen etc.). Für 4 der 14 Kauffälle wurden Angaben zum Erschließungsbeitragszustand gemacht bei durchgehender Erschließungsbeitragsfreiheit.

Alle 14 Kauffälle verfügen über Zentralheizung bei Einstufungen als normaler Bauzustand. Die Baujahre streuen von 1967 bis 1984.

Mit Ausnahme von Kauffall Nr. 1 handelt es sich durchgehend um bezugsfreie Objekte.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben zu den Eigenschaften der Kauffälle teilweise um sog. „Kann- oder Sollfelder“ handelt, die nur bei Bedarf mit dem Ziel einer zweckmäßigen und einheitlichen Führung ausgewertet bzw. belegt sein sollten.

Die Eigenschaften der 14 Kauffälle sind den nachfolgenden tabellarischen Auflistungen zu entnehmen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die (mir bekannten) exakten Grundstücksadressen in diesem Gutachten nicht aufgeführt werden.

Angaben zur Wohnfläche liegen für keinen der Kauffälle vor.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 14 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgend je Kauffall in der rechten Spalte der kauffallweise oberen Tabellen) vorgenommen, die in den unteren Zeilen als angepasste Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> BGF aufgeführt werden.

Diese beruhen auf sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) als vorgenommene Zu- und Abschläge in 2,5 %-Schritten:

#### ▪ der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2024 bis zum 28.07.2025

Aktuell verfügbare Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur quartalsweisen Kaufpreisentwicklung von Ein-/Zweifamilienhäusern bis incl. des I. Quartals 2025 zeigen von Anfang 2024 bis zum IV. Quartal 2024 zunächst ein Ansteigen um ca. 5 % mit anschließendem Absinken des Kaufpreinsniveaus um erneut rd. 5 % zum I. Quartal 2025.

Dieser Entwicklung entsprechend, wird gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 für:

- im 1. Quartal 2024 erzielte Kauffälle keine konjunkturelle Marktanpassung,
- im 2. Quartal 2024 erzielte Kauffälle keine konjunkturelle Marktanpassung,
- im 3. Quartal 2024 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 2,5 %,
- im 4. Quartal 2024 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 5 %
- im 1. Quartal 2025 keine konjunkturelle Marktanpassung

vorgenommen. Für den Zeitraum ab dem 1. Quartal 2025 wird ein unverändertes Kaufpreisniveau zu Grunde gelegt bei fehlenden Marktauswertungen.

▪ der speziellen Wohnlage

Bei Bodenrichtwerten des Bewertungsobjektes von 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 zum 01.01.2024 bzw. 630.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 zum 01.01.2025 werden bei Abweichungen von bis zu 50.-€/m<sup>2</sup> der Kauffälle Marktanpassungen von bis zu 5 % vorgenommen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich die prozentualen Bodenrichtwertdifferenzen nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau in €/m<sup>2</sup> BGF übertragen lässt.

▪ der Grundstücksgröße

Bei einer Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 656 m<sup>2</sup> und vorliegender Streuung der Kauffälle von 500 m<sup>2</sup> bis 756 m<sup>2</sup> werden für größere Grundstücke bis 756 m<sup>2</sup> Marktanpassungsabschläge von bis zu 10 % und für kleinere Grundstücke Marktanpassungszuschläge von bis zu 15 % vorgenommen.

▪ das Baujahr

Bei Baujahr 1973 des Bewertungsobjektes und vorliegender Streuung der Baujahre der Kauffälle von 1967 bis 1984 werden für ältere Objekte Anpassungszuschläge von bis zu 2,5 % und für jüngere Objekte bis 1984 (bei baujahresbedingt möglicherweise auch abnehmender Schadstoffbelastung) Anpassungsabschläge von bis zu 5 %.

▪ die Verfügbarkeit

Bei als bezugsfrei/verfügbar zu Grunde gelegtem Bewertungsobjekt wird für den vermieteten Zustand ohne Mietvertrag von Kauffall Nr. 1 ein Marktanpassungszuschlag von 15 % wegen der eingeschränkteren Marktgängigkeit vorgenommen.

Das Vorhandensein von Garagenstellplätzen bleibt wegen Geringfügigkeit ohne Berücksichtigung. Gleiches gilt für die Feuchtigkeitsschäden im KG von Kauffall Nr. 7 bei fehlenden Angaben zu Umfang und Ursache.

Je Kauffall wird eine ergänzende Tabelle beigefügt, die die kauffallweise Verhältniszahl von Bodenwert zum Kaufpreis aufzeigt zur Verdeutlichung, dass der jeweilige Bodenwertanteil die wesentliche Kaufpreis bildende Größe darstellt.

Der Bodenwert ergibt sich hierbei aus dem Produkt von Bodenrichtwert x Grundstücksfläche/Hauptfläche.

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                         | Prozentuale Anpassungen           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Nr. 1    | <b>Kaufpreisdatum</b>                                                                                                                                                                              | 08.01.2024                                                                                                                                                                                                              |                                   |
|          | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>                                                                                                                                                                  | 12357 Berlin - Rudow                                                                                                                                                                                                    |                                   |
|          | <b>BRW zum 01.01.2024</b>                                                                                                                                                                          | 630.-€/m <sup>2</sup> W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m <sup>2</sup> W 0,40)                                                                                                                                         | + 2,5 %                           |
|          | <b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>                                                                                                                                                                | 536 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                      | + 12,5 %                          |
|          | <b>Bodenwert</b>                                                                                                                                                                                   | 337.680.-€                                                                                                                                                                                                              |                                   |
|          | <b>Baujahr</b>                                                                                                                                                                                     | 1976                                                                                                                                                                                                                    | - 2,5 %                           |
|          | <b>Bruttogrundfläche BGF</b>                                                                                                                                                                       | 269 m <sup>2</sup> BGF                                                                                                                                                                                                  |                                   |
|          | <b>Sonstiges</b>                                                                                                                                                                                   | Garage als bauliche Nebenanlage; vermietet ohne Mietvertrag bei monatlicher Miete von rd. 623.-€ und Übernahme sämtlicher Betriebskosten durch den Mieter und lt. Kaufvertrag bestehenbleibendem Mietvertragsverhältnis | + 15 %                            |
|          | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                         | <b>300.000.-€</b>                 |
|          | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                         | <b>1.115.-€/m<sup>2</sup> BGF</b> |
|          | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.115.-€/m <sup>2</sup> BGF x 1,025 x 1,125 x 0,975 x 1,15 = 1.441,63 €/m <sup>2</sup> BGF, rd. |                                                                                                                                                                                                                         | <b>1.442.-€/m<sup>2</sup> BGF</b> |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 1    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 337.680.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 300.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | <b>1,13</b>    |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                    |                                                         | Prozentuale Anpassungen |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 2    | Kaufpreisdatum                                                                                                                                   | 01.03.2024                                              |                         |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                       | 13503 Berlin - Heiligensee                              |                         |
|          | BRW zum 01.01.2024                                                                                                                               | 710.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40) | - 5 %                   |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                     | 740 m²                                                  | - 7,5 %                 |
|          | Bodenwert                                                                                                                                        | 525.400.-€                                              |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                          | 1967                                                    | + 2,5 %                 |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                            | 277 m² BGF                                              |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                        | Carport als bauliche Nebenanlage                        |                         |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                  |                                                         | 460.000.-€              |
|          | Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                     |                                                         | 1.661.-€/m² BGF         |
|          | Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.661.-€/m² BGF x 0,95 x 0,925 x 1,025 = 1.496,09 €/m² BGF, rd. |                                                         | 1.496.-€/m² BGF         |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 2    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 525.400.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 460.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 1,14           |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                    |                                                         | Prozentuale Anpassungen |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 3    | Kaufpreisdatum                                                                                                                                   | 22.04.2024                                              |                         |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                       | 12355 Berlin - Rudow                                    |                         |
|          | BRW zum 01.01.2024                                                                                                                               | 630.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40) | + 2,5 %                 |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                     | 756 m²                                                  | - 10 %                  |
|          | Bodenwert                                                                                                                                        | 476.280.-€                                              |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                          | 1979                                                    | - 2,5 %                 |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                            | 345 m² BGF                                              |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                        | Garage als bauliche Nebenanlage                         |                         |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                  |                                                         | 480.000.-€              |
|          | Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                     |                                                         | 1.391.-€/m² BGF         |
|          | Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.391.-€/m² BGF x 1,025 x 0,90 x 0,975 = 1.251,12 €/m² BGF, rd. |                                                         | 1.251.-€/m² BGF         |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 3    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 476.280.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 480.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 0,99           |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                    |                                                                   | Prozentuale Anpassungen |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 4    | Kaufpreisdatum                                                                                                                                   | 30.04.2024                                                        |                         |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                       | 13467 Berlin - Hermsdorf                                          |                         |
|          | BRW zum 01.01.2024                                                                                                                               | 690.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)           | - 2,5 %                 |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                     | 517 m²                                                            | + 12,5 %                |
|          | Bodenwert                                                                                                                                        | 356.730.-€                                                        |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                          | 1984                                                              | - 5 %                   |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                            | 326 m² BGF                                                        |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                        | Garage als bauliche Nebenanlage auf separatem Parkplatzgrundstück |                         |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                  |                                                                   | 425.000.-€              |
|          | Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                     |                                                                   | 1.304.-€/m² BGF         |
|          | Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.304.-€/m² BGF x 0,975 x 1,125 x 0,95 = 1.358,81 €/m² BGF, rd. |                                                                   | 1.359.-€/m² BGF         |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 4    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 356.730.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 425.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 0,84           |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                    |                                                         | Prozentuale Anpassungen |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 5    | Kaufpreisdatum                                                                                                                                   | 13.05.2024                                              |                         |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                       | 13505 Berlin - Konradshöhe                              |                         |
|          | BRW zum 01.01.2024                                                                                                                               | 680.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40) | - 2,5 %                 |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                     | 519 m²                                                  | + 12,5 %                |
|          | Bodenwert                                                                                                                                        | 352.920.-€                                              |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                          | 1981                                                    | - 5 %                   |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                            | 317 m² BGF                                              |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                        | 2 Garagen als bauliche Nebenanlagen                     |                         |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                  |                                                         | 500.000.-€              |
|          | Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                     |                                                         | 1.577.-€/m² BGF         |
|          | Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.577.-€/m² BGF x 0,975 x 1,125 x 0,95 = 1.643,28 €/m² BGF, rd. |                                                         | 1.643.-€/m² BGF         |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 5    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 352.920.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 500.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 0,71           |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                         |                                                                                            | Prozentuale Anpassungen |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 6    | Kaufpreisdatum                                                                                                                                        | 28.05.2024                                                                                 |                         |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                            | 13503 Berlin - Heiligensee                                                                 |                         |
|          | BRW zum 01.01.2024                                                                                                                                    | 710.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)                                    | - 5 %                   |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                          | 509 m²                                                                                     | + 15 %                  |
|          | Bodenwert                                                                                                                                             | 361.390.-€                                                                                 |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                               | 1984                                                                                       | - 5 %                   |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                                 | 323 m² BGF                                                                                 |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                             | Anbau von 2009 als 14 m² großer Wintergarten; Garage und Schuppen als bauliche Nebenanlage |                         |
|          | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                |                                                                                            | <b>580.000.-€</b>       |
|          | <b>Kaufpreis/m² BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                   |                                                                                            | <b>1.796.-€/m² BGF</b>  |
|          | <b>Kaufpreis/m² BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.796.-€/m² BGF x 0,95 x 1,15 x 0,95 = 1.864,02 €/m² BGF, rd. |                                                                                            | <b>1.864.-€/m² BGF</b>  |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 6    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 361.390.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 580.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | <b>0,62</b>    |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                   |                                                                                | Prozentuale Anpassungen |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 7    | Kaufpreisdatum                                                                                                                                  | 25.06.2024                                                                     |                         |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                      | 12307 Berlin - Lichtenrade                                                     |                         |
|          | BRW zum 01.01.2024                                                                                                                              | 670.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)                        |                         |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                    | 505 m²                                                                         | + 15 %                  |
|          | Bodenwert                                                                                                                                       | 338.350.-€                                                                     |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                         | 1976                                                                           | - 2,5 %                 |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                           | 336 m² BGF                                                                     |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                       | Feuchtigkeitsschäden im KG werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen |                         |
|          | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                          |                                                                                | <b>505.000.-€</b>       |
|          | <b>Kaufpreis/m² BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                             |                                                                                | <b>1.503.-€/m² BGF</b>  |
|          | <b>Kaufpreis/m² BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.503.-€/m² BGF x 1,15 x 0,975 = 1.685,24 €/m² BGF, rd. |                                                                                | <b>1.685.-€/m² BGF</b>  |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 7    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 338.350.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 505.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | <b>0,67</b>    |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                   |                                                         | Prozentuale Anpassungen |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 8    | <b>Kaufpreisdatum</b>                                                                                                                           | 27.06.2024                                              |                         |
|          | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>                                                                                                               | 13505 Berlin - Konradshöhe                              |                         |
|          | <b>BRW zum 01.01.2024</b>                                                                                                                       | 680.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40) | - 2,5 %                 |
|          | <b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>                                                                                                             | 713 m²                                                  | - 5 %                   |
|          | <b>Bodenwert</b>                                                                                                                                | 477.496.-€                                              |                         |
|          | <b>Baujahr</b>                                                                                                                                  | 1971                                                    |                         |
|          | <b>Bruttogrundfläche BGF</b>                                                                                                                    | 260 m² BGF                                              |                         |
|          | <b>Sonstiges</b>                                                                                                                                | Garage als bauliche Nebenanlage                         |                         |
|          | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                          |                                                         | <b>499.000.-€</b>       |
|          | <b>Kaufpreis/m² BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                             |                                                         | <b>1.919.-€/m² BGF</b>  |
|          | <b>Kaufpreis/m² BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.919.-€/m² BGF x 0,975 x 0,95 = 1.777,47 €/m² BGF, rd. |                                                         | <b>1.777.-€/m² BGF</b>  |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 8    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 477.496.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 499.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | <b>0,96</b>    |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                                   |                                                         | Prozentuale Anpassungen |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 9    | <b>Kaufpreisdatum</b>                                                                                                                                           | 13.09.2024                                              | - 2,5 %                 |
|          | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>                                                                                                                               | 13505 Berlin - Konradshöhe                              |                         |
|          | <b>BRW zum 01.01.2024</b>                                                                                                                                       | 680.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40) | - 2,5 %                 |
|          | <b>Grundstücksgröße/Hauptfläche</b>                                                                                                                             | 600 m²                                                  | + 5 %                   |
|          | <b>Bodenwert</b>                                                                                                                                                | 408.000.-€                                              |                         |
|          | <b>Baujahr</b>                                                                                                                                                  | 1968                                                    | + 2,5 %                 |
|          | <b>Bruttogrundfläche BGF</b>                                                                                                                                    | 235 m² BGF                                              |                         |
|          | <b>Sonstiges</b>                                                                                                                                                | Garage als bauliche Nebenanlage                         |                         |
|          | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                          |                                                         | <b>250.000.-€</b>       |
|          | <b>Kaufpreis/m² BGF</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                             |                                                         | <b>1.064.-€/m² BGF</b>  |
|          | <b>Kaufpreis/m² BGF</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.064.-€/m² BGF x 0,975 x 0,975 x 1,05 x 1,025 = 1.088,59 €/m² BGF, rd. |                                                         | <b>1.089.-€/m² BGF</b>  |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 9    | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 408.000.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 250.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | <b>1,63</b>    |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                           |                                                         | Prozentuale Anpassungen |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 10   | Kaufpreisdatum                                                                                                                                          | 24.09.2024                                              | - 2,5 %                 |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                              | 12305 Berlin - Lichtenrade                              |                         |
|          | BRW zum 01.01.2024                                                                                                                                      | 710.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40) | - 5 %                   |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                            | 563 m²                                                  | + 10 %                  |
|          | Bodenwert                                                                                                                                               | 399.730.-€                                              |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                                 | 1979                                                    | - 2,5 %                 |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                                   | 311 m² BGF                                              |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                               | ohne Angaben                                            |                         |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                         |                                                         | 345.000.-€              |
|          | Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                            |                                                         | 1.109.-€/m² BGF         |
|          | Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.109.-€/m² BGF x 0,975 x 0,95 x 1,10 x 0,975 = 1.101,68 €/m² BGF, rd. |                                                         | 1.102.-€/m² BGF         |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 10   | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 399.730.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 345.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 1,16           |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                          |                                                         | Prozentuale Anpassungen |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 11   | Kaufpreisdatum                                                                                                                                         | 06.11.2024                                              | - 5 %                   |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                             | 13507 Berlin - Tegel                                    |                         |
|          | BRW zum 01.01.2024                                                                                                                                     | 620.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40) | + 5 %                   |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                           | 701 m²                                                  | - 5 %                   |
|          | Bodenwert                                                                                                                                              | 434.620.-€                                              |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                                | 1980                                                    | - 2,5 %                 |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                                  | 348 m² BGF                                              |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                              | Garage und Schuppen als bauliche Nebenanlagen           |                         |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                        |                                                         | 580.000.-€              |
|          | Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                           |                                                         | 1.667.-€/m² BGF         |
|          | Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.667.-€/m² BGF x 0,95 x 1,05 x 0,95 x 0,975 = 1.540,20 €/m² BGF, rd. |                                                         | 1.540.-€/m² BGF         |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 11   | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 434.620.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 580.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 0,75           |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                   |                                                         | Prozentuale Anpassungen |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 12   | Kaufpreisdatum                                                                                                                                  | 19.02.2025                                              |                         |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                      | 13503 Berlin - Heiligensee                              |                         |
|          | BRW zum 01.01.2025                                                                                                                              | 670.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 630.-€/m² W 0,40) | - 5 %                   |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                                    | 500 m²                                                  | + 15 %                  |
|          | Bodenwert                                                                                                                                       | 335.000.-€                                              |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                         | 1977                                                    | - 2,5 %                 |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                           | 251 m² BGF                                              |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                                       | Garage als bauliche Nebenanlage                         |                         |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                 |                                                         | 410.000.-€              |
|          | Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                    |                                                         | 1.633.-€/m² BGF         |
|          | Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.633.-€/m² BGF x 0,95 x 1,15 x 0,975 = 1.739,45 €/m² BGF, rd. |                                                         | 1.739.-€/m² BGF         |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 12   | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 335.000.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 410.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 0,82           |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                           |                                                                        | Prozentuale Anpassungen |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nr. 13   | Kaufpreisdatum                                                                                                                          | 01.04.2025                                                             |                         |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                              | 13503 Berlin - Heiligensee                                             |                         |
|          | BRW zum 01.01.2025                                                                                                                      | 670.-€/m² W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 630.-€/m² W 0,40)                | - 5 %                   |
|          | Grundstücksgröße/Hauptfläche                                                                                                            | 607 m²                                                                 | + 5 %                   |
|          | Bodenwert                                                                                                                               | 406.690.-€                                                             |                         |
|          | Baujahr                                                                                                                                 | 1973                                                                   |                         |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                   | 346 m² BGF                                                             |                         |
|          | Sonstiges                                                                                                                               | Aufstockung/Ausbau DG im Jahr 1985;<br>Garage als bauliche Nebenanlage |                         |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                         |                                                                        | 459.000.-€              |
|          | Kaufpreis/m² BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                            |                                                                        | 1.327.-€/m² BGF         |
|          | Kaufpreis/m² BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>1.327.-€/m² BGF x 0,95 x 1,05 = 1.323,68 €/m² BGF, rd. |                                                                        | 1.324.-€/m² BGF         |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 13   | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße/Hauptfläche)                       | 406.690.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 459.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 0,89           |

| Kauffall | Eigenschaften                                                                                                                                                                        |                                                                                 | Prozentuale Anpassungen     |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Nr. 14   | Kaufpreisdatum                                                                                                                                                                       | 04.04.2025                                                                      |                             |
|          | Lage/Postleitzahl/Ortsteil                                                                                                                                                           | 13503 Berlin - Heiligensee                                                      |                             |
|          | BRW zum 01.01.2025                                                                                                                                                                   | 670.-€/m <sup>2</sup> W 0,40<br>(Bewertungsobjekt 630.-€/m <sup>2</sup> W 0,40) | - 5 %                       |
|          | Grundstücksgroße/Hauptfläche                                                                                                                                                         | 724 m <sup>2</sup>                                                              | - 7,5 %                     |
|          | Bodenwert                                                                                                                                                                            | 485.080.-€                                                                      |                             |
|          | Baujahr                                                                                                                                                                              | 1969                                                                            | + 2,5 %                     |
|          | Bruttogrundfläche BGF                                                                                                                                                                | 242 m <sup>2</sup> BGF                                                          |                             |
|          | Sonstiges                                                                                                                                                                            | ohne Angaben                                                                    |                             |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                                                      |                                                                                 | 490.000.-€                  |
|          | Kaufpreis/m <sup>2</sup> BGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)                                                                                             |                                                                                 | 2.025.-€/m <sup>2</sup> BGF |
|          | Kaufpreis/m <sup>2</sup> BGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.025.-€/m <sup>2</sup> BGF x 0,95 x 0,925 x 1,025 = 1.823,96 €/m <sup>2</sup> BGF, rd. |                                                                                 | 1.824.-€/m <sup>2</sup> BGF |

| Kauffall | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | Verhältniszahl |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Nr. 14   | Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgroße/Hauptfläche)                       | 485.080.-€     |
|          | Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) | 490.000.-€     |
|          | Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis insgesamt                                 | 0,99           |

Nach erster Anpassung der 14 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 21.135.-€/m<sup>2</sup> BGF : 14 Kauffälle = 1.509,64 €/m<sup>2</sup> BGF, rd. 1.510.-€/m<sup>2</sup> BGF, der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

| Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung                  | Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts<br>in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                        | 1.442                                                                                                             |
| 2                                                                        | 1.496                                                                                                             |
| 3                                                                        | 1.251                                                                                                             |
| 4                                                                        | 1.359                                                                                                             |
| 5                                                                        | 1.643                                                                                                             |
| 6                                                                        | 1.864                                                                                                             |
| 7                                                                        | 1.685                                                                                                             |
| 8                                                                        | 1.777                                                                                                             |
| 9                                                                        | 1.089                                                                                                             |
| 10                                                                       | 1.102                                                                                                             |
| 11                                                                       | 1.540                                                                                                             |
| 12                                                                       | 1.739                                                                                                             |
| 13                                                                       | 1.324                                                                                                             |
| 14                                                                       | 1.824                                                                                                             |
| Summe aus 14 Kauffällen                                                  | 21.135                                                                                                            |
| Mittelwert aus 14 Kauffällen = 21.135.-€/m <sup>2</sup> : 14 Kauffälle = | 1.510.-€/m <sup>2</sup> BGF                                                                                       |

Bezogen auf Grundstückswertermittlungen lässt sich die statistische Aussagekraft einer vorhandenen Reihe von Stichproben/Kauffälle durch den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß bestimmen, welches das Verhältnis der Standardabweichung der Stichproben/Kauffälle um den Mittelwert der Stichprobenreihe beschreibt. Je geringer der Variationskoeffizient ausfällt, desto aussagekräftiger ist der ermittelte arithmetische Mittelwert.

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle für Grundstückswertermittlungen im Regelfall als nicht mehr verwertbar eingestuft.

Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches.

Der Vertrauensbereich gibt bei vorgegebener Irrtumswahrscheinlichkeit (hier gewählt mit 10 %) und unter Bezug des Freiheitsgrades (Anzahl der Stichproben/Kauffälle - 1) an, in welchem Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der gesamten Stichproben/Kauffälle) und somit in welcher Spannweite um den Mittelwert herum 90 % der herangezogenen Kauffälle/Kaufpreise bei unterstellter statistischer Normalverteilung liegen.

Unter Verwendung aller 14 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 1.510.-€/m<sup>2</sup> BGF mit vorliegender Standardabweichung von 259.-€/m<sup>2</sup> BGF ein Variationskoeffizient von 0,17.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 25 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 9 und 10 für die verbleibenden 12 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 18.944.-€/m<sup>2</sup> BGF : 12 Kauffälle = 1.578,67 €/m<sup>2</sup> BGF, rd. 1.579.-€/m<sup>2</sup> BGF:

| Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung                        | Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts<br>in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                              | 1.442                                                                                                             |
| 2                                                                              | 1.496                                                                                                             |
| 3                                                                              | 1.251                                                                                                             |
| 4                                                                              | 1.359                                                                                                             |
| 5                                                                              | 1.643                                                                                                             |
| 6                                                                              | 1.864                                                                                                             |
| 7                                                                              | 1.685                                                                                                             |
| 8                                                                              | 1.777                                                                                                             |
| 11                                                                             | 1.540                                                                                                             |
| 12                                                                             | 1.739                                                                                                             |
| 13                                                                             | 1.324                                                                                                             |
| 14                                                                             | 1.824                                                                                                             |
| <b>Summe aus 12 Kauffällen</b>                                                 | <b>18.944</b>                                                                                                     |
| <b>Mittelwert aus 12 Kauffällen = 18.944.-€/m<sup>2</sup> : 12 Kauffälle =</b> | <b>1.579.-€/m<sup>2</sup> BGF</b>                                                                                 |

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 12 Kauffälle:

| Auswertung unter Berücksichtigung der 12 verbliebenen Kauffälle                              |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Arithmetischer Mittelwert                                                                    | 1.579.-€/m <sup>2</sup> BGF                                        |
| Standardabweichung                                                                           | 207.-€/m <sup>2</sup> BGF                                          |
| Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)                       | 0,13                                                               |
| Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)                                             | 10 %                                                               |
| Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)                                                     | 11                                                                 |
| C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad) | 1,796                                                              |
| Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)           | 107.-€/m <sup>2</sup> BGF                                          |
| <b>Vertrauensbereich</b>                                                                     | <b>1.579.-€/m<sup>2</sup> BGF<br/>+/- 107.-€/m<sup>2</sup> BGF</b> |

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 1.579.-€/m<sup>2</sup> BGF stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 12 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streubereich von +/- 107.-€/m<sup>2</sup> BGF um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,13.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd.

1.579.-€/m<sup>2</sup> BGF

Für die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG des Bewertungsobjektes als augenscheinlich noch vorhandener ursprünglicher Wärmedämmstandard der Gebäudehülle (Außenwände, Fenster, Dachgeschoss) bei generell stark zugenommener Bedeutung bei der Kaufpreisfindung wegen der hohen Energiekosten und der laut Baubeschreibung fassadenseitig asbesthaltigen Faserzementplattenverkleidung wird ein gewichteter Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % vorgenommen.

Der Vergleichswert ergibt sich somit auf Grundlage der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach vorgenommener Anpassung der Kauffälle an die speziellen Objekteigenschaften wie folgt:

$$1.579.-\text{€/m}^2 \text{ BGF} \times 271 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,95 = 406.513,55 \text{ €, rd. } \mathbf{407.000.-\text{€}}$$

Dieser Vergleichswert entspricht in etwa dem Bodenwertansatz von  $630.-\text{€/m}^2 \times 0,95 \times 656 \text{ m}^2 = 392.616.-\text{€}$ , rd. 393.000.-€ zum 28.07.2025 bzw. einer Verhältniszahl von Bodenwertansatz zu Verkehrswert  $393.000.-\text{€} : 407.000.-\text{€} = 0,97$ .

## 8.2 Vergleichswert

|                                                                              |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Vergleichswert*</b> zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.07.2025 rd. | <b>407.000.-€</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

\* bei diesem Vergleichswert stehen noch die unter Punkt 10 erfolgende Berücksichtigung der Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 und der abschließende Risikoabschlag für den nicht ermöglichten Grundstücks-/Gebäudezugang aus

## 8.3 Plausibilisierung des Vergleichswertes

Zur Plausibilisierung des ermittelten Vergleichswertes wird auf die kauffallweisen Verhältniszahlen von Bodenwert zu Kaufpreis verwiesen, die gemäß nachfolgender Tabellenauswertung im Ø 0,94 beträgt und nahezu übereinstimmt mit der Verhältniszahl von  $393.000.-\text{€} : 407.000.-\text{€} = 0,97$  des ermittelten Vergleichswertes vor abschließender Berücksichtigung der Erschließungsbeitragspflicht.

| Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung      | Verhältniszahl Bodenwert/Kaufpreis |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1                                                            | 1,13                               |
| 2                                                            | 1,14                               |
| 3                                                            | 0,99                               |
| 4                                                            | 0,84                               |
| 5                                                            | 0,71                               |
| 6                                                            | 0,62                               |
| 7                                                            | 0,67                               |
| 8                                                            | 0,84                               |
| 9                                                            | 1,63                               |
| 10                                                           | 1,16                               |
| 11                                                           | 0,75                               |
| 12                                                           | 0,82                               |
| 13                                                           | 0,89                               |
| 14                                                           | 0,99                               |
| <b>Summe aus 14 Kauffällen</b>                               | <b>13,18</b>                       |
| <b>Mittelwert aus 14 Kauffällen = 13,18 : 14 Kauffälle =</b> | <b>Ø 0,94</b>                      |

## 9. Sachwertermittlung (nur nachrichtlich)

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen incl. sonstiger Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen.

Diese stichtagsbezogen aktuell vorliegenden "Sachwertfaktoren 2025 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nehmen Bezug auf den Stichtag 31.12.2024.

Ausgewertet wurden insgesamt 3.297 Kauffälle der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum 31.12.2024 für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, Villen und Landhäuser bei gebietstypischer GFZ  $\leq 0,60$  ab einer tatsächlichen GFZ von  $\geq 0,07$  und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren.

Aufgrund textlicher Angaben wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen zusätzliche Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden oder private Bindungen bestanden.

Kauffälle, bei denen der Kaufpreis kleiner als der Bodenwert ausgefallen ist oder der Verkäufer das Haus mehr als 1 Jahr nach Vertragsdatum bewohnt, wurden ebenfalls ausgeschlossen.

Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz, vermietete oder mit Nießbrauch bzw. Wohnungsrechten belastete Objekte oder Mieterkäufe in die Ableitung ein.

Bei Auswahl der verwertbaren Kauffälle wurde folgende Extremwerteliminierung vorgenommen:

- Sachwert des Grundstücks  $> 5.000.000.-\text{€}$
- Grundstücksfläche  $\leq 120 \text{ m}^2$
- tatsächliche GFZ  $> 1,20$

Die Ableitung erfolgte in 2 Schritten. Im ersten Schritt wurde eine Baumanalyse für die Variable Altbezirk durchgeführt. Die dabei verwendete Baumanalyse zerlegt die Baumanalyse aller Kauffälle durch sukzessive binäre Splits derart, dass die dabei entstehenden Teile jeweils eine maximale und statistische signifikante Distanz (Mittelwertdifferenz) sowie eine maximale Homogenität, d.h. minimale Streuung aufweisen.

Im Startknoten (vollständiger Datensatz) und jedem Filialknoten wird unter den unabhängigen Variablen (Einflussgrößen) die jeweils am besten trennende Variable mit dem zugehörigen optimalen Cut-off für den folgenden Split rechnerisch ermittelt und der entsprechende Split in die Filialknoten durchgeführt.

Anschließend wurde die Regressionsanalyse mit den Variablen Sachwert des Grundstücks, der Zeit (in Tagen) und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlage, Stadtlage, Gebäudeart, Gebäudekonstruktion, Bauerrichtungsvertrag und den Endknoten der Altbezirke durchgeführt.

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Erst- und Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäusern, die als Massiv- und Fertighaus errichtet worden sind. Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Kauffälle bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse ebenfalls enthalten.

Bei Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren ist im Rahmen einer einzuhaltenden Modellkonformität **zwingend** die durch den Gutachterausschuss verwendete Ableitungsmethode des Sachwerts zu Grunde zu legen.

Zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren wurden seitens des Berliner Gutachterausschusses folgende Annahmen/Vorgaben zur Sachwertermittlung zu Grunde gelegt:

- ausschließlicher Ansatz der ursprünglichen Baujahre ohne Baujahreskorrekturen auf Grund erfolgter Modernisierungen
- es erfolgten keine Innenbesichtigungen der Objekte
- es fanden keine Überprüfungen statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind
- Herstellungskosten entsprechend den Gebäudetypen der Normalherstellungskosten NHK 2010 bei generell zu Grunde gelegter Standardstufe 4 - ist das Dachgeschoss zu mehr als 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebauter DG verwendet; bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen; Spitzböden, die nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich) werden nicht berücksichtigt
- als Regionalfaktor wurde 1,0 angesetzt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der Typ unterkellert angewendet
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt

- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen
- typische Außenanlagen (beispielsweis Einfriedungen, Hausanschlüsse oder normale Hofraumbefestigungen) sind im Bodenwert enthalten
- zeitliche Anpassung vorgabegemäß auf Grundlage Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer für das IV. Quartal 2024 = 130,8 (2021 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes bei Umbasierung mit dem Faktor 1,4124 auf das Jahr 2010 = 184,7
- Berechnung der Bruttogrundfläche BGF in Anlehnung an DIN 277-1:2005-2 (s. Anlage 4 der ImmoWertV)
- Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
- Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND in Abhängigkeit vom Alter und baulichen Zustand
- für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt (hier vorgabegemäß zwingend abzustellen auf den BRW zum 01.01.2024 ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung)
- die Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen/Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen sowie besondere/umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden
- die vorgenommenen Wohnlageneinstufungen sind untergliedert in einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen (<http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)
- die Einstufung des Bauzustands erfolgt gemäß den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (siehe <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>)
- lineare Alterswertminderung

Dabei ist vorgabegemäß entsprechend der dort aufgeführten Gebäudetypen vom Gebäudetyp 1.01 (als freistehendes Einfamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem Dach) bei Standardstufe 4 mit einem Ansatz in Höhe von 1.005.-€/m<sup>2</sup> BGF auszugehen, der einen Baunebenkostenanteil von 17 % beinhaltet.

Hinsichtlich der Klassifizierung der Standardstufe 4 wird auf die Anlage g zu diesem Gutachten verwiesen, die durch das Bewertungsobjekt im Rahmen des - bei nicht ermöglichter Zugänglichkeit - angenommenem Ausstattungsstandards unterschritten wird.

## 9.1 Ausgangsdaten

Den aufgeführten Vorgaben entsprechend, wird der Sachwert mit folgenden Ansätzen ermittelt:

- Ansatz Bodenwert auf Grundlage Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40: 660.-€/m<sup>2</sup> W 0,40 x 656 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = 432.960.-€, rd. 433.000.-€
- als normal zu Grunde gelegter/unterstellter Bauzustand
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von rd. 40 Jahren (unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des als normal unterstellten Bauzustands) bei einer Gesamtnutzungsdauer GND von 80 Jahren
- Außenanlagen ohne Ansatz
- Ansatz Bruttogrundfläche BGF rd. 271 m<sup>2</sup> gemäß Punkt 5.2
- Ansatz NHK 2010/Standardstufe 4 mit 1.005.-€/m<sup>2</sup> BGF incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer
- zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 an den 31.12.2024 vorgabegemäß mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes für das IV. Quartal 2024 = 184,7
- lineare Alterswertminderung in Höhe von 50 % gemäß nachfolgender Formel:  

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 = \frac{80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 50 \%$$

## 9.2 Vorläufiger Sachwert auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK)

|                                                                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Wohnhaus</b> (Typ 1.01 gemäß NHK 2010)                                                                   |                   |
| Wertermittlungsstichtag                                                                                     | 28.07.2025        |
| Ansatz Bruttogrundfläche BGF rd.                                                                            | 271 m² BGF        |
| Ansatz Bruttogrundflächenpreis (gem. Gebäudetyp 1.01 NHK 2010) rd.                                          | 1.005.-€/m² BGF   |
| Korrekturfaktor für Land: Berlin 1.005.-€/m² BGF x 1,00 =                                                   | 1.005.-€/m² BGF   |
| Ansatz Baukostenindex (zum IV. Quartal 2024): 1,847 x 1.005.-€/m² BGF = rd.                                 | 1.856.-€/m² BGF   |
| Ansatz lineare Alterswertminderung von 50 %: 0,50 x 1.856.-€/m² = rd.                                       | 928.-€/m² BGF     |
| <b>Zwischensumme Wohnhaus:</b> 271 m² BGF x 928.-€/m² BGF = rd.                                             | <b>251.000.-€</b> |
| <b>Bodenwertanteil rd.</b><br>(vorgabegemäß 656 m² Grundstücksfläche x 660.-€/m² als BRW zum 01.01.2024)    | <b>433.000.-€</b> |
| <b>Zwischensumme als vorläufiger Sachwert</b><br>(vor Marktanpassung: 251.000.-€ + 433.000.-€ = 684.000.-€) | <b>684.000.-€</b> |

## 9.3 Sachwert (nur nachrichtlich)

Bei ermittelter Zwischensumme von 684.000.-€ wird gemäß Tabelle 4 der Sachwertfaktoren zunächst ein Anpassungsfaktor = 0,905 zu Grunde gelegt:

Ausgangsgröße Anpassungsfaktor = 0,905

Zusätzlich sind zu den Sachwertfaktoren die ergänzend aufgeführten Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Baujahresgruppe 1971 bis 1990 = 0,000
- Berücksichtigung der mittleren stadträumlichen Wohnlage = 0,000
- Berücksichtigung des unterstellt normalen Bauzustands = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudeart freistehendes Einfamilienhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Holz-Fertighaus = - 0,072

Zwischensumme Sachwertfaktor = 0,833

Zwischensumme Sachwert zum 31.12.2024 = 684.000.-€ x 0,833 = 569.772.-€, rd. **570.000.-€**

Abschließend sind noch folgende besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG zu berücksichtigen:

- konjunkturelle Marktanpassung für den Zeitraum vom 31.12.2024 als Stichtag der Sachwertfaktoren bis zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 als Abschlag von 5 % auf Grundlage der seit dem 01.01.2025 eingetretenen Bodenrichtwertentwicklung gemäß Punkt 7 (wobei dem Bodenwert hier der wesentliche Wertanteil zuzuschreiben ist) und auf Grundlage von aktuell verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt, die für die Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken vom 4. Quartal 2024 bis zum 1. Quartal 2025 einen leichten Rückgang verzeichnet  
→ konjunkturelle Anpassung - 5 %
- augenscheinlich noch vorhandener ursprünglicher Wärmedämmstandard der Gebäudehülle (Außenwände, Fenster, Dachgeschoss) bei generell stark zugenommener Bedeutung des Wärmedämmstandards wegen der hohen Energiekosten  
→ Marktanpassung - 10 %
- laut Baubeschreibung der eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen fassadenseitig asbesthaltige Faserzementplattenverkleidung  
→ Marktanpassung - 5 %

Sachwert zum 28.07.2025 = 570.000.-€ x 0,95 x 0,90 x 0,95 = 462.982,50 €, rd. **463.000.-€**

Der ermittelte Sachwert entspricht einer Verhältniszahl von Bodenwertansatz von 630.-€/m² x 0,95 x 656 m² = 392.616.-€, rd. 393.000.-€ per 28.07.2025 zum ermittelten Sachwert von 463.000.-€ = 393.000.-€ : 461.000.-€ = 0,85.

Diese Verhältniszahl stellt eine deutlichere Unterschreitung der Verhältniszahl von Bodenwertansatz zum Vergleichswert von 0,97 gemäß Punkt 8.2 bzw. von 0,94 gemäß Punkt 8.3 dar.

|                                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Sachwert*</b> nach Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 rd. | <b>463.000.-€</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

\* bei diesem Sachwert stehen noch die unter Punkt 10 erfolgende Berücksichtigung der ausstehenden Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 und der abschließende Risikoabschlag für den nicht ermöglichten Grundstücks-/Gebäudezugang aus

Nachrichtlich: für das Bewertungsobjekt ist bei der Sachwertermittlung vorgabegemäß der Ausstattungsstandard der Standardstufe 4 der NHK 2010 zur Sachwertermittlung gemäß Anlage g zu diesem Gutachten zu Grunde zu legen, der durch das Bewertungsobjekt im Rahmen des vom Straßenland durch den sichtbaren bzw. unterstellten Ausstattungsstandard in deutlichem Umfang unterschritten wird.

Dabei bleibt zu beachten, dass den Sachwertfaktoren nicht zu entnehmen ist, in welchem Umfang die Standardstufe 4 bei den zur Sachwertfaktorableitung herangezogenen Objekten tatsächlich vorgelegen hat.

Ferner erfolgt die vorausgehend bei der Sachwertfaktorermittlung vorzunehmende Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Holz-Fertighaus mit - 0,072 pauschal ohne weitere Baujahresdifferenzierung aus, d. h. als Mischansatz über alle Baujahre aller Kauffälle von Fertighäusern, wobei der Abschlagsfaktor mit zunehmendem Alter wegen der damit im Regelfall höher ausfallenden Schadstoffbelastungen (s. Punkt 5.2) ebenfalls höher ausfällt.

Aus diesen Gründen stellt der hier ermittelte Sachwert gegenüber dem Vergleichswert unter Punkt 8 bei erheblich verminderter Aussagekraft lediglich eine mathematische Rechengröße dar.

Er kann nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

## 10. Verkehrswert

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet:

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd.

407.000.-€

Bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt verbleiben - neben nicht erteilten Auskünften zur Verfügbarkeit - Risiken hinsichtlich Bauzustand und Ausstattung für die tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 28.07.2025.

Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt, der einem Ansatz von  $407.000.-€ \times 0,05 = 20.350.-€$  entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel oder Schäden bzw. einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen gemäß Baubeschreibung der Baugenehmigungsunterlagen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 5 % bezüglich der tatsächlichen Gegebenheiten zum 28.07.2025 als nicht ausreichend ausgefallen sein kann.

Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung - besonders bei angestrebter Weiterverwendung der vorhandenen Bausubstanz.

Risikoabschlag bei nicht gegebenem Grundstücks-/Gebäudezutritt rd.

- 20.350.-€

Außerdem ist noch die ausstehende Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 als Abzugsbetrag von 26.350.-€ zu berücksichtigen.

Abschlag Erschließungsbeitragspflicht rd.

- 26.350.-€

**Endsumme**

**360.300.-€**

**Verkehrswert** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.07.2025 rd.

**360.000.-€**

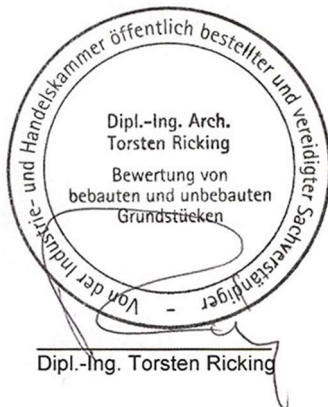
Dieser Verkehrswert stimmt weitgehend überein mit dem Bodenwert gemäß Punkt 7 zum 28.07.2025 in Höhe von 393.000.-€ im unbebauten Zustand abzüglich des Erschließungsbeitrags gemäß Punkt 2.4 in Höhe von 26.350.-€ = 366.650.-€.

In Abhängigkeit vom tatsächlichen Zustand der massiven Vollunterkellerung und der Statik könnte der Keller im Zuge einer Neubaumaßnahme weiterverwendet werden. Dem stehen zumindest die Abbruchkosten für das EG und DG gegenüber.

Im Zuge des in den letzten Jahren erheblich angestiegenen Bodenwertniveaus wird bei Bebauung unbebauter Grundstücke häufig eine planungsrechtlich maximal zulässige bauliche Ausnutzung angestrebt. Die vorhandene GFZ beträgt lediglich 0,242 bei zulässiger GFZ von 0,40, d.h. das planungsrechtlich zulässige Maß bezüglich der GFZ ist lediglich zu ca. 60 % ausgenutzt.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Spandau. Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen (neben der Asbestbelastung im Außenwandbereich gemäß Baubeschreibung) wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

30 K 6-25, aufgestellt am 05.08.2025



## 11. Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 1)

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Berlin zum Ausschluss festgelegter Grundstücksnutzungen als Betriebe, die mit der Entwicklung starken Rauches, Geruches oder Geräusches verbunden sind und von Gastwirtschaften, gewerblichen Betrieben, Sanatorien und ähnlichen Einrichtungen (mit Ausnahme einer Gärtnerei) stammt aus dem Jahr 1937.

Sie wurde eingetragen zur Sicherung einer funktionierenden Entwicklung des Wohngebietes, da das Planungsrecht zum damaligen Zeitpunkt noch nicht genügend detaillierte Möglichkeiten bot.

Als ca. 88 Jahre alte Regelung ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Berlin aber durch das zwischenzeitliche verbindliche Planungsrecht im Zuständigkeitsbereich des Landes Berlin/Bezirksamt Spandau abgelöst (s. dazu vorausgehend Punkt 3.2).

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zum Werteeinfluss entsprechender Rechte für die jeweils belasteten Grundstücke liegen nicht vor, weshalb hier lediglich eine sachverständige Einschätzung getroffen werden kann.

Der Wert des Rechts wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung im Wesentlichen als sog. Grundbuchverschmutzung eingestuft, die pauschal mit 100.-€ angesetzt wird.

|                                                                                                        |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 1</b> zum Wertermittlungs-Qualitätstichtag 28.07.2025 rd. | <b>100.-€</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

## 12. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten gemäß Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes unter vorausgehend Punkt 2.6.
- Bei nicht vorliegendem Wohnungs- oder Teileigentum entfallen Angaben zur und Höhe des Wohngeldes.
- Das Bewertungsobjekt wird bei eigentümerseits nicht erfolgten Auskünften als bezugsfrei/frei verfügbar zu Grunde gelegt bzw. unterstellt. Folglich entfallen Angaben zu Mietern/Pächtern.
- Gemäß Auskunft vom 16.06.2025 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im bezirklichen Kataster des Sozialen Wohnungsbaus. Folglich besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts).
- Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts) nicht vorhanden.
- Über das Vorhandensein eines Energiepasses im Sinne der EnEV bzw. des GEG liegt mir keine Kenntnis vor bei eigentümerseits nicht erfolgten Objektauskünften.

**13. Übersicht Anlagen** (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 28.07.2025 mit Rotumrahmung des Grundstücks
- d) Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen
- e) Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025 mit Pfeilmarkierung des Bewertungsgrundstücks in der Bodenrichtwertzone 1265
- f) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 28.07.2025
- g) Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 Tabelle 1 zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (bei hier vorgabegemäß im Rahmen der Sachwertfaktoren 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu Grunde zu legender Standardstufe 4 - s. Rotmarkierung)