

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 5 nebst Kellerraum Nr. 5

im Gebäude Erich-Kuttner Straße 10

verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum

Erich-Kuttner Straße 10,12,14,16 in 10369 Berlin

Ausweisung von je ½ Miteigentumsanteil

Land : Berlin
Amtsgericht : Lichtenberg
Grundbuch von : Lichtenberg

Blatt 8533N von Lichtenberg, BV. Nr. 1

Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 5
nebst Kellerraum Nr. 5

25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lichtenberg, Flur 14, Flurstück 1228 (Größe 3.035 m²)

Verkehrswert (gesamt) : **230.000 €**
zum Wertermittlungsstichtag : 19.05.2024

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten und 18 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 3/24

erstattet von Ingo Kuhwald

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

Zweigstelle Rostock
Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof
Tel: 0381 455 748; Fax 0381 4909213

Zweigstelle Berlin
Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin
Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
2.1.1	<i>Recht in Abt. II des Grundbuches</i>	7
3	LAGE	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
4	BAUBESCHREIBUNG	10
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	11
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	11
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 5	12
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	12
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	13
6	BODENWERTERMITTLUNG	14
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	14
6.1.1	<i>GFZ-Anpassung</i>	15
6.1.2	<i>Anpassung</i>	16
6.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen</i>	16
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 5	17
7.1.1	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	18
7.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	19
7.1.3	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	19
8	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	21
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	21
8.2	WOHNWERTERMITTLUNG	23
9	MARKTANPASSUNG	26
9.1	WOHNUNG 5	26
10	VERKEHRSWERT	27
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	28
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	29
12.1	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK	29
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	30
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	31

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 11.03.2024

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwalter
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 902537 419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Vertreten durch Hauptzollamt Berlin Mehringdamm 129 C 10965 Berlin	Keine Zwangsverwaltung

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I, lfd.Nr. 3.1 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt = Schuldner (zu ½) • Abt. I, lfd.Nr. 3.2.1 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt • Abt. I, lfd.Nr. 3.2.2 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt <ul style="list-style-type: none"> ◦ 3.2.1 und 3.2.2 in Erbengemeinschaft (zu ½)
------------	--

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 10.05.2024 vorgeschlagen und durchgeführt. Die Gläubigerin war nicht zugegen.
- Der Schuldner (= Miteigentümer zu 3.1) bewohnt die Wohnung 5 und gewährte die Zugänglichkeit.
- In Beisein des Schuldners wurden folgende Bestandteile besichtigt:
 - Keller, Keller Nr. 5, Treppenhaus, Wohnung Nr. 5
 - Das Anfertigen und die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurden gestattet.
 - Der Schuldner gewährte dem Gutachter Einsicht in umfangreichen Unterlagen der WEG 8z.B. Wirtschaftsplan etc.)

1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Lichtenberg und recherchierte folgende Unterlagen
 - Teilungserklärung
 - Angaben zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (aus der Grundakte)

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wird berücksichtigt) • Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Baulasten wurden im Kosteninteresse nicht abgefragt, da diese keine Relevanz für das zu bewertende Sondereigentum haben
	<p>Überbauungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 1228 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 1228 gehen keine Überbauungen aus

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	Wotum mbH; Heinrich Heine Straße 62; 10179 Berlin	
Hausgeld 2024:	298 € (ab 01.01.2024)	
Instandhaltungsrücklage:	Stand 31.12.2022: 175.323,33 €	
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Versammlung vom 14.11.2023 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Das Beschlussprotokoll lag dem Gutachter nicht vor, lediglich die Einladung zur Versammlung ◦ wertrelevanten Tagesordnungspunkte waren nicht enthalten 	
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> • Vom 05.12.1996, UR-Nr. A1360/96 Notar Harald Waldt in Berlin 	
Ergänzung zur TE	<ul style="list-style-type: none"> • Vom 16.03.1998, UR-Nr. A229/98 Notar Harald Waldt in Berlin 	
WEG bestehend aus 40 Wohnungen	4 Hauseingänge <ul style="list-style-type: none"> • 10 Wohnungen je Aufgang Hof: Gemeinschaftseigentum Untergemeinschaften: keine	
Sondernutzungsrechte	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	
Sonderumlagen	<ul style="list-style-type: none"> • aktuell sind keine Sonderumlagen geplant • Mittelfristig steht jedoch eine Dachsanierung an, diese war bereits geplant, wurde jedoch nicht beschlossen. • Sofern die Dachsanierung beschlossen wird, ist mit Sonderumlagen zu rechnen. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Kalkulierte Sonderumlage für die Wohnung 5: ca. 10.000 € (basierend auf den heutigen Kosten einer Dachsanierung) 	

2.1.1 Recht in Abt. II des Grundbuches

2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungs- und Anlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) am Grundstück Flur 14, Flurstück 1228 für die Berliner Wasserbetriebe - Anstalt des öffentlichen Rechts -, Berlin. Gemäß Bescheinigung vom 26.09.2008 (GZ: III E 23/ A126, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin) eingetragen als Gesamtbelastung auf den Blättern 8529N bis 8568N am 11.11.2008.
---	---	--

Auszug aus der Anlagenrechtsbescheinigung GZ III E 23/A126

Anlage 1

Kurzbeschreibung der zu sichernden technischen Anlagen der Berliner Wasserbetriebe

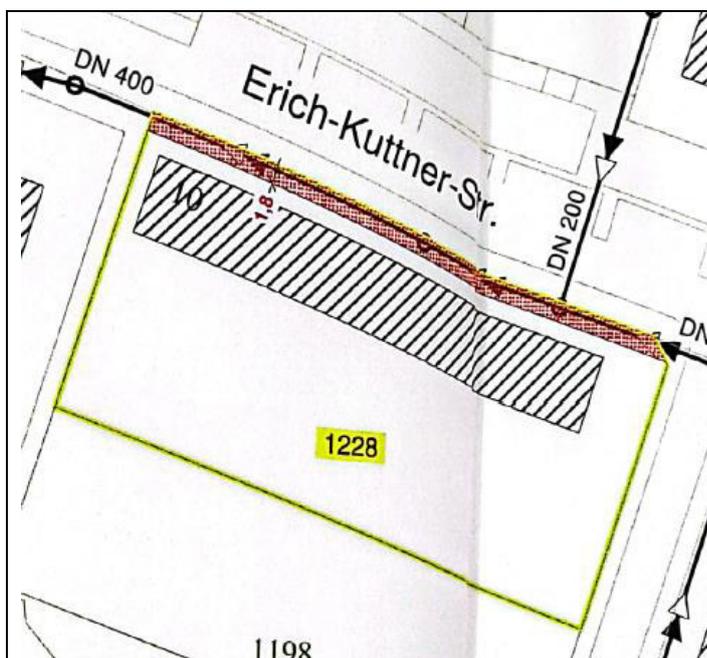
Der Antrag auf Erteilung einer Leistungs- und Anlagenrechtsbescheinigung bezieht sich auf das Gebiet:

- ⇒ in östl. Richtung von Arthur-Weisbrodt-Str. bis Rudolf-Seiffert-Str.
- ⇒ in südl. Richtung von Landsberger Allee bis Storkower Str.

Es befinden sich dort Schmutzwasserkanäle, Regenwasserkanäle, Mischwasserkanäle und Trinkwasserleitungen > 400 mm DN, die nicht im öffentlichen Straßenland liegen.

Der Leistungsumfang und die Breite der Schutzstreifen sind aus den beiliegenden Plänen und Unterlagen ersichtlich.

Blatt - Nr.	EV - Nummer	Flur	Flurst. - Nr.	Grundbuchblatt	Schlüssel-listen-Nr.	Leistungsbez. Nennweite [DN] (s. Legende)	Schutzstreifenfläche [m ²]	Bemerkungen
28	EV 127/06_1228	14	1228	08529N bis 08568N	4.1	MK DN 400	183,4	Wohnungsgrundbuchblatt



- Es handelt sich um einen unterirdischen Schmutzwasserkanal an der nördlichen Grundstücksgrenze
- Schutzstreifenlänge ca. 75 m
- Fläche des Schutzstreifens ca. 183,4 m²

Minderung des Verkehrswertes durch das Recht:

- Schutzstreifenfläche 183,4 m²
- Bodenrichtwert 700 €/m²
- Minderung 5 %
- 5% von (183,4 m² x 1.000 €/m²) = 6.419 €
- = 160,47 €/Wohnung (bei 40 Wohnungen)
- **Gerundeter Ansatz des Gutachters:**
- **160 €/je Wohnung** (unabhängig von den Miteigentumsanteilen der Wohnungen)

3 Lage

Quelle: Wikipedia

Fennpfuhl ist ein Ortsteil im Bezirk Lichtenberg in Berlin. Der Name leitet sich vom *Wohngebiet am Fennpfuhl* beziehungsweise dem dortigen Fennpfuhl ab. Erst nach der Verwaltungsreform 2001 wurde das Wohngebiet zu einem eigenen Ortsteil, zuvor gehörte es zu Lichtenberg mit dem Zusatz (*Nord*). Fennpfuhl ist nach Friedenau der am zweitdichtesten besiedelte Ortsteil Berlins.

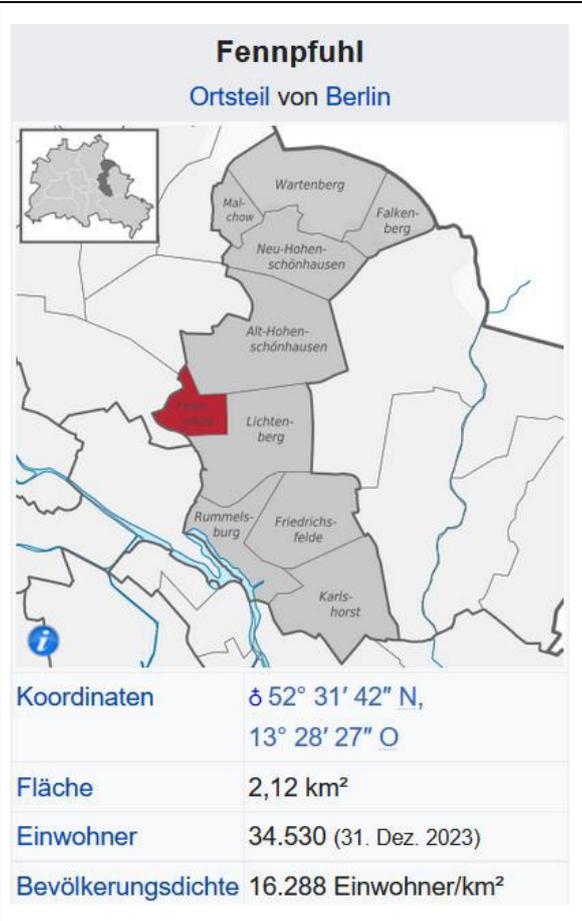
Das Verkehrsnetz des Ortsteils Fennpfuhl wird im Wesentlichen durch vier Straßenzüge bestimmt.

Bedingt durch die relativ zentrumsnahe Lage und das vorgegebene Hauptstraßennetz war das Areal bereits vor dem Bau des Ortsteils gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Es gibt Straßenbahn, Busverbindungen und die S-Bahn/U-Bahn

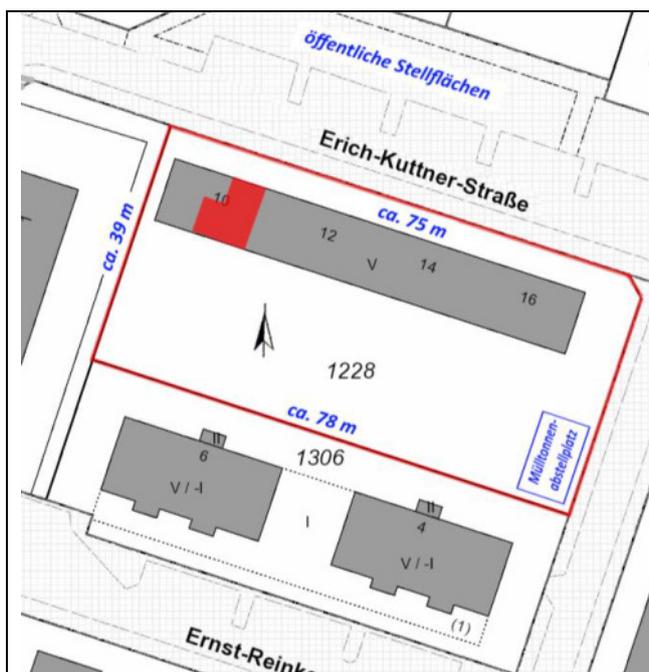
- S-Bahn Landsberger Allee ca. 500 m entfernt
- Bushaltestelle (ca. 500 m)
- Straßenbahn in der Karl-Lade-Str. ca. 200 m entfernt
- Kita, Schulen im Umfeld (1km)

Im Ortsteil Fennpfuhl gibt es folgende Schulen (Stand: 2024)

- 38. Schule (Grundschule)
- Hans-Rosenthal-Schule (Grundschule)
- Schule am Roederplatz (Grundschule)
- Sonnenuhr-Schule (Grundschule)
- Nils-Holgersson-Schule (Förderschule)
- Schule am Fennpfuhl (Förderschule)
- 13. Schule (Integrierte Sekundarschule)
- Johann-Gottfried-Herder-Gymnasium
- [einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel](#)



3.1 Grundstücksbeschreibung



Grundstück

- Größe 3.035 m²
- Reihengrundstück
- rechteckiger Zuschnitt
- ebene Lage
- Straßenfront ca. 75 m
- Tiefe ca. 39 m

Erschließungsanlagen

- Fernwärme-, Trinkwasser-, Abwasser-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG



Erich-Kuttner-Straße

- Zweispurig, Durchgangsstraße
- Asphalt
- Einseitiger Fußgängerweg und Straßenbeleuchtung
- einseitig straßenbegleitende Bäume (Laubbäume)
- Parkplätze im öffentlichen Bereich vorhanden
 - Gegenüber der Bebauung

3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/

4 Baubeschreibung

Nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf Haus 10

Historie (basierend auf Aktenlage, mündlichen Aussagen des Miteigentümers und Vermutungen des Sachverständigen, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

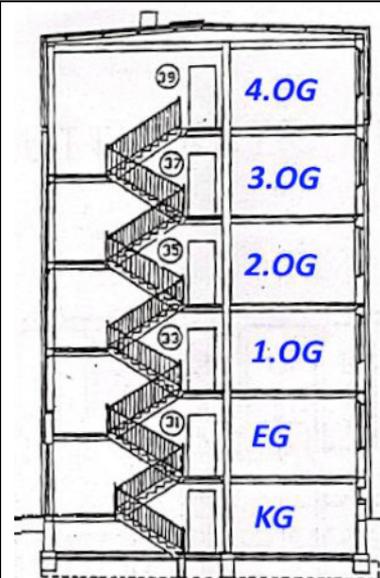
- Baujahr ca. 1964; Aufteilung in Wohnungen ca. 1996
- Sanierungen/Modernisierungen (ca. 1996)
- Anbau Balkonanlage (ca. 2009/2010)
- Enthärtungsanlage (Alter < 5 Jahre)

Nutzung

- EG: 2 Wohnungen je Aufgang = 8 Wohnungen
- 1.OG: 2 Wohnungen je Aufgang = 8 Wohnungen
- 2.OG: 2 Wohnungen je Aufgang = 8 Wohnungen
- 3.OG: 2 Wohnungen je Aufgang = 8 Wohnungen
- 4.OG: 2 Wohnungen je Aufgang = 8 Wohnungen
- Gesamt: 40 Wohnungen

Gebäudekonstruktion

- voll unterkellert, 5 Vollgeschosse
- flaches Satteldach (Neigung < 10 grad)
 - Kriechboden (Kaldach)
 - Dacheindeckung: Wellplatten (soweit augenscheinlich erkennbar)
- Massivbauweise (Blähtonplatten) + Wärmedämmverbundsystem (10 cm WDVS)
- massive Treppenanlage (Stahlbeton), Massivtreppen (Stahlbeton)



Durchgeführte Sanierungen (ca. 1996)

Durchgeführte Baumaßnahmen am Gemeinschafts- und Sondereigentum der Wohnanlage Erich-Kuttner-Straße 10 - 16 (grade), 10369 Berlin

- Instandsetzung Dach
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 21. Mai 2001
 - Neueindeckung der Dachflächen
 - Erneuerung der Fallrohre und Dachrinnen
 - Wärmedämmung der obersten Geschosßdecke im Dachraum
 - hinterlüftete Fassade 5. Geschosß (80 mm Dämmung)
- Instandsetzung und Modernisierung der Sanitärinstallation
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 16. Jan. 2001
 - Komplettenerneuerung der Kalt- und Abwasserstränge
 - Erneuerung der Sanitärobjekte und Mischbatterien, bezogen auf die Anschlussleistung
 - Badewanne mit Verkleidung weiß
 - Wannenbatterie für Wandmontage
 - WC-Becken und Spülkasten, tielhängend weiß, mit Spülstoptaste einschließlich WC-Sitz mit Deckel
 - Waschtisch aus Sanitärporzellan weiß
 - Waschtischbatterie als Standsamatur
 - Anschluß für Waschmaschine einschließlich Laugenablauf
 - Mischbatterie Küche als Standbatterie
 - Fliesen der Böden
- Einbau einer Hausanschlussstation (Heizung) - BEWAG-Station
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 16. Jun. 1997
- Instandsetzung und Modernisierung der elektrotechnischen Anlagen ab Hausanschluß in den Treppenhäusern
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 16. Jan. 2001
 - Erneuerung des Kleinverteilers je Wohnung mit integrierter FI-Schutzschaltung für Bad und Küche
 - Installation neuer Steckdosen in Küche und Bad
 - Installation der WE-Zähler im Kellergang
 - Potentialausgleich im Bad
 - Erneuerung der Klingelanlage
 - Einbau einer Wechselsprechanlage

- Erneuerung der Hauseingangsbereiche in Abstimmung mit der Gesamtgestaltung des Wohnobjektes und Erneuerung der Briefkastenanlage
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 30. Jul. 2001
- Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Fenster im Wohn-, Treppenha- und Kellerbereich
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 11. Jun. 2001
 - Gebrauchswerterhöhung durch DIN-fachgerechte Isolierverglasung
 - Fenster gemäß der Einhaltung der Wärmeschutzverordnung 1995
 - Verbesserte und leichtere Handhabung durch Verwendung von Kipp-Drehbeschlägen
 - Fenster im Erdgeschosß mit Sicherheitsverglasung und Aushebelsicherung
- Einbau neuer Wohnungseingangstüren nach DIN 18103 - ET 1
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 12. Aug. 2001
- Instandsetzung der Fassade
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 11. Jun. 2001
 - Vollwärmeschutz (60 mm) im gesamten Fassadenbereich, einschließlich Farbgestaltung (WDVS)
- malermäßige Instandsetzung des Treppenhausebereiches
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 27. Aug. 2001
- Kellerboxen neu gestellt
- Kellerdeckenisolierung 50 mm
Ablauf der Gewährleistungsfrist: 11. Jun. 2001

4.1.1 Beschreibung der Wohnung

Auszug aus der Teilungserklärung

5. 25/1.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten, im 2. Obergeschoß links des Hauses Erich-Kuttner-Straße 10 belegenen Wohnung mit einer Größe von 68,70 qm, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Flur, Bad sowie dem dazugehörigen Kellerraum Nr. 5.

- o Anmerkung: Laut Ergänzung zur TE wurde die Beschreibung der Wohnungen um das Wort „Kammer“ ergänzt

	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Haus 10 im 2.OG links • Innenhöhe ca. 2,60 m • Wohnfläche laut Teilungserklärung (TE): 68,70 m² <ul style="list-style-type: none"> o Anmerkung: Fläche laut TE ohne Balkon • Ausrichtung Balkon: SüdWest <p>Flächen gemäß Wohnfl.VO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit +/-5%) 																			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Zimmer</th> <th style="text-align: center;">Fläche in m² (+/-5%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zimmer 1</td> <td style="text-align: center;">18,80</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 2</td> <td style="text-align: center;">13,75</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 3</td> <td style="text-align: center;">9,15</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 4</td> <td style="text-align: center;">9,15</td> </tr> <tr> <td>Flur + Abstellnische (Kammer)</td> <td style="text-align: center;">5,25</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td style="text-align: center;">5,20</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td style="text-align: center;">7,05</td> </tr> <tr> <td>Balkon (1/2 Ansatz)</td> <td style="text-align: center;">2,95</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td style="text-align: center;">71,30</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center; color: blue;">Der Sachverständige unterstellt eine Wohnfläche von ca. 71,30 m², diese wird der Wertermittlung zu Grunde gelegt.</p>	Zimmer	Fläche in m ² (+/-5%)	Zimmer 1	18,80	Zimmer 2	13,75	Zimmer 3	9,15	Zimmer 4	9,15	Flur + Abstellnische (Kammer)	5,25	Bad	5,20	Küche	7,05	Balkon (1/2 Ansatz)	2,95	Gesamt
Zimmer	Fläche in m ² (+/-5%)																			
Zimmer 1	18,80																			
Zimmer 2	13,75																			
Zimmer 3	9,15																			
Zimmer 4	9,15																			
Flur + Abstellnische (Kammer)	5,25																			
Bad	5,20																			
Küche	7,05																			
Balkon (1/2 Ansatz)	2,95																			
Gesamt	71,30																			

- Heizung: Zentralheizung auf Fernwärmebasis; Sonstiges: Aufgang 10 mit Enthärtungsanlage

Ausstattung der Wohnung

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung ca. von 1996
- Heizung: zentrale Heizungs-, Warmwasserversorgung, Flächenheizkörper mit Heizkostenverteiler
- Kaltwasser- und Warmwasserzähler in der Kammer vorhanden
- Elektro: erneuert nach VDE-Norm
- Sanitär: gefließt mit Wanne, Handwaschbecken, stehendes WC mit Spülkasten (zeitgemäßer aber einfacher Standard), Bad mit Fenster; Waschmaschinenanschluss
- Möblierung: keine

4.1.2 Baumängel/Bauschäden

Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- Algen- und Moosbefall an der Fassade in Teilbereichen
- Schäden an der Dacheindeckung (mittelfristig ist Sanierung erforderlich)

Sondereigentum

- Erheblich verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge
- Verschleißerscheinungen an Fliesen, Keramik und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- tlw. Schäden an Türzargen und Türblättern dem Alter entsprechend (tlw. Türen deinstalliert)
- Und andere Kleinstschäden

5 Wertermittlung der Wohnung 5

5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird zur Bewertung des Wohneigentums das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.

6 Bodenwertermittlung

Allgemeines

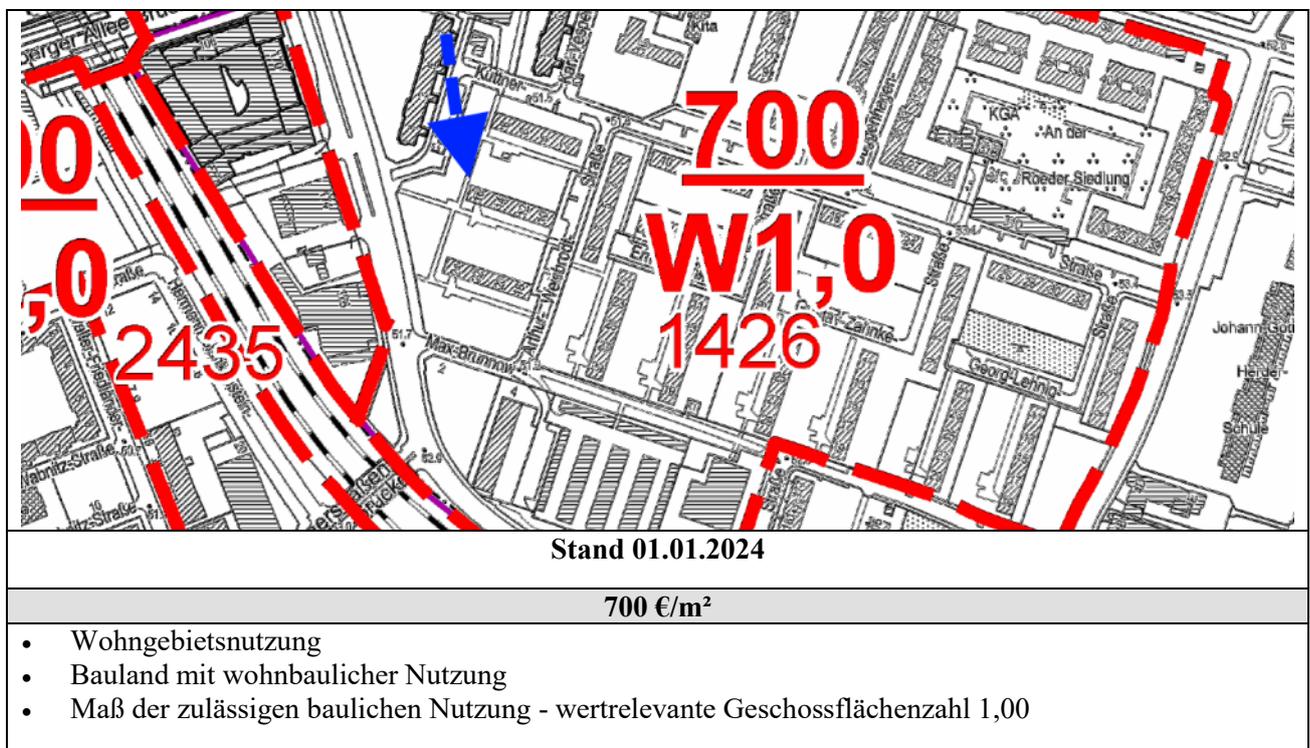
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

6.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen



6.1.1 GFZ-Anpassung

- GFZ = Geschossflächenzahl
 - Dem Bodenrichtwert liegt eine gebietstypische GFZ von 1,00 zu Grunde.
 - Tatsächliche GFZ: überschlägige Berechnung (Genauigkeit +/- 5%).

Haus 10,12,14,16 (ohne Balkone)

- Bebaute Fläche: ca. 695 m²
- 5 Vollgeschosse
- BGF: 3.475 m²

Grundstück: 3.035 m²

WGFZ (3.475/3.035): Gerundeter Ansatz 1,14

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weist folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbau-land in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3756
0,9	0,4716	3,1	1,4076
1,0	0,5246	3,2	1,4387
1,1	0,5767	3,3	1,4688
1,2	0,6277	3,4	1,4978
1,3	0,6777	3,5	1,5259
1,4	0,7268	3,6	1,5530
1,5	0,7748	3,7	1,5791
1,6	0,8218	3,8	1,6041
1,7	0,8679	3,9	1,6282
1,8	0,9129	4,0	1,6513
1,9	0,9570	4,1	1,6734
2,0	1,0000	4,2	1,6945
2,1	1,0420	4,3	1,7146
2,2	1,0831	4,4	1,7336
2,3	1,1231	4,5	1,7517
2,4	1,1622	4,6	1,7688
2,5	1,2003	4,7	1,7849
2,6	1,2373	4,8	1,8000
2,7	1,2734	4,9	1,8141
2,8	1,3084	5,0	1,8272
2,9	1,3425		

GFZ-Umrechnung für das Grundstück:

- Der GFZ-Faktor für 1,14 wird interpoliert

Bodenrichtwert in €/m²: 700 GFZ – Umrechnungsfaktoren

GFZ des Richtwertes:	1,00	GFZ – Faktor:	0,5246
WGFZ des Grundstücks:	1,14	GFZ – Faktor:	0,5971

**Angepasster
Bodenwert in €/m²
über die GFZ**

$$\text{Bodenwert} = \frac{700 \times 0,5971}{0,5246} = 796,74$$

- Anmerkung: Der Gutachter berücksichtigt die GFZ-Anpassung

6.1.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 700,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 650,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)

- o Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen. 0 %
- o Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung **betreff des Bodens** (Grundstücks) vor.

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

- o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 5 %
- o ruhige Lage innerhalb des Richtwertgebiets

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- o GFZ-Anpassung, **gedämpfte** Umrechnung 15 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)

- o Keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 20,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 780,00 €/m²

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

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV) 830,00 €/m²

6. Grundstücksgröße in m² 3.035 m²

7. Grundstückswert 2.519.050,00 €

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	3.035	830,00	2.519.050,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	25 1.000		62.976,25
Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m²			71,30
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			883,26

- o Ein Bodenwertanteil von gerundet 62.976,25 für eine Eigentumswohnung mit 71,30 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 883,26 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen.

7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 5

Eigennutzung durch den Miteigentümer

- o **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2023 (in EURO/m²)

Berliner Mietspiegel 2023 Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC

60 m² bis unter 90 m² 5,14 < **5,94** > 7,25

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Erich-Kuttner-Straße,
gerade Hausnummern von 10 bis 24

Bezirk: Lichtenberg

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Einfach

Gebäudealter: 1950 - 1964

Gebäudeart: Neubau

Wohnfläche: 60 m² bis unter 90 m²

Mietpreisbremse

- Bei Neuvermietungen dürfen Mieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit dem 1. Juni 2015 in der ganzen Stadt und ist auf 5 Jahre befristet.
- Am 19. Mai 2020 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 343) und damit die sogenannte Mietpreisbremse verlängert. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin wiederum zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet.

In einigen Fällen kann die Mietpreisbremse nicht gezogen werden. Diese Ausnahmen sind im bundesweiten Gesetz zur Mietpreisbremse definiert und gelten auch für Berlin:

- Wohnraum, für den schon die Vormieter eine überhöhte Miete gezahlt haben
 - Nur vorübergehend vermieteter Wohnraum
 - Mietverträge, die vor dem 1. Juni 2015 unterschrieben wurden
 - Mietwohnungen, die umfassend modernisiert wurden
 - Neue Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal vermietet wurden
- **Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich.**

Miete (Baujahr 1950 bis 1964), Siehe Mietspiegel	7,25	€/m ²
o Obergrenze		
Anpassungsfaktor	1,15	
o Tatsächliche Marktlage und Anpassung an das Objekt		
Marktübliche Miete	8,34	
Angenommene Wohnfläche	71,30	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	594,64	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	7.135,68	
gerundet	7.135	

7.1.1 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

$$p = 1,75 \% \text{ (Ausgangswert für unvermietete Wohnungen)}$$

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,75%	Ausgangswert
0,20%	tatsächliche allgemeine Marktlage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten)
-0,35%	tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstückes o Es sind höhere Mieten als laut Mietspiegel erzielbar
0,00%	Lage im 2.OG
0,00%	Unvermietet
-0,25%	zweckmäßig geschnitten, ökonomisch, Stellplätze im öffentlichen Bereich
1,35%	Gesamt

Restnutzungsdauer

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Gesamt		11,50

Baujahr 1964
 Alter in 2024 60 Jahre
 Modernisierungsgrad 11,5 Punkte

Rechnerische Restnutzungsdauer: 44 Jahre (gerundet)

7.1.2 Bewirtschaftungskosten

- o abgeleitet nach Literaturangaben in Anlehnung an die II. BV – pauschal im Ansatz
- o die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Verwaltungskosten	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	320 €	X	1	=	320,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,00 €/m ²	X	71,3 m ²	=	998,20
Instandhaltungskosten	: Nebenflächen/ Gemeinschaftsflächen etc.= 50 €/Jahr (pauschal)	50 €	X	1	=	50,00
Mietausfallwagnis Wohnung	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	7.135 €		142,70
Gesamt in €						1.510,90

7.1.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung	71,30	8,34	594,58	7.135,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 7.135,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -21,18% -1.510,90
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 5.624,10

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
2.519.050	25	62.976,25	1,35	- 850,18
	1.000			

Ertrag des Eigentums 4.773,92

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung		
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	1,35	
und einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren	x	33,014
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>		157.606,19
Behebung von Schäden pauschal	in €	-7.000,00
o Schäden in der Wohnung, Instandhaltungsrückstau		
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung		
o Mittelfristig ist mit einer Dachsanierung zu rechnen (wahrscheinlich über Sonderumlagen)	in €	-3.000,00
<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>		62.976,25
vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück		210.582,44
	<i>in €/m²</i>	2.953,47
	<i>gerundet</i>	210.600

8 Vergleichsfaktorverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück (Wohnungseigentum). Der Wert eines diesbezüglichen Wohnungseigentums bemisst sich in der Regel nicht nach dem Ertragswert, sondern überwiegend nach dem individuellen Nutzungswert, wenn dieser im Vordergrund steht. Ein Teil von veräußerten Wohnungseigentümern wird auch durch Selbstnutzer bewohnt (Eigentumswohnungen). Der tatsächliche Verkehrswert von Eigentumswohnungen kann dann (bei Eigennutzung) über dem rechnerischen Ertragswert liegen.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt in seinem Marktreport 2022/23 folgende Spanne aus:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)				
Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	14	15	13	19
	2.994 bis 3.510	1.900 bis 4.444	3.200 bis 3.556	2.824 bis 4.116
	3.254	3.030	3.495	3.489
mittel	59	142	64	101
	2.005 bis 3.907	2.283 bis 5.298	2.000 bis 4.437	2.366 bis 6.066
	2.739	3.613	3.125	4.039

- **Anmerkung**

- Mittelwert (2022, bezugsfrei): 3.489 €/m² (einfache Wohnlage)
- Mittelwert (2022, bezugsfrei): 4.039 €/m² (mittlere Wohnlage)

Durch den Gutachter wurde eine aktuelle Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen: Quelle: <https://aks-berlin.poet.de/aks-online/control/login?gsKtZml=0dqXTvI>

Abfragekriterien 1:

Abfrage Info

 	Vertragsdatum: 2023; 2024
 	Postleitzahl: 10369; 10367
 	Baujahr: 1955; 1956; 1957; 1958; 1959; 1960; 1961; 1962; 1963; 1964; 1965; 1966; 1967; 1968; 1969; 1970; 1971; 1972; 1973; 1974; 1975; 1976; 1977; 1978; 1979; 1980
 	Anzahl der Räume: 3; 4

Auswertung

(anonymisierte Darstellung, Hausnummer und Wohnungsnummern sind dem Gutachter bekannt)

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname	Gnr	BRW	KP/m ²	Kaufpreis	Bauj	Lg	Rä	WF-NF
1	11	2023	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		950	4.810	295.000	1974	OG	3	61,33
2	11	2023	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		950	3.556	218.100	1974	OG	3	61,33
3	11	2023	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		800	3.995	245.000	1974	OG	3	61,33
4	11	2023	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		800	2.853	175.000	1974	OG	3	61,33
5	11	2023	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		800	2.853	175.000	1974	OG	3	61,33
6	11	2023	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		800	2.853	175.000	1974	OG	3	61,33
7	11	2023	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		800	3.025	185.499	1974	OG	3	61,33
8	11	2023	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		800	2.323	142.466	1974	OG	3	61,33
9	11	2023	ERICH-KUTTNER-STR.		1.000	3.340	229.000	1962	OG	4	68,56
10	11	2024	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		800	5.381	330.000	1974	OG	3	61,33
11	11	2024	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		600	5.381	330.000	1974	EG	3	61,33
12	11	2024	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		600	2.324	142.500	1974	OG	3	61,33
13	11	2024	HERBERT-TSCHÄPE-STR.		600	2.690	165.000	1974	OG	3	61,33

- Obige Auswertung enthält 8 vermietete Wohnungen und 5 unvermietete Wohnungen.

- **Vermietete Wohnungen: Ausgangswert = 3.000 €/m² (gutachterlicher Ansatz)**
- **unvermietete Wohnungen: Ausgangswert = 4.000 €/m² (gutachterlicher Ansatz)**

8.2 Wohnwertermittlung

Diese Werte beziehen sich sowohl auf vermietete wie auch auf bezugsfreie Eigentumswohnungen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorliegt. Für die Streuung der Verkaufspreise ist eine Vielzahl objektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung haben die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung sowie die Größe der Miteigentumsanteile. Da die oben genannten Daten eine relativ große Spanne angeben, wird zur Präzisierung des Vergleichswertes der Wohnwert zugrundegelegt.

Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis erreicht der angegebene Mittelwert in der Regel ca. 80 % des Wohnwertes. Hiervon ausgehend wird der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung vergleichbar dem Baujahr, der Ausstattung, der Größe, der Lage und anderer den Wert beeinflussender Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt. Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktsystem nach U. Springer. Die anteilige Gewichtung wird entsprechend den Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis gewählt.

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%
1.	Wohnwert der Umgebung			
1.1	Lage innerhalb des Bezirks		= 45	
	• Einfach bis mittel	= 40		
	• Mittelt bis gut	= 55		
	• bevorzugt	= 70		
1.2.	Straße		= 5	Durchgangsstraße
	• Hauptstraße	= 1		
	• Durchgangsstraße	= 5		
	• Nebenstraße	= 10		
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen		= 7	
	• unmittelbar	= 9		
	• nähere Umgebung	= 5		
	• größere Entfernung	= 1		
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		= 4,5	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	= 2		
	• U-Bahn bis 1 km	= 2		
	• S-Bahn bis 1 km	= 2		
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten		= 2,5	
	• zu Fuß erreichbar	= 5		
	• mit Fahrzeug erreichbar	= 1		
			64	x 0,25 = 16
2.	Wert der Wohnung			
2.1	Größe der Wohnung		= 16	•
	• bis 45 m ²	= 20		
	• bis 80 m ²	= 15		
	• bis 110 m ²	= 10		
	• darüber	= 5		
2.2	Geschoss		= 10	
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	= 0		
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	= 10		
	• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	= 15		
	• DG mit Aufzug	= 20		
2.3	Grundrissgestaltung (Raumordnung)		= 20	zweckmäßig

• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25				
• Wohnung mit Alkoven	=	10				
• unzweckmäßige Gestaltung	=	5				
• Sonstiges						
2.4 Himmelsrichtung und Aussicht	=	12			Balkon nach Südwest	
• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20				
2.5 Ausstattung	=	13			normale Ausstattung	
• Ausstattung bis	=	20				
			71	x	0,20	= 14,2
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit						
3.1 Wohnung für Eigennutzung frei	=	80			unvermietet	
• Wohnung mieterfrei	=	80				
3.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage	=	5			Vorhanden, aber nicht ausreichend für Dachsanierung	
• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20				
			85		85	x 0,30 = 25,5
4. Wert des Gebäudes						
4.1 Baujahr	=	65				
• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60				
• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65				
• Wiederaufbau bis 1955	=	50				
• DDR-Plattenbau 1960-70	=	25				Bei DDR-Bauten (1955 bis 1989) wird der aktuelle Modernisierungsstand berücksichtigt
• DDR-Plattenbau 1970-80	=	30				55 + 10 Punkte da modernisiert
• DDR-Plattenbau 1980-89	=	35				
• freifinanz. Wohnungen 56-70	=	55				
• freifinanz. Wohnungen 71-80	=	60				
• freifinanz. Wohnungen 81-89	=	65				
• freifinanz. Wohnungen > 90	=	80				
4.2 Bauweise und Qualität	=	3,0				
• Bauweise und Qualität	=	5				
4.3 Wärmedämmung	=	3,5				
• ausreichend	=	5				
4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen	=	3				
• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5				
			74,5	x	0,15	= 11,18
5. Wert des Grundstücksanteils						
5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück	=	50				
• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50				
• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60				
5.2 Vorhandensein von Grünflächen	=	15				
• Vorhandensein von Grünfläche	=	10				
• Parkplatz	=	10				
• Kinderspielplatz	=	10				
5.3 Erschließungsanlagen	=	10				
• Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel.	=	5				
• zusätzliche Regenentwässerung	=	2				
• Straße ausgebaut und bezahlt	=	3				
			75	x	0,10	= 7,5
6. Zu- und Abschläge						
• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	-2,5			Steigende Zinsen, Marktunsicherheiten	
• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	0,0				

$$\frac{-2,5}{1} \times 1 = -2,5$$

$$\text{Wohnwert} = 71,88$$

Wohnwert-Ausgangswert

$$= 80 \% = 4.000 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$$

VERGLEICHSWERT

$$= 71,88 \% = \boxed{3.594 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}}$$

Wohnfläche In m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
71,30	3.594	256.252,20	
Sonstiges		-7.000	Instandhaltungsrückstau in der Wohnung
		249.252,2	Gerundet 249.300

9 Marktanpassung

9.1 Wohnung 5

Der Vergleichsfaktorwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil		
o Ertragswert	0,50		210.600,00 €
o Vergleichswert	0,50		249.300,00 €
		<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>	<i>229.950,00 €</i>
o Sondernutzungsrechte			0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB	229.950,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)			
o	0,02		50,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB	230.000,00 €
		Wohnfläche laut Verwaltung in m ² ca. 71,3	= 3.225,81 €/m²
o Zeitwert von Möblierungen			0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB	230.000,00 €

10 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
an der Wohnung Nr. 5 nebst Kellerraum Nr. 5

im Gebäude Erich-Kuttner Straße 10

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 und dem Gemeinschaftseigentum*

Erich-Kuttner Straße 10,12,14,16 in 10369 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2024

geschätzt mit gerundet:

230.000 €

Aufteilung in Miteigentumsanteile

½ Miteigentumsanteil für Eigentümer 3.1 Blatt 8533N von Lichtenberg, BV. Nr. 1	115.000 €
Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 5 nebst Kellerraum Nr. 5 25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lichtenberg, Flur 14, Flurstück 1228 (Größe 3.035 m ²)	-80 € Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II, lfd. Nr. 2
½ Miteigentumsanteil für Eigentümer 3.2.1 und 3.2.2 in Erbengemeinschaft Blatt 8533N von Lichtenberg, BV. Nr. 1	115.000 €
Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 5 nebst Kellerraum Nr. 5 25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lichtenberg, Flur 14, Flurstück 1228 (Größe 3.035 m ²)	-80 € Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II, lfd. Nr. 2

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Wotum mbH Heinrich Heine Straße 62 10179 Berlin
Hausgeld 2024:	298 € (ab 01.01.2024)

c) Mieter und Pächter

- o Der Schuldner (Miteigentümer zu 3.1) wohnt in Wohnung, Mietverträge wurden nicht zugereicht

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- o In der zu bewertenden Wohnung wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

g) Energiepass

- o Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist aufgrund der Baukonstruktion (Massivbau, Massivdecken) sehr unwahrscheinlich.

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 7	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung, Erhaltungsverordnungsgebiete
Anlage	8	Grundriss vom Keller <ul style="list-style-type: none">• Der Keller Nr. 5 wurde markiert.
Anlage	9	Grundriss vom 2.Obergeschoss <ul style="list-style-type: none">• Die Wohnung Nr. 5 wurde markiert.
Anlage	10	Detailzeichnung Wohnung 5 <ul style="list-style-type: none">• Gemäß Aufteilungsplan und aktuellem Bestand
Anlage	11	Berechnung der Wohnfläche, entnommen der Teilungserklärung UR-Nr. A 1360/1996
Anlage	12	Ansichten
Anlage	13-16	Fotoansichten
Anlage	17	Wirtschaftsplan 2024
Anlage	18	Instandhaltungsrücklage

12.1 Unterlagen zum Grundstück

- Auszug aus dem Katasterplan
- Grundbuch, Unterlagen aus der Grundakte

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

11 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 19.05.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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