

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB · Erbauseinandersetzung



WERTERMITTLUNGSOBJEKT (FIKTIV)

Reihenmittelhaus (Baujahr 1967) · Berlin

Allotriaweg 11 in 12000 Berlin (fiktive Anschrift), Grundstück 431 m² zuzüglich Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, eingeschossig mit Keller, Garage im Bauwich

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	10.09.2026
Objektbesichtigung	10.09.2026
Gutachtenzweck	Erbauseinandersetzung (Wertbestimmung zur Auszahlung)
Auftrag / Gutachten	Auftrag vom 11.08.2026, Gutachten vom 02.10.2026
Gutachten-Nr.	Muster 2026-258

Verkehrswert (Marktwert), rd.

430.000 €

in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro

Muster-Gutachten von Otto & Kollegen. Das Objekt ist fiktiv; Adressen, Personen, Grundbuch- und Vertragsangaben sind frei erfunden. Aufbau, Methode und Berechnungswege folgen der ImmoWertV 2021. Marktdaten (Immobilienmarktbericht 2025/2026, Baupreisindex) stammen aus den im Text genannten amtlichen Veröffentlichungen; Bodenrichtwert, Sachwertfaktor, Modernisierungsansätze und Instandsetzungskosten sind Beispielannahmen zur Veranschaulichung und keine amtlichen Werte. Keine Verwendung für reale Bewertungen.

Ergebnisübersicht

– Muster-Verkehrswertgutachten vom 02.10.2026, Fassung vom 14.10.2026 –

Bewertungsobjekt

Objektart:	Reihenmittelhaus, eingeschossig, überwiegend unterkellert, Flachdach, mit Garage im Bauwuch
Lage:	Berlin, Stadtrand, Siedlung der 1960er Jahre am Ende einer Sackgasse, einfache Wohnlage (fiktives Beispiel)
Grundstück:	431 m ² Hausgrundstück, 68 m ² Verkehrsfläche und Miteigentumsanteil 1/25 an Gemeinschaftsflächen
Baujahr:	1967 (Fertigbauweise), teilweise modernisiert 2000 bis 2004
Wohnfläche:	117,15 m ² (nach WoFIV, davon 6,00 m ² anteilige Terrasse), vier Zimmer
Wertrelevante Geschossfläche:	161,78 m ² (Erdgeschoss nach Außenmaßen, Anlage A2)
Zustand:	gut erhalten; Flachdach, Wärmebrücken und Schimmelbildung erfordern Maßnahmen (Abschnitt 3.3.3)
Nutzung:	von der Erblasserin bis zum Tod selbst genutzt, jetzt leer stehend
Besonderheit:	Siedlung nach Plänen eines bekannten Architekten; der Charakter soll erhalten bleiben

Ergebnis

Wertermittlungstichtag:	10.09.2026
Verkehrswert:	430.000 €
Verkehrswert je m ² Wohnfläche:	3.671 €/m ² (einschließlich anteiliger Terrasse; ohne sie 3.869 €/m ²)

Kennzahlen

Position	Ergebnis	Anmerkung
Bodenwert	190.000 €	44 % des Verkehrswerts
Vorläufiger Sachwert	408.571 €	Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen, Boden
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	469.857 €	Sachwertfaktor 1,15 (Beispielwert)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-39.000 €	Dach, Wärmebrücken, Sauna/Becken
Sachwert	430.857 €	gerundet: 430.000 €

Plausibilisierung: Der Immobilienmarktbericht 2025/2026 nennt für Reihenhäuser der Baujahre 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Durchschnitt 3.308 €/m² wertrelevante Geschossfläche. Das Objekt liegt mit rd. 2.658 €/m² darunter; das lässt sich mit Dach, fehlender Dämmung und der Lage am Wendehammer erklären (Abschnitt 3.4). Eine Bestätigung des Werts ist dieser Vergleich nicht, weil die Spanne der Kaufpreise breit ist.

Inhaltsübersicht

Textteil und Anlagen

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Besichtigung	4
1.3	Besonderheiten	4
1.4	Leistungsabgrenzung	4
1.5	Verwendete Unterlagen und Quellen	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Grund und Boden	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.2	Bodenwertermittlung	10
3.3	Sachwertermittlung	11
3.4	Plausibilisierung	14
3.5	Zusammenfassung und Verkehrswert	15
4.	Hinweise zur Erbauseinandersetzung	16
4.1	Was der Verkehrswert in der Auseinandersetzung bedeutet	16
4.2	Stichtag und Steuern	16
4.3	Wer was prüft	16
5.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	17
A1	Fotoanlage	18
A2	Wohnflächen- und Brutto-Grundflächenberechnung	19
A3	Nicht abgebildete Anlagen	20
A4	Checkliste: Unterlagen für ein Gutachten zur Erbauseinandersetzung	21
A5	Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren	22
A6	Hinweis zur Verantwortung	22

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Miterbin (fiktiv)
Eingang des Auftrags:	11.08.2026
Gutachterliche Leistung:	Verkehrswert nach § 194 BauGB
Anlass der Gutachtenerstellung:	Erbaueinandersetzung
Verwendungszweck (Empfängerkreis):	Wertbestimmung zur Auszahlung der weichenden Miterben; Empfänger sind die Miterbinnen und Miterben
Wertermittlungsstichtag:	10.09.2026 (Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag)
Eigentümer lt. Grundbuchauszug:	Erbengemeinschaft nach der Erblasserin (fiktiv)
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Auftraggeberin mit Tochter und die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Sachverständigen (fiktiv). Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.

1.2 Besichtigung

Das Gebäude war zum Besichtigungszeitpunkt noch vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden; der Auftraggeberin sind nach eigener Auskunft keine weiteren Schäden bekannt. Das Flachdach wurde nur vom Boden aus beurteilt; der Zustand der Abdichtung und der darunterliegenden Konstruktion ist nicht untersucht. Die Ursache der Schimmelbildung ist nur visuell beurteilt (1.4).

1.3 Besonderheiten

Das Objekt liegt in einer Siedlung, die nach Plänen eines bekannten Architekten errichtet wurde. Der typische Charakter soll erhalten bleiben; eine generelle Veränderungssperre besteht nicht. Ein Energieausweis lag nicht vor; er ist bei einer Erbaueinandersetzung ohne Verkauf nicht vorgeschrieben, wird aber bei einem Verkauf oder einer Vermietung nötig (Abschnitt 4).

1.4 Leistungsabgrenzung

- Baumängel und -schäden werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswerts nötig sind (visuelle, nicht zerstörende Untersuchung); das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten. Die Liste der festgestellten Mängel schließt weitere Mängel nicht aus.
- Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden nicht durchgeführt; die Funktionsfähigkeit wird unterstellt.
- Untersuchungen auf Schädlinge, Schadstoffe (z. B. Formaldehyd, Holzschutzmittel, Asbest in Fertigbauteilen) und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Die Schimmelbildung wurde nur visuell festgestellt; ihre Ursache ist weiter zu untersuchen.
- Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und den Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.
- Rechtsfragen der Erbengemeinschaft (Erbquoten, Pflichtteile, Vermächtnisse) sind nicht Gegenstand des Gutachtens (Abschnitt 4).

1. Vorbemerkungen

1.5 Verwendete Unterlagen und Quellen

Unterlage / Quelle	Stand	Herkunft
Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, Abt. I–III)	zum Stichtag	Auftraggeberin / Grundbuchamt
Bauakte, Bauzeichnungen, Flächenaufstellung	Bestand	Bauaufsicht, Auftraggeberin
Erbschein (Auszug), Erbquoten	2026	Auftraggeberin
Auskünfte zu Planungsrecht, Beiträgen, Altlasten, Denkmal- und Naturschutz	Stichtag	Bezirksamt (fiktiv)
Bodenrichtwert (Beispielwert, siehe Abschnitt 3.2)	01.01.2026	Gutachterausschuss (im Muster angenommen)
Immobilienmarktbericht 2025/2026	Marktdaten 2025	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	Amtsblatt für Berlin Nr. 30 vom 18.07.2025	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Baupreisindex Wohngebäude (2021 = 100), Mai 2026	140,3	Statistisches Bundesamt

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin, rund 3,9 Millionen Einwohner; Stadtbezirk und Ortsteil (fiktives Beispiel)
Innerörtliche Lage:	Stadttrand
Einkauf und ÖPNV:	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bus und U-Bahn fußläufig
Wohnlage (Mietspiegel):	einfach
Geschäftslage:	nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	ausschließlich Wohnnutzung; offene, in der Regel eingeschossige Bauweise, Heimstättensiedlungscharakter
Immissionen:	keine durch Straßenverkehr. Das Objekt liegt an den Müllhäusern der Anlage und am Wendehammer; die Besucher einer nahen Ladenpassage parken verstärkt in der Sackgasse.

2.2 Erschließung

Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße als Sackgasse, voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege einseitig, Gehwegplatten
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Fernwärme und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an die Kanalisation
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung des Gebäudes (Reihenhausriegel); Garage im Bauwich
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

2.3 Grund und Boden

Grundbuch:	Amtsgericht (fiktiv), Grundbuch von Berlin, Blatt 1111, laufende Nr. 1
Kataster:	Gemarkung Berlin, Flur 111: Flurstück 11/11 mit 431 m ² (Hausgrundstück) und 68 m ² (Verkehrsfläche, Zufahrt und Wendehammeranteil); Flurstücke 11/12 und 11/13 mit zusammen 251 m ² Gemeinschaftsfläche
Miteigentum:	1/25 Miteigentumsanteil an den Gemeinschaftsflächen, entspricht rd. 10 m ²
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen (Abteilung II):	Dienstbarkeiten zugunsten der übrigen Siedlungsgrundstücke (Wege- und Leitungsrechte über die Gemeinschaftsflächen, Duldung des Müllstandplatzes). Die Abbildung der Eintragungen ist aus Gründen des Datenschutzes im Muster nicht enthalten.
Wertrelevanz:	Die Eintragungen sind in der Bodenwertermittlung berücksichtigt (Lage am Wendehammer und Müllplatz, Abschnitt 3.2).
Abteilung III:	Grundpfandrechte bleiben unberücksichtigt; sie werden bei Verkauf oder Übernahme sachgerecht behandelt.
Vermietungssituation:	Es besteht kein Mietvertrag. Das Haus wurde von der Erblasserin selbst genutzt und steht leer.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, begünstigende Rechte sowie Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Auftraggeberin nicht vorhanden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Stichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (Auskunft des Bezirksamts, fiktiv).

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bauplanungsrecht:	Das Objekt liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von 1972 (fiktiv, XIV-113): Allgemeines Wohngebiet, Baustufe I. Es besteht eine Baukörperausweisung; die Baugrenzen sind einzuhalten. Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und unterliegen einer Pflanzbindung. Ebenerdige Garagen sind möglich.
Siedlungscharakter:	Das Siedlungsgebiet ist nach Plänen eines bekannten Architekten errichtet. Der typische Charakter soll erhalten bleiben; Vorhaben zur energetischen Verbesserung sind nach Auskunft des Stadtplanungsamtes denkbar, bevorzugt am gesamten Reihenhauseriegel.
Satzungen und Gebote:	Keine Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzungen und keine städtebaulichen Gebote.
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beiträge:	Das Objekt ist beitrags- und abgabefrei (Auskunft der Auftraggeberin).
Baulasten, Denkmalschutz:	Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Bauaufsicht (fiktiv) keine wertbeeinflussende Eintragung. Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste Berlin verzeichnet.
Naturschutz, Wasserschutz:	Keine über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Festsetzungen; keine Trinkwasserschutzzone.
Bodenbelastung:	Auskünfte aus dem Bodenbelastungskataster wurden nicht eingeholt; bei der Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus als Reihemittelhaus, eingeschossig, überwiegend unterkellert
Baujahr:	1967 (laut Auftraggeberin, nach sachverständiger Ansicht plausibel); Modernisierungen teilweise 2000 bis 2004
Bauweise:	Fertigbauweise mit Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach mit Attika, Stahlbeton; Deckung aluminiumkaschierte Folie und Kies (1977 erneuert, Attika und Anschlüsse 1994 erneuert); keine Wärmedämmung
Fassade:	kleine Fliesen, Holzverschalung in Teilbereichen; teilweise nachträglich innen gedämmt (bautechnisch ungünstig)
Fenster:	überwiegend Kunststoffenster mit Isolierverglasung, zur Terrasse großes Schiebeelement aus Metall (Fenster rd. 22 Jahre alt)
Keller:	trocken; Bar, Hobbyraum, Waschraum und Werkstatt; Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen neu, Wärmeverteilung gedämmt
Sanitärbereich:	Bad mit Fliesen deckenhoch, Badewanne und Dusche, freihängendes WC, gute Qualität (rd. 22 Jahre); zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
Fußböden:	Wohnräume Parkett, Auslegware und Fliesen; Nassräume Fliesen
Küche:	Einbauküche mittlerer Qualität (Baujahr 1991)
Heizung:	Fernwärme (Übergabestation im Keller) mit Flachheiz- und Rippenheizkörpern und Thermostatventilen
Besonderheiten:	Schwimmbecken (Baujahr 1992, Folie 1996), teilweise überdachte Terrasse mit Markise, Sauna (Baujahr 1972) mit defektem Thermostat, Garage im Bauwuch
Energieausweis:	lag nicht vor

Gesamtbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in gut erhaltenem Zustand. Der Grundriss ist gut geschnitten und zeigt den typischen Charme der Siedlungsbauten der 1960er Jahre. Durch die Bauart (fehlende Wärmedämmung, Wärmebrücken an den Außenwänden) zeigt sich Schimmelbildung. Das Flachdach ist 49 Jahre alt und steht vor der Erneuerung; bei der Erneuerung ist es nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz zu dämmen. Das Objekt entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Die Maßnahmen sind in Abschnitt 3.3.3 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert. Er wird bestimmt durch den Preis, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

- **Bodenwert (§§ 40 bis 45 ImmoWertV):** Für die Lage liegt ein Bodenrichtwert vor; er wird an die Lage am Wendehammer angepasst.
- **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV):** angewandt, weil Reihenhäuser üblicherweise zur Eigennutzung und nicht zur Renditeerzielung erworben werden und der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für Eigenheime veröffentlicht.
- **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV):** nicht angewandt; für Reihenhäuser liegen keine belegbaren Mieten und keine vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze vor.
- **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV):** Für das Verfahren liegen Daten vor. Der Immobilienmarktbericht 2025/2026 weist für Reihenhäuser der Baujahre 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage 66 Kauffälle aus (Abschnitt 3.4), und der Gutachterausschuss veröffentlicht Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (§ 20 ImmoWertV; zuletzt Amtsblatt für Berlin Nr. 30 vom 18.07.2025). Mit einem geeigneten Vergleichsfaktor ist das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV anwendbar. Dieses Muster beschränkt sich auf das Sachwertverfahren, um dessen Rechenweg vollständig zu zeigen; das Kaufpreisniveau dient hier nur der Plausibilisierung (Abschnitt 3.4). In einem realen Gutachten ist das Vergleichswertverfahren mit den Vergleichsfaktoren zusätzlich durchzuführen oder sein Verzicht am konkreten Objekt zu begründen, etwa weil Fertigbauweise, Flachdach, Zustand oder die Grundstücksgröße (431 m² gegenüber durchschnittlich 259 m²) von den Merkmalen abweichen, für die die Faktoren gelten.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.2 Bodenwertermittlung

Hinweis zu den Beispielwerten. Der Bodenrichtwert von 480 €/m² ist ein Beispielwert für eine einfache Wohnlage am Stadtrand und kein amtlicher Wert. Der Immobilienmarktbericht 2025/2026 nennt für das Bauland des individuellen Wohnens (01.01.2026) je nach Bezirk Spannen von etwa 180 €/m² bis rund 850 €/m²; ein Wert von 480 €/m² liegt darin. In einem realen Gutachten ist der Bodenrichtwert dem Bodenrichtwertportal BORIS Berlin für den Stichtag 01.01.2026 zu entnehmen. Der Lageabschlag von 10 % ist frei geschätzt, weil keine aus dem Markt abgeleiteten Faktoren vorliegen.

Rechenschritt	Wert
Bodenrichtwert zum 01.01.2026	480,00 €/m ²
Zeitliche Anpassung bis zum Stichtag (Preisniveau unverändert, Beispielannahme)	0,0 %
Lageabschlag (Wendehammer, Müllplatz, Parkverkehr), frei geschätzt	-10 %
Angepasster Bodenrichtwert	432,00 €/m ²
× Hausgrundstück 431 m ²	186.192,00 €
+ Verkehrsfläche 68 m ² × 10 % des angepassten Richtwerts	2.937,60 €
+ Miteigentumsanteil an Gemeinschaftsflächen 10 m ² × 10 %	432,00 €
Bodenwert (rechnerisch)	189.561,60 €
Bodenwert, gerundet	190.000 €

Die Geschossflächenzahl des Grundstücks liegt mit 0,38 (161,78 m² wertrelevante Geschossfläche : 431 m²) im Bereich des Richtwertgrundstücks; eine Anpassung ist nicht erforderlich. Die Geschossfläche ist das Erdgeschoss nach Außenmaßen (Anlage A2); dieselbe Fläche gilt in Abschnitt 3.4. Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen sind nicht selbstständig nutzbar und werden mit einem Zehntel des Bodenwerts angesetzt (Beispielansatz).

Die Lage am Wendehammer, am Müllplatz und am Parkverkehr der Sackgasse sowie die Duldung des Müllstandplatzes (Abteilung II) sind allein in diesem Lageabschlag erfasst. Der Sachwertfaktor in Abschnitt 3.3.3 enthält dafür keinen weiteren Abschlag, damit derselbe Nachteil nicht zweimal abgezogen wird.

Zeitliche Anpassung: Der Bodenrichtwert gilt zum 01.01.2026. Ob sich das Bodenpreisniveau bis zum Stichtag 10.09.2026 verändert hat, ist in einem realen Gutachten anhand der unterjährigen Auswertungen des Gutachterausschusses zu prüfen; in diesem Muster wird keine Veränderung angenommen (Beispielannahme).

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Brutto-Grundfläche und Normalherstellungskosten

Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt 278,99 m² (Erdgeschoss 161,78 m², Kellergeschoss 117,21 m²; Anlage A2). Das Gebäude entspricht dem Typ 3.03 der NHK 2010 (Reihenmittelhaus, Keller- und Erdgeschoss, Flachdach). Die Kostenkennwerte der Standardstufen 1 bis 5 (€ je m² BGF, einschließlich Baunebenkosten, Kostenstand 2010) betragen 620 / 690 / 795 / 955 / 1.195. Die Ausstattung wird den Standardstufen zugeordnet; die Wägungsanteile stammen aus Anlage 4 ImmoWertV. Weil die Kosten der Dacherneuerung mit Wärmedämmung in Abschnitt 3.3.3 abgezogen werden, ist das Dach in dem Zustand nach dieser Maßnahme eingestuft (Folienabdichtung mit Dämmung, Stufe 3).

Bauteil	Anteil	Standardstufe	Beschreibung	€/m ²
Außenwände	23 %	Stufe 2 (100 %)	Fertigbau, kleine Fliesen und Holzverschalung, innen nachträglich gedämmt	158,70
Dächer	15 %	Stufe 3 (100 %)	Flachdach mit Attika, Stahlbeton; Zustand nach der unterstellten Erneuerung der Abdichtung mit Wärmedämmung (Kosten als boG abgezogen, 3.3.3)	119,25
Außentüren und Fenster	11 %	Stufe 3 (100 %)	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Schiebeelement aus Metall (rd. 22 Jahre)	87,45
Innenwände und -türen	11 %	Stufe 3 (100 %)	Trennwände, Holztüren	87,45
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	Stufe 3 (100 %)	Stahlbetondecken, Kellertreppe	87,45
Fußböden	5 %	Stufe 3 (100 %)	Parkett, Auslegware und Fliesen	39,75
Sanitäreinrichtungen	9 %	Stufe 3 (100 %)	Bad (Wanne und Dusche), Gäste-WC, gute Qualität, rd. 22 Jahre	71,55
Heizung	9 %	Stufe 3 (100 %)	Fernwärme, Flachheiz- und Rippenheizkörper, Thermostatventile	71,55
Sonstige technische Ausstattung	6 %	Stufe 3 (100 %)	Elektroinstallation durchschnittlich, Leitungen teilweise neu	47,70
Summe	100 %		Kostenkennwert, gewichtet (2010)	770,85

Rechenschritt	Wert
Kostenkennwert gewichtet (Kostenstand 2010)	770,85 €/m ² BGF
× Baupreisindex Wohngebäude Mai 2026 (140,3) : Basis 2010 (70,8, umbasiert auf 2021 = 100), Faktor 1,982	1.527,55 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten zum Stichtag, gerundet	1.528 €/m ² BGF
× Brutto-Grundfläche	278,99 m ²
Herstellungskosten des Gebäudes	426.297 €

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.3.2 Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer eines Reihenhauses beträgt 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV). Das Gebäudealter beträgt 59 Jahre (Baujahr 1967, Stichtag 2026). Die Modernisierungspunkte richten sich nach dem Zustand, der der Wertermittlung zugrunde liegt: Wo Kosten einer Modernisierung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen werden (3.3.3), ist der Zustand nach der Maßnahme anzusetzen, sonst der tatsächliche Zustand. Die Erneuerung der Flachdachabdichtung mit Wärmedämmung wird abgezogen; das Dach ist deshalb mit dem Zustand nach der Erneuerung bewertet.

Modernisierungselement (Anlage 2)	Maximal	Angesetzt	Begründung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	4,0	Erneuerung der Flachdachabdichtung mit Wärmedämmung unterstellt; Kosten als boG abgezogen (3.3.3)
Fenster und Außentüren	2,0	1,0	Kunststofffenster und Schiebeelement, rd. 22 Jahre alt
Leitungssysteme	2,0	1,0	Trink- und Schmutzwasserleitungen neu
Heizungsanlage	2,0	0,5	Fernwärme-Übergabe und Heizkörper teilweise erneuert
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0	nicht modernisiert; Nachbesserung der Innendämmung ist Instandsetzung
Badmodernisierung	2,0	1,0	Bad und Gäste-WC, rd. 22 Jahre alt
Innenausbau	2,0	0,5	Böden teilweise erneuert
Grundrissgestaltung	2,0	0,0	nicht verändert
Modernisierungspunktzahl	20,0	8,0	mittlerer Modernisierungsgrad (Anlage 2 Tabelle 2: 6 bis 10 Punkte)

Die Beseitigung der Schimmelbildung und der Wärmebrücken (Nachbesserung der vorhandenen Innendämmung) und die Reparatur von Sauna und Schwimmbecken stellen den mangelfreien Zustand her. Sie sind Instandsetzung, keine Modernisierung, und ergeben keine Punkte.

Das relative Alter von 73,8 % liegt über dem Schwellenwert von 20 % für 8 Modernisierungspunkte. Rechenweg (Anlage 2 ImmoWertV, Tabelle 3, 8 Modernisierungspunkte: $a = 0,5000$, $b = 1,1000$, $c = 1,0000$): $(0,5000 \cdot 59^2 / 80) - (1,1000 \cdot 59) + (1,0000 \cdot 80) = \text{rd. } 36,9$ Jahre, angesetzt 37 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt linear $1 - 37/80 = 53,75$ %.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.3.3 Sachwert

Position	Betrag
Herstellungskosten des Gebäudes	426.297 €
abzüglich Alterswertminderung (53,75 %)	-229.134 €
Zeitwert des Gebäudes	197.163 €
Besonderes Bauteil: Garage (im Bauwich) (Neuwert 12.000 €)	6.500 €
Besonderes Bauteil: Terrassenüberdachung mit Markise (Neuwert 6.000 €)	2.500 €
Besonderes Bauteil: Schwimmbecken (Baujahr 1992, Folie 1996) (Neuwert 9.000 €)	1.500 €
Besonderes Bauteil: Sauna (Baujahr 1972, Thermostat defekt) (Neuwert 6.000 €)	500 €
Außenanlagen (5 % des Zeitwerts der baulichen Anlagen: Wege, Zaun, Terrassenbelag; Beispielansatz)	10.408 €
Bodenwert (Abschnitt 3.2)	190.000 €
Vorläufiger Sachwert	408.571 €
× Sachwertfaktor (Beispielwert 1,15)	469.857 €
abzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe unten)	-39.000 €
Sachwert	430.857 €
Sachwert, gerundet	430.000 €

Sachwertfaktor. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor, § 21 ImmoWertV) wird vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht (zuletzt Abl. 2025 Nr. 29). Dabei gilt der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV): Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauermodell, Regionalfaktor und Ansatz der Außenanlagen sind so zu wählen, wie es die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses vorgibt; die Werte dieses Musters (80 Jahre, Anlage 2, Außenanlagen 5 %) sind Beispiele dafür. Zu- oder Abschläge auf den Faktor sind nur zulässig, soweit das Ableitungsmodell die Einflussgröße enthält. Das Alter des Gebäudes ist bereits über Restnutzungsdauer und Alterswertminderung erfasst, die Lage am Wendehammer im Bodenwert (3.2) und der Instandsetzungsbedarf in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach der Marktanpassung (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Der Faktor wird deshalb ohne Zu- und Abschläge angesetzt.

Sachwertfaktor (Beispiel)	Wert
Sachwertfaktor für Reihenhäuser in einfacher Wohnlage (Beispielwert, ohne Zu- und Abschläge)	1,15
Vorläufiger Sachwert	408.571 €
Marktanpassung	61.286 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	469.857 €

Hinweis zum Sachwertfaktor. 1,15 ist ein Beispielwert, der nicht aus der amtlichen Tabelle abgelesen ist. Im realen Gutachten ist der Faktor für die Objektart, die Wohnlage und die Höhe des vorläufigen Sachwerts der aktuellen Veröffentlichung zu entnehmen und mit Quelle zu begründen; er bestimmt das Ergebnis wesentlich (jede Abweichung um 0,05 verändert den Wert um rund 20.000 €).

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV; Instandsetzungsbedarf, Beispielansätze), berücksichtigt nach der Marktanpassung:

Maßnahme	Betrag
Erneuerung der Flachdachabdichtung (Abdichtung von 1977) mit Wärmedämmung nach den Anforderungen des GModG an geänderte Außenbauteile	28.000 €
Beseitigung der Schimmelbildung und der Wärmebrücken an den Außenwänden (Innendämmung nachbessern)	9.000 €
Reparatur Sauna und Schwimmbecken	2.000 €
Summe	39.000 €

Die Ansätze sind pauschal geschätzt (Kostenrahmen, keine Angebote). Das Flachdach von 1977 ist 49 Jahre alt. Bei seiner Erneuerung gelten die Anforderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) an geänderte Außenbauteile: Wird mehr als 10 % der Fläche eines Bauteils erneuert, ist ein Höchstwert für den Wärmedurchgang einzuhalten (Flachdach von Wohngebäuden: U-Wert 0,20 W/m²K). Der Ansatz umfasst deshalb Abdichtung und Dämmung; das gedämmte Dach ist auch bei Standardstufe und Modernisierungspunkten angesetzt (3.3.1, 3.3.2). Eine umfassende energetische Sanierung des Reihenhausriegels (Fassade, Fenster) ist nicht angesetzt.

3.4 Plausibilisierung

Der Immobilienmarktbericht 2025/2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nennt für Ein- und Zweifamilienreihenhäuser der Baujahre 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage (66 Kauffälle 2025) ein Preisniveau von im Durchschnitt 3.308 €/m² wertrelevante Geschossfläche (Spanne 2.232 bis 4.543 €/m²) bei durchschnittlich 114 m² Geschossfläche und 259 m² Grundstücksfläche. Der typische Kaufpreis für Reihenhäuser der Baujahre 1949 bis 1989 liegt zwischen 325.000 und 530.000 €. Dieser Vergleich ersetzt kein Vergleichswertverfahren (Abschnitt 3.1), weil die Mittelwerte weder Zustand noch Größe des Bewertungsobjekts abbilden.

Kennzahl	Objekt	Marktbericht 2025/2026
Verkehrswert	430.000 €	typische Spanne 325.000 bis 530.000 € (Baujahre 1949 bis 1989)
Verkehrswert je m ² wertrelevante Geschossfläche (161,78 m ² , Erdgeschoss nach Außenmaßen, wie in 3.2)	2.658 €/m ²	Ø 3.308 €/m ² , Spanne 2.232 bis 4.543 €/m ²
Verkehrswert je m ² Wohnfläche (117,15 m ² einschließlich 6,00 m ² Terrassenanteil; ohne ihn 3.869 €/m ²)	3.671 €/m ²	–
Grundstücksfläche	431 m ²	Ø 259 m ²

Je m² Geschossfläche liegt das Objekt rund 20 % unter dem Durchschnitt und im unteren Drittel der Spanne; der Verkehrswert liegt innerhalb der typischen Kaufpreisspanne. Das lässt sich erklären: Der Marktbericht beschreibt ein durchschnittliches Haus; hier mindern ein 49 Jahre altes Flachdach, Wärmebrücken mit Schimmelbildung, der fehlende energetische Standard und die Lage am Wendehammer den Preis. Die Grundstücksfläche liegt über dem Durchschnitt und stützt den Bodenwert. Belegt ist damit nur, dass der Wert in einer plausiblen Größenordnung liegt; eine Bestätigung ist es nicht, weil die Spanne breit und der Sachwertfaktor ein Beispielwert ist.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.5 Zusammenfassung und Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1967 erbautes Reihenmittelhaus mit 117,15 m² Wohnfläche, überwiegend unterkellert, mit Garage im Bauwich, Terrasse, Schwimmbecken und Sauna. Das Objekt liegt in einer Siedlung nach Plänen eines bekannten Architekten. Das Gebäude befindet sich in gut erhaltenem Zustand mit anstehender Dachsanierung und energetischen Mängeln. Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich seiner Standort- und Objektqualität auf dem regionalen Immobilienmarkt als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Der Verkehrswert für das Grundstück Allotriaweg 11 in 12000 Berlin wird zum Wertermittlungstichtag 10.09.2026 ermittelt mit rd.

430.000 €

(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro)

Das entspricht rund 3.671 € je m² Wohnfläche (einschließlich anteiliger Terrasse; ohne sie rund 3.869 €) und rund 2.658 € je m² wertrelevanter Geschossfläche. Für die Flachdachkonstruktion unter der Abdichtung und die Ursache der Schimmelbildung gilt der Vorbehalt aus Abschnitt 1.2 und 1.4.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse. Die Sachverständige bzw. der Sachverständige bescheinigt durch Unterschrift zugleich, dass keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 02.10.2026 – Unterschrift und Qualifikation im Muster nicht abgebildet.

4. Hinweise zur Erbauseinandersetzung

Dieses Gutachten dient als Wertgrundlage für die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft. Die folgenden Hinweise ordnen den Verkehrswert ein. Sie sind keine Rechts- oder Steuerberatung; die Rechtslage ist im Einzelfall zu prüfen.

4.1 Was der Verkehrswert in der Auseinandersetzung bedeutet

- Jeder Miterbe kann grundsätzlich jederzeit die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangen (§ 2042 BGB). Ein Haus lässt sich nicht in Natur teilen; üblich sind der Verkauf mit Teilung des Erlöses oder die Übernahme durch einen Miterben, der die anderen auszahlt.
- Übernimmt ein Miterbe das Haus, wird die Auszahlung meist aus dem Verkehrswert abgeleitet: Verkehrswert abzüglich Belastungen (Darlehen, Vermächtnisse), multipliziert mit der Erbquote der weichenen Miterben. Der Verkehrswert ist ein Marktwert; die Beteiligten können einen anderen Wert vereinbaren.
- Einigen sich die Miterben nicht, kann jeder die Teilungsversteigerung beantragen (§ 180 ZVG). Das Gericht setzt dann den Verkehrswert fest; der Zuschlagspreis kann vom Verkehrswert abweichen.
- Wird das Haus verkauft, ist der Erlös abzüglich Kosten und Steuern aufzuteilen. Für den Verkauf wird ein Energieausweis benötigt; er lag hier nicht vor (Abschnitt 1.3).

4.2 Stichtag und Steuern

- Das Gutachten gilt zum Stichtag 10.09.2026. Für die Erbschaftsteuer ist der Todestag der Erblasserin maßgeblich (§ 11 ErbStG). Soll das Gutachten als Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts dienen (§ 198 BewG), muss der Stichtag der Todestag sein; das ist bei der Beauftragung anzugeben. Ob das Finanzamt das Gutachten anerkennt, entscheidet es im Einzelfall.
- Für ein von der Erblasserin selbst genutztes Familienheim kann unter Bedingungen eine Steuerbefreiung in Betracht kommen (§ 13 ErbStG). Die Voraussetzungen und die Haltefristen prüft der Steuerberater.
- Preisänderungen zwischen dem Todestag und dem Zeitpunkt der Auseinandersetzung wirken sich auf die Auszahlung aus; die Beteiligten sollten den maßgeblichen Zeitpunkt vereinbaren.

4.3 Wer was prüft

Frage	Zuständig
Erbquoten, Erbschein, Vermächtnisse, Pflichtteile	Rechtsanwalt oder Notar
Erbschaftsteuer, Familienheim, Spekulationsfrist bei Verkauf	Steuerberater
Dach, Schimmel, Wärmebrücken, Schadstoffe im Fertigbau	Bausachverständiger
Wert des Hauses zum Stichtag	dieses Gutachten

5. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen (Stand zum Wertermittlungsstichtag)

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 194 (Verkehrswert).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mit Anlagen 1 bis 4, insbesondere §§ 6, 8, 10, 20, 21, 24, 35 bis 39, 40 bis 45; Anlage 2 (Restnutzungsdauer nach Modernisierungspunkten).
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 2042 (Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft).
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), § 180 (Teilungsversteigerung).
- Erbschaftsteuergesetz (ErbStG), §§ 11, 13; Bewertungsgesetz (BewG), § 198.
- Wohnflächenverordnung (WoFIV); Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226; es hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Datengrundlagen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktbericht 2025/2026 (Marktdaten 2025), Abschnitt Einfamilienreihenhäuser.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Amtsblatt für Berlin Nr. 30 vom 18.07.2025; Sachwertfaktoren, Amtsblatt für Berlin 2025 Nr. 29.
- Statistisches Bundesamt: Baupreisindex für Wohngebäude (2021 = 100), Mai 2026.
- Bodenrichtwert und Sachwertfaktor: im Muster Beispielwerte (siehe Abschnitte 3.2 und 3.3.3).

Fachliteratur

- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag.
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung.

Die Fotos sind Musterfotos zur Veranschaulichung; sie zeigen kein reales Objekt.



Straßenansicht mit Garage, Sackgasse und Müllplatz **Musterfoto**



Gartenseite mit Terrasse, Schwimmbecken und Sauna **Musterfoto**



Wohnzimmer mit Parkett und Schiebeelement **Musterfoto**



Küche (Baujahr 1991) **Musterfoto**



Keller mit Bar und Fernwärme-Übergabestation **Musterfoto**



Schimmelbildung an einer Außenwand (Wärmebrücke) **Musterfoto**

A2 Wohnflächen- und Brutto-Grundflächenberechnung

Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) aus den Bauzeichnungen. Die Terrasse wird mit einem Viertel angerechnet (§ 4 Nr. 4 WoFIV).

Raum	Fläche	Faktor	Wohnfläche
Wohnzimmer mit Essplatz	36,10 m ²	1,00	36,10 m ²
Küche	11,20 m ²	1,00	11,20 m ²
Elternschlafzimmer	15,50 m ²	1,00	15,50 m ²
Kinderzimmer 1	11,20 m ²	1,00	11,20 m ²
Kinderzimmer 2	10,10 m ²	1,00	10,10 m ²
Arbeitszimmer	8,60 m ²	1,00	8,60 m ²
Bad	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²
Gäste-WC	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
Diele und Flur	9,55 m ²	1,00	9,55 m ²
Terrasse (teilweise überdacht)	24,00 m ²	0,25	6,00 m ²
Wohnfläche gesamt			117,15 m²
davon anteilige Terrasse			6,00 m ²

Geschoss	Länge	Breite	Faktor	BGF
Erdgeschoss, vorderer Teil	8,90 m	16,74 m	1	148,99 m ²
Erdgeschoss, hinterer Teil	2,90 m	4,41 m	1	12,79 m ²
Kellergeschoss (überwiegend unterkellert; Breite zwischen den Brandwänden wie Erdgeschoss)	8,90 m	13,17 m	1	117,21 m ²
Brutto-Grundfläche				278,99 m²

Die wertrelevante Geschossfläche beträgt 161,78 m² (Erdgeschoss nach Außenmaßen, ohne Keller). Sie gilt für die GFZ (3.2) und für die Kennzahl je m² Geschossfläche (3.4).

A3 Nicht abgebildete Anlagen

In einem realen Gutachten gehören folgende Anlagen zum Gutachten. Im Muster sind sie aus Gründen des Datenschutzes nicht abgebildet:

- Kartenauszüge (Übersichtskarte, Stadtplan, Lageplan, Bodenrichtwertkarte)
- Grundrisse und Schnitte des Gebäudes
- Auszug aus dem Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Abteilungen I und II)
- Erbschein (Auszug)
- Bauzeichnungen und Baugenehmigung (Auszüge)

A4 Checkliste: Unterlagen für ein Gutachten zur Erbauseinanderersetzung

Je vollständiger die Unterlagen vorliegen, desto schneller und belastbarer wird das Gutachten. Das benötigen wir üblicherweise:

Unterlage	Warum wichtig	Woher
Erbschein oder Testament mit Eröffnungsprotokoll	Eigentümer, Erbquoten	Erben, Nachlassgericht
Sterbeurkunde, Todestag	Stichtag für die Erbschaftsteuer	Erben
Grundbuchauszug	Rechte und Lasten, Eigentümerstellung	Erben, Grundbuchamt
Bauzeichnungen, Flächenberechnung, Baugenehmigung	Flächen, Genehmigungslage	Bauakte, Erben
Nachweise zu Modernisierungen (Fenster, Bäder, Heizung, Dach)	Restnutzungsdauer, Zustand	Erben
Energieausweis, falls vorhanden	Energieeffizienz, Pflichten nach GModG	Erben
Darlehensverträge, Vermächtnisse, Nachlassverbindlichkeiten	Ermittlung der Auszahlung (nicht Teil des Verkehrswerts)	Erben
Auskünfte zu Planungsrecht, Beiträgen, Altlasten	öffentlich-rechtliche Situation	Bezirksamt

A5 Erläuterungen der Verfahren · A6 Hinweis zur Verantwortung

A5 Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren

Bodenwert (§§ 40–45 ImmoWertV). Der Bodenwert wird in der Regel aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und an die Besonderheiten des Grundstücks (Lage, Fläche, Ausnutzung) angepasst.

Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV). Im Sachwertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen aus den Herstellungskosten abgeleitet (Normalherstellungskosten 2010, angepasst an das Preisniveau des Stichtags), gemindert um die Alterswertminderung. Die Restnutzungsdauer folgt aus dem Alter und den Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV). Zusammen mit Nebengebäuden, Außenanlagen und Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert. Er wird mit dem Sachwertfaktor an den Markt angepasst; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden danach berücksichtigt.

Plausibilisierung (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Wird nur ein Verfahren angewandt, ist das Ergebnis an Marktdaten zu prüfen. Hier dient das Kaufpreisniveau des Gutachterausschusses für Reihenhäuser als Kontrolle der Größenordnung.

A6 Hinweis zur Verantwortung

Für Inhalt, Ansätze und Ergebnis eines realen Gutachtens ist die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige verantwortlich.