

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Mitte
Zwangsversteigerungsabteilung
Littenstraße 12-17
10179 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: 16.10.2023
AZ: 2023 - 094

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Mitte, Blatt 15106N, eingetragenen 37,67/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 10179 Berlin, Holzmarktstraße 69, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 90 im 12. Obergeschoss rechts, sowie dem Kellerraum MK 90 im Erdgeschoss.

Aktenzeichen: 30 K 14/23

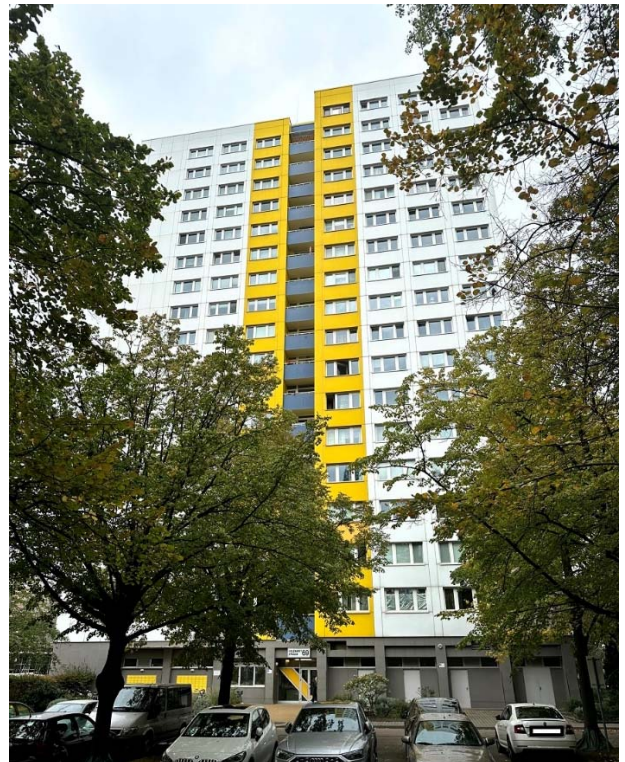
Gemarkung: Mitte

Flur: 41/818
Flurstück: 271

Flur: 818
Flurstücke: 379, 387, 390

Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 13.10.2023 ermittelt mit rd.

138.000,00 €



Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

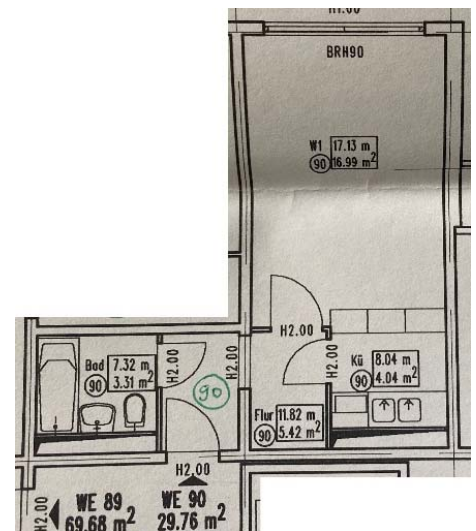
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Mitte, Blatt 15106N, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Mitte, Flur 41/818, Flurstück 271 (784 m ²); Flur 818, Flurstücke 379 (1.581 m ²), 387 (1.174 m ²), 390 (286 m ²)
Objektadresse:	Holzmarktstraße 69, 10179 Berlin
Grundstückszuschnitt:	mittlere Breite ca. 85 m; mittlere Tiefe ca. 45 m; unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus; Das zu be- wertende Sondereigentum WE Nr. 90 be- findet sich im 12. Obergeschoss rechts. Der zugehörige Kellerraum MK 90 befin- det sich im Erdgeschoss.
Baujahr:	1971
Modernisierung:	in den 1990er Jahren
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur, Küche, Bad; zweckmäßige Grundrissgestaltung; 29,76 m ² WF (gem. Teilungserklärung); Kellerraum MK 90 im Erdgeschoss
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	In der Wertermittlung ist eine bestehende Vermietung des Bewertungsobjekts unter- stellt. Auf Grund der Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Mitte, im Ortsteil Mitte. Die Entfernung zum Alexanderplatz beträgt ca. 750 m und zum Potsdamer Platz ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirks- amt Mitte ist ca. 650 m entfernt. Es han- delt sich um eine mittlere Wohnlage ge- mäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	138.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag) Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außen- besichtigung.

30 K 14/23

Vorderansicht



Grundriss WE Nr. 90 (angrenzende Wohnungen anonymisiert)



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung 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 in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
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 – Wohn- und Geschäftshaus	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	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 90	17
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	17
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.5	Außenanlagen.....	17
3.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	17
3.5.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem Bewertungsobjekt zugeordnet	17
3.5.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet.....	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	18
4.4	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	19
4.4.4	Vergleichswert.....	22
4.5	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus. Das Sondereigentum WE Nr. 90 befindet sich im 12. Obergeschoss rechts. Der zugehörige Kellerraum MK 90 befindet sich im Erdgeschoss.
Objektadresse:	Holzmarktstraße 69, 10179 Berlin
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Mitte, Blatt 15106N, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Mitte; Flur 41/818, Flurstück 271 (784 m ²); Flur 818, Flurstücke 379 (1.581 m ²), 387 (1.174 m ²) und 390 (286 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mitte, Abt. Zwangsversteigerungen, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
	Auftrag vom 04.09.2023 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 14.09.2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	13.10.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 13.04.2023;
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 20.09.2023; • Teilungserklärung nebst Ergänzungen; • Energieausweis v. 24.05.2019; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 08.10.2020; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 20.10.2021; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 19.10.2022;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung inkl. Anlagen, Nachträge, Planzeichnungen/Grundrisse, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.; • Urkunden zu Eintragungen in Abt. II; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023; • Auskunft Kaufpreissammlung; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Auskunft Denkmalschutz; • Auskunft Altlasten; • Auskunft Baulastenverzeichnis; • Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; • Berechnungen; • örtliche Recherchen. <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Mitte, Blatt 15106N, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 3, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die [REDACTED]. Gemäß Bescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post- Außenstelle Erfurt - Z 22-9 B 386/03 - vom 01.10.2003 eingetragen am 25.03.2004. Von Mitte Blatt 16923N nach Mitte Blätter 15017N bis 15153N übertragen am 19.10.2004.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte nicht eingesehen werden, da die Urkunde in der Grundbuchakte nicht verfügbar war. Das Grundbuchamt teilte hierzu mit, dass weitergehende, umfangreiche Recherchen erforderlich sind, um die Urkunde aufzufinden. Eine Bearbeitung wurde nicht zeitnah in Aussicht gestellt. Bzgl. des eingetragenen Telekommunikationsanlagenrecht wird sachverständig unterstellt, dass sich dieses mit einer üblichen Leitungsführung auf die Versorgung bezieht. Ausgehend von dem zu bewertenden Sondereigentum, der vorhandenen Bebauung und der üblichen Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 3 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht **keinen Werteeinfluss**. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die [REDACTED]. Gemäß Bescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post- Außenstelle Erfurt - Z 22-9 B 386/03 - vom 01.10.2003 eingetragen am 25.03.2004. Von Mitte Blatt 16930N nach Mitte Blätter 15017N bis 15153N übertragen am 19.10.2004.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte nicht eingesehen werden, da die Urkunde in der Grundbuchakte nicht verfügbar war. Das Grundbuchamt teilte hierzu mit, dass weitergehende, umfangreiche Recherchen erforderlich sind, um die Urkunde aufzufinden. Eine Bearbeitung wurde nicht zeitnah in Aussicht gestellt. Bzgl. des eingetragenen Telekommunikationsanlagenrecht wird sachverständig unterstellt, dass sich dieses mit einer üblichen Leitungsführung auf die Versorgung bezieht. Ausgehend von dem zu bewertenden Sondereigentum, der vorhandenen Bebauung und der üblichen Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 4 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht **keinen Werteeinfluss**. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 5, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeanlagen- und -leitungsrecht)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeanlagen- und -leitungsrecht) für die [REDACTED] Berlin. Gemäß Bewilligung vom 11.02.2004 (UR-Nr. 73/2004, Notar Detlef Müller in Berlin) sowie Ergänzung vom 27.05.2004 (UR-Nr. 320/2004, Notar Detlef Müller in Berlin) auf Mitte Blätter 15017N bis 15153N eingetragen am 19.10.2004.

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden konnten eingesehen werden. Es wurde die Berechtigung eingeräumt auf dem Grundstück unentgeltlich Fernwärmeanlagen bzw. -leitungen zu führen, zu betreiben und zu unterhalten und zu diesem Zweck jederzeit, vornehmlich der Durchführung von Reparaturarbeiten, Beseitigung von Störungen und Vornahme von Um- und Verlegearbeiten zu betreten. Es dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den Betrieb der Fernwärmeanlagen bzw. -leitungen gefährden. Bei diesem eingetragenen Fernwärmeanlagen- und -leitungsrecht handelt es sich nach sachverständiger Beurteilung um eine übliche Sicherung der Versorgung. Ausgehend von dem zu bewertenden Sondereigentum, der vorhandenen Bebauung und der üblichen Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 5 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht **keinen Werteeinfluss**. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 6, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht)

Nur lastend auf den Flurstücken 379 und 387:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) gemäß § 9 GBBerG, § 4 SachenR-DV für die [REDACTED] Anstalt des öffentlichen Rechts, Berlin.
Gemäß Bescheinigung vom 13.05.2009 (III E 23 / A174, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen) Auf Mitte Blätter 15017N bis 15153N eingetragen am 20.07.2009.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Es wurde die Berechtigung eingeräumt eine wasserwirtschaftliche Anlage zu betreiben. Bei diesem eingetragenen Wasserwirtschaftsanlagenrecht handelt es sich nach sachverständiger Beurteilung um eine übliche Sicherung der Versorgung. Ausgehend von dem zu bewertenden Sondereigentum, der vorhandenen Bebauung und der üblichen Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 6 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht **keinen Werteeinfluss**. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 7, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht)

Nur lastend auf den Flurstücken 379 und 387:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) gemäß § 9 GBBerG, § 4 SachenR-DV für die [REDACTED]. Gemäß Bescheinigung vom 20.08.2009 (III A 52 / A241-2, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen) auf Mitte Blätter 15017N bis 15153N eingetragen am 14.01.2010.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Es wurde die Berechtigung eingeräumt, das Grundstück für eine Leitungsverlegung und Anlagenbetriebe als Netzbetreiber für die Gasversorgung in Anspruch zu nehmen. Bei diesem eingetragenen Wasserwirtschaftsanlagenrecht handelt es sich nach sachverständiger Beurteilung um eine übliche Sicherung der Versorgung. Ausgehend von dem zu bewertenden Sondereigentum, der vorhandenen Bebauung und der üblichen Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 7 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht **keinen Werteeinfluss**. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angaben möglich. Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass sie keine Angaben zum Mietverhältnis machen können. In der nachfolgenden Wertermittlung wird eine bestehende Vermietung unterstellt. Ein Mietername kann jedoch nicht benannt werden.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden. Es ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten, vgl. hierzu in 2.5.1
Altlasten:	Das Bewertungsgrundstück ist im Bodenbelastungskataster registriert, vgl. hierzu in Punkt 2.3
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Energieausweis vom 24.05.2019: Endenergieverbrauch 96 kWh/(m ² *a) Primärenergieverbrauch 124 kWh/(m ² *a).
WEG-Verwaltung:	ecowo GmbH, Heerstraße 24/26, 14052 Berlin
Hausgeld	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das aktuelle monatliche Hausgeld 169,00 €.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

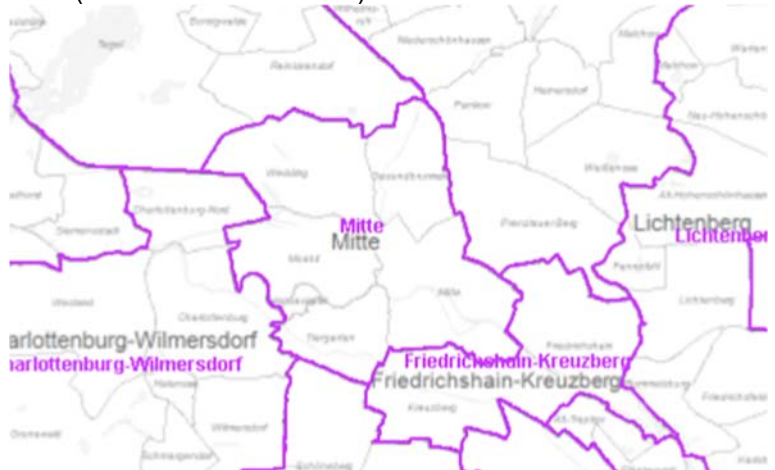
Berlin (ca. 3.860.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

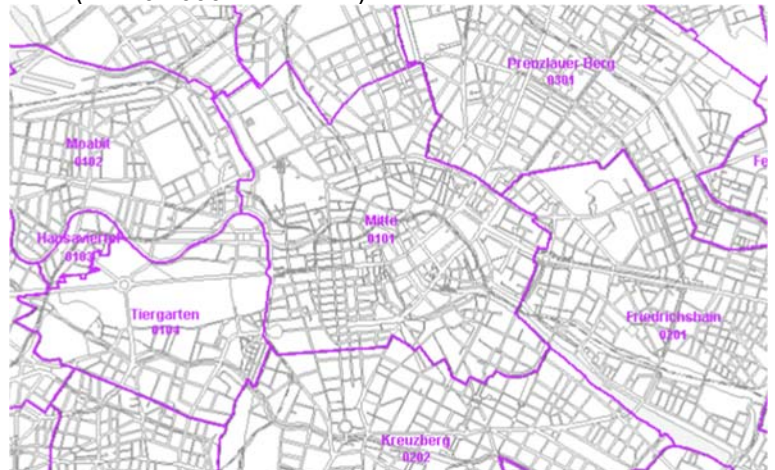
Mitte (ca. 397.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Mitte (ca. 107.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 32 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz ca. 4 km und Alexanderplatz ca. 750 m entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 600 m entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 100, AS Britzer Damm (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof:
S/U-Bahnhof Jannowitzbrücke (ca. 350 m entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 24 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



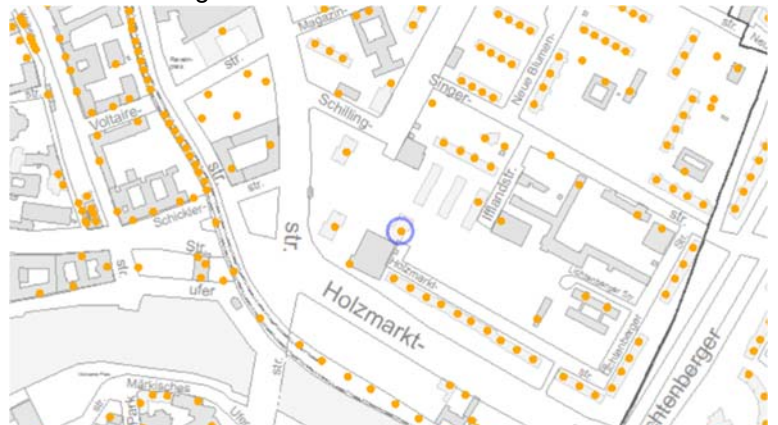
Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Mitte, im Ortsteil Mitte. Die Entfernung zum Alexanderplatz beträgt ca. 750 m und zum Potsdamer Platz ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Mitte ist ca. 650 m entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
- (Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2023

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, V-XVIII geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

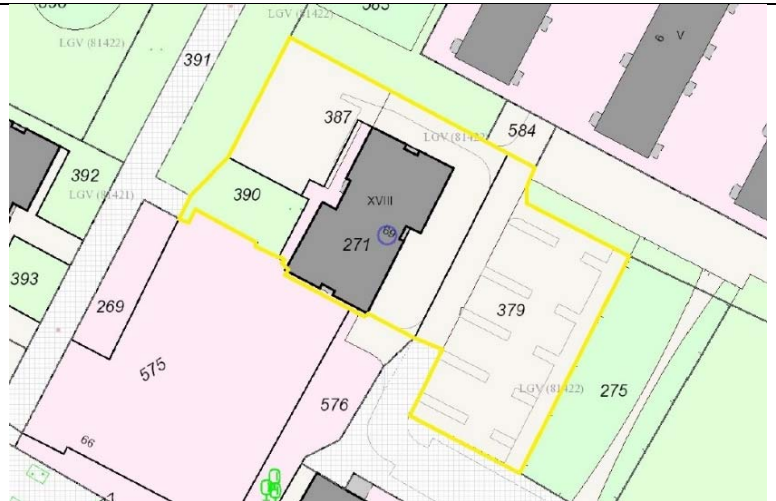
keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

mittlere Breite ca. 85 m; mittlere Tiefe ca. 45 m;
Größe 3.825 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

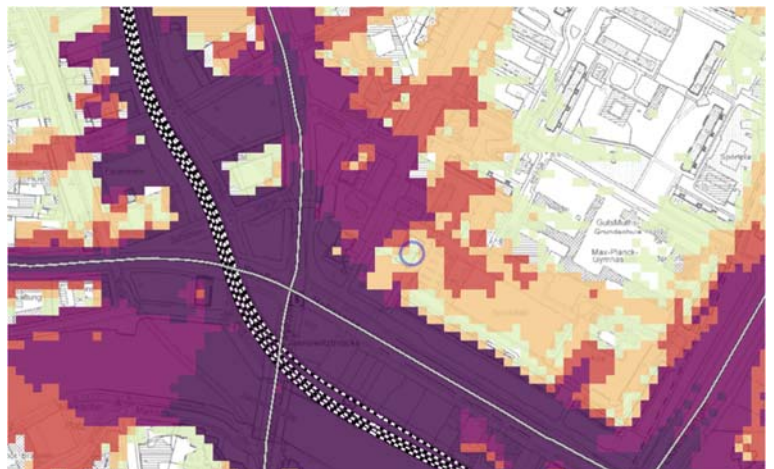
L DEN in dB(A)

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

Lärmquellen

- Autobahn
- Bundesstraße
- Hauptstraße

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Beton; Gehweg vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Beton

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

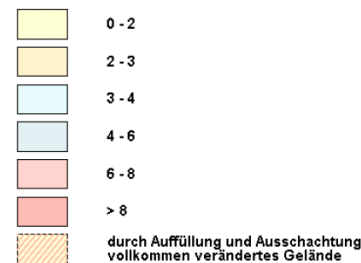
elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung; tlw. eingefriedet durch Zaun

Baugrunderkennung:

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):



(Auszug Legende)

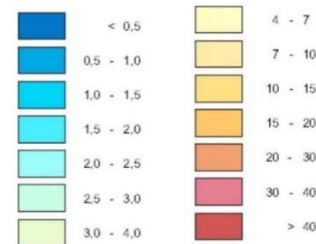
Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 - 2 m.



Quelle: Geoportallandkarte (Baugrunderkennung)

Grundwasserkarte:

Flurabstand (m)



Hauptgrundwasserleiter gesperrt

(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt überwiegend zwischen 3,0 - 4,0 m.



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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

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 Auskunft über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsgrundstück im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 15879 verzeichnet ist. Es wird hierzu auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Aus dem Katasterauszug ist zu entnehmen, dass das Grundstück auf Grund der ehemaligen Nutzungen bis um 1945 als Branchenstandort geführt wird. Die Nutzungen beziehen sich auf diverse Fabriken.

Die Registerfläche Nr. 15879 bezieht sich ausweislich der zur behördlichen Auskunft beigefügten Karte auf ein größeres Areal, in dem sich das Bewertungsgrundstück am östlichen Rand befindet. Ob sich am Wertermittlungsstichtag Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück auf Grund der bis um 1945 bestehenden gewerblichen Nutzungen befinden, ist unbekannt. Im Bodenbelastungskataster sind keine Gutachten, Untersuchungen bzw. entsprechende Ergebnisse aufgeführt.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vorliegend durch den Unterzeichner nicht angestellt. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Aufwendungen hinsichtlich der Wiederinwertsetzung sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Ausgehend von der erfolgten Bebauung um 1971 und der mindestens seitdem bestehenden überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird für die nachfolgende Wertermittlung sachverständig eingeschätzt, dass durch die Eintragung des Grundstücks im Bodenbelastungskataster kein Werteeinfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum besteht. Ausgehend vom örtlichen Marktgeschehen und den bisherigen Kauffällen von Wohnungseigentumen auf dem Bewertungsgrundstück bzw. in der direkten örtlichen Lage wird eingeschätzt, dass ein Erwerber diesem Umstand keinen gesonderten Wert bemisst.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.04.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Mitte, Blatt 15106N, folgende Eintragungen:
	lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht);
	lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht);
	lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeanlagen- und -leitungsrecht);
	lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht);
	lfd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht);
	lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk.
	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: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Gemäß behördlicher Auskunft ist das Bewertungsgrundstück kein Bestandteil der Denkmalliste Berlin. Es befindet sich jedoch in der unmittelbaren Umgebung des gesetzlich geschützten Baudenkmals S- und U- Bahnhof Jannowitzbrücke (09011326) und des Denkmalbereiches (Gesamtanlage) Stadtbahntrasse zwischen Ostbahnhof und Holtzendorffstraße, Stadtbahnviadukt, Bahndamm, Brückenbauten, 1875-82 von Ernst Dircksen (09011323). Vgl. hierzu die Auskunft in Anlage 6.

Gemäß § 10 DSchG Bin (Schutz der unmittelbaren Umgebung) i.V.m. § 11 Abs. 2 DSchG Bin ist somit jegliche Veränderung bzw. Maßnahme am o.g. Objekt (betroffen sind die Fassaden- und Dachflächen) / auf dem Grundstück denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Es wird hierzu auch auf die nachfolgende Abbildung aus der Denkmalkarte verwiesen:

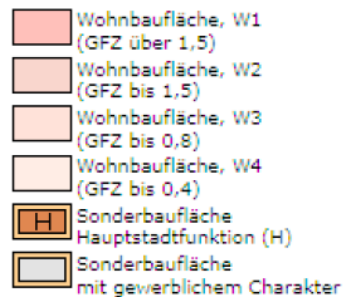


Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

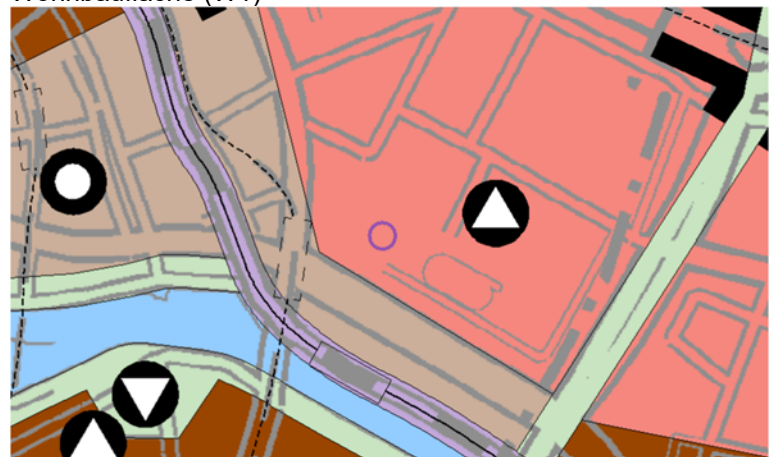
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W1)





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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist am Wertermittlungstichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es befindet sich aktuell jedoch ein Bebauungsplan in Verfahren (Aufstellungsbeschluss v. 17.02.2009), vgl. hierzu die Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

Erhaltungsverordnungsgebiet:

-  **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
-  **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb von Erhaltungsverordnungsgebieten gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart. Das Grundstück befindet sich diesbezüglich im Geltungsbereich des Gebiets „Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt“.



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

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:

Bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung bleibt das Auskunftsgesuch v. 15.09.2023 durch die Behörde unbeantwortet. Auf mehrfache telefonische Nachfragen teilte die Behörde mit, dass mit einer zeitnahen Bearbeitung auf Grund des Personalmangels und dem damit verbundenen Anstau von Anträgen nicht gerechnet werden kann. Die Bearbeitungszeit wurde mit mehreren Monaten in Aussicht gestellt.

Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin, der vorhandenen Bebauung und dem vollständig hergestellten Straßenland wird für die nachfolgende Wertermittlung sachverständig unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeit beitrags- und abgabenfrei ist.

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 einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 90 befindet sich im 12. Obergeschoss rechts. Der zugehörige Kellerraum MK 90 liegt im Erdgeschoss.

Auf Grund der Außenbesichtigung ist zur Nutzungs-/Vermietungssituation des Bewertungsobjekts keine Angabe möglich. Die Schuldnerin erteilte auf Nachfrage insgesamt keine Auskünfte. Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass sie keine Angaben zum Mietverhältnis machen können. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von den vorliegenden Informationen und den Erkenntnissen im Ortstermin eine bestehende Vermietung des Wohnungseigentums 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 vorliegenden Unterlagen. 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.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht wahrgenommen, so dass **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



18-geschossiges, nicht unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, Flachdach, freistehend

Baujahr:

1971 (gem. Energieausweis und Auskunft WEG-Verwaltung)

Modernisierung:

in den 1990er Jahren (gem. Auskunft WEG-Verwaltung)

Energieeffizienz:

Energieausweis vom 24.05.2019:
Endenergieverbrauch 96 kWh/(m²*a),
Primärenergieverbrauch 124 kWh/(m²*a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist grundsätzlich barrierefrei. Zudem verfügt das Gebäude über einen Aufzug. Ausgehend von dem vorliegenden Grundriss sind die Türöffnungen des Bewertungsobjekts jedoch (überwiegend) nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in der nachfolgenden 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:

Fassadenplatten, Fliesen im EG

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 28.11.1996, einschließlich Ergänzungen/Nachträgen, wurde das Wohn- und Geschäftshaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 134 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 3 Teileigentumseinheiten (TE), einschließlich Keller-/Abstellräumen, sowie Sondernutzungsrechten an Kfz-Abstellplätzen aufgeteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungs-/Innenwände:	Massiv, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	Massiv
Hauseingangsbereich:	Haustüranlage aus Metall mit Lichtausschnitt, feststehendem Seitenteil mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Metall
Dach:	Flachdachkonstruktion

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile, Einrichtungen:	Loggien
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden/Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein gut.

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 90

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 90 befindet sich im 12. OG rechts. Der zugehörige Kellerraum MK 90 befindet sich im EG. Vgl. hierzu auch die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 29,76 m ² und wird für die nachfolgende Wertermittlung auf Grund der Außenbesichtigung herangezogen.
Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur, Küche, Bad
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es bestehen Sondernutzungsrechte an Kfz-Abstellplätzen. Dem Sondereigentum WE Nr. 90 sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Die WEG-Verwaltung teilte auf Nachfrage mit, dass Mieteinnahmen für die Vermietung von Abstellräumen erzielt werden. Die Höhe der diesbezüglichen Erträge wurde nicht benannt bzw. entsprechende Abrechnungen nicht übersandt.
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 Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage 459.808,88 € zum 31.12.2022. Das aktuelle monatliche Hausgeld für das Sondereigentum WE Nr. 90 beträgt 169,00 €.

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege-/Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Fahrradabstellplätze, Kfz Stellplätze, tlw. Einfriedung (Zaun)

3.5.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem Bewertungsobjekt zugeordnet

keine

3.5.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet

Kfz-Abstellplätze

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem augenscheinlich guten 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 37,67/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 10179 Berlin, Holzmarktstraße 69, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 90 im 12. Obergeschoss rechts, sowie dem Kellerraum MK 90 im Erdgeschoss, zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mitte	15106N	5	41/818	271	784 m ²
			818	379	1.581 m ²
			818	387	1.174 m ²
			818	390	286 m ²
				Summe	3.825 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 Vergleichspreisen 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	10179
Vertragsdatum	13.10.2021:13.10.2023
BRW-Zone	1614
Baujahr	1970:1980
WF-NF {m ² }	:60

Es wurden insgesamt 8 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	154.000,00	189.000,00	290.000,00	135.000,00
Wohnfläche [m ²]	29,76	29,38	29,46	47,27	29,38
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.241,66	6.415,48	6.134,97	4.594,96
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.10.2023					
Kaufdatum/Stichtag	13.10.2023	26.11.2021	08.04.2022	21.04.2022	08.04.2022
zeitliche Anpassung ²		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		5.241,66	6.415,48	6.134,97	4.594,96
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	29,76	29,38	29,46	47,27	29,38
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	1	1	2	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	nein	nein	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.979,58	6.094,71	5.828,22	4.594,96
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.979,58	6.094,71	5.828,22	4.594,96

² Eine zeitliche Anpassung erfolgt ausgehend von der vorliegenden Marktentwicklung und der Auskunft aus der Kaufpreissammlung nicht.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	330.000,00	299.750,00	169.500,00	140.000,00
Wohnfläche [m ²]	29,76	47,27	53,96	29,76	29,54
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	6.981,17	5.555,04	5.695,56	4.739,34
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.10.2023					
Kaufdatum/Stichtag	13.10.2023	23.08.2022	22.09.2022	08.02.2023	02.03.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		6.981,17	5.555,04	5.695,56	4.739,34
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	29,76	47,27	53,96	29,76	29,54
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	2	2	1	1
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	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	nein	nein	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.632,11	5.277,29	5.519,00	4.739,34
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		6.632,11	5.277,29	5.519,00	4.739,34

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

Nr. 1: Holzmarktstraße
 Nr. 2: Holzmarktstraße
 Nr. 3: Holzmarktstraße
 Nr. 4: Holzmarktstraße
 Nr. 5: Holzmarktstraße
 Nr. 6: Singerstraße
 Nr. 7: Holzmarktstraße
 Nr. 8: Holzmarktstraße

Quelle: schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung 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 4.093,61 €/m² bis 6.822,69 €/m². Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise	43.665,20 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 5.458,15 €/m ² rd. 5.458,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.458,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.458,00 €/m ²
Wohnfläche	× 29,76 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 162.430,08 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 24.364,51 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 138.065,57 €
Vergleichswert	rd. <u>138.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023 mit rd. **138.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen ist auf Grund des hohen Angebots und der geringen Nachfrage derzeit festzustellen, dass Erwerber i.d.R. einen Abschlag von $\emptyset 15\%$ von den bisherigen Kaufpreisen vornehmen. Auf Grund des sog. Käufermarktes wird ausgehend vom örtlichen Marktgeschehen ein marktüblicher Abschlag i.H.v. 15% des vorläufigen Vergleichswerts, mithin i.H.v. 24.364,51 € berücksichtigt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 37,67/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 10179 Berlin, Holzmarktstraße 69, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 90 im 12. Obergeschoss rechts, sowie dem Kellerraum MK 90 im Erdgeschoss,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mitte	15106N	5	41/818	271	784 m ²
			818	379	1.581 m ²
			818	387	1.174 m ²
			818	390	286 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2023 mit rd.

138.000,00 €

in Worten: einhundertachtunddreißigtausend 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 16.10.2023



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit der ermittelten Verkehrswerte. 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 Schadensersatzhaftung 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 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, 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 Oktober 2023) 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