

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 10.09.2024

AZ: 2024 - 079

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Marzahn, Blatt 10075N, eingetragenen 61,06/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12683 Berlin, Maisweg, Oberfeldstraße 139 A-D, 140 A-D, 141 A-D, 142 A-D, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Oberfeldstraße 141 C, im 4. OG rechts, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 110 bezeichnet.

Aktenzeichen: 30 K 12/24

Gemarkung: Marzahn

Flur: 196

Flurstücke: 144, 469, 471



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 06.09.2024 ermittelt mit rd.

219.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:

30 K 12/24

Grundbuch von Marzahn,
Blatt 10075N, lfd. Nr. 5

Katasterangaben:

Gemarkung Marzahn, Flur 196,
Flurstücke 144 (742 m²), 469 (105 m²)
und 471 (16.001)

Objektadresse:

Maisweg, Oberfeldstraße 139 A-D, 140 A-D,
141 A-D, 142 A-D in 12683 Berlin

Grundstückszuschnitt:

Straßenfront ca. 90 m;
mittlere Tiefe ca. 188 m;
unregelmäßige Grundstücksform

Bebauung:

Mehrfamilienhausanlage;
Das zu bewertende Sondereigentum WE
Nr. 110 befindet sich im Hauseingang
Oberfeldstraße 141 C, im 4. OG rechts.

Baujahr:

1977 (gemäß Angabe Energieausweis)

Ausführung:

Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich
überwiegend in eine mittlere Ausstattung
ein.

Raumaufteilung:

3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon; rd.
59 m² WF (gemäß Unterlagen); zweckmä-
ßige Grundrissgestaltung

Baumängel/
Bauschäden:

siehe Gutachten

Nutzung:

Wohnen

Vertragsgegenstand:

Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt, aber
noch nicht beräumt.

örtliche Lage:

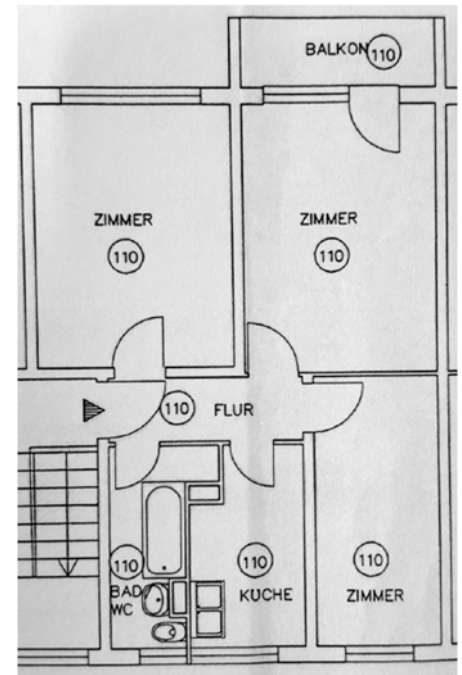
Das Bewertungsobjekt befindet sich in
Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil
Biesdorf. Die Entfernung zum Stadtzent-
rum Berlin (Alexanderplatz) beträgt ca. 12
km. Geschäfte des täglichen Bedarfs,
Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel,
etc. befinden sich in fußläufiger Entfern-
ung. Es handelt sich um eine mittlere
Wohnlage gemäß Mietspiegel.

Verkehrswert:

219.000,00 €
(zum Wertermittlungstichtag)



Straßenansicht



Grundriss WE 110, 4. OG rechts



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeich-
nung Bewertungsgrundstück gelb

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
1.4.1	Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	5
1.4.2	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	6
1.5	Fragen des Gerichts	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhausanlage	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Nutzungseinheiten	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen	16
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	16
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 110	17
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	17
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.4.3	Allgemeine technische Ausstattung des Sondereigentums	17
3.4.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Vergleichswertermittlung	19
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	20
4.4.4	Vergleichswert	24
4.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhausanlage; Das Sondereigentum WE Nr. 110 befindet sich im Hauseingang Oberfeldstraße 141 C, im 4. OG rechts.
Objektadresse:	Maisweg, Oberfeldstraße 139 A-D, 140 A-D, 141 A-D, 142 A-D in 12683 Berlin
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Marzahn, Blatt 10075N, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Marzahn, Flur 196, Flurstücke 144 (742 m ²), 469 (105 m ²), 471 (16.001 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Auftrag vom 06.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 13.08.2024
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	06.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Bevollmächtigter der Antragstellerin, Antragsgegnerin zu 1) nebst Begleitung, Antragsgegner zu 2) und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 03.05.2024;
von dem Bevollmächtigten der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 26.08.2024; • Seiten 2 u. 3 Wohnmarktanalyse bsk Immobilien, o. Datum (gemäß Auskunft des bevollmächtigten aus Ende 2021); • Immobilienschnellbewertung von Ende 2023; • Energieverbrauchsinformation 07/2024 der WEG Verwaltung
von der Antragsgegnerin 1) zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 27.08.2024; • Flurkarte v. 30.07.1998; • Protokoll Eigentümerversammlung 2023; • Protokoll Eigentümerversammlung 2022; • Protokoll Eigentümerversammlung 2021; • Energieausweis v. 08.01.2019; • Beschlussammlung v. 22.08.2024; • Teilungserklärung v. 14.02.1995 mit Anlage 1; • Jahresabrechnung 2022 v. 30.05.2023; • Grundbuchauszug v. 16.12.2021; • Grundriss der Einheit Nr. 24;
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit allg. Objektinformationen vom 03.09.2024; • Flurkarte v. 30.07.1998; • Teilungserklärung v. 14.02.2024 mit Anlagen 1-4 und Nachtrag vom 01.12.1999; • Beschlussammlung v. 22.08.2024;

vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Teilungserklärung nebst Ergänzung, Grundrissen, etc.;
- Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II;
- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Bauunterlagen aus Bauakte zur Modernisierung und Instandhaltung Balkone, Fassade, Vordächer:
 - Baugenehmigung v. 18.09.1995;
 - Baubeschreibung v. 02.02.1995;
 - Lageplan von Februar 1995;
 - Genehmigung der Neuerstellung einer Fernwärmeübergabestation v. 08.09.1994;
 - Grundrisse v. 11.11.1994;
- Anfrage/Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Anfrage/Auskunft Denkmalschutz;
- Anfrage/Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Anfrage/Auskunft Altlasten;
- Anfrage/Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Marzahn, Blatt 10075N, ist unter lfd. Nr. 2/zu 1 folgende Eintragung als Herrschvermerk vorhanden:

2/ zu 1	-	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Marzahn Blatt 2166N (Flurstück 444) dort eingetragen in Abt. II Nr. 2 und in Marzahn Blatt 4403N vermerkt am 03.02.2000. Hierher übertragen am 03.02.2000.
------------	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich zusammenfassend um die Vereinbarung zur gemeinsamen/wechselseitigen Nutzung von Erschließungswegen der im nachfolgenden Planausschnitt gelb (Bewertungsgrundstück) und blau dargestellten Grundstücke.



Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den Nutzungsmöglichkeiten des zu bewertenden Sondereigentums ergeben sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussungen in Folge dieser Eintragung. Der Werteinfluss wird daher sachverständig mit 0,00 € geschätzt.

1.4.2 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Marzahn, Blatt 10075N, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Marzahn Blatt 2166N (Flurstück 444) nur lastend auf dem Flurstück 445. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12.01.1999 (UR V 25/99 des Notars Vogel in Berlin) im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 03.02.2000 und nach Marzahn Blätter 9966N bis 10125N übertragen am 03.02.2000.
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich zusammenfassend um die Vereinbarung zur gemeinsamen/wechselseitigen Nutzung von Erschließungswegen der im nachfolgenden Planausschnitt gelb (Bewertungsgrundstück) und blau dargestellten Grundstücke.



Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den Nutzungsmöglichkeiten des zu bewertenden Sonder Eigentums ergeben sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussungen in Folge dieser Eintragung. Der Werteinfluss wird daher sachverständig mit 0,00 € geschätzt.

lfd. Nr. 2, Grunddienstbarkeit (Gehrecht)

2	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Marzahn Blatt 2166N (Flurstück 444) nur lastend auf dem Flurstück 445. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12.01.1999 (UR V 25/99 des Notars Vogel in Berlin) in Marzahn Blatt 4403N im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen und im Bestandsverzeichnis von Marzahn Blatt 2166N vermerkt am 03.02.2000 und nach Marzahn Blätter 9966N bis 10125N übertragen am 03.02.2000.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich zusammenfassend um die Vereinbarung zur gemeinsamen/wechselseitigen Nutzung von Erschließungswegen zuvor dargestellten Planausschnitt gelb (Bewertungsgrundstück) und blau dargestellten Grundstücke. Es wird hierzu auf die Eintragung unter lfd. Nr. 1 verwiesen.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den Nutzungsmöglichkeiten des zu bewertenden Sonder Eigentums ergeben sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussungen in Folge dieser Eintragung. Der Werteinfluss wird daher sachverständig mit 0,00 € geschätzt.

lfd. Nr. 3, Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Breitbandkabel)

3	1	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Breitbandkabel) für den jeweiligen Eigentümer von Marzahn Blatt 2166N (Flurstück 444) nur lastend auf dem Flurstück 445. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12.01.1999 (UR V 25/99 des Notars Vogel in Berlin) eingetragen am 03.02.2000 und nach Marzahn Blätter 9966N bis 10125N übertragen am 03.02.2000.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Die Eintragung sichert die Leitungsverlegung der Versorgungsleitung für Breitbandkabel auf dem Bewertungsgrundstück und für das Bewertungsgrundstück. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den sich ergebenden Nutzungsmöglichkeiten für das zu bewertende Sondereigentum ergeben sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussungen in Folge dieser Eintragung. Der Werteeinfluss wird daher sachverständig mit 0,00 € geschätzt.

lfd. Nr. 4, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht)

4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) - nur lastend auf dem Flurstück 471 - für <u>die Deutsche Telekom AG, Bonn</u> . Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 Abs. 11 GBBerG der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen in Bonn -Außenstelle Erfurt- vom 18.04.2007 (Z 22-11 B 457/06) berichtigend eingetragen am 31.05.2007.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Die Eintragung sichert den Betrieb von Telekommunikationsanlagen auf dem Bewertungsgrundstück und für das Bewertungsgrundstück. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den sich ergebenden Nutzungsmöglichkeiten für das zu bewertende Sondereigentum ergeben sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussungen in Folge dieser Eintragung. Der Werteeinfluss wird daher sachverständig mit 0,00 € geschätzt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das zu bewertende Sondereigentum ist ungenutzt. Es befindet sich die Wohnungseinrichtung des ehemaligen Nutzers (Erblasser) in der Wohnung. Die Verfahrensbeteiligten machten keine abschließenden Ausführungen zur Beräumung. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit unterstellt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist augenscheinlich durchschnittlich.
Gewerbebetrieb:	Es besteht kein Gewerbebetrieb.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden im Ortstermin nicht festgestellt. Die Anfrage zu Eintragungen im Bodenbelastungskataster blieb bis zur Gutachterstattung trotz zahlreicher Nachfragen unbeantwortet.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis vom 08.01.2019 wurde durch die Antragsgegnerin zu 1) übersandt. Der Endenergieverbrauch beträgt demnach 68 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch 47 kWh/(m²*a)
WEG-Verwaltung:	gewobe, Ein Unternehmen der degewo Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin Telefon: 0 30 / 2 64 85 92 22, Telefax: 0 30 / 2 64 85 92 13

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.880.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 292.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Biesdorf (ca. 31.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstegelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 44 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Alexanderplatz) (ca. 12 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 158 (ca. 1,5 km entfernt)

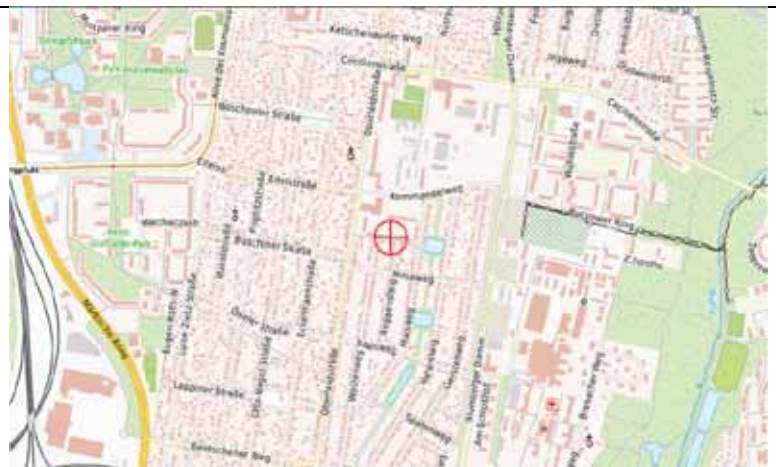
Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Marzahn (ca. 10,5 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Biesdorf (ca. 1 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 15 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Biesdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Alexanderplatz) beträgt ca. 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-XI geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 90 m; mittlere Tiefe ca. 188 m;
 Größe 16.848 m²; unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

L DEN in dB(A)

ab 55 - 59
ab 60 - 64
ab 65 - 69
ab 70 - 74
ab 75

(Auszug Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index)
 Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden,
 befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Fernwärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

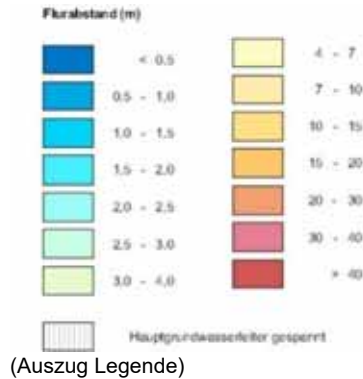
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Mehrfamilienhausanlage; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Grundwasserkarte:



Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 30 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Anfrage zu Eintragungen im Bodenbelastungskataster blieb bis zur Gutachterstattung unbeantwortet. Mehrfache telefonische Rückfragen blieben Ergebnislos. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von der Bebauung und Nutzung des Bewertungsgrundstücks unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, hierauf würde auch eine Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster hinweisen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Marzahn, Blatt 10075N, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht);
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Gehrecht);
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Breitbandkabel);
- lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht);
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Es wird hierzu auch auf Punkt 1.4.2 des Gutachtens verwiesen. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:	Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält folgende, jedoch nicht wertbeeinflussende Eintragung: Blatt Nr. 886/02, Seite 1: Feuerwehruzufahrt Blatt Nr. 885/02, Seite 1: Feuerwehruzufahrt einschließlich Feuerwehraufstellfläche Vgl. die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.
---------------------------------------	--

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nicht als Baudenkmal unter Denkmalschutz. Die bauliche Anlage Oberfeldstraße 142 A-D befindet sich jedoch in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmals Oberfeldstraße 45, Wohnhaus mit Einfriedung, um 1910 (Obj. Nr.: 09045522), so dass der Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist und Maßnahmen daher dem Denkmalschutzgesetz unterliegen. Vgl. hierzu die Auskunft in Anlage 6

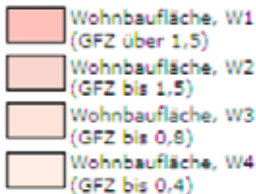


Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

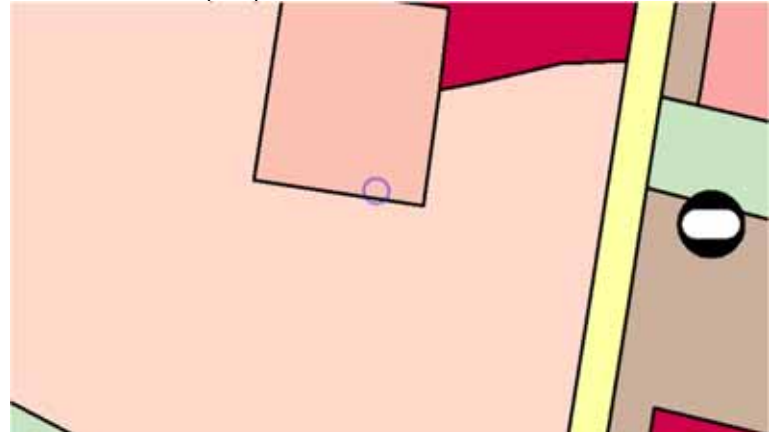
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W3)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Bebauungsplan:

B-Plan, im Verfahren



B-Plan, festgesetzt

(Auszug Legende)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des laufenden Bebauungsplanverfahrens 10-82G „Steuerung des Einzelhandels für die Ortsteile Hellersdorf und Biesdorf“. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung geplanter Bauvorhaben erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Vgl. hierzu die Auskunft in Anlage 6



Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeit beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienhausanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 110 befindet sich in der Oberfeldstraße 141 C.

Das zu bewertende Sondereigentum ist unvermietet. Es befindet sich die Wohnungseinrichtung des ehemaligen Nutzers (Erblasser) in der Wohnung. Die Verfahrensbeteiligten machten keine abschließenden Ausführungen zur Beräumung. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen bzw. -beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf den besichtigten Hauseingang Oberfeldstraße 141 C und das zu bewertende Sondereigentum. Die WEG-Verwaltung hat am Besichtigungstermin nicht teilgenommen und somit keine Zugangsmöglichkeiten zu den weiteren Flächen im gemeinschaftlichen Eigentum ermöglicht. Zum Zustand der Innenausstattung, etc. dieser Bereiche ist keine Angabe möglich.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhausanlage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus (Kennzeichnung der Lage des zu bewertenden Sondereigentums)

Baujahr:

1977 (gemäß Energieausweis); Modernisierung um 1995

Energieeffizienz:

Energieausweis vom 08.01.2019; Endenergieverbrauch 68 kWh/(m²*a) und Primärenergieverbrauch 47 kWh/(m²*a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt/gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 14.02.1995, einschließlich Ergänzung, wurde die Mehrfamilienhausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 160 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 66 Stellplätzen im gemeinschaftlichen Eigentum aufgeteilt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Plattenbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs-/Innenwände:	Betonplatten; ggf. leichte, nicht tragende Trennwände
Geschossdecken:	Beton
Geschosstreppen:	massiv mit Zwischenpodest, Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen überwiegend aus Holzwerkstoff; außen aus Metall
Dach:	Flachdach mit Dacheindeckung aus Bitumendachbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Fernwärme (gemäß Energieausweis)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich durchschnittlich.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigung; Stellplatzflächen; Zufahrtsschranken; Gartenanlagen und Pflanzungen; Beleuchtung; Kinderspielplatz, Ballsportplatz, Tischtennisplatz; Wäscheplätze, Mülltonnenstandplätze, Fahrradstellplätze; Einfriedungen mit Zaun, Hecken

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 110

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 110 befindet sich im 4. OG rechts im Hauseingang Oberfeldstraße 141 C.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Unterlagen rd. 59 m². Das Ergebnis des im Ortstermin erfolgten Aufmaßes im eingerichteten Zustand plausibilisierte die Wohnfläche. In der nachfolgende Wertermittlung wird die Wohnfläche mit rd. 59 m² herangezogen.

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Balkon

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Teppichboden, in Küche PVC, im Bad Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete mit Anstrich; im Bad Fliesen ca. 1,60 m hoch

Deckenbekleidungen: Tapete mit Anstrich

Wohnungseingangstür:
Zimmertüren: Holztür mit Schalldämmung an der Innenseite
Holztüren, Holzzargen

sanitäre Installation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation;
im Bad: eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

Küchenausstattung: keine Einbauküche vorhanden; einzelne Küchenmöbel/-geräte sind nicht in der Wertermittlung enthalten

3.4.3 Allgemeine technische Ausstattung des Sondereigentums

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, i.d.R. je Raum wenige Steckdosen und ein Lichtauslass; Klingel mit Gegensprechanlage; Telefon-/Fernsehkabelanschluss

Heizung: Fernwärme; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Heizleitungen ungedämmt auf Putz

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), Bad und Küche an zentralen Abluftschacht angeschlossen

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung (Fernwärme)

3.4.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen: Balkon

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen: Gemäß Auskunft im Ortstermin sind die Absperrventile für Kalt-/Warmwasser nicht mehr funktionstüchtig, eine Reparatur sei beauftragt. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich bei Aufwendungen zu Herstellung der Funktionstüchtigkeit um übliche Instandhaltungsmaßnahmen, welche nicht gesondert berücksichtigt werden, da diese in den üblichen Instandhaltungskosten bereits berücksichtigt sind. Zudem wurde in der Eigentümerversammlung 2022 beschlossen, dass die Wohnungsabsperrventile bei Bedarf in den Wohnungen erneuert werden und die Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage erfolgt.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand ist augenscheinlich durchschnittlich.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung konnten im Jahr 2023 aus der Vermietung eines Kellers insgesamt 42,00 € erzielt werden.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Gemäß Protokoll zur Eigentümerversammlung 2023 betrug die Erhaltungsrücklage 606.085,47 zum 31.12.2022. Die Antragsgegnerin zu 1) teilte mit Schreiben vom 27.08.2024 mit, dass die Gesamterhaltungsrücklage der Gemeinschaft bei 630.993,35 € liegt. Einen Stichtag benannte sie jedoch nicht. Die Antragsgegnerin zu 1) teilte mit Schreiben vom 27.08.2024 mit, dass sich das monatliche Hausgeld auf 240,00 € beläuft und hierin 32,00 € Zuführung zur Rücklage enthalten sind.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Wert des Sondereigentums im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 61,06/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12683 Berlin, Maisweg, Oberfeldstraße 139 A-D, 140 A-D, 141 A-D, 142 A-D, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Oberfeldstraße 141 C, im 4. OG rechts, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 110 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstücke	Flächen
Marzahn	10075N	5	196	144	742 m ²
				469	105 m ²
				471	16.001 m ²
				Summe:	16.848 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da zum Wertermittlungsstichtag eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gemäß § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt. Es erfolgte hierfür eine grundstücksbezogene Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Die Abfrageparameter (Selektionskriterien) wurden wie folgt gewählt:

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7 , Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W , WE-Einheit
Vertragsart	1 , Kauf;2 , Angebot + Annahme / Benennung
Postleitzahl	12683
Vertragsdatum	06.09.2022:05.09.2024
Baujahr	1970:1985
WF-NF {m ² }	:70

Es wurden insgesamt 11 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4 (A)
Vergleichswert [€]	-----	219.000,00	220.000,00	239.000,00	150.000,00
Wohnfläche [m ²]	59,00	59,00	68,82	59,00	59,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.711,86	3.196,75	4.050,85	2.542,37
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung ²	06.09.2024	06.04.2023 × 1,00	15.06.2023 × 1,00	18.08.2023 × 1,00	29.11.2023 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.711,86	3.196,75	4.050,85	2.542,37
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	59,00	59,00	68,82	59,00	59,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	3	3	2	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	OG	OG	EG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,02	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.711,86	3.196,75	4.131,87	2.542,37
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.711,86	3.196,75	4.131,87	2.542,37

² Eine zeitliche Anpassung des jeweiligen Kaufzeitpunktes an den Wertermittlungstichtag ist ausgehend von den überwiegend homogen vorliegenden Kaufpreisen aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5 (A)	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	135.000,00	180.000,00	250.000,00	240.000,00
Wohnfläche [m²]	59,00	59,00	59,00	59,00	59,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.288,14	3.050,85	4.237,29	4.067,80
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	06.09.2024	08.01.2024	25.03.2023	02.05.2024	21.05.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.288,14	3.050,85	4.237,29	4.067,80
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	59,00	59,00	59,00	59,00	59,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	3	3	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	OG	EG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,02	× 1,00	× 1,02
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.402,55	3.111,87	4.237,29	4.149,16
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.402,55	3.111,87	4.237,29	4.149,16

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10	11	
Vergleichswert [€]	-----	220.000,00	195.000,00	225.000,00	
Wohnfläche [m²]	59,00	59,00	59,00	59,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.728,81	3.305,08	3.813,56	
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	06.09.2024	06.06.2024	10.06.2024	31.07.2024	
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.728,81	3.305,08	3.813,56	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	59,00	59,00	59,00	59,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Zimmeranzahl	3	3	3	3	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.728,81	3.305,08	3.813,56	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.728,81	3.305,08	3.813,56	

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

Nr.	V-Datum	PLZ	Straßenname
1	06.04.2023	12683	OBERFELDSTR.
2	15.06.2023	12683	BUCKOWER RING
3	18.08.2023	12683	MAISWEG
4	29.11.2023	12683	OBERFELDSTR.
5	08.01.2024	12683	OBERFELDSTR.
6	25.03.2024	12683	OBERFELDSTR.
7	02.05.2024	12683	MAISWEG
8	21.05.2024	12683	OBERFELDSTR.
9	06.06.2024	12683	OBERFELDSTR.
10	10.06.2024	12683	MAISWEG
11	31.07.2024	12683	OBERFELDSTR.

Quelle: Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.613,49 €/m² bis 4.355,81 €/m². Zwei angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	33.386,24 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.709,58 €/m ² rd. 3.710,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.710,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.710,00 €/m ²
Wohnfläche	× 59,00 m ²
Zwischenwert	= 218.890,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 218.890,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 218.890,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
Vergleichswert	= 218.890,00 € rd. <u>219.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 mit rd. **219.000,00 €** ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 61,06/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12683 Berlin, Maisweg, Oberfeldstraße 139 A-D, 140 A-D, 141 A-D, 142 A-D, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Oberfeldstraße 141 C, im 4. OG rechts, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 110 bezeichnet,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstücke	Flächen
Marzahn	10075N	5	196	144	742 m ²
				469	105 m ²
				471	16.001 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 06.09.2024 mit rd.

219.000,00 €

in Worten: zweihundertneunzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 10.09.2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand September 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte