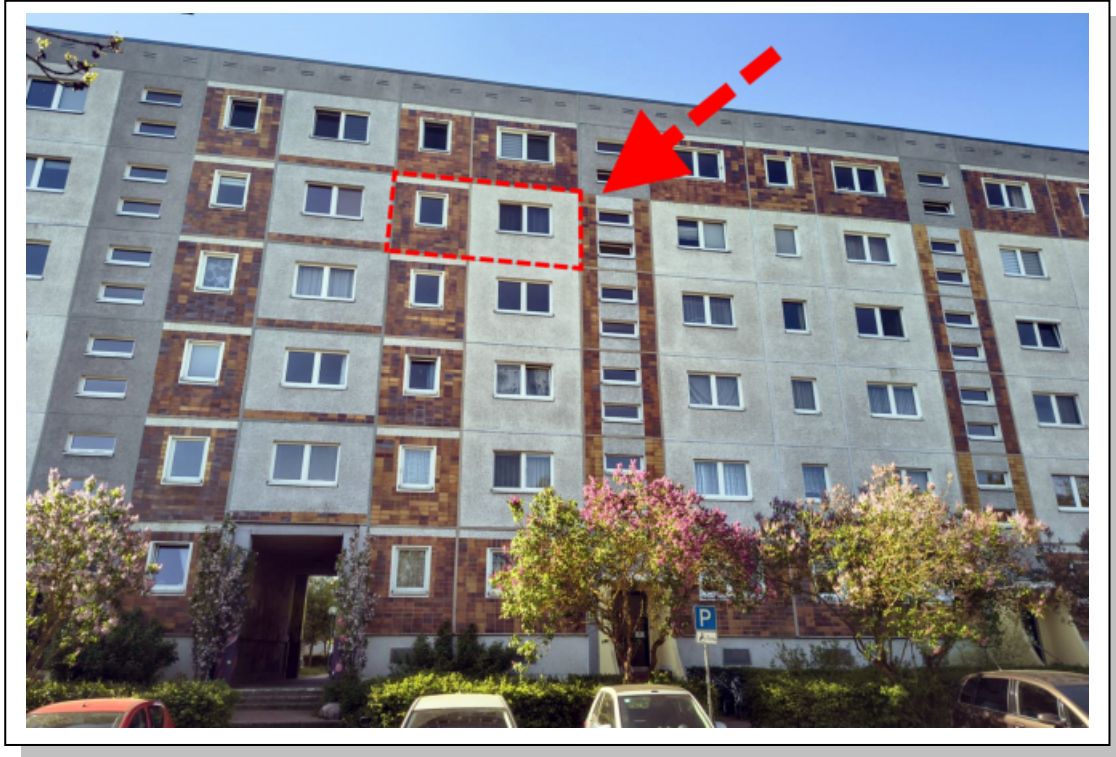


Amtsgericht Lichtenberg

GZ: 30 K 7/2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 124
im Gebäude Gohliser Straße 8

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

Torgauer Straße 45 bis 57 (ungerade), Gohliser Straße 2-40 (gerade)
in 12627 Berlin

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

erstattet von
INGO KUHWALD

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 124
im Gebäude Gohliser Straße 8

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

Torgauer Straße 45 bis 57 (ungerade), Gohliser Straße 2-40 (gerade)
in 12627 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Lichtenberg
Grundbuch von : Hellersdorf

Blatt 21923N von Hellersdorf, BV. Nr. 1

Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 124**
bezeichneten Räumen

31,19/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Hellersdorf, Flur 3, Flurstück 968 (Größe 9.792 m²) und 970 (Größe 12.915 m²)

Verkehrswert (gesamt) : **170.000 €**

zum Wertermittlungstichtag : 04.05.2025

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten und 18 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 7/25

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>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>	5
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 UND GRUNDSTÜCK	8
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
4	BAUBESCHREIBUNG	10
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	10
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	11
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 124	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>	15
6.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen</i>	16
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 124	17
7.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
7.2	MIETERTRAG	20
7.2.1	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	21
7.2.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	22
7.2.3	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	22
8	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	24
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	24
8.2	WOHNWERTERMITTLUNG	26
9	MARKTANPASSUNG	29
9.1	WOHNUNG 124	29
10	VERKEHRSWERT	30
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	31
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	32
12.1	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK	32
12.2	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	32
13	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	33
14	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	34

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 01.04.2025

1.1.2 Ansprechpartner

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

Gläubiger

Wohnungseigentümergeinschaft Gohliser Straße 2 - 40 (gerade)/Torgauer Straße 45 - 57 (ungerade) in 12627 Berlin, vertreten durch d. WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mBH, diese vertreten durch den Geschäftsführer, Winckelmannstraße 3 - 5, 12487 Berlin
- betreibende Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24, 10785 Berlin, Gz.: 0502/24 FA cp

1.1.3 Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung am 28.05.2025 wurden alle Parteien geladen. Es erschienen kein Schuldnervertreter und kein Gläubigervertreter zur Ortsbesichtigung.

Das Treppenhaus des Hauses Gohliser Straße 8 konnte besichtigt werden, der Kellerzugang war jedoch verschlossen.

- **Die Wohnung 124 konnte nicht besichtigt werden, es war Niemand zugegen.**
- Laut Klingelschild bewohnen der Schuldner und 3 andere Personen die Wohnung.
- Augenscheinlich hinterlässt die Wohnung äußerlich einen unbewohnten Eindruck (keine Vorhänge an den Fenstern, kein Dekomaterial, keine Blumen/Pflanzen auf der Loggia)
- **Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.**

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)
- **Die WEG-Verwaltung wurde 3 x angeschrieben stellte jedoch keine Unterlagen und Informationen zum Objekt zur Verfügung.**

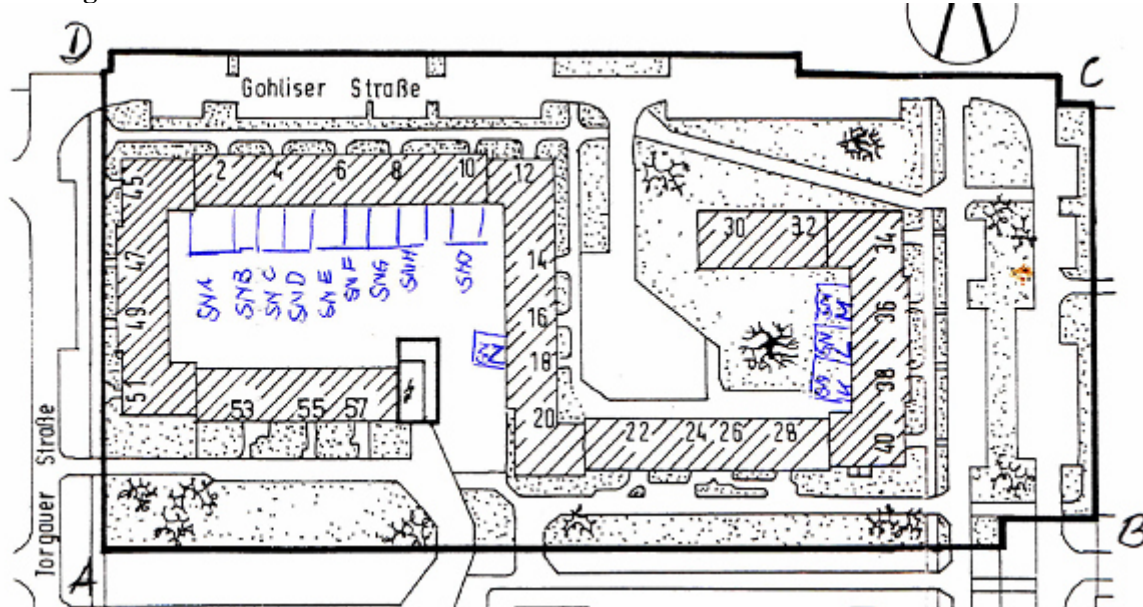
1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wird berücksichtigt) • Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	◦ Baulasten wurden im Kosteninteresse nicht abgefragt, da diese keine Relevanz für das zu bewertende Sondereigentum haben.

Überbauungen

- Betrachtet man die Flurstücke 968 und 970 als 1 Grundstück, dann gehen von diesen Flurstücken keine Überbauungen aus und sie werden nicht überbaut.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	WOBEGE Wohnbauten und Beteiligungsgesellschaft mbH Wickelmannstraße 3-5 in 12487 Berlin
Hausgeld 2025:	• unbekannt
Instandhaltungsrücklage:	• unbekannt
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung	• unbekannt
Teilungserklärung (TE)	• Vom 27.11.1996, UR-Nr. 672/1996 Notar Hans Peter Pietz in Berlin
Ergänzung zur TE	• Vom 14.08.2000, UR-Nr. 531/2000 Notar Hans Peter Pietz in Berlin ◦ = Identitätserklärung
WEG bestehend aus	• Torgauer Straße 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 ◦ = 7 Aufgänge • Gohliser Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 = 20 Aufgänge ◦ = 27 Aufgänge • Gesamt 304 Wohnungen
• Die Wohnung 124 befindet sich im Haus Gohliser Straße 8 ◦ Haus 8: bestehend aus KG, EG und 5 Obergeschossen mit 12 Wohnungen (2 Wohnungen je Geschoss) ◦ Die Wohnung 8 befindet sich im 4.OG links.	
Auszug aus der Teilungserklärung 124. 31,19/10.000,00stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Gohliser Straße 8, 4. OG links, nebst einem Kellerraum, gelegen im Untergeschoß des Hauses Gohliser Straße 8 und mit der Nr. 124 bezeichnet. - Aufteilungsplan Nr. 124 -	
Sondernutzungsrechte 	
• Sondernutzungsrechte an den Ziergärten SN A bis SN N (13 Ziergärten) ◦ Zugeordnet einzelnen Wohnungen	
Keller ◦ Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im Untergeschoß (=Kellerraum) als Sondereigentum zugeordnet.	

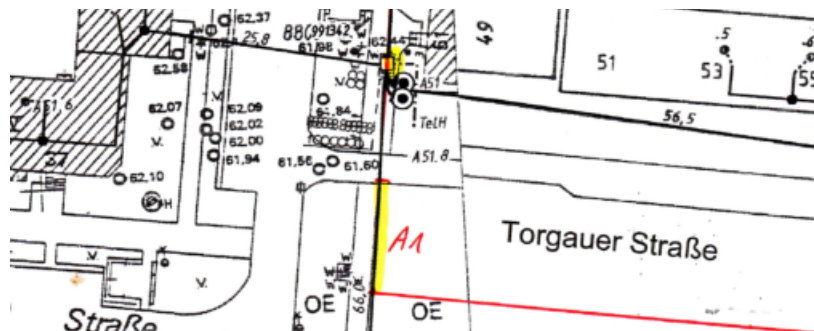
2.1.1 Recht in Abt. II des Grundbuches

2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) - nur lastend auf dem Flurstück 968 - für die <u>Deutsche Telekom AG, Bonn</u>. Gemäß Bescheinigung nach § 9 GBBerG vom 08.11.2007 der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Bonn - Außenstelle Erfurt- (Z 22-11 B 671/06) hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblätter 21800N bis 22103N berichtigend eingetragen am 18.02.2008.
---	---	--

Auszug aus der Anlagenrechtsbescheinigung

Bei der im Antrag auf Erteilung der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung angegebenen Telekommunikationsanlage handelt es sich um eine mit Kabeln belegte Kabelanlage mit nachfolgenden Bestandteilen und beanspruchten Flächen:

lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Beschreibung der Anlage		Länge m	Breite m	Schutzstreifen m	Fläche m²
1	3	968	21800N-22103N	Kabelkanalrohre	A1; 4x DN 100=4 zügig	13,00	0,25	einseitig a 0,50	9,75
				Kabelschacht (KSch)	KSch-Nr.991342 / anteilig	3,00	0,80	dreiseitig a 0,50	5,20



- Es handelt sich um unterirdischen Telekommunikationskabel vor dem Haus Torgauer Straße 49
- Fläche des Schutzstreifens ca. 14,95 m²

Minderung des Verkehrswertes durch das Recht:

- Schutzstreifenfläche ca. 14,95 m²
- Bodenrichtwert 500 €/m²
- Minderung 5 %
- 5% von (14,95 m² x 500 €/m²) = 373,75 €
- = ca. 1,23 €/Wohnung (bei 304 Einheiten)
- **Ansatz des Gutachters: vernachlässigbar** (= ohne Wertrelevanz)

3 Lage und Grundstück

Hellersdorf ist ein Ortsteil im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der Ortsteil entstand aus dem Projekt einer Großwohnsiedlung in Plattenbauweise durch Ausgliederung aus dem damaligen Stadtbezirk Marzahn.

Hellersdorf liegt im Nordosten des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und damit an der östlichen Landesgrenze Berlins zu Brandenburg. Die Wuhle bildet die westliche Stadtteilgrenze.

1979 wurde Hellersdorf Teil des neu gegründeten Stadtbezirks Marzahn und im Rahmen der Entstehung des Neubaugebietes 1986 Namensgeber des damals neuen Stadtbezirks Hellersdorf. 1985 begann auf dem Gebiet ehemaliger Rieselfelder der Bau einer neuen Großwohnsiedlung

Im Rahmen der Berliner Bezirksreform wurde 2001 die Herauslösung der Ortsteile Hellersdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf aus dem 1979 entstandenen Bezirk Marzahn rückgängig gemacht. Der neue Bezirk erhielt den Namen „Marzahn-Hellersdorf“.

Die Großwohnsiedlung ist durch die Linie U5 (Hauptbahnhof – Hönow) der U-Bahn mit sieben Bahnhöfen an das Berliner Verkehrsnetz angeschlossen.

Mikrolage

-
- Ca. 200 m südlich der Stadtgrenze zu Brandenburg gelegen
- gelegen in einem Wohngebiet mit überwiegender 5 bis 6 geschossiger Mehrfamilienhausbebauung (Plattenbauten aus den 80er Jahren)
- U-Bahn Hönow ca. 600 m /Fußweg) m entfernt
- Bushaltestelle (ca. 300 m)

Kita, Schulen, Einkaufszentrum (EKZ)

- Bücherwurm Grundschule (ca. 300 m)
- Schule am Mummelsoll (Allgemeinbildende Schule) ca. 300 m entfernt
- Kita an der Weiherkette (ca. 250 m)
- EKZ: Marktplatz Center Hellersdorf ca. 1,6 km

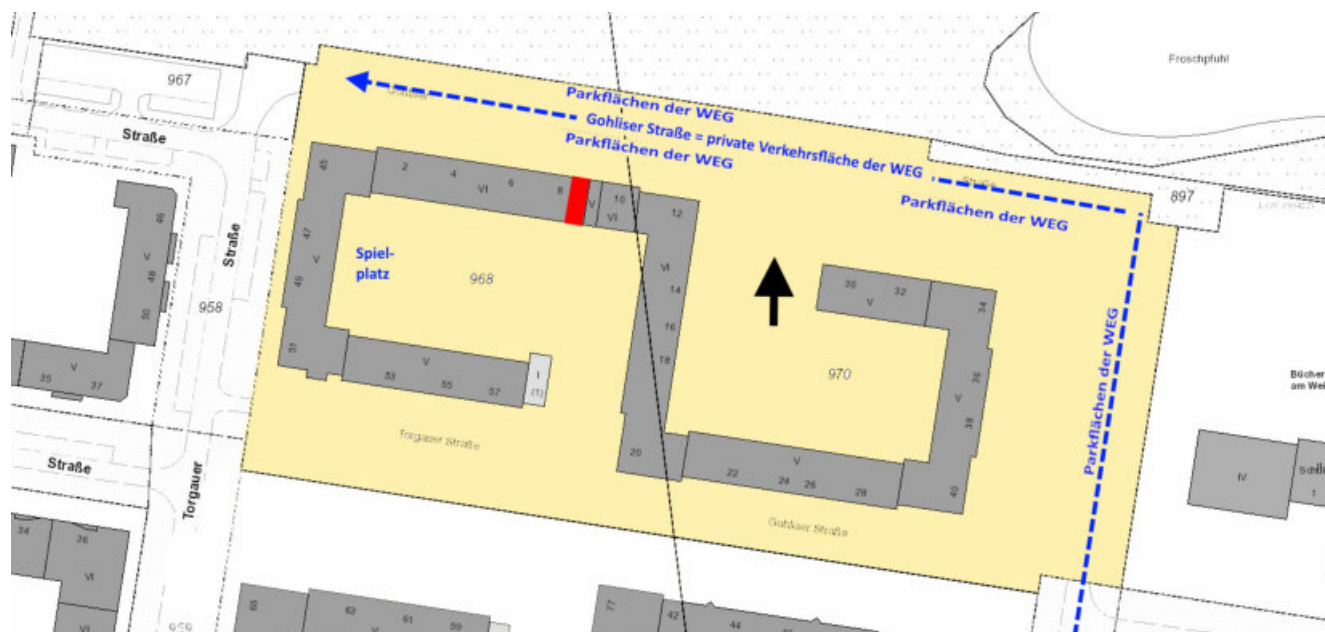
Quelle: Wikipedia

Gelegen im Ortsteil Hellersdorf



Koordinaten	52° 32' 21" N, 13° 35' 32" O
Fläche	8,1 km²
Einwohner	92.913 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte	11.471 Einwohner/km²

einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel



Grundstück

- 2 Flurstücke in grundbuchlicher, baulicher und wirtschaftlicher Einheit; Gesamtgröße **22.707 m²**
- Binnengrundstück, gelegen an 2 Straßen
- Ca. rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Zufahrt über die Gohliser Straße und die Torgauer Straße
- Innere Erschließung über private Verkehrsflächen
- Ausreichend PKW-Stellflächen (Gemeinschaftseigentum) auf dem Grundstück vorhanden

Erschließungsanlagen

- Fernwärme-, Trinkwasser-, Abwasser-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden

**Gohliser Straße (private Verkehrsfläche)**

- Zweispurig, reine Anliegerstraße auf dem Grundstück
- Asphalt
- einseitiger Fußgängerweg entlang der Bebauung und Straßenbeleuchtung
- ausreichend Stellflächen vorhanden

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	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	• keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	• Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes 10-82 G ◦ Aufstellungsbeschluss 2015, keine Festsetzung
Flächennutzungsplan	• Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)
Erhaltungsgebiet	• Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	• Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	• Keine Besonderheiten
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

4 Baubeschreibung

Nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf das Haus Gohliser Straße 8

Historie (basierend auf Aktenlage und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung)

- Baujahr ca. 1989 bis 1991
- Anmerkung: Baubeginn zu DDR-Zeit, Fertigstellung ca. 1991
 - **Mittleres Baujahr (1990)**
- Aufteilung in WEG 1996

Die Geschosse werden gemäß Teilungserklärung benannt.

Nutzung

- Kellergeschoss (Kellerräume je Einheit; den Einheiten wurde das Sondereigentum an einem Kellerraum zugeordnet; Gemeinschaftsräume)
- Erdgeschoss: 2 Wohnungen
- 1.Obergeschoss: 2 Wohnungen
- 2.Obergeschoss: 2 Wohnungen
- 3.Obergeschoss: 2 Wohnungen
- 4.Obergeschoss: 2 Wohnungen
- 5.Geschoss: 2 Wohnungen
- Gesamt: 12 Wohnungen

Gebäudekonstruktion

- Fundament: Streifenfundamente gemäß Statik
- Betonfertigteilelementebau mit Betondecken, Mehrschichtenwandaußenplatte
- Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Treppe: Stahlbetonfertigteiltreppe
- zentrale Heizungsanlage und zentrale Warmwasseraufbereitung (Annahme: auf Fernwärmebasis)

Anmerkung zur Mehrschichtenaußenwandplatte

- Die WBS 70 Plattenbauten haben oft eine dreischichtige Außenwand mit Kerndämmung, die aber oft nicht ausreichend ist.

4.1.1 Beschreibung der Wohnung

- Gelegen im 4.Obergeschoss links
- Ausrichtung zur Straße und zum Innenhof
- Fläche laut Kaufvertrag **62,29 m²**

Ausstattung der Wohnung (fiktive Annahmen, eine innere Besichtigung erfolgte nicht)

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung (90er Jahre)
- Heizung: zentrale Heizungs-, Warmwasserversorgung, Flächenheizkörper mit Heizkostenverteiler
- Elektro: aus dem Baujahr
- Sanitär: gefließt mit Wanne, Handwaschbecken, stehendes WC mit Spülkasten (zeitgemäßer aber einfacher Standard), Bad mit Fenster; KW- und WW-Zähler
- Waschmaschinenanschluss
- Innentüren aus der Bauzeit (DDR)
- Möblierung: keine
- Fußböden: Bad mit Fliesen, Küche + Zimmer + Flur mit Laminat oder textile Belägen
- **Annahme: keine weiteren wesentlichen Modernisierungen seit dem Baujahr (außer Fenster)**

The floor plan shows a rectangular apartment layout. At the top is a small rectangular Loggia labeled 'Loggia' and '124'. Below it is a large living room labeled 'Zimmer' and '124'. To the right of the living room is a kitchen labeled 'Küche' and '124'. Below the kitchen is a bathroom labeled 'Bad/Wc' and '124'. To the left of the bathroom is a hallway labeled 'Flur' and '124'. At the bottom are two bedrooms, both labeled 'Zimmer' and '124'. The entire apartment is outlined in red. To the left of the plan, the text 'Anschl. Geb. Gohliser Str. 10' is written vertically.

- Innenhöhe ca. 2,60 m
- Wohnfläche laut Kaufvertrag: **62,29 m²**
- Ausrichtung: Nord, Loggia nach Süd
- 3 Zimmer, Küche, Bad, Flure

Flächen gemäß Wohnfl.VO

- Basierend auf der Bauzeichnung (Genauigkeit +/-5%)

Zimmer	Fläche in m ²
Wohnzimmer	19,75
Schlafzimmer	12,60
Kinderzimmer	10,05
Flur	4,85
Bad	4,40
Küche	8,50
Loggia (1/2 Ansatz)	2,15
Gesamt	62,3

Der Sachverständige unterstellt die Wohnfläche gemäß Kaufvertrag 62,29 m². Ein Aufmaß erfolgte nicht, es erfolgt ein Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

4.1.2 Baumängel/Bauschäden

Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- Algen- und Moosbefall an der Fassade in Teilbereichen
- Schallschutz - Durch die Verwendung von Schwerbeton für die tragenden Wände und Decken werden intensive Geräusche über das ganze Gebäude übertragen.
- Verschleißerscheinungen im Treppenhaus

Sondereigentum (fiktive Annahmen)

- tlw. verschlissene Wand- und Bodenbeläge
- Verschleißerscheinungen an Fliesen, Keramik und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- tlw. leichte Schäden an Türzargen und Türblättern dem Alter entsprechend
- Elektroinstallation aus DDR-Zeit (Alukabel): basierend auf einer Annahme (dem Gutachter sind ähnliche Wohnungen bekannt)
- Und andere Kleinstschäden

5 Wertermittlung der Wohnung 124

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.

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

6 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

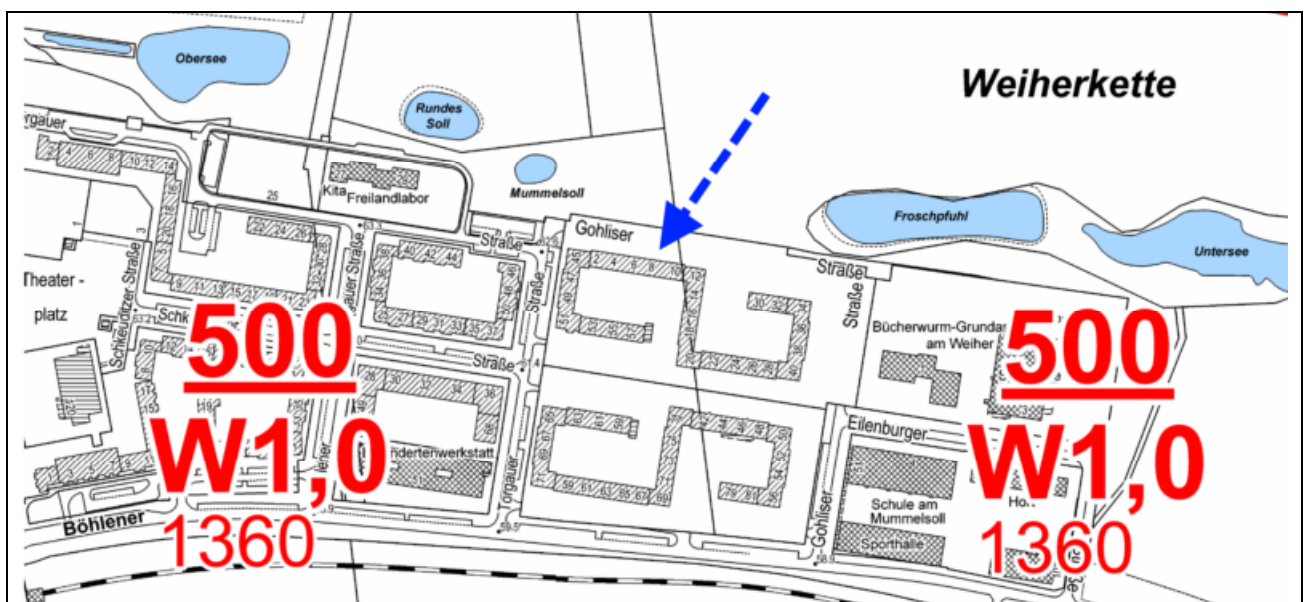
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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*



Stand 01.01.2025	
500 €/m²	
• Wohngebietsnutzung • Bauland mit wohnbaulicher Nutzung • Maß der zulässigen baulichen Nutzung - wertrelevante Geschossflächenzahl 1,00	

6.1.1 GFZ-Anpassung

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

• BGF: ca. 23.000 m²; Grundstück: 22.707 m²
WGFZ (23.000/22.707): Gerundeter Ansatz 1,01

Die realisierte GFZ ist hinreichend mit der GFZ laut Bodenrichtwertdefinition vergleichbar

6.1.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 500,00 €/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 450,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

- die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 0 %
 - Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025, keine weitere Anpassung

- die Lage 0 %
 - das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen

- die Art der baulichen Nutzung 0 %
 - Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung

- das Maß der baulichen Nutzung 0 %
 - Keine Anpassung

- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften 0 %
 - Keine Anpassung

Zu- und Abschläge insgesamt : 0,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 450,00 €/m²
 - zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 70,00 €/m²
 - private Verkehrsflächen, WEG-eigene Stellplätze

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) 520,00 €/m²

6. Grundstücksgröße in m² 22.707 m²

7. Grundstückswert 11.807.640,00 €

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	22.707	520	11.807.640,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	31,19	10.000	36.828,03
Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m²			62,29
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			591,24

- o Ein Bodenwertanteil von gerundet 36.828,03 für eine Eigentumswohnung mit 62,29 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 591,24 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen.

7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 124

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe alter Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer’ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag’ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

7.2 Mietertrag

o Aktuelle Miete

Die aktuelle Mietsituation ist unbekannt. Der Gutachter geht von einer Eigennutzung aus (Name des Eigentümers steht am Klingelschild und am Briefkasten).

o marktübliche Miete - Berliner Mietspiegel 2024 (in EURO/m²)

Berliner Mietspiegel 2024 Mietspiegelabfrage Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO): Ausstattung: mit SH, Bad und IWC 60 m² bis unter 70 m² 5,07 < 5,37 > 6,06		Aktuelle Auswahl: Adresse: Gohliser Straße, alle Hausnummern Bezirk: Marzahn-Hellersdorf Stadtgebiet: Berlin Ost Wohnlage: Einfach Gebäudealter: 1973 - 1990 Gebäudeart: Neubau Wohnfläche: 60 m² bis unter 70 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 Vermieter 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 1973 bis 1990), Siehe Mietspiegel	6,06	€/m²
o Obergrenze		
Anpassungsfaktor	1,10	
o Anpassung an das Objekt		
Legitime Miete gemäß Mietpreisspiegel	6,67	
Angenommene Wohnfläche	62,29	m²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	415,47	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	4.985,64	
gerundet	5.000	

Achtung: Tatsächlich sind für vergleichbare Wohnungen Mieten **von 7,5 bis 9 €/m²** auf dem Markt erzielbar. Der Gutachter berücksichtigt dies mit einer **Verminderung des Liegenschaftszinssatzes**.

7.2.1 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
0,05%	allgemeine Marktlage
-1,00%	tatsächliche Marktlage (Mieten)
	o Es sind höhere Marktmieten als laut Mietspiegel erzielbar!
0,10%	Lage im 4.OG (ohne Fahrstuhl)
0,00%	Unvermietet
-0,25%	ökonomisch, Stellplätze im Bereich der WEG
0,65%	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	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Gesamt		4,00

Obige Einschätzung basiert auf fiktiven Annahmen.

Baujahr 1990 (im Mittel)

Alter in 2025 35 Jahre

Modernisierungsgrad 4 Punkte

Rechnerische Restnutzungsdauer: 45 Jahre (gerundet)

7.2.2 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	62,29 m ²	=	872,06
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	5.000 €		100,00
Gesamt in €						1.342,06

7.2.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung	62,29	6,69	416,67	5.000,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 5.000,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -26,84% -1.342,06
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 3.657,94

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
11.807.640	31,19 10.000	36.828,03	0,65	- 239,38

Ertrag des Eigentums 3.418,56

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung		
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	0,65	
und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren	x	38,907
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>		133.005,91
Behebung von Schäden pauschal/Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	in €	0,00
o wird gesondert mit einem Risikoabschlag berücksichtigt		
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung	in €	0,00
o		
<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>		36.828,03
vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück		169.833,94
<i>in €/m²</i>		2.726,50
<i>gerundet</i>		170.000

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 Wohnungseigentum 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.

8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt in seinem Marktreport 2023/24 folgende Spanne aus:

- **Betonplattenbauten der Baujahre 1960 bis 1990 des komplexen Wohnungsbaus im östlichen Stadtgebiet**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)					
		Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m² Wohnfläche			
		Mittelwert			
Wohnlage		2022		2023	
		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach		13	19	10	19
		3.200 bis 3.556	2.824 bis 4.116	2.798 bis 3.556	2.994 bis 4.223
		3.495	3.489	3.075	3.538
mittel		64	101	45	106
		2.000 bis 4.437	2.366 bis 6.066	2.055 bis 3.933	2.129 bis 5.696
		3.125	4.039	2.814	3.721
Gesamt:	Anzahl	77	120	55	125
	Mittelwert ¹⁾	3.187	3.952	2.861	3.693

- **Anmerkung**

- Mittelwert (2023, bezugsfrei): **3.538 €/m²** (einfache Wohnlage)

Durch den Gutachter wurde eine aktuelle Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen: Quelle: <https://aks-berlin.poet.de/aks-online/>

Abfragekriterien 1:

Abfrage Info

 	BRW-Zone: 1360
 	Vertragsdatum: 2024; 2025
 	Anzahl der Räume: 2; 3; 4
 	Heizungsart: 9 SH (Sammelheizung)
 	Postleitzahl: 12627
 	Baujahr: 1988; 1989; 1990; 1991
 	Geschosslage: OG Obergeschoss

Auswertung

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

Nr.	Jahr	Straßenname	Gnr	KP/m²	Kaufpreis	Bauj	Lg	Rä	WF-NF	
1	2024	BÖHLENER STR.		1.760	140.000	1991	OG	4	79,53	<i>vermietet</i>
2	2024	GOHLISER STR.		2.655	133.000	1991	OG	2	50,09	<i>Mieterkauf</i>
3	2024	GLAUCHAUER STR.		2.849	320.000	1991	OG	3	112,34	
4	2024	GOHLISER STR.		3.093	224.000	1991	OG	3	72,42	
5	2024	GOHLISER STR.		3.001	150.000	1991	OG	2	49,99	
6	2024	TORGAUER STR.		3.168	150.000	1991	OG	2	47,35	
7	2024	BÖHLENER STR.		3.098	179.500	1991	OG	2	57,94	
8	2024	GOHLISER STR.		3.339	203.000	1991	OG	3	60,79	
9	2024	SCHKEUDITZER STR.		2.534	120.000	1991	OG	2	47,35	<i>vermietet</i>
10	2024	BÖHLENER STR.		2.845	170.000	1991	OG	3	59,76	
11	2024	TORGAUER STR.		1.303	80.000	1991	OG	3	61,38	
12	2024	BÖHLENER STR.		3.383	250.000	1991	OG	4	73,90	
13	2024	GLAUCHAUER STR.		3.966	240.000	1991	OG	2	60,51	
14	2024	GOHLISER STR.		3.234	239.000	1991	OG	4	73,90	
15	2024	BÖHLENER STR.		3.420	171.000	1991	OG	2	50,00	
16	2025	GOHLISER STR.		3.451	209.000	1991	OG	3	60,56	
17	2025	BÖHLENER STR.		3.400	170.000	1991	OG	2	50,00	

Folgende Kauffälle bleiben unberücksichtigt:

- Kauffall 1,9: vermietete Wohnungen
- Kauffall 2: Mieterkauf
- Kauffall 11: weit abweichender Kaufpreis

Mittelwert (ohne Kauffall 1, 2, 9,11)

Nr.	Datum	Straße	Baujahr	Größe	Kaufpreis	Kaufpreis in €/m ²
3	2024	Glauchauer Str.	1991	112,34	320.000	2.848,5
4	2024	Gohliser Str.	1991	72,42	224.000	3.093,07
5	2024	Gohliser Str.	1991	49,99	150.000	3.000,6
6	2024	Torgauer Str.	1991	47,35	150.000	3.167,9
7	2024	Böhlener Str.	1991	57,94	179.500	3.098,03
8	2024	Gohliser Str.	1991	60,79	203.000	3.339,37
10	2024	Böhlener Str.	1991	59,76	170.000	2.844,71
12	2024	Böhlener Str.	1991	73,90	250.000	3.382,95
13	2024	Glauchauer Str.	1991	60,51	240.000	3.966,29
14	2024	Gohliser Str.	1991	73,90	239.000	3.234,1
15	2024	Böhlener Str.	1991	50,00	171.000	3.420
16	2025	Gohliser Str.	1991	60,56	209.000	3.451,12
17	2025	Böhlener Str.	1991	50,00	170.000	3.400
Im Mittel				63,8	205.807,69	3.249,74

der ausgewerteten Wohnungen: 3.249,74 €/m²

- **unvermietete Wohnungen: Ausgangswert = 3.500 €/m²** (gutachterlicher Ansatz nach Wertung aller Marktdaten inkl. dem Marktbericht)

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	=	40	
	• Einfach bis mittel	=	40	
	• Mittelt bis gut	=	55	
	• bevorzugt	=	70	
1.2.	Straße	=	10	
	• Hauptstraße	=	1	Nebenstraße, Anliegerstraße
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	

1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen	=	5			
	• unmittelbar	=	9			
	• nähere Umgebung	=	5			
	• größere Entfernung	=	1			
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln	=	3			
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	=	2			
	• U-Bahn bis 1 km	=	2			
	• S-Bahn bis 1 km	=	2			
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten	=	3,5			
	• zu Fuß erreichbar	=	5			
	• mit Fahrzeug erreichbar	=	1			
			61,5	x	0,25	= 15,38
2.	Wert der Wohnung					
2.1	Größe der Wohnung	=	17,50	•		
	• bis 45 m²	=	20			
	• bis 80 m²	=	15			
	• bis 110 m²	=	10			
	• darüber	=	5			
2.2	Geschoss	=	0			
	• 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	=	10			
	• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20			
2.5	Ausstattung	=	11			normale Ausstattung, keine weiteren Modernisierungen
	• Ausstattung bis	=	20			
			58,5	x	0,20	= 11,7
3.	Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit					
3.1	Wohnung für Eigennutzung frei	=	80			unvermietet
	• Wohnung mieterfrei	=	80			
3.2	Höhe der Instandhaltungsrücklage	=	20			Vorhanden
	• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20			
		100	100	x	0,30	= 30
4.	Wert des Gebäudes					
4.1	Baujahr	=	65			
	• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60			
	• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65			
	• Wiederaufbau bis 1955	=	50			Bei DDR-Bauten (1955 bis 1989) wird der aktuelle Modernisierungsstand berücksichtigt
	• DDR-Plattenbau 1960-70	=	40			
	• DDR-Plattenbau 1970-80	=	50			
	• DDR-Plattenbau 1980-89	=	55			
	• 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	=	1,5			DDR-Außenwandplatte ohne

	• ausreichend	=	5						zusätzliches WDVS
4.4	Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen			=	3				
	• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5						
						<u>72,5</u>	x	0,15	= 10,88
5.	Wert des Grundstücksanteils								
5.1	%-Anteil am Gesamtgrundstück			=	50				
	• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50						
	• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60						
5.2	Vorhandensein von Grünflächen			=	30				
	• 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			<u>90</u>	x	0,10	= 9
6.	Zu- und Abschläge								
	• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	-2,5						Tatsächliche Marktlage im Umfeld
	• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	0,0			<u>-2,5</u>	x	1	= -2,5
						Wohnwert			= 74,46
	Wohnwert-Ausgangswert	=	80	%	=	3.500	€/m² Wfl.		
	VERGLEICHSWERT	=	74,46	%	=	3.258	€/m² Wfl.		

Wohnfläche In m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
62,29	3.258	202.940,82	
			Gerundet 203.000

9 Marktanpassung

9.1 Wohnung 124

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	170.000,00 €
o Vergleichswert	0,50	203.000,00 €
		<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>
		<i>186.500,00 €</i>
o Sondernutzungsrechte		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		186.500,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	- 8,85	-16.500,00 €
o Beinhaltet auch fiktive Baumängel/Bauschäden		
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		170.000,00 €
		Wohnfläche laut Teilung in m ² ca. 62,29
	=	2.729,17 €/m²
o Zeitwert von Möblierungen		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		170.000,00 €

10 **Verkehrswert**

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

**an der Wohnung Nr. 124
im Gebäude Gohliser Straße 8**

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

**Torgauer Straße 45 bis 57 (ungerade), Gohliser Straße 2-40 (gerade)
in 12627 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 04.05.2025

geschätzt mit gerundet:

170.000 €

Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II, lfd. Nr. 2

0 €

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

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	WOBEGE Wohnbauten und Beteiligungsgesellschaft mbH Wickelmannstraße 3-5 in 12487 Berlin
Hausgeld 2025:	Unbekannt (es wurden keine Informationen oder Unterlagen zugereicht)

c) Mieter und Pächter

- Annahme: Eigennutzung
 - o Laut Klingelschild bewohnen der Schuldner und 3 andere Personen die Wohnung.
 - o Augenscheinlich hinterlässt die Wohnung äußerlich einen unbewohnten Eindruck (keine Vorhänge an den Fenstern, kein Dekomaterial, keine Blumen/Pflanzen auf der Loggia)

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 Echtem 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, Luftbild, Bodenrichtwertauskunft, Bauleitplanung, Erhaltungsverordnungsgebiete
Anlage	8	Darstellung der Sondernutzungsrechte der WEG
Anlage	9	Grundriss vom Kellergeschoss • Der Keller Nr. 124 wurde markiert.
Anlage	10	Grundriss vom 4.Obergeschoss • Die Wohnung Nr. 124 wurde markiert.
Anlage	11	Grundriss der Wohnung 124 und Auszug aus der Teilungserklärung und dem Kaufvertrag von 2011
Anlage	12	Ansichten des Hauses
Anlage	13-14	Darstellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
Anlage	15-17	Fotoansichten
Anlage	18	Ansprechpartner im Haus

12.1 Unterlagen zum Grundstück

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

12.2 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

13 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

14 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. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Berlin, den 04.05.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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