

**Klaus Helms**  
**Dipl.-Bauingenieur**

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestr. 43 A  
12167 Berlin

Mobil:  
0172/300 93 20

**Gutachten Nr. 2025/1050**  
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch  
des bebauten Grundstücks

**Potsdamer Straße 4**  
12305 Berlin-Lichtenrade

**Wohnungseigentum Nr. 4**

**Internetversion**



Das Gutachten ist eine anonymisierte Internetversion.  
Die Internetversion enthält keine Pläne und keine Fotos.  
Das Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des  
Amtsgerichts abgefordert werden.

**Geschäftszeichen – Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 8/25**

Berlin, den 15.04.2025

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                                    | Seite |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Exposé.....                                                     | 3     |
| 2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen..... | 4     |
| 2.1 Grundbuchangaben.....                                          | 5     |
| 2.2 Liegenschaftskataster.....                                     | 5     |
| 2.3 Stadtplanungsamt.....                                          | 5     |
| 2.4 Tiefbauamt / Erschließung.....                                 | 5     |
| 2.5 Bauaufsicht / Baulasten.....                                   | 6     |
| 2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....                       | 6     |
| 2.7 Bauarchiv.....                                                 | 6     |
| 2.8 Objektdaten.....                                               | 6     |
| 3. Gebietsbeurteilung.....                                         | 8     |
| 4. Objektbeschreibung.....                                         | 10    |
| 4.1 Grundstücksdaten.....                                          | 10    |
| 4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....                             | 10    |
| 4.2.1 Gebäude.....                                                 | 11    |
| 4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung / Eigentümer.....    | 14    |
| 4.2.2 Wohnung.....                                                 | 16    |
| 4.2.3 Außenanlagen.....                                            | 19    |
| 4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....                 | 20    |
| 5. Verkehrswertermittlung.....                                     | 21    |
| 5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....                        | 21    |
| 5.2 Bodenwertermittlung.....                                       | 24    |
| 5.3 Ertragswertermittlung.....                                     | 25    |
| 5.4 Vergleichswertermittlung.....                                  | 30    |
| 5.5 Verkehrswertermittlung.....                                    | 35    |
| 6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....         | 36    |

**1. Exposé**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bewertungsort:</b>        | <b>Potsdamer Straße 4, 12305 Berlin</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Bewertungsobjekt:</b>     | <b>Wohnungseigentum und Keller Nr. 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wohnungslage intern:         | 1. Obergeschoss, links (postalisch)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gesamtbebauung:</b>       | Mehrfamiliengebäude mit 4 Eigentumswohnungen und 2 Garagen im hochgelegten linksseitigen Kellerbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Gebäudekonstellation:</b> | 2-geschossiges Massivgebäude mit zwei Flachdächern und einer Unterkellerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baujahr:                     | ca. 1966                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gebäudezustand:              | normaler Zustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Wohnungstyp:</b>          | <b>3 Zimmer-Wohnung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Wohnräume:</b>            | Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, offene Küche, Zwischenflur, Flur, Abstellnische                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Nettowohnfläche:</b>      | rd. 76,0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Wohnungszustand:</b>      | Wohnung im Sanierungs- und Renovierungszustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Verfügbarkeit:</b>        | ungenutzte Wohnung am Besichtigungstermin, Leerstand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kellerraum:</b>           | Kellerraum Nr. 4 gemäß Abgeschlossenheitsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Grundbuchangaben:</b>     | Grundbuch von Lichtenrade<br>Blatt 10033                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bestandsverzeichnis:         | 22/100 Miteigentumsanteil am Grundstück<br>Flur 1<br>Flurstück 4/52<br>Gebäude- und Freifläche<br>Potsdamer Str. 4<br>Grundstücksgröße: 960 m <sup>2</sup><br>Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Örtliche Lage:</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg</li><li>- Ortsteil Lichtenrade</li><li>- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht</li><li>- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel</li><li>- Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im direkten Umfeld bzw. im Bereich der Potsdamer Str. nicht vorhanden. Eine bedingte Einkaufszone befindet sich im Bereich Lichtenrader Damm und Mariendorfer Damm.</li><li>- Eine Einkaufsstraße erstreckt sich im Ortsteil Lichtenrade.</li><li>- Einkaufszentrum „Gropius Passagen“ befindet sich im nachbarlichen Ortsteil.</li><li>- Buslinien verlaufen im Lichtenrader Damm.</li></ul> |
| <b>Verkehrswert:</b>         | <b><u>261.000 €</u></b> Bodenwertanteil - rd. 141.500 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Auftraggeber</u>         | Amtsgericht Kreuzberg<br>Möckernstraße 130<br>10963 Berlin<br>Beschluss - <b>Gesch. Nr.: 30 K 8/25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Bewertungsgrund</u>      | Zwangsversteigerungssache,<br>schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Bestandsgutachten</u>    | Es existiert ein Verkehrswertgutachten vom 05.05.2021.<br>Dieses Gutachten wird als Grundlage genommen und neu überarbeitet.<br>Der Wohnungszustand wurde für eine aktuelle bautechnische Überarbeitung am Begehungstermin mit dem Bestandsgutachten vom 05.05.2021 verglichen und überarbeitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>Gutachten</u>            | Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) in<br>Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Besichtigungstermin</u>  | 10.04.2025<br>Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.<br><br><u>Teilnehmer - Wohnung</u><br>Miteigentümerin<br>Miteigentümer<br>Dipl.-Bauing. Klaus Helms / Sachverständiger<br><br><u>Teilnehmer - Gemeinschaftseigentum</u><br>WEG-Verwalter (betreibender Gläubiger)<br>Dipl.-Bauing. Klaus Helms / Sachverständiger                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Bewertungstichtag</u>    | 10.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Bestandsermittlungen</u> | Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt:<br><br><ul style="list-style-type: none"><li>- Liegenschaftskataster / Vergleich Bestandsplan im Internet</li><li>- Bauaufsicht / Abt. Baulasten<br/>Gemäß Bestandsgutachten / keine Veränderung gemäß Eigentümer und WEG-Verwalter</li><li>- Bauamt / Archiv - Baugenehmigung<br/>Gemäß Bestandsgutachten / keine Veränderungsanträge</li><li>- Umweltamt</li><li>- Gutachterausschuss</li><li>- Eigentümer</li><li>- WEG-Verwalter / betreibender Gläubiger</li></ul> |
| <u>Unterlagen</u>           | Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Amtsgericht:                | Grundbuchauszug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bauamt:                     | Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen gemäß Altunterlagen vom Bestandsgutachten:<br>Seit dem Gutachten vom 05.05.2021 wurde gemäß Aussage der Wohnungseigentümer Nr. 4 kein weiterer Bauantrag oder Änderungsantrag beim Bauamt eingereicht. Es gelten die Bestandsunterlagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Eigentümer:                 | Detailldaten gemäß Gutachterbefragung, Teilungserklärung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| WEG-Verwaltung:             | Detailldaten gemäß Gutachterbefragung, Teilungserklärung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 Grundbuchangaben      | Grundbuch von Lichtenrade<br>Blatt 10033                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bestandsverzeichnis:      | 22/100 Miteigentumsanteil am Grundstück<br>Flur 1<br>Flurstück 4/52<br>Gebäude- und Freifläche<br>Potsdamer Str. 4<br>Grundstücksgröße: 960 m <sup>2</sup><br>Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 4                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Erste Abteilung:          | <u>Spalte / Eigentümer</u><br>2 Eigentümer<br>Namen siehe separates Datenschreiben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zweite Abteilung:         | Lasten und Beschränkungen<br><u>Textauszüge</u><br><br><u>Lfd. Nr.: 1 -7</u><br>Gelöscht<br><br><u>Lfd. Nr.: 8</u><br>Die Zwangsversteigerung (Wiederversteigerung) ist angeordnet.<br>Eingetragen am 30.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dritte Abteilung:         | Diverse Eintragungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hinweis:                  | Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einflüsse auf den Verkehrswert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.2 Liegenschaftskataster | Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin<br>Gemarkung: Lichtenrade<br>Flur: 1<br>Flurkarte: vom 29.03.2021<br>Flurkarte vom Bestandsgutachten vom 05.05.2021<br>Die Flurkarte wurde am 26.03.2025 im Internet „FIS“ Broker Berlin auf eine Gültigkeit bzw. Lage überprüft.<br><br>Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grundstücks dar. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden. |
| 2.3 Stadtplanungsamt      | Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben gemäß Abfrage im Internet.<br><br>Allgemeines Wohngebiet<br>Baustufe II / 2<br>Geschosse 2<br>GRZ 0,2<br>GFZ 0,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.4 Tiefbauamt            | Evtl. Erschließungskosten werden bei Bedarf vom Amtsgericht beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich sind die Potsdamer Str. und die Schwedter Str. erschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 2.5 Bauaufsicht / Baulasten

Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastenfrem angegeben.

Im Baulastenverzeichnis stehen keine Eintragungen.  
Antwortschreiben der Bauaufsicht vom 29.03.2021.

Seit dem Gutachten vom 05.05.2021 wurde gemäß Aussage der Wohnungseigentümer Nr. 4 und dem WEG-Verwalter kein weiterer Antrag oder Änderungsantrag für eine Baulast beim Bauamt eingereicht.  
Es gelten die Bestandsdaten.

## 2.6 Umweltamt

Abfrage beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt:  
Schreiben des Umweltamts vom 25.03.2025.

Das Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt.  
Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

## 2.7 Bauarchiv

Im Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen.  
Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:

Bauschein - 1965 / Nachträge 1966  
Gebrauchsabnahme - 1966  
Abgeschlossenheitsbescheinigung - 1986  
Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

**Altunterlagen vom Bestandsgutachten:**

Seit dem Gutachten vom 05.05.2021 wurde gemäß Aussage der Wohnungseigentümer Nr. 4 kein weiterer Bauantrag oder Änderungsantrag beim Bauamt eingereicht. Es gelten die Bestandsunterlagen.

## 2.8 Objektdaten

|                              |                                                                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bewertungsort:</b>        | <b>Potsdamer Straße 4, 12305 Berlin</b>                                                                        |
| <b>Bewertungsobjekt:</b>     | <b>Wohnungseigentum und Keller Nr. 4</b>                                                                       |
| Wohnungslage intern:         | 1. Obergeschoss, links (postalisch)                                                                            |
| <b>Gesamtbebauung:</b>       | Mehrfamiliengebäude mit 4 Eigentumswohnungen und 2 Garagen im hochgelegten linksseitigen Kellerbereich         |
| <b>Gebäudekonstellation:</b> | 2-geschossiges Massivgebäude mit zwei Flachdächern und einer Unterkellerung                                    |
| Baujahr:                     | ca. 1966                                                                                                       |
| Gebäudezustand:              | normaler Zustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen                                         |
| <b>Wohnungstyp:</b>          | <b>3 Zimmer-Wohnung</b>                                                                                        |
| <b>Wohnräume:</b>            | Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, offene Küche, Zwischenflur, Flur, Abstellnische |
| <b>Nettowohnfläche:</b>      | rd. 76,0 m <sup>2</sup>                                                                                        |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnungszustand:</b>    | Wohnung im Sanierungs- und Renovierungszustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Verfügbarkeit:</b>      | ungenutzte Wohnung am Besichtigungstermin, Leerstand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kellerraum:</b>         | Kellerraum Nr. 4 gemäß Abgeschlossenheitsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Wohnungsverwaltung:</b> | Das Gebäude wird vom betreibenden Gläubiger ohne Verwaltervertrag betreut.<br>Kosten werden festgehalten, aufgelistet und anteilig verteilt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Wohngeld:</b>           | Wohngeld wird nicht eingezahlt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Örtliche Lage:</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg</li><li>- Ortsteil Lichtenrade</li><li>- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht</li><li>- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel</li><li>- Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im direkten Umfeld bzw. im Bereich der Potsdamer Str. nicht vorhanden.<br/>Eine bedingte Einkaufszone befindet sich im Bereich Lichtenrader Damm und Mariendorfer Damm.</li><li>- Eine Einkaufsstraße erstreckt sich im Ortsteil Lichtenrade.</li><li>- Einkaufszentrum „Gropius Passagen“ befindet sich im nachbarlichen Ortsteil.</li><li>- Buslinien verlaufen im Lichtenrader Damm.</li></ul> |

### **3. Gebietsbeurteilung**

#### **a) Gebietsbeschreibung - Infrastruktur**

Tempelhof gehört zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Zu Tempelhof wiederum gehören die Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Lichtenrade und wird eingegrenzt durch die nördlichen Ortsteile Mariendorf und Buckow. Im östlichen, südlichen und westlichen Bereich wird Lichtenrade von Brandenburg umschlossen.

#### **b) Nachbarliche Bebauung**

Das zu bewertende Objekt bzw. Grundstück ist ein Eckgrundstück.

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Nördlich: | Potsdamer Straße |
| Westlich: | Schwedter Straße |
| Östlich:  | Wohnhaus         |
| Südlich:  | Wohnhaus         |

Das Umfeld besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern.

#### **c) Soziale Infrastruktur**

Die Potsdamer Straße ist augenscheinlich eine Wohnstraße. Läden für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im direkten Umfeld des Bewertungsobjektes nicht vorhanden.

Geschäfte des Einzelhandels befinden sich mit eingeschränktem Umfang im Lichtenrader Damm und am Mariendorfer Damm. Dort sind vereinzelt Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Lebensmittelläden sowie Lokale angesiedelt.

Im Ortskern von Lichtenrade, in der Bahnhofstraße, befinden sich div. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Lokale, Apotheken usw. Dieser Ortsbereich hat sich den Charakter eines kleinstädtischen Zentrums erhalten. Eine abwechslungsreichere größere Einkaufsstruktur als großstädtisches Einkaufszentrum mit sämtlichen Versorgungsmöglichkeiten befindet sich im nachbarlichen Ortsteil im Bereich der Gropiusstadt (Gropius Passagen).

#### **d) Verkehrslage**

Das Objekt befindet sich im Bereich einer Wohnstraße mit verkehrsberuhigter Zone - 30 km/h.

Das zu bewertende Grundstück ist ein Eckgrundstück - Potsdamer Straße Ecke Schwedter Straße.

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objektfeld bedingt verfügbar.

Buslinien verlaufen im Lichtenrader Damm.

Die nachfolgende Tabelle mit den geschätzten Entfernungen soll nur die Lage des Objektes zu interessanten Verkehrspunkten im Stadtbereich darstellen.

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| - Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz   | ca. 16,0 km |
| - Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstraße | ca. 15,0 km |
| - Flughafen Schönefeld                     | ca. 13,0 km |
| - Berliner Stadtring (A 100)               | ca. 8,0 km  |

#### **e) Erschließung**

Die Baulichkeiten der Erschließung incl. Begrünung sehen wie folgt aus:

##### Potsdamer Straße

- Asphaltstraße
- Vereinzelt seitliche Parkbuchten mit Betonsteinpflaster
- Fußwege aus Betongehwegplatten
- Straßenbeleuchtung
- Vereinzelt Laubbäume und seitliche Grünstreifen

##### Schwedter Straße

- Betonsteinpflasterstraße
- Fußweg aus Betongehwegplatten (einseitiger Fußweg)
- Parkmöglichkeit auf dem gegenüberliegenden Grünbereich
- Straßenbeleuchtung

##### Privatrechtliche Medienleitungen in den Straßenbereichen unter Terrain

- Elektro
- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Telefon
- Gasleitung

#### **4. Objektbeschreibung**

##### **4.1 Grundstücksdaten**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| Grundstücksgröße                | Das Eckgrundstück hat eine Größe von 960 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Grundstückszuschnitt            | Die Grundsfläche hat allgemein die Form eines Vielecks.<br>bzw. eines Trapezes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Geländeform                     | Das Grundstück besteht aus einem relativ ebenen Terrain.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Grenzlängen                     | Die Maße wurden aus einem Lageplan entnommen.<br>Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen.<br><br>Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungs-<br>gesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt<br>werden.<br><br><u>Grundstücks- bzw. Grenzlängen</u><br><table><tr><td>Grundstücksfront Potsdamer Str.</td><td>ca. 28,34 m</td></tr><tr><td>Grundstückslänge Schwedter Str</td><td>ca. 31,72 m</td></tr><tr><td>Östliche Grenze</td><td>ca. 40,53 m</td></tr><tr><td>Südliche Grenze</td><td>ca. 25,75 m</td></tr></table> | Grundstücksfront Potsdamer Str. | ca. 28,34 m | Grundstückslänge Schwedter Str | ca. 31,72 m | Östliche Grenze | ca. 40,53 m | Südliche Grenze | ca. 25,75 m |
| Grundstücksfront Potsdamer Str. | ca. 28,34 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Grundstückslänge Schwedter Str  | ca. 31,72 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Östliche Grenze                 | ca. 40,53 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Südliche Grenze                 | ca. 25,75 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Grundwasser                     | Es konnten keine Daten aus den Bauunterlagen ermittelt<br>werden. In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innen-<br>stadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m.<br>In den Randbereichen von Berlin befindet sich der Grund-<br>wasserstand tiefer.<br>Im Keller bzw. im Kellerflur konnten bei der Besichtigung keine<br>gravierenden Feuchtbereiche ermittelt werden.<br>Versteckte Mängel sind möglich. Einsicht versperrt durch<br>Gegenstände.                                                                                                                                 |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Altlasten                       | Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen<br>und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt.<br>Siehe auch o.g. Pos. 2.6 - Umweltamt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |
| Lärm-Immissionen                | Vor dem Grundstück war temporär kein oder kaum Straßen-<br>lärm wahrnehmbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |             |                                |             |                 |             |                 |             |

##### **4.2 Bebauung**

##### **Bewertungshinweise**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungs-  
gemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen  
Besichtigung, erkennbar waren oder bekannt geworden sind. Eine Bauteilöffnung hat nicht  
stattgefunden.

Detailangaben (wie z.B. Haustechnik o.ä.) die nicht geprüft werden konnten, wurden gemäß  
Aussage der Vertreter des Gebäudeobjektes mit in die Bewertung aufgenommen.  
Zustandsuntersuchungen bezüglich versteckter Baumängel und versteckter Bodenverun-  
reinigungen wurden nicht durchgeführt.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.  
Die Aufnahme des Objektes erfolgte mittels Inaugenscheinnahme.  
Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

### **Allgemeine Angaben zur Bebauung**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus gebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist gemäß Bauunterlagen ca. 1966.

Das 2-geschossige Massivgebäude hat 2 Flachdächer und ist komplett unterkellert.  
Ferner befinden sich im hochgelegten linksseitigen Kellerbereich 2 Garagen.

Die ungedämmten Fassaden des Gebäudes sind geputzt und hell gestrichen  
Hofseitig befinden sich Terrassen und Balkone.

Das Gebäude befindet sich auf dem Eckgrundstück Potsdamer Straße Ecke Schwedter Straße.

Der Gebäudezugang erfolgt von der Potsdamer Straße.

### **4.2.1 Gebäude**

#### **Besichtigung**

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zum Treppenhaus, zur Wohnung Nr. 4 und zum Kellerflur.

Ferner konnte der Heizungsraum besichtigt werden. Im Heizungsraum befindet sich eine Gastherme für die Wohnungen Nr. 2 und 4. Ferner ein alter ungenutzter Heizöltank.

Die linksseitige Gartenanlage konnten ebenfalls begangen werden.

#### **Gemeinschaftsräume**

Im Kellerbereich befinden sich keine Gemeinschaftsräume. Lediglich ein Heizungsraum.

### **Kurzdaten**

**Gesamtbebauung:** Mehrfamiliengebäude mit 4 Eigentumswohnungen und 2 Garagen im hochgelegten linksseitigen Kellerbereich

**Gebäudekonstellation:** 2-geschossiges Massivgebäude mit zwei Flachdächern und einer Unterkellerung

Baujahr: ca. 1966

### **Gebäudedaten ( Kurzbeschreibung )**

Die Baubeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Baukonstruktion und der Ausbauwerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Die Gebäudedaten wurden teilweise der Baugenehmigung entnommen und ebenfalls augenscheinlich ermittelt.

Eine örtliche Detailsicht in verkleidete oder geputzte Konstruktionsteile war nicht möglich.

### **Rohbau**

Fundamente: massive Streifenfundamente

Kellersohle: Beton

Kellerwände: Mauerwerk

Geschossaußenwände - OG: Mauerwerk

Tragende Innenwände - OG: Mauerwerk

Innenwände - OG  
(nichttragend): Massiv- und Leichtbauwände

Decken: Kellergeschossdecke  
Stahlbeton  
Geschossdecke  
Stahlbeton  
Dachdecke  
Beton

Innentreppe: Treppenhaus  
Holztreppe zwischen den Geschossen mit  
Tritt- und Setzstufen sowie Podesten  
PVC-Belag im Laufbereich  
Wandhandlauf  
Metallgeländer mit Anstrich im Obergeschoß

Dach: 2 Flachdachbereiche  
Dachbeschichtungen (Dachaufbau unbekannt)  
Attika und Dachentwässerung

### **Ausbau**

Fassaden: ungedämmte Fassaden, Putz, heller Anstrich  
Terrassen und Balkone in der Hoffassade

Fenster: Fassaden  
Mischsystem  
Holzverbundfenster, 2 Scheiben, heller Anstrich  
Helle Kunststoff-Fenster mit Isolierglas  
Treppenhaus  
Helles Kunststoff-Fenster mit Isolierglas

Türen: Gebäudeeingangstür  
1-flügelige Kunststofftür und starrem Seitenteil,  
Trübglasausschnitte  
Wohnungseingangstüren  
Holztüren (Röhrenspann o.ä.), Naturstruktur,  
OG-heller Anstrich  
Heizungsraumtür im Keller  
Metalltür  
Kellerraumtüren  
Zugang Holztür (Röhrenspann o.ä.), Naturstruktur  
Keller - Holzrahmen mit Maschendraht,  
Teilweise Sichtschutzplatten

Treppe / Fußböden: Treppenhaus sowie Kellerabgang  
Holztreppe zwischen den Geschossen mit  
Tritt- und Setzstufen sowie Podesten  
PVC-Belag im Laufbereich  
Treppenläufe und Podeste mit Unterbau und hellem  
Anstrich  
Kellerbereich  
Zementestrich o.ä. in den Fluren

Innenwände: Treppenhaus  
Massivwände mit Putz, gelblicher Anstrich im unteren Bereich,  
heller Anstrich im oberen Wandbereich  
Kellerwände  
Vollfugiges Mauerwerk, heller Anstrich

### **Haustechnik**

Abwasserleitungen: Rohrleitungssysteme ( Entwässerung ) im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich der Obergeschosse unter Putz.

Frischwasserleitungen: Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich der Obergeschosse unter Putz.

Elektroleitungen: Elektro-Haupteinspeisung im Keller  
Die Steigeleitungen und Elektrostränge befinden sich in den Obergeschossen unter Putz.

Lichtanlage: Beleuchtung im Treppenhaus

Stromzähler: Installation in den Wohnungen

Briefkästen / Klingeln: Briefkastenanlage mit Einzelklingeln integriert in der Zaunanlage

Heizungsanlage: Die Beheizung des Gebäudes ist in zwei Bereiche aufgeteilt.  
Linke und rechte Gebäudeseite mit getrennten Gas-Heizsystemen.  
Jede Heizung mit einem Gaszähler. Die beiden Gaszähler befinden sich im rechten Kellerraum Nr. 2.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 und die darunter liegende Wohnung Nr. 2 haben gemeinsam eine Gas-Heizung im Keller.  
Fabrikat: Buderus  
Energiesmessgeräte befinden sich an den Heizkörpern.

Der rechtsseitige Gebäudebereich (Wohnungen Nr. 1 und 3) haben eine separate Gas-Heizung. Die beiden Wohnungen werden von einem Eigentümer genutzt.

### **Gebäudemängel / Gebäudedaten und Hinweise**

#### **Gesamteindruck**

Das Gebäude macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck

Komplette Strangsaniierungen sind nicht bekannt. Partiiell Rohrreparaturen.

Fensterreparaturen oder der Einbau von neuen Fenstern regelt jeder Eigentümer selbst.  
In der Teilungserklärung ist nichts festgelegt.

#### **Gesamteinschätzung des Gebäudes**

Das Gebäude besteht vorwiegend aus einer massiven Bausubstanz. Es hat zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen.

Der Sachverständige beurteilt das Gebäude für die Restnutzungsdauer aus technischer Sicht mit der Bauzustandsnote „normal“ (1 = gut, 2 = normal, 3 = schlecht).

Benotungstext gemäß dem Gutachterausschuss als Beispiel: 2 = normal  
Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ( z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden / Fenster, Klempnerarbeiten ).

#### **4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung und der Eigentümer**

Das Gebäude wird vom betreibenden Gläubiger ohne Verwaltervertrag betreut.  
Kosten werden festgehalten, aufgelistet und anteilig verteilt.

#### **Auskünfte gemäß Bestandsgutachten - 05.05.2021**

##### Bisher durchgeführte Reparaturen

2020 - laufende Instandhaltung  
2015/16 - Dach überwiegend neu gemacht. Linke Haushälfte.  
2019 - Heizung  
Neue Gasthermen haben die alte Öl-Heizung ersetzt. Jede Haushälfte hat einen eigenen Heizkreislauf, mit individuellen Gasthermen.

##### Strangsanierung

Unbekannt. Partiell Reparaturen.

##### Wohngelder

Zur Zeit keine Wohngeldzahlungen. Jeder Eigentümer zahlt für sich selbst.  
Reparaturkosten werden je Eigentümer aufgeteilt.

##### Instandhaltungsrücklage

Rücklagen wurden nicht aufgebaut.

##### Warmwasser in der zu bewertende Wohnung

Durchlauferhitzer

##### Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

##### Hausschwamm

Hausschwamm ist nicht bekannt.

#### **Auskünfte der WEG-Verwaltung zum Besichtigungstichtag - 10.04.2025**

Aussage des WEG-Verwalters (betreibender Gläubiger)

- Eine Teilungserklärung als Kopie wurde dem Gutachter zugeschickt.
- Es gibt kein Energieausweis
- Baulasten und Bauanträge für bauliche Veränderungen wurden seit dem Bestandsgutachten vom 05.05.2021 nicht verändert.

##### Reparaturen / Sonderumlagen

Reparaturrücklagen sind nicht vorhanden.

##### Wohngelder

Zur Zeit keine Wohngeldzahlungen. Jeder Eigentümer zahlt für sich selbst.  
Reparaturkosten werden je Eigentümer aufgeteilt.  
Zukünftige Wohngeldzahlungen sind Gegenstand von einer Eigentümerversammlung.

**Auskünfte der Eigentümer zum Besichtigungstichtag - 10.04.2025**

Auflistung von Kostenfaktoren für 4 Eigentumswohnungen

Einzelkostenangabe als Betriebskosten für die Immobilie:

- Versicherung, Strom, Wasser, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Winterdienst,  
Gas, Grundsteuer usw.

Die Kosten werden vom WEG-Verwalter aufgelistet und an die Eigentümer weiter verrechnet.

**4.2.2 Wohnung (Kurzbeschreibung)**

|                         |                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnungstyp:</b>     | <b>3 Zimmer-Wohnung</b>                                                                                        |
| <b>Wohnräume:</b>       | Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, offene Küche, Zwischenflur, Flur, Abstellnische |
| <b>Nettowohnfläche:</b> | rd. 76,0 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| <b>Wohnungszustand:</b> | Wohnung im Sanierungs- und Renovierungszustand                                                                 |
| <b>Kellerraum:</b>      | Kellerraum Nr. 4 gemäß Abgeschlossenheitsplan                                                                  |

**Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)**

Die Innenbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Es ist eine allgemeine Übersicht vorbehaltlich eventl. baulicher Änderungen gemäß Baubeschreibung bzw. optisch veränderte Einschätzungen.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.  
Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

Schönheitsmängel sind immer individuell zu betrachten.

**Allgemein**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türen:            | <u>Wohnungseingangstür</u><br>Holztür (Röhrenspan o.ä.), heller Anstrich, Spion<br><br><u>Wohnungstüren allgemein</u><br>Holztüren (Röhrenspan o.ä.), heller Anstrich<br><br><u>Wohnzimmer und Schlafzimmer</u><br>Holztüren<br>(Röhrenspan o.ä., Naturstruktur, ( <u>Verglasung fehlt</u> )) |
| Fenster:          | Kunststoff-Fenster, heller Rahmen mit Iso-Verglasung<br>vereinzelt Außenjalousien                                                                                                                                                                                                             |
| Balkontür:        | Kunststoff, heller Rahmen mit Iso-Verglasung                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rohrleitungen:    | Leitungen vorwiegend unter Putz.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elektroleitungen: | Installationen und Schalter befinden sich unter Putz.<br>Teilweise Leitungen für Zusatzsteckdosen auf Putz.                                                                                                                                                                                   |
| Sicherungskasten: | auf Putz in der Abstellnische<br>Kippsicherungen, Stromzähler                                                                                                                                                                                                                                 |
| Heizung:          | Wärmeversorgung von einer Gas-Therme im Keller<br>für die beiden linksseitige Wohnungen<br>Energiespeichergeräte vorwiegend an den Heizkörpern                                                                                                                                                |
| Heizungsrohre:    | Rohre auf Putz                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Warmwasser:       | Durchlauferhitzer in der Küche <u>wurde demontiert</u>                                                                                                                                                                                                                                        |

**Wohnungsdetails**Flur mit Essbereich

Decke: Rigips, heller provisorischer Anstrich, Strahler  
 Wände: heller Anstrich  
 Fußboden: Rohfußboden, kein Belag  
 Eckfenster: heller Kunststoff, Iso-Verglasung, Jalousie  
 Frontfenster: heller Kunststoff, Iso  
 Raumbtrennung: Wandbogen als optischer Raumbtrenner im oberen Flurbereich

Abstellnische

Decke: Tapete, heller Anstrich  
 Wände: heller Anstrich  
 Fußboden: Rohfußboden, kein Belag

Wohnzimmer

Decke: Putz, heller Anstrich  
 Wände: Rohputz. Tapeten entfernt  
 Fußboden: Rohfußboden, kein Belag  
 Fenster: helles Kunststoff-Fenster, Iso-Verglasung Jalousie

Balkon

Brüstung: Mauerwerk, Putz, Anstrich  
 Obere Blumenbrüstung aus horizontaler Holzlattung mit Metallhaltewinkel  
 Belag: Zement-Estrich o.ä. Anstrich  
 Balkontür: heller Kunststoffrahmen, Iso-Verglasung

Schlafzimmer

Decke: Tapete, heller Anstrich  
 Wände: Rohputz. Tapeten entfernt  
 Fußboden: Rohfußboden, kein Belag  
 Fenster: helle Kunststoff-Fenster, Iso-Verglasung

Kinderzimmer

Decke: Tapete, heller Anstrich  
 Wände: Rohputz. Tapeten entfernt  
 Fußboden: Rohfußboden, kein Belag  
 Fenster: helle Kunststoff-Fenster, Iso-Verglasung

Badezimmer

Decke: heller Anstrich  
 Wände: helle Fliesen im unteren Bereich mit unterschiedlichen Höhen, darüber heller Anstrich  
 Fußboden: bräunlich gescheckte Bodenfliesen  
 Fenster: helles Kunststoff-Fenster, Trübglass  
 Ausstattung: helles Stand-WC, helle Badewanne, helles Handwaschbecken  
 Warmwasser: Durchlauferhitzer in der Küche demontiert

Offene Küche

Decke: Rigips, heller Anstrich, Strahler  
 Wände: Rohputz. Tapeten entfernt  
 Im Fliesenbereich wurden die Fliesen entfernt, alter Fliesenmörtel sichtbar  
 Fußboden: Rohfußboden, kein Belag  
 Fenster: helle Kunststoff-Fenster, Iso-Verglasung  
 Warmwasser: Durchlauferhitzer fehlt (demontiert)  
 Ausstattung: keine Einbauküche / wurden ausgebaut

**Allgemein**

Zur Wohnung gehört keine Garage.

**Wohnungszustand**

Wohnung im Sanierungs- und Renovierungszustand  
Wände und Fußböden in den Wohnräumen im Rohzustand.  
(Rohwände mit entfernten Tapeten, Rohfußböden ohne Belag)

**Mängel****Gravierende Mängel ohne Anspruch auf Vollständigkeit**

- In zwei Wohnungstüren fehlen die Glasscheiben.
- In der Badezimmertür fehlt das Türschloss
- Die kleine Fensterscheibe der Badezimmertür hat einen Sprung.
- Bohrlöcher in der Badezimmertür
- Der Fliesenspiegel in der Küche wurde entfernt.
- Der Durchlauferhitzer für Warmwasser in der Küche wurde ausgebaut.
- Teilflächen der Wände im Essbereich und in der Küche wurden mit Trockenputz verkleidet (Rigipsplatten auf Putz)  
Eine Teilfläche im Essbereich fehlt der Trockenputz (Rigipsplatte).
- Wände vorwiegend mit Rohputz / Tapeten wurden entfernt.
- Fußbodenbeläge in den Wohnräumen wurden entfernt.
- Feinrisse im Balkonestrich, verwitterter Anstrich

**Küchenumbau - Hinweis**

Eine Küchenwand zum Flur wurde entfernt. Umbau zur offenen Küche.

**Hinweis**

Die Mängelauflistung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.  
Weitere Mängel sind grundsätzlich nicht auszuschließen.  
Es wurden lediglich gravierende optische Mängel aufgeführt.

**Reparaturrückstau**

Es wird für die Wohnung bei der Berechnung ein anteiliger, geschätzter und merkantiler Reparaturrückstau in Höhe von **5.000 €** als Einzelfallentscheidung des Gutachters angesetzt.

Dies ist ein geschätzter anteiliger Zeitwert für Bewertungszwecke im Marktvergleich zu genutzten Objekten. Bei höherem Reparaturrückstau ist der Verkehrswert rechnerisch niedriger aber es erhöht sich gleichzeitig der Wohnwert in der Vergleichswertberechnung. Für genaue Sanierungskosten sind Angebote bei Fachfirmen einzuholen.

Die Kostenschätzung des Gutachters hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Kosten für Mängel sind nur merkantil als Einzelfallentscheidung grob geschätzt. Eventuell erforderliche Reparaturen sind vom Eigentümer individuell festzulegen.

**Schönheitsreparaturen werden hier nicht berücksichtigt.**

Mängel bzw. versteckte Mängel und Schäden sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

### 4.2.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen jedoch außerhalb des Gebäudes liegende Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ver- und Entsorgungsanlagen | Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem privatrechtlichen und öffentlichen Leitungsnetz.<br><br>Die Abwasserleitungen sind an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Außenanlagen                | Das Gebäude befindet sich auf dem Eckgrundstück Potsdamer Straße Ecke Schwedter Straße.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gebäudezugang:              | Zugang von der Potsdamer Straße.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Garagenzufahrt              | Zufahrt von der Potsdamer Straße.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Befestigte Flächen          | <u>Gebäudezugang</u><br>Gehweg mit einer Befestigung aus Betonsteinplatten<br><br><u>Garagenzufahrt</u><br>Befestigung mit einer Asphaltfläche o.ä.<br>Ausgebesserter Kleinbereich mit Zementmörtel o.ä.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grünflächen                 | Die gesamte Gartenanlage macht einen begrünten Eindruck.<br>Zustand entsprechend der Jahreszeit.<br><br>Großflächige Rasenanlagen, teilweise Eigentümerabhängig, einseitig ungepflegter bzw. naturbelassener Garten.<br>Kleinpflanzen, Sträucher und Büsche sind in Gruppen und einzeln individuell angeordnet.<br>Partiell linksseitig höher gewachsene Bäume.                                                                              |
| Einfriedung                 | <u>Potsdamer Straße</u><br>Metallstabzaun mit Toranlagen<br><br><u>Toranlagen - Potsdamer Straße</u><br>Zugang: Metallstab-Zugangstor<br>Zufahrt: Metallstab-Toranlage<br><br><u>Schwedter Straße</u><br>Metallstabzaun und Maschendrahtzaun<br>Zugang: 1-flügelige Metallrahmentür mit Maschendraht<br><br><u>Nachbarzäune</u><br>Maschendrahtzäune befinden sich auf der linksseitigen Grundstücksgrenze und im rückwärtigen Grenzbereich. |
| Müllbereich                 | Ein Stellplatz für Mülleimer befindet sich neben dem frontseitigen Zugang zum Gebäude.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### 4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen

##### a) Geschossflächenberechnung

Die Geschossflächenzahl ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks.

Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Der Kellerbereich wird bei der GFZ - Berechnung nicht mit berücksichtigt.

Geschossfläche: - GF - Gebäude

Die Geschossfläche wurde der Berechnung des Architekten vom 06.01.1965 entnommen und auf Plausibilität geprüft

2 Geschosse

Geschossfläche: 378,91 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 960,00 m<sup>2</sup>

Geschossflächenzahl ( GFZ )

Geschossfläche / Grundstücksfläche

| Bruttogeschossfläche | Grundstücksfläche | GFZ |
|----------------------|-------------------|-----|
| m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup>    |     |
| 378,91               | 960               | 0,4 |

##### b) Nettowohnfläche (WF)

| Pos. | Raum                          | Fläche / ca. m <sup>2</sup> |
|------|-------------------------------|-----------------------------|
|      | <b><u>Wohnfläche</u></b>      |                             |
| 1    | Wohnzimmer                    | 23,47                       |
| 2    | Schlafzimmer                  | 16,73                       |
| 3    | Kinderzimmer                  | 8,03                        |
| 4    | Badezimmer                    | 3,40                        |
| 5    | Offene Küche                  | 7,10                        |
| 6    | Abstellnische                 | 1,73                        |
| 7    | Flur, Essflur                 | 14,71                       |
|      | Summe 1                       | 75,17                       |
|      | Abzug für Putz 3%             |                             |
|      | Summe 2                       | <b>72,91</b>                |
|      |                               |                             |
| 8    | Balkon 50 % rd.               | 3,20                        |
|      | <b><u>Nettowohnfläche</u></b> | <b>76,11</b>                |

Nettowohnfläche gewählt:

**Nettowohnfläche gew. rd. 76,00 m<sup>2</sup>**

## **5. Verkehrswertermittlung**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist gemäß der ImmoWertV 2021 das Datum des Wertermittlungstichtags.

### **5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren**

#### Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (**BauGB**) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (**ImmoWertV 2021**) ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

#### Fachlektüre

Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen: Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

#### Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

#### Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

### **Bodenwert**

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### Gutachterhinweis

Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

#### **Ertragswertverfahren**

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren  
(Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren  
(Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinsten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge  
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bausubstanz und die Kosten für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Das Sachwertverfahren eignet sich generell für Grundstücksarten, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Eigentumswohnungen (wenn keine Marktvergleichswerte vorliegen)
- Gewerblich genutzte Produktionsstätten
- Gebäude, die sich durch eine besondere Nutzung auszeichnen

Zwecks Feststellung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Sachwert an die aktuelle Situation des entsprechenden Grundstücksteilmarktes anzupassen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

#### **Hinweis:**

Bei diesem Objekt, bei dem der Ertrags- bzw. Vergleichswert im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren nicht sinnvoll und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht herangezogen.

**Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Für den gesamten Grundstücksmarkt ist somit ein umfassender Überblick möglich.

Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine entsprechende Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt.  
Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2025 für eine Wohnbebauung **670 €/m²**.

Bodenrichtwert-Nummer. 2512

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit 0,4** angegeben.

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 0,4**.

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich **gleich** ausgelastet. Eine Bodenkorrektur ist somit **nicht** erforderlich.

| <u>Einzelwert</u>                       |                    | GFZ           |              |        | Bodenwert<br>€ / m² |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------|--------------|--------|---------------------|
| Bodenrichtwert<br>€/m²                  |                    | Faktor - vorh | Faktor - BRW | Faktor |                     |
| 670,00                                  |                    | 0,4           | 0,4          | 1      | 670,00              |
|                                         |                    |               |              |        |                     |
| <u>Gesamtwert</u>                       |                    |               |              |        |                     |
| Grundstück<br>m²                        | Bodenwert<br>€/ m² |               |              |        | €                   |
| 960                                     | 670,00             |               |              |        | 643.200,00          |
| <u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u> |                    |               |              |        |                     |
|                                         |                    | 22            | 100          | €      |                     |
| Bodenwert                               |                    | 211,20 m²     |              |        | 141.504             |

### **5.3 Ertragswertermittlung als wirtschaftliche Plausibilitätswertberechnung**

Der Gutachter wählt bei der Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren (Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung).

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Für die Ertragswertberechnung werden nachfolgende Rechenwerte angesetzt: der Rohertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag, der Bodenwertverzinsungsbetrag ( Bodenzins ) sowie der Barwertfaktor bestehend aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz).

#### **Gutachterhinweis**

Die Ertragswertberechnung dient hier als Plausibilitätsberechnung für potentielle Käufer zur wirtschaftlichen Einschätzung des Objektwerts.

Der reale Marktwert kann dann jedoch höher oder auch niedriger ausfallen.

#### **Erläuterungen**

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

##### **Rohertrag (§18 Abs. 2)**

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von einem marktüblichen erzielbaren Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit der Immobilie.

##### **Bewirtschaftungskosten (§19)**

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks sowie der Immobilie laufend erforderlich sind.

Dies sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Gemäß der ImmoWertV 2021 (§19) sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

##### **Reinertrag (§18, Ab. 1)**

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

##### **Bodenzins**

Der Bodenzins wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz / 100

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 14, Abs. 3) ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von einem Grundstück je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gutachterhinweis:

Entsprechende Restnutzungsdauern sind in der Fachliteratur aufgeführt. Objektbezogene Abweichungen sind vom Sachverständigen festzulegen.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes aus entsprechenden Tabellen zu bestimmen.

Ertragswertfaktoren**Ortsübliche Mieten - Nettokaltmieten** (Rohertrag)

Die Höhen der marktüblich erzielbaren ortsüblichen Mieten (Erträge) sind insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, dem Alter des Objektes, der Wohn- bzw. Nutzfläche, der Ausstattung bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Die Nettokaltmiete ist die marktüblich erzielbare Miete per Bewertungsstichtag (Mieteinnahmen für einen längeren kalkulierbaren Zeitraum).

Für dieses Mietobjekt orientiert sich der Sachverständige an der Nettokaltmiete gemäß dem aktuellen Mietspiegel.

Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, können ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt werden.

Mietspiegeldaten

|                             |                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Adresse:                    | Potsdamer Straße                                    |
| Gebäudealter:               | 1965 - 1972                                         |
| Gebäudeart:                 | Neubau                                              |
| Wohnlage:                   | mittlere Wohnlage                                   |
| Wohnfläche:                 | ab 45 m <sup>2</sup>                                |
| Mietspanne:                 | 5,36 €/m <sup>2</sup> WF - 8,41 €/m <sup>2</sup> WF |
| <u>Mittelwert:</u>          | <u>6,13€/m<sup>2</sup>WF</u>                        |
| Ortsübliche Vergleichsmiete | 6,13 €/m <sup>2</sup> WF (ohne Küche)               |

Das Objekt befindet sich in einer relativ ruhigen Wohngegend.

Der Gutachter rechnet mit einem Mietansatz (Kaltmiete) von **6,20 €/m<sup>2</sup>** für diese Wohnung.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind zur Berechnung des Reinertrages vom Jahresrohertrag in Abzug zu bringen.

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, i.d.R. gemäß § 18 WertV, Absatz 1 - 6, ohne Absatz 3.

#### Verwaltungskosten

Gemäß Fachliteratur aktualisiert zum 01.01.2025.

Der Sachverständige rechnet jährlich mit **429,00 € je Wohnung.**

#### Instandhaltungskosten

Gemäß Fachliteratur aktualisiert zum 01.01.2025 - 14,00 €/m<sup>2</sup>

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 29.03 2023 - 12,20 €/m<sup>2</sup>WF.

Gemäß II. BV:

Bezugsfertig mindestens 32 Jahre zurückliegend - 17,18 €/m<sup>2</sup>

Gewählt für dieses massive Gebäude angepasst rd. **14,00 €/m<sup>2</sup>WF.**

#### Mietausfallwagnis

Gemäß Daten des Gutachterausschuss Stand vom 31.05 2023 beträgt der Faktor Mietausfall für Wohnungsobjekte **2 %** der jährlichen Netto-Kaltmiete.

#### Betriebskosten:

Die Betriebskosten, gem. WertV, Abs.3, sind in der II. Berechnungsverordnung BV aufgeführt und werden in der Regel von den Mietern ganz neben der Miete getragen. Diese Kosten (Nebenkosten) können nur aufgeführt werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende andere Regelung enthält.

#### Abschreibung

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger (Anlage 1, WertV) berücksichtigt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen: Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung, Ertragsminderung wegen Alters sowie Minderung wegen Inflation und Eigenkapitalzuwachs durch Tilgung der Fremdmittel. Der Liegenschaftszins ist kein zeitnaher Bankzins.

Vom Gutachterausschuss Berlin werden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze angegeben.

Für Mietwohnhäuser 2023 in Gebietsgruppe City - 6,0 €/Miete - rd. 1,4 %

Der Gutachter orientiert sich an zeitnahen Liegenschaftszinssätzen vom IVD (Immobilienverband Deutschland) vom 01.01. 2025.

#### Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssatz 1,50 - 4,50 %

#### Nutzungsmodifikation

Es wird empfohlen, den Zinssatz bei langfristig vermietete Eigentumswohnungen um 0,25 - 0,50 % zu erhöhen

Mit entscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfalls die Wohnlage des Objektes im Ortsteil.

Der Sachverständige wählt den Liegenschaftszinssatz mit rd. **2,0 %.**

**Restnutzungsdauer**

Baujahr: 1966

Alter des Altgebäudes: rd. 59 Jahre

Gemäß der Veröffentlichung des Gutachterausschuss vom 31.05.2023  
(Baujahre ab 1949)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß GAA-Tabelle

Baualter: ab 58 Jahre

Restnutzungsdauer gemäß GAA-Tabelle

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Schlechter Bauzustand | 25 Jahre |
| Normaler Bauzustand   | 40 Jahre |
| Guter Bauzustand      | 55 Jahre |

Gutachterannahme

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
für ein massives Gebäude gewählt als  
Einzelfallentscheidung des Gutachters:

Beurteilung:

- Relativ neue Heizung
- Halbseitige Dachsanierung
- Keine Gebäudedämmung

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gewählt: **45 Jahre**

**Reparaturrückstau - Gebäude**

Gemäß WEG-Verwaltung **0 €**

**Reparaturrückstau - Wohnung** **5.000 €**

| <b>Ertragswertberechnung</b>                            |                       |                       |                     |                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Nr.                                                     | Nutzungsart           | Nettowohnfläche<br>m² | Mietansatz<br>€/ m² | Währung<br>€        |
| 1                                                       | 1 Wohnungsobjekt      | 76,00                 | 6,20                | 471,20              |
|                                                         | Summe                 | 76,00                 |                     |                     |
| <b>Monatlicher Rohertrag</b>                            |                       |                       |                     | <b>471,20</b>       |
| <b>Jährlicher Rohertrag</b>                             |                       |                       |                     | <b>5.654,40</b>     |
|                                                         | 76,00 m² Wohnfläche   |                       |                     |                     |
| <b>Abzügl. Bewirtschaftungskosten</b>                   |                       |                       |                     |                     |
| Verwaltungskosten                                       | % vom Jahresrohertrag |                       |                     | -429,00             |
| Instandhaltungskosten                                   | €/ m² per Nutzfläche  | 14,00                 |                     | -1.064,00           |
| Mietausfallwagnis                                       | % vom Jahresrohertrag | 2,0                   |                     | -113,09             |
| Summe Bewirtschaftungskosten                            | 1.606 €               |                       |                     |                     |
|                                                         | 28,4 %                |                       |                     |                     |
| <b>Jährlicher Reinertrag</b>                            |                       |                       |                     | <b>4.048,31</b>     |
| Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,            |                       |                       |                     | % 71,6              |
| Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %          |                       |                       |                     | 2,00                |
| Bodenwert                                               |                       |                       |                     | € 141.504           |
| <b>Abzügl. Bodenzins</b>                                |                       |                       |                     |                     |
| Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz |                       |                       |                     | -2.830,08           |
| <b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>                  |                       |                       |                     | <b>1.218,23</b>     |
| Restnutzungsdauer                                       |                       |                       |                     | Jahre 45            |
| Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %          |                       |                       |                     | 2,00                |
| Barwertfaktor                                           |                       |                       |                     | <b>Faktor</b> 29,49 |
| <b>Gebäudeertragswert</b>                               |                       |                       |                     | <b>35.925,66</b>    |
| <b>Abzügl. Reparaturrückstau</b>                        |                       |                       |                     |                     |
| Gebäude                                                 |                       |                       |                     | 0                   |
| Wohnung                                                 |                       |                       |                     | -5.000              |
| <b>Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude</b>                    |                       |                       |                     | 0                   |
| <b>Wert der baulichen Anlage</b>                        |                       |                       |                     | <b>30.926</b>       |
| <b>Zuzügl. Bodenwert</b>                                |                       |                       |                     | 141.504             |
| Zuschläge                                               |                       |                       |                     | 0                   |
| Abschläge                                               |                       |                       |                     | 0                   |
| <b>Ertragswert</b>                                      |                       |                       |                     | <b>172.430</b>      |
| 2.269 €/m²WF                                            |                       |                       |                     | €                   |

Die Ertragswertberechnung wird nur als **Plausibilitätsberechnung ohne Marktabschlag bzw. Marktzuschlag** vorgenommen.

Für eine Ertragswertberechnung für Eigentumswohnungen werden vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) keine Liegenschaftszinssätze und keine Marktanpassungsfaktoren angegeben. Exakte Daten liegen nicht vor und sind vom Gutachter individuell einzuschätzen.

## 5.4 Vergleichswertermittlung

### Gutachterausschuss (GAA)

Vom Gutachterausschuss in Berlin wird eine entsprechende „Automatisierte Kaufpreissammlung“, als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert. Diese Daten sind für den Marktvergleichswert die aktuellsten Kaufpreisdaten entsprechender Immobilien in Berlin.

Eigentumswohnungen werden bei Zeitwertermittlungen überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei wird die Wohnfläche (m<sup>2</sup>) zur Grundlage genommen. Nebenflächen des Sondereigentums wie zum Beispiel der Keller, Hobbyraum, Garage usw. gehören gewöhnlich nicht zur Wohnfläche und werden somit bei der Berechnung nicht mit aufgeführt bzw. separat angesetzt.

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen statistisch aufgenommen und global planungsseitig sowie bautechnisch ausgewertet. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin liegen Statistiken zur Preissituation für den Immobilienteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums vor.

Dieses Objekt befindet sich laut Mietspiegel in einer **mittleren** Wohnlage.

Beim GAA wird differenzierter unterschieden nach einfacher, mittlerer, guter und sehr guter Wohnlage.

Der Sachverständige beurteilt die Wohnlage gemäß GAA mit einer einfachen bis mittleren Lage.

### 1. Abfragekriterien Immobilienpreis-Info

|                                                                  |                                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ortsteil:                                                        | Lichtenrade                             |
| Wohnlage:                                                        | einfache und mittlere Wohnlage          |
| Stichtagspanne:                                                  | 01.01.2024 bis 14.04.2025               |
| Baujahr:                                                         | 1955 bis 1975                           |
| Mietzustand:                                                     | <b>bezugsfrei</b>                       |
| Wohnfläche:                                                      | 60 m <sup>2</sup> bis 85 m <sup>2</sup> |
| Zimmeranzahl:                                                    | <b>3</b>                                |
| <u>Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF</u> |                                         |
| 20 Treffer                                                       |                                         |
| Durchschnittlicher                                               | - KP / WF <b>3.315 €/m<sup>2</sup></b>  |
| Minimum                                                          | - KP / WF      2.374 €/m <sup>2</sup>   |
| Maximum                                                          | - KP / WF      4.346 €/m <sup>2</sup>   |
| Durchschnittspreis                                               | - 199.000 € - 282.00 €                  |

### 2. AKS-Online zum Vergleich / blockbezogene Abfragen

#### Gutachterausschuss Berlin

**Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.**

#### Abfragekriterien / 14.04.2025

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Bezirk / Ortsteil: | Lichtenrade                    |
| Wohnlage:          | einfache und mittlere Wohnlage |
| Vertragsdatum:     | 2024 - 2025                    |
| Baujahr:           | 1955 -1975                     |
| Anzahl der Räume:  | 3                              |
| Verfügbarkeit:     | <b>bezugsfrei</b>              |
| Wohnfläche (NF):   | 60 - 85 m <sup>2</sup>         |
| Sonderfläche:      | Balkon                         |

#### 1. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Verkaufsjahr: | 2024                   |
| Baujahr:      | 1955                   |
| Räume:        | 3                      |
| Wohnfläche:   | 63,21 m <sup>2</sup>   |
| Kaufpreis:    | 218.000 €              |
| KP:           | 3.449 €/m <sup>2</sup> |

**2. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr: 2024  
 Baujahr: 1964  
 Räume: 3  
 Wohnfläche: 63,70 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 200.000 €  
 KP: 3.140 €/m<sup>2</sup>

**3. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr: 2024  
 Baujahr: 1969  
 Räume: 3  
 Wohnfläche: 72,94 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 250.000 €  
 KP: 3.427 €/m<sup>2</sup>

**4. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr: 2024  
 Baujahr: 1965  
 Räume: 3  
 Wohnfläche: 61,70 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 242.000 €  
 KP: **3.922 €/m<sup>2</sup>**

**5. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr: 2024  
 Baujahr: 1972  
 Räume: 3  
 Wohnfläche: 70,27 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 230.000 €  
 KP: 3.273 €/m<sup>2</sup>

**6. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr: 2025  
 Baujahr: 1966  
 Räume: 3  
 Wohnfläche: 72,21 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 240.000 €  
 KP: 3.324 €/m<sup>2</sup>

Fazit:

6 Objekte mit gleicher Postleitzahl wie Bewertungsobjekt

1 Objekte in gleicher Bodenrichtwertzone

Ergebnis: Abfrage in Lichtenrade im Objektumfeld

**Durchschnitt - 6 Objekte**

|   | €/m <sup>2</sup> | 6 Objekte | Durchschnitt €/m <sup>2</sup> |
|---|------------------|-----------|-------------------------------|
| 1 | 3.449            |           |                               |
| 2 | 3.140            |           |                               |
| 3 | 3.427            |           |                               |
| 4 | <b>3.922</b>     |           |                               |
| 5 | 3.273            |           |                               |
| 6 | 3.324            |           |                               |
|   | 20.535           | 6         | <b>3.423</b>                  |

Max-Wert für die Berechnung: **3.922€/m<sup>2</sup>**

**Wohnwertermittlung**

Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktesystem nach Münchehofe und Springer. Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Wohnwertermittlung wird ein Maximumwert in Höhe von ca. **3.922 €/m²** gewählt.

**Merkmalgruppen und ihre Wichtigkeiten der Wohnwertermittlung**

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| 1. Wert der Objektlage / Umgebung                | bis 40 % |
| 2. Wert des Gebäudes                             | bis 20 % |
| 3. Wert der Wohnung                              | bis 20 % |
| 4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit | bis 20 % |

|               |              |
|---------------|--------------|
| <u>Gesamt</u> | <u>100 %</u> |
|---------------|--------------|

5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

**Reparaturrückstau - Wohnung**

Reparaturrückstau für eventuelle Mängel oder Umbauten.

Rechnerisch bei der Verkehrswertberechnung angesetzt.

**5.000 €**

**Schlechter Wohnungszustand**

Merkantiler Minderwert

Erforderliche Nebenleistungen für die Mängelbeseitigung  
vor Einzug, eventuell externe unbekannte Leistungen  
bei Sanierungen

Einzelfallentscheidung des Gutachters

**1,0 %**

| Wohnwertermittlung                                         |  |      |  | Punkte          | Faktor          | %             |
|------------------------------------------------------------|--|------|--|-----------------|-----------------|---------------|
| 1. Wert der Objektlage                                     |  |      |  |                 |                 |               |
| 1.1 Lage innerhalb des Bezirks - Regionalfaktor            |  |      |  | 68              | Regionalfaktor  |               |
| 1.2 Straßenart                                             |  |      |  | 10              |                 |               |
| 1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen |  |      |  | 8               |                 |               |
| 1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln             |  |      |  | 4               |                 |               |
| 1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten                     |  |      |  | 3               |                 |               |
| Summe:                                                     |  |      |  | 93              | 0,40            | 37,20         |
| 2. Wert des Gebäudes                                       |  |      |  |                 |                 |               |
| 2.1 Baujahr                                                |  |      |  | 70              |                 |               |
| 2.2 Bauzustand und Qualität                                |  |      |  | 15              | Keine Dämmung   |               |
| 2.3 Erschließungsanlagen                                   |  |      |  | 4               |                 |               |
| 2.4 Außenanlagen                                           |  |      |  | 4               |                 |               |
| Summe:                                                     |  |      |  | 93              | 0,20            | 18,60         |
| 3. Wert der Wohnung                                        |  |      |  |                 |                 |               |
| 3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung                     |  |      |  | 25              |                 |               |
| 3.2 Größe der Wohnung                                      |  |      |  | 15              |                 |               |
| 3.3 Ausstattung                                            |  |      |  | 10              |                 |               |
| 3.4 Licht und Blick                                        |  |      |  | 17              |                 |               |
| 3.5 Geschoß                                                |  |      |  | 10              |                 |               |
| 3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit                       |  |      |  | 10              |                 |               |
| Summe:                                                     |  |      |  | 87              | 0,20            | 17,40         |
| 4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit           |  |      |  |                 |                 |               |
| 4.1 Wohnung für Eigennutzung                               |  |      |  | 80              |                 |               |
| 4.2 Instandhaltungsrücklage - keine Wohngeldzahlungen      |  |      |  | 5               | Keine Rücklagen |               |
| Separate Rücklagen der ET                                  |  |      |  | Summe:          | 85              | 0,20 17,00    |
| 5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge           |  |      |  |                 |                 |               |
| 5.1 Zuschläge                                              |  |      |  |                 |                 |               |
| Marktzuschlag                                              |  |      |  | 0,00            |                 |               |
| Summe                                                      |  |      |  | 0,00            |                 | 0,00          |
| 5.2 Abschläge                                              |  |      |  |                 |                 |               |
| Kein Balkon                                                |  |      |  | 0,00            |                 |               |
| Merkantiler Abschlag                                       |  |      |  | Wohnungszustand | -1,00           |               |
| Diverses                                                   |  |      |  | 0,00            |                 |               |
| Summe                                                      |  |      |  | -1,00           |                 | -1,00         |
|                                                            |  |      |  | Wohnwert:       | %               | 89,20         |
| Veröffentlichter Wohnwert:                                 |  | 100% |  | € / m² / WF     |                 |               |
|                                                            |  |      |  | 3.922           |                 |               |
| Einzelpreis - Vergleichswert € /m² WF                      |  |      |  | 3.498,42        |                 |               |
| Vergleichswert der Wohnung                                 |  |      |  |                 |                 |               |
| Wohnfläche:                                                |  |      |  | 76,00 m²        |                 |               |
| Vorläufiger Vergleichswert                                 |  |      |  | €               | 265.880         | 3.498 €/m² WF |
| Reparaturrückstau                                          |  |      |  | €               | 0               | Gebäude       |
| Reparaturrückstau                                          |  |      |  | €               | -5.000          | Wohnung       |
| Vergleichswert-Wohnung                                     |  |      |  | €               | 260.880         | 3.433 €/m² WF |
| Pkw-Stellplatz                                             |  |      |  | €               | 0               |               |
| Vergleichswert-Gesamt                                      |  |      |  | €               | 260.880         |               |

**Marktrelevante Immobilienangebote**

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Zeitrelevante Immobilienangebote dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung nicht mit berücksichtigt.

Bei Medienangeboten ist in der Regel ein erhöhter Marktzuschlag eingerechnet.

**Ortsteil – Marienfelde / Erbbau**

**3,0 Zi**, 80,0 m<sup>2</sup>, Etagenwohnung, Baujahr 1976, Balkon, Keller, Aufzug, Erbbaurecht  
275.000 € = **3.438 €/m<sup>2</sup> WF - unvermietet**

**Ortsteil - Lichterfelde**

**3,0 Zi**, 63,00 m<sup>2</sup>, Etagenwohnung, Baujahr 1968, Balkon, Keller. Außenstellplatz  
249.000 € mit Stellplatz = 3.952 €/m<sup>2</sup> WF

**Nebenrechnung**

Wohnung ohne Stellplatz gewählt rd. 230.000 €

**3.651 €/m<sup>2</sup> - unvermietet**

**Hinweis des Sachverständigen**

Die o.g. Immobilienwerte dienen nur zur **allgemeinen Übersicht** der aktuellen Marktlage. Es wurde keine Verhandlungsspanne berücksichtigt. Ferner können der Wohnwert, das Baujahr, der Grundstücksanteil und der Verkaufsdruck nicht eindeutig verglichen werden.

Für Lichtenrade wurden keine vergleichbaren Objekte angeboten.

Lediglich vorwiegend vermietete Objekte

**Ortsteil - Lichtenrade**

**3,0 Zi**, 72,94 m<sup>2</sup>, Etagenwohnung, 4. Etage von 8 Etagen, Baujahr 1969, Modernisierung 2011, Balkon, Keller, Küche  
225.000 € = **3.085 €/m<sup>2</sup> WF - vermietet / bezugsfrei nach Absprache**

## 5.5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist, gemäß der ImmoWertV 2021, aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

### **Beurteilung / negative Details mit Einfluss auf die Bewertung**

- Die Wohnung befindet sich im Sanierungs- und Renovierungszustand. Ferner sind diverse Kleinreparaturen erforderlich.
- Eine Kücheneinrichtung fehlt.
- Die Außenwände des Gebäudes haben keine Wärmedämmung.
- Die Beheizung des Gebäudes ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 und die darunter liegende Wohnung Nr. 2 haben gemeinsam eine Heizung im Keller.  
Warmwasser mittels Durchlauferhitzer. Der alte Durchlauferhitzer wurde demontiert
- Das Gebäude wird vom betreibenden Gläubiger ohne Verwaltervertrag betreut. Kosten werden festgehalten, aufgelistet und anteilig verteilt.  
Es gibt keine Reparaturrücklagen.

### **Beurteilung / positive Details mit Einfluss auf die Bewertung**

- Die Wohnung ist unvermietet. Leerstand.
- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.

### **Verkehrswert**

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

| Verfahren                | €       |
|--------------------------|---------|
| Ertragswertermittlung    | 172.430 |
| Vergleichswertermittlung | 260.880 |

Das Vergleichswertverfahren ist in diesem Fall die zuverlässigste Methode. Beim Gutachterausschuss werden ausreichende Vergleichsdaten ausgewiesen.

Nach der Prüfung der Gesamtverhältnisse und unter Berücksichtigung aller verkehrswertbeeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem heutigen Grundstücksmarkt beträgt der

**Verkehrswert rd. 261.000 €**

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 141.500 €

**6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben**

- a) Sind Mieter oder Pächter vorhanden.

Die Wohnung wird nicht genutzt. Leerstand?

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Es wird kein Gewerbe geführt.

- c) WEG-Verwalter / Wohngeld

Das Gebäude wird vom betreibenden Gläubiger ohne Verwaltervertrag betreut.  
Name und Adresse siehe separates Datenschreiben.  
Anfallende Gemeinschaftskosten werden auf die gesamten Wohnungseigentümer verteilt.

Es wird kein Wohngeld bezahlt. Es wurden keine Rücklagen gebildet.

- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind in der Wohnung nicht vorhanden.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hausschwammbefall war bei der Besichtigung in der Wohnung Nr. 4 und im Kellerbereich nicht festzustellen. Den Eigentümern war ebenfalls kein Hausschwammbefall bekannt. Versteckte Mängel sind jedoch nicht auszuschließen.

- f) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.

Das Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster des Umwelt- und Naturschutzamts geführt (siehe auch Pos. 2.6 - Umweltamt).

- g) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

- h) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Den Eigentümern ist keine Wohnpreisbindung bekannt.

- i) Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Das vorstehende Gutachten habe ich als Sachverständiger völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt.

Berlin, 15.04.2025

Klaus Helms

.....  
Dipl.-Bauing. Klaus Helms  
- Sachverständiger -