

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB



WERTERMITTLUNGSOBJEKT (FIKTIV)

Einfamilienhaus mit Doppelcarport · Berlin, Stadtrandlage

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	22.09.2026
Objektbesichtigung	22.09.2026
Gutachtenzweck	Ermittlung einer Kaufpreisgrundlage (Erwerb)
Auftrag / Gutachten	Auftrag vom 01.09.2026, Gutachten vom 01.10.2026
Ausfertigung	Muster – Ausfertigung Nr. 1 von 1

Verkehrswert (Marktwert), rd.

505.000 €

in Worten: fünfhundertfünftausend Euro

Muster-Gutachten von Otto & Kollegen. Das Objekt ist fiktiv; Adressen, Personen und Grundbuchangaben sind frei erfunden. Aufbau, Methode und Berechnungswege folgen der ImmoWertV 2021. Marktdaten (Baupreisindex, Berliner Grundstücksmarkt) stammen aus den im Text genannten amtlichen Veröffentlichungen; Bodenrichtwert, Sachwertfaktor, Modernisierungs- und Kostenansätze des Beispiels sind Annahmen zur Veranschaulichung und keine amtlichen Werte. Keine Verwendung für reale Bewertungen.

1. Ergebnisübersicht

– Muster-Verkehrswertgutachten vom 01.10.2026, Fassung vom 14.10.2026 –

1.1 Objektart

Objektart: Einfamilienhaus, freistehend, mit Doppelcarport und Wintergarten

1.2 Grundstück

Lage: Berlin, Stadtrandlage, wohnbauliche Nutzung (fiktives Beispiel)

Grundstücksgröße: 731 m² (zzgl. 1/8-Anteil an der Privatstraße, 47 m²)

Lagebewertung: mittlere Wohnlage

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude: zweigeschossig, voll unterkellert, flach geneigtes Walmdach, Dachraum nicht nutzbar

Baujahr: 1956 (Wiederaufbau)

Wohnfläche: 146,25 m² (davon 14,61 m² anteilige Terrassen und Balkon)

Brutto-Grundfläche: 241,9 m² (Keller-, Erd- und Obergeschoss)

Wertrelevante Geschossfläche: 161,3 m² (Erd- und Obergeschoss)

Ausstattungsstandard: Stufe 2 bis 3 (einfach bis mittel) gemäß ImmoWertV

Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 18 Jahre (RND)

Energieausweis: lag nicht vor

1.4 Ergebnis

Wertermittlungsstichtag: 22.09.2026

Verkehrswert: **505.000 €**

Verkehrswert je m² Wohnfläche: 3.453 €/m² (einschließlich anteiliger Terrassen; ohne sie 3.836 €/m²)

1.5 Kennzahlen

Position	Ergebnis	Anmerkung
Bodenwert	397.090 €	Bodenrichtwert (Beispielwert) angepasst
Vorläufiger Sachwert	494.801 €	Gebäude, Carport, Außenanlagen, Boden
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	544.281 €	Sachwertfaktor 1,10 (Beispielwert)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-37.000 €	Schadensbeseitigung, Instandsetzung, Nachrüstpflicht
Sachwert	507.281 €	gerundet: 505.000 €

Einordnung: Der Sachwert liegt innerhalb der typischen Kaufpreisspanne des Gutachterausschusses für Häuser der Baujahre 1949–1989 (430.000 bis 700.000 €). Eine Bestätigung des Werts ist das nicht, weil diese Spanne sehr breit ist (Abschnitt 9).

Inhaltsübersicht

Textteil und Anlagen

1.	Ergebnisübersicht	2
1.1	Objektart · Grundstück · Bauliche Anlagen · Ergebnis · Kennzahlen	2
2.	Auftrag, Besichtigung und Grundlagen	4
2.1	Bewertungsauftrag	4
2.2	Besichtigung	4
2.3	Leistungsabgrenzung	4
2.4	Rechtsgrundlagen und Quellen	4
3.	Lage und Markt	5
3.1	Lage und Erschließung	5
3.2	Berliner Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag	5
4.	Grundstück und rechtliche Gegebenheiten	6
4.1	Grundstück	6
4.2	Rechte, Lasten und Mietverhältnisse	6
4.3	Öffentliches Recht	6
5.	Gebäude- und Außenanlagenbeschreibung	7
5.1	Gebäude	7
5.2	Besonderheiten und Außenanlagen	7
5.3	Zustand und Gesamtbeurteilung	7
5.4	Fotodokumentation (Musterfotos)	8
6.	Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl	10
7.	Bodenwertermittlung	11
8.	Sachwertverfahren	12
8.1	Brutto-Grundfläche	12
8.2	Normalherstellungskosten und Standardstufen	12
8.3	Anpassung an den Stichtag	13
8.4	Herstellungskosten und besondere Bauteile	13
8.5	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	14
8.6	Vorläufiger Sachwert	15
8.7	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	15
8.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Sachwert	16
9.	Plausibilisierung anhand des Kaufpreisniveaus	17
10.	Verkehrswert und Schlusserklärung	18
10.1	Ergebnisse der Verfahren	18
10.2	Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2026	18
10.3	Hinweis zur Verwendung	18
A1	Bodenrichtwert (Beispieldaten)	19
A2	Wohnflächenberechnung	20
A3	Mustergrundrisse	21
A4	Rechtsgrundlagen und Quellen	22
A5	Hinweis zur Verantwortung	22

2. Auftrag, Besichtigung und Grundlagen

Dieses Muster-Gutachten zeigt Aufbau und Rechenweg eines Verkehrswertgutachtens für ein Einfamilienhaus nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Das Objekt ist fiktiv. Die Beschreibung des Objekts geht auf das frühere Muster-Gutachten von Otto & Kollegen aus dem Jahr 2008 zurück und wurde auf den heutigen Stand von Recht, Methode und Marktdaten gebracht.

2.1 Bewertungsauftrag

Auftraggeber:	Auftraggeber (fiktiv)
Eingang des Auftrags:	01.09.2026
Gutachterliche Leistung:	Verkehrswert nach § 194 BauGB
Anlass / Zweck:	Erwerb; Bildung einer Kaufpreisgrundlage
Wertermittlungstichtag:	22.09.2026 (Qualitätstichtag = Wertermittlungstichtag)

2.2 Besichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	22.09.2026
---------------------------	------------

Das Gebäude war zum Besichtigungszeitpunkt nicht bewohnt, aber teilweise noch möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Das gilt besonders für die Holzbalkendecke unter der undichten Dachterrasse des Wintergartens: Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht (Abschnitt 5.3 und 8.8). Fotos wurden gemacht; in diesem Muster sind sie durch Musterfotos ersetzt.

2.3 Leistungsabgrenzung

- Baumängel und -schäden werden nur soweit erfasst, wie sie für den Verkehrswert nötig sind (visuelle, nicht zerstörende Untersuchung); das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten.
- Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden nicht durchgeführt; Funktionsfähigkeit wird unterstellt.
- Untersuchungen auf Schädlinge (auch holzzerstörende Insekten und Pilze), Schadstoffe und Altlasten wurden nicht durchgeführt.
- Ein Energieausweis lag nicht vor. Maßgeblich für energetische Anforderungen an Bestandsgebäude ist zum Stichtag das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226; es hat das Gebäudeenergiegesetz abgelöst). Die Dämmpflicht der obersten Geschossdecke nach § 35 GModG ist in Abschnitt 8.8 berücksichtigt.

2.4 Rechtsgrundlagen und Quellen

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV), Anwendungshinweise ImmoWertA 2023, Baugesetzbuch (BauGB), Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), Wohnflächenverordnung (WoFlV), DIN 277. Marktdaten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (Immobilienmarktbericht 2025/2026) und Statistisches Bundesamt (Baupreisindex für Wohngebäude, Mai 2026). Vollständige Liste in Anlage A4.

3. Lage und Markt

3.1 Lage und Erschließung

Ort:	Berlin (rund 3,8 Millionen Einwohner)
Innerörtliche Lage:	Stadtrand
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	weit fußläufig
ÖPNV (Bus):	weit fußläufig
Wohnlage:	mittel (sachverständige Einschätzung)
Geschäftslage:	nicht geeignet
Bebauung der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung, offene, in der Regel 1–2-geschossige Bauweise
Immissionen:	keine wesentlichen; Anliegerverkehr der Privatstraße
Straße:	Privatstraße, teilweise ausgebaut, Betonverbundsteine, keine Gehwege
Versorgung:	Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Das Objekt liegt nahe der Grenze zum nächsten Bezirk; in der Nähe befinden sich zwei Parkanlagen. Der Baugrund ist gewachsen und normal tragfähig, Grundwasserschäden sind nicht erkennbar.

3.2 Berliner Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Der Berliner Immobilienmarkt war 2025 nach dem Immobilienmarktbericht 2025/2026 des Gutachterausschusses preisstabil bei steigenden Umsätzen: Die Zahl der Kauffälle stieg um 10 % auf 22.912, der Geldumsatz um 8 % auf 16,1 Mrd. €. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stieg die Zahl der Verkäufe um 7 % auf 2.647; der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 3.830 €/m² wertrelevanter Geschossfläche (+1 %) bei einer mittleren Größe von 167 m². Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser betrug der Durchschnittskaufpreis rd. 670.000 €. Für Häuser der Baujahre 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage ermittelte der Gutachterausschuss 3.486 €/m² wertrelevanter Geschossfläche bei durchschnittlich 676 m² Grundstücksfläche.

Für den individuellen Wohnungsbau hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 um rund 5 % gesenkt; als Gründe nennt er die hohen Baukosten, die hohen Finanzierungskosten, lange Wartezeiten bis zur Kreditbewilligung und den hohen von den Banken geforderten Eigenkapitalanteil. Der Markt ist damit zweigeteilt: Bestandsobjekte werden mit steigenden Umsätzen gehandelt, während Neubau und Bauland im individuellen Wohnungsbau zurückhaltend nachgefragt werden. Die Baukosten steigen weiter: Der Baupreisindex für Wohngebäude lag im Mai 2026 bei 140,3 (2021 = 100), 5,0 % über dem Vorjahresmonat.

Einordnung des Objekts: Ein Einfamilienhaus der Baujahresklasse 1950er/1960er mit Instandhaltungsrückstand und energetisch einfachem Standard wird am Markt vorrangig als Sanierungsobjekt gehandelt; Erwerber kalkulieren die anstehenden Maßnahmen (Gebäudehülle, Fenster, Heizung) und die Nachrüstpflichten nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz in den Kaufpreis ein. Seit dem Inkrafttreten des GModG gibt es keine Austauschpflicht für alte Heizkessel und keine 65-Prozent-Vorgabe beim Heizungstausch mehr; das nimmt Erwerbern einen Teil der Kostenunsicherheit. Die Lage am Stadtrand wirkt eher dämpfend, das große Grundstück stützend.

4. Grundstück und rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundstück

Grundbuch:	Grundbuch von Berlin, Blatt [fiktiv]
Kataster:	Gemarkung Berlin, Flur [fiktiv], Flurstücke [fiktiv]
Fläche:	731 m ² Bauland und 47 m ² Anteil an der Verkehrsfläche (1/8-Miteigentum an der Privatstraße)
Zuschnitt:	rechteckig; das Grundstück hat verschiedene Ebenen

4.2 Rechte, Lasten und Mietverhältnisse

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (fiktiv): keine wertrelevanten Eintragungen. Schuldverhältnisse in Abteilung III werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt; es wird unterstellt, dass bestehende Schulden bei Verkauf oder Beleihung sachgerecht berücksichtigt werden. Es besteht kein Mietvertrag, das Objekt steht leer. Nicht eingetragene Rechte und Lasten sowie Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden.

4.3 Öffentliches Recht

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4)
Bauplanungsrecht:	Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, offene Bauweise; GRZ 0,2, GFZ 0,4 (Baunutzungsplan, einfacher Bebauungsplan)
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Satzungen und Gebote:	keine Sanierungs-, Entwicklungs-, Erhaltungssatzungen und keine städtebaulichen Gebote
Beiträge:	beitrags- und abgabefrei; Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden, keine Kosten offen
Baulasten:	keine wertbeeinflussenden Eintragungen
Denkmalschutz:	nicht in der Denkmalliste; Umgebungsschutz durch nahe Gartendenkmäler ohne wesentlichen Werteeinfluss
Naturschutz, Wasserschutz:	keine über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Festsetzungen; keine Trinkwasserschutzzone
Bodenbelastung:	Auskünfte aus dem Altlastenkataster wurden nicht eingeholt; es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen

5. Gebäude- und Außenanlagenbeschreibung

5.1 Gebäude

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, voll unterkellert; Dachraum nicht nutzbar
Baujahr:	1956; auf den ausgebrannten Grundmauern von 1925 wieder aufgebaut (laut Bauakte, plausibel)
Bauweise:	massiv mit Holzbalkendecken
Dach:	flach geneigtes Walmdach (rund 20°), Holzkonstruktion, Ziegelerdeckung, ohne Dämmung; Dachraum mit einer lichten Höhe unter 1,25 m, nur über eine Luke erreichbar, nicht begehbar ausgebaut
Fassade:	geputzt und gestrichen, mit Rissen und Abplatzungen
Fenster:	überwiegend Verbundfenster, teilweise Holzfenster mit Isolier- oder Einfachverglasung, teilweise Kunststoff-/Metallfenster mit Isolierverglasung, zwei Rundfenster
Keller:	leicht feucht (im üblichen Maße), Waschküche, lichte Höhe ca. 1,85 m
Sanitär:	auf jeder Ebene ein Bad; Fliesen halb- oder deckenhoch, Badewanne, stehendes WC, einfache Qualität
Fußböden:	Wohnräume Parkett, Dielen, Auslegware, Kunststoff; Nassräume Fliesen
Küche:	Einbauküche einfacher Qualität
Heizung:	Gas-Zentralheizung, bodenstehender Niedertemperaturkessel von 1994 mit Warmwasserspeicher; Flachheizkörper mit Thermostatventilen

5.2 Besonderheiten und Außenanlagen

Das Grundstück hat verschiedene Ebenen. Vorhanden sind eine Wasserpumpe, ein Doppelcarport, eine Eingangstreppe mit Überdachung, eine Kelleraußentreppe, ein eingeschossiger, nicht unterkellert und nicht beheizter Wintergarten mit massivem Flachdach, das vom Obergeschoss aus als Dachterrasse genutzt wird, ein Balkon, zwei Terrassen im Erdgeschoss, eine Markise, eine Durchreiche zur Küche, Einbauschränke und Heizkörperverkleidungen.

5.3 Zustand und Gesamtbeurteilung

Die Abdichtung der Dachterrasse auf dem Wintergarten ist undicht. Es zeigt sich ein Wasserschaden an der Decke und am Fußboden des Wohnzimmers im Erdgeschoss sowie an der Decke des Kellergeschosses. Die Ursache und der Zustand der angrenzenden Holzbalkendecke (Balkenköpfe) sind durch Bauteilöffnung zu untersuchen; der Abzug in Abschnitt 8.8 deckt nur Abdichtung und sichtbare Schäden. Der Fassadenputz hat Risse und Abplatzungen. Das Gebäude befindet sich insgesamt in vernachlässigtem Zustand. Die Baujahresklasse (1950er/1960er) ist in der Regel wenig nachgefragt; das Objekt zeigt jedoch durch die Rundfenster und die großzügige Aufteilung einen gewissen Charme.

Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt; nach einem Eigentümerwechsel muss sie innerhalb von zwei Jahren nachträglich gedämmt werden (§ 35 GModG). Die Heizungsanlage ist über 30 Jahre alt, eine gesetzliche Austauschpflicht besteht seit dem GModG aber nicht mehr; ihr Alter ist über Standardstufe und Restnutzungsdauer erfasst. Nach einer Sanierung bestehen deutliche Möglichkeiten zur Steigerung der Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit.

5.4 Fotodokumentation (Musterfotos)

Die Fotos dieses Muster-Gutachtens sind Musterfotos und zeigen kein reales Objekt.



Straßenansicht

Musterfoto



Gartenseite mit Wintergarten und Dachterrasse

Musterfoto



Doppelcarport

Musterfoto



Eingang mit Überdachung

Musterfoto



Wohnzimmer (Feuchteschaden an der Decke)

Musterfoto



Küche

Musterfoto

5.4 Fotodokumentation (Musterfotos)



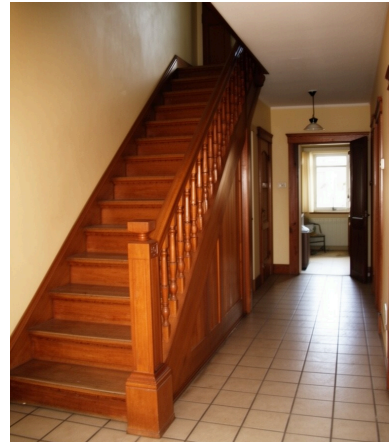
Bad

Musterfoto



Zimmer im Obergeschoss

Musterfoto



Treppenhaus

Musterfoto



Keller / Waschküche

Musterfoto



Heizungsanlage (Niedertemperaturkessel 1994)

Musterfoto



Dachterrasse auf dem Wintergarten (undicht)

Musterfoto



Fassade und Rundfenster (Schäden)

Musterfoto

6. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Objekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

- **Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV):** angewandt, weil Einfamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung und nicht zur Renditeerzielung erworben werden und der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren für Eigenheime veröffentlicht.
- **Vergleichswertverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV):** Vergleichspreise für Häuser dieser Art und dieses Zustands liegen nicht in ausreichender Zahl vor. Der Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch 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 und bei Einfamilienhäusern ein naheliegender Weg. Dieses Muster beschränkt sich auf das Sachwertverfahren, um dessen Rechenweg vollständig zu zeigen. In einem realen Gutachten ist das Vergleichswertverfahren mit den Vergleichsfaktoren zusätzlich durchzuführen oder sein Verzicht am konkreten Objekt zu begründen, etwa weil die Faktoren für Zustand oder Lage des Objekts nicht gelten.
- **Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV):** nicht angewandt; für Einfamilienhäuser liegen keine belegbaren Mieten und keine vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze vor.

Ausgangspunkt jeder Verfahrenswertermittlung ist der Bodenwert. Beim Sachwertverfahren ergibt sich das Ergebnis aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert, der mit einem Sachwertfaktor (Marktanpassung) an den Markt angepasst und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) korrigiert wird.

7. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird nach den §§ 40–45 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit annähernd gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen und bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit typischen Merkmalen.

Hinweis zu den Beispielwerten. Der verwendete Bodenrichtwert von 600 €/m² ist ein Beispielwert für eine mittlere Randlage. Der Immobilienmarktbericht 2025/2026 nennt für das Bauland des individuellen Wohnens (offene Bauweise, 01.01.2026) je nach Bezirk Spannen von etwa 180 €/m² bis rund 850 €/m² in den Außenbezirken; 600 €/m² liegt darin. In einem realen Gutachten ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertkarte (BORIS Berlin) zu entnehmen.

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert (01.01.2026)	600 €/m ²	–
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
Beitrags-/Abgabenzustand	frei	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,40	0,22
Fläche	keine Angabe	731 m ²

Anpassung	Zu-/Abschlag
Zeitliche Anpassung (Richtwertstichtag 01.01.2026 bis Stichtag)	0 %
Anpassung an die Geschossflächenzahl (0,22 gegenüber 0,40)	–10 %
Summe der Zu- und Abschläge	–10 %

Position	Berechnung	Wert
Angepasster Bodenrichtwert	600 €/m ² × 0,90	540,00 €/m ²
Bodenwert Bauland	540,00 €/m ² × 731 m ²	394.740 €
Zuschlag Verkehrsflächenanteil	47 m ² × 50 €/m ² (Straßenland)	2.350 €
Bodenwert		397.090 €

Zeitliche Anpassung: Der Bodenrichtwert gilt zum 01.01.2026 und enthält bereits die Senkung um rund 5 %. Ob sich das Bodenpreisniveau bis zum Stichtag 22.09.2026 weiter verändert hat, ist in einem realen Gutachten anhand der unterjährigen Auswertungen des Gutachterausschusses zu prüfen; in diesem Muster wird keine weitere Veränderung angenommen (Beispielannahme). **GFZ:** Die wertrelevante Geschossfläche umfasst die beiden Vollgeschosse nach Außenmaßen: 2 × 80,63 m² = 161,25 m²; der unbeheizte Wintergarten zählt nicht dazu. 161,25 m² : 731 m² = 0,22. Der Abschlag von 10 % für die geringere bauliche Ausnutzung ist ein Beispielansatz; in einem realen Gutachten sind die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses anzuwenden. Dieselbe Geschossfläche gilt in Abschnitt 9.

8. Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird nach den §§ 35–39 ImmoWertV aus den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Anlage 4 ImmoWertV, bezogen auf die Brutto-Grundfläche (BGF), und der Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes.

8.1 Brutto-Grundfläche

Ebene	Länge	Breite	BGF
Kellergeschoss	7,50 m	10,75 m	80,6 m ²
Erdgeschoss	7,50 m	10,75 m	80,6 m ²
Obergeschoss	7,50 m	10,75 m	80,6 m ²
Summe BGF			241,9 m²

Die Maße wurden den Bauzeichnungen entnommen. Der Dachraum ist nicht nutzbar (lichte Höhe unter 1,25 m, nicht begehbar) und geht nach Anlage 4 Nr. 1.2 ImmoWertV nicht in die BGF ein. Der Wintergarten wird als besonderes Bauteil erfasst (8.4), weil ein eingeschossiger, nicht unterkellter und unbeheizter Anbau nicht in das Kostenmodell eines Gebäudes mit Keller-, Erd- und Obergeschoss passt.

8.2 Normalherstellungskosten und Standardstufen

Gebäude mit nicht nutzbarem Dachraum sind nach Anlage 4 Nr. 1.3 ImmoWertV der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen. Das Gebäude entspricht damit dem Typ 1.13 der NHK 2010 (freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erd- und Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach). Die Kostenkennwerte der Standardstufen 1 bis 5 (€ je m² BGF, einschließlich Baunebenkosten, Kostenstand 2010) betragen 665 / 740 / 850 / 1.025 / 1.285. Die Ausstattung wird anhand der Bauteile den Standardstufen zugeordnet; maßgeblich sind die Wägungsanteile der Bauteile (Anlage 4 ImmoWertV).

Bauteil	Wägung	Standardstufe	Kostenkennwert
Außenwände	23 %	Stufe 2 (70 %) / Stufe 3 (30 %)	773 €
Dächer	15 %	Stufe 2 (100 %)	740 €
Außentüren und Fenster	11 %	Stufe 2 (50 %) / Stufe 3 (50 %)	795 €
Innenwände und -türen	11 %	Stufe 2 (100 %)	740 €
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	Stufe 2 (100 %)	740 €
Fußböden	5 %	Stufe 2 (50 %) / Stufe 3 (50 %)	795 €
Sanitäreinrichtungen	9 %	Stufe 2 (100 %)	740 €
Heizung	9 %	Stufe 2 (50 %) / Stufe 3 (50 %)	795 €
Sonstige technische Ausstattung	6 %	Stufe 2 (100 %)	740 €
Kostenkennwert vor Anpassung	100 %		761,34 € /m² BGF

8. Sachwertverfahren

8.3 Anpassung an den Stichtag

Position	Wert
Baupreisindex für Wohngebäude, Mai 2026 (2021 = 100), Statistisches Bundesamt	140,3
Index der NHK 2010 in dieser Basis	70,8
Anpassungsfaktor	1,982
Regionalfaktor (Beispiel, siehe 8.7)	1,000
Kostenkennwert nach Anpassung	1.509 € /m² BGF

Der Baupreisindex für das 3. Quartal 2026 lag zum Stichtag noch nicht vor; angesetzt ist der zuletzt veröffentlichte Wert (Mai 2026, +5,0 % gegenüber dem Vorjahresmonat). Der Index der NHK 2010 von 70,8 (Basis 2021 = 100) folgt der Umbasierung, die auch in anderen aktuellen Gutachten von Otto & Kollegen verwendet wird.

8.4 Herstellungskosten und besondere Bauteile

Position	Berechnung	Wert
Herstellungskosten Gebäude	1.509 € /m² × 241,9 m²	364.917 €
Wintergarten (eingeschossig, nicht unterkellert, unbeheizt, mit begehbare Dachterrasse)	Herstellungskosten, geschätzt	15.000 €
Balkon	Herstellungskosten, geschätzt	6.000 €
Eingangstreppe	Herstellungskosten, geschätzt	3.000 €
Haustürüberdachung	Herstellungskosten, geschätzt	1.000 €
Kelleraußentreppe	Herstellungskosten, geschätzt	3.000 €
Herstellungskosten gesamt		392.917 €

Die Herstellungskosten der besonderen Bauteile sind Schätzwerte (Preisstand 2026). Der Wintergarten ist mit einem eigenen Ansatz erfasst (8.1).

8. Sachwertverfahren

8.5 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer eines Einfamilienhauses beträgt 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV). Das Gebäudealter beträgt 70 Jahre (Baujahr 1956, Stichtag 2026); das relative Alter von 87,5 % liegt über dem Schwellenwert von 55 % für 2 Modernisierungspunkte. Die Punkte richten sich nach dem Zustand, der der Wertermittlung zugrunde liegt: Wo Kosten einer Maßnahme als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen werden (8.8), ist der Zustand nach der Maßnahme anzusetzen, sonst der tatsächliche Zustand.

Modernisierungselement (Anlage 2)	Maximal	Angesetzt	Begründung
Fenster und Außentüren	2,0	0,5	nur teilweise erneuert; überwiegend Verbundfenster, teils Einfachverglasung
Heizungsanlage	2,0	0,0	Niedertemperaturkessel von 1994; Maßnahme liegt über 30 Jahre zurück
Bäder	2,0	0,5	teilweise erneuert, einfache Qualität
Dach / oberste Geschossdecke	4,0	1,0	Dämmung der obersten Geschossdecke nach § 35 GModG unterstellt (Kosten als boG abgezogen); anteilig
übrige Elemente	10,0	0,0	nicht modernisiert
Modernisierungspunktzahl	2,0	2,0	Tabelle 3, Zeile 2 Punkte

Bei den übrigen Elementen (maximal 10 Punkte: Außenwanddämmung, Leitungssysteme, Innenausbau, Grundrissgestaltung) ist nichts modernisiert. Die Instandsetzungen in 8.8 (Abdichtung, Fassadenputz) stellen den mangelfreien Zustand her und sind keine Modernisierung.

Rechenweg (Anlage 2 ImmoWertV, Tabelle 3, 2 Modernisierungspunkte: $a = 1,0767$, $b = 2,2757$, $c = 1,3878$):
 $(1,0767 \cdot 70^2 / 80) - (2,2757 \cdot 70) + (1,3878 \cdot 80) = \text{rd. } 17,7 \text{ Jahre, angesetzt } 18 \text{ Jahre. Die Alterswertminderung beträgt linear } 1 - 18/80 = 77,50 \text{ \%.}$

Position	Wert
Herstellungskosten gesamt	392.917 €
Alterswertminderung (77,50 %)	-304.511 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert	88.406 €
Zeitwert Doppelcarport (pauschal, Schätzwert)	4.000 €
Außenanlagen (6 % des Gebäudesachwerts, Beispiel, siehe 8.7)	5.304 €

8. Sachwertverfahren

8.6 Vorläufiger Sachwert

Position	Wert
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert	88.406 €
Zeitwert Carport und Außenanlagen	9.304 €
Bodenwert	397.090 €
Vorläufiger Sachwert	494.801 €

8.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der Sachwertfaktor passt den vorläufigen Sachwert an die Lage auf dem Grundstücksmarkt an (§ 7 ImmoWertV). Er ist den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren zu entnehmen; der Gutachterausschuss Berlin veröffentlicht sie im Amtsblatt für Berlin (zuletzt Abl. 2025 Nr. 29, S. 1852 ff.), nicht im Marktbericht.

Dabei gilt der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV): Die Faktoren gelten nur für die Modellparameter, mit denen sie abgeleitet wurden. Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauermodell, Regionalfaktor und Ansatz der Außenanlagen sind deshalb so zu wählen, wie es die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses vorgibt; die Werte in diesem Muster (80 Jahre, Anlage 2, Regionalfaktor 1,0, Außenanlagen 6 %) sind Beispiele dafür. Zu- oder Abschläge auf den Faktor (etwa für Baujahr oder Lage) sind nur zulässig, soweit das Ableitungsmodell diese Einflussgröße enthält. Das Alter des Gebäudes ist bereits über Restnutzungsdauer und Alterswertminderung erfasst, der Instandhaltungsrückstand wird nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung abgezogen (8.8). Beides gehört deshalb nicht in den Faktor.

Position	Wert
Sachwertfaktor (Beispielwert für einen vorläufigen Sachwert von rd. 500.000 € und eine mittlere Wohnlage)	1,10
Vorläufiger Sachwert	494.801 €
Marktanpassung	49.480 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	544.281 €

Hinweis zum Sachwertfaktor. 1,10 ist ein Beispielwert, der nicht aus der amtlichen Tabelle abgelesen ist. In einem realen Gutachten ist der Faktor dort zu entnehmen und mit Quelle zu begründen; er bestimmt das Ergebnis wesentlich (jede Abweichung um 0,05 verändert den Wert um rund 25.000 €).

8. Sachwertverfahren

8.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Sachwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen. Sie werden nach der Marktanpassung berücksichtigt. Abgezogen werden die Kosten, die ein Erwerber für die Beseitigung von Schäden, für den Instandhaltungsrückstand und für gesetzliche Nachrüstpflichten einkalkuliert (Kostenschätzungen inkl. Baunebenkosten, Preisstand 2026, grob nach Erfahrungswerten). Das Alter der übrigen Bauteile (Fenster, Bäder, Heizung, Elektro) ist über die Standardstufen und die Restnutzungsdauer erfasst und wird nicht zusätzlich abgezogen.

Maßnahme	Betrag
Abdichtung der Terrasse auf dem Wintergarten und Beseitigung der sichtbaren Feuchteschäden (Vorbehalt: Holzbalkendecke nicht geöffnet)	18.000 €
Instandsetzung des Fassadenputzes (Risse, Abplatzungen) einschließlich Anstrich	12.000 €
Nachrüstpflicht § 35 GModG: Dämmung der obersten Geschossdecke	7.000 €
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	37.000 €

Vorbehalt. Der Betrag für die Dachterrasse deckt die neue Abdichtung und die sichtbaren Folgeschäden. Ob die Holzbalkendecke unter der Terrasse geschädigt ist (Balkenköpfe, holzerstörende Pilze oder Insekten), wurde nicht untersucht (2.2, 2.3). Ein solcher Schaden kann den Abzug deutlich erhöhen; vor einem Erwerb ist eine Bauteilöffnung zu empfehlen.

Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist nach § 35 GModG innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentümerwechsel nachzuholen; die Ausnahme für Eigentümer, die das Haus am 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben, gilt für einen Erwerber nicht. Weil die Kosten abgezogen werden, ist der gedämmte Zustand auch bei den Modernisierungspunkten angesetzt (8.5). Eine Pflicht zum Austausch des Heizkessels besteht seit dem Inkrafttreten des GModG nicht mehr.

Position	Wert
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	544.281 €
Abzug besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-37.000 €
Sachwert	507.281 €
Sachwert, gerundet auf 5.000 €	505.000 €

9. Plausibilisierung anhand des Kaufpreisniveaus

Ein Ertragswertverfahren wird nicht angewandt: Einfamilienhäuser werden in Berlin überwiegend eigengenutzt, für sie liegen weder ein Mietspiegel noch vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssätze vor (der Gutachterausschuss veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser). Eine Rendite-Rechnung mit frei gewählten Annahmen wäre nicht belegbar. Stattdessen wird das Ergebnis mit dem im Immobilienmarktbericht 2025/2026 veröffentlichten Kaufpreisniveau verglichen. Dieser Vergleich ersetzt kein Vergleichswertverfahren (Abschnitt 6), weil die Mittelwerte weder Zustand noch Größe des Bewertungsobjekts abbilden.

Angabe des Gutachterausschusses (Kauffälle 2025)	Wert
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Baujahre 1949–1970, einfache und mittlere Wohnlage: Kaufpreis je m ² wertrelevanter Geschossfläche (Ø)	3.486 €/m ²
Anzahl der Kauffälle in dieser Gruppe	123
Typische Kaufpreisspanne freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser, Baujahre 1949–1989	430.000 bis 700.000 €
Durchschnittskaufpreis aller freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser Berlin	670.000 €
Rechengang	Wert
Wertrelevante Geschossfläche des Bewertungsobjekts (Erd- und Obergeschoss nach Außenmaßen, wie in Abschnitt 7)	161,25 m ²
Referenzwert bei durchschnittlichem Zustand ($3.486 \text{ €/m}^2 \times 161,25 \text{ m}^2$)	562.118 €
Sachwert des Bewertungsobjekts	507.281 €
Sachwert je m ² wertrelevanter Geschossfläche	3.146 €
Abweichung vom Referenzwert	–9,8 %

Einordnung: Der Sachwert liegt rund 10 % unter dem Referenzwert und innerhalb der typischen Kaufpreisspanne für Häuser dieser Baujahre. Die Abweichung lässt sich mit dem unterdurchschnittlichen Zustand (Feuchteschaden, Instandhaltungsrückstand, Nachrüstpflicht) erklären. Belegt ist damit nur, dass der Wert in einer plausiblen Größenordnung liegt. Eine Bestätigung ist es nicht: Die Spanne ist breit, und der Sachwertfaktor des Musters ist ein Beispielwert (8.7). Die Wohnfläche von 146,25 m² enthält 14,61 m² anteilige Terrassen und Balkon; wer Werte je m² Wohnfläche vergleicht, sollte das beachten.

10. Verkehrswert und Schlusserklärung

10.1 Ergebnisse der Verfahren

Verfahren / Prüfung	Ergebnis	Würdigung
Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV)	507.281 €	angewandtes Verfahren; Eigennutzer als Käufergruppe
Plausibilisierung Kaufpreisniveau Gutachterausschuss	562.118 € (Referenz)	Ergebnis liegt rund 10 % darunter; durch den Zustand erklärbar, keine Bestätigung

10.2 Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2026

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 22.09.2026 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2026 aus dem Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

505.000 €

(in Worten: fünfhundertfünftausend Euro)

Das entspricht rund 3.453 € je m² Wohnfläche (einschließlich anteiliger Terrassen und Balkon; ohne sie rund 3.836 €). Die Plausibilisierung in Abschnitt 9 zeigt, dass der Wert in einer plausiblen Größenordnung liegt. Das Objekt ist wegen seines Zustands auf dem regionalen Immobilienmarkt als unterdurchschnittlich zu beurteilen; der Wert wird maßgeblich vom Bodenwert getragen. Für den Zustand der Holzbalkendecke unter der Dachterrasse gilt der Vorbehalt aus Abschnitt 8.8.

10.3 Hinweis zur Verwendung

Dieses Muster-Gutachten wurde auf der Grundlage eines fiktiven Beispielobjekts erstellt und dient ausschließlich der Veranschaulichung von Aufbau und Methode. Es darf nicht für reale Bewertungen, Kaufentscheidungen oder Finanzierungen verwendet werden. Ein reales Gutachten wird unparteiisch, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Grundsätze der Wertermittlung erstellt.

Ort, Datum und Unterschrift der Sachverständigen/des Sachverständigen werden im Muster nicht abgebildet.

A1 Bodenrichtwert (Beispieldaten)

In einem realen Gutachten steht an dieser Stelle der Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (BORIS Berlin) mit den Sachdaten der Zone. Im Muster sind nur die Beispieldaten angegeben; eine Karte wird bewusst nicht erzeugt.

Merkmal	Wert (Beispiel)
Bodenrichtwert	600 €/m ²
Stichtag	01.01.2026
Entwicklungszustand	baureifes Land
gebietstypische Nutzung	W – Wohngebiet, individuelles Wohnen, offene Bauweise
gebietstypische GFZ	0,40
Beitragszustand	frei nach BauGB

A2 Wohnflächenberechnung

Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV): der nicht beheizbare Wintergarten zur Hälfte (§ 4 Nr. 3 WoFIV), Balkone, Terrassen und die Dachterrasse mit 25 % (§ 4 Nr. 4 WoFIV).

Geschoss	Raum	Fläche	Faktor	Wohnfläche
EG	Windfang	4,65 m ²	1,00	4,65 m ²
EG	Flur (ohne Treppe)	2,70 m ²	1,00	2,70 m ²
EG	Flur	2,60 m ²	1,00	2,60 m ²
EG	Bad	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
EG	Küche	7,85 m ²	1,00	7,85 m ²
EG	Wohnzimmer	24,00 m ²	1,00	24,00 m ²
EG	Wintergarten (nicht beheizbar)	9,08 m ²	0,50	4,54 m ²
EG	Zimmer	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²
EG	Terrassen	45,00 m ²	0,25	11,25 m ²
OG	Flur (ohne Treppe)	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²
OG	Zimmer	7,15 m ²	1,00	7,15 m ²
OG	Zimmer	16,60 m ²	1,00	16,60 m ²
OG	Zimmer	24,00 m ²	1,00	24,00 m ²
OG	Dachterrasse auf dem Wintergarten	11,15 m ²	0,25	2,79 m ²
OG	Zimmer	7,85 m ²	1,00	7,85 m ²
OG	Flur	2,70 m ²	1,00	2,70 m ²
OG	Balkon	2,30 m ²	0,25	0,57 m ²
OG	Bad	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
Summe Wohnfläche				146,25 m²
davon anteilige Terrassen, Dachterrasse und Balkon				14,61 m ²



Mustergrundriss Erdgeschoss

schematisch



Mustergrundriss Obergeschoss

schematisch

Nicht maßstäblich, Raumaufteilung vereinfacht; nicht der Grundriss eines realen Objekts.

A4 Rechtsgrundlagen und Quellen · A5 Hinweis zur Verantwortung

A4 Rechtsgrundlagen und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 194 (Verkehrswert).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mit Anlagen 1 bis 4 (u. a. Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, NHK 2010).
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023).
- Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226; insbesondere § 35 (Dämmung der obersten Geschossdecke). Es hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) und DIN 277.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin – Geschäftsstelle: Immobilienmarktbericht 2025/2026 (Marktdaten 2025, Bodenrichtwerte zum 01.01.2026); Vergleichsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Amtsblatt für Berlin Nr. 30 vom 18.07.2025; Sachwertfaktoren, Amtsblatt für Berlin 2025 Nr. 29.
- Statistisches Bundesamt (Destatis): Baupreisindex für Wohngebäude, Mai 2026: 140,3 (2021 = 100), +5,0 % gegenüber dem Vorjahresmonat (Pressemitteilung Nr. 241 vom 10.07.2026).
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), BAnz AT 18.10.2012 B1, Anlage 4 ImmoWertV.

A5 Hinweis zur Verantwortung

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