

Real Property Concept GmbH, Fregestr. 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg
Abteilung 30
Möckernstraße 130
10963 Berlin

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 21.03.2024
AZ: 2024 - 007

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Mariendorf, Blatt 7425, eingetragenen 552/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 12105 Berlin, Kurfürstenstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG ganz rechts, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 bezeichnet.

Aktenzeichen: 30 K 18/23 (3)

Gemarkung: Mariendorf

Flur: 1

Flurstück: 1800/38



Der Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 20.03.2024 ermittelt mit rd.

105.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

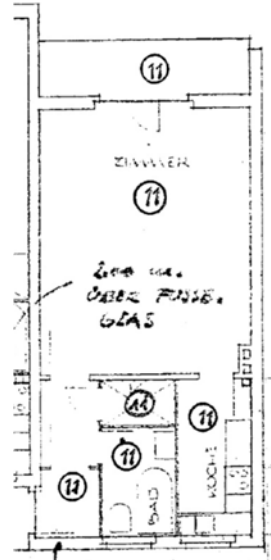
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé**30 K 18/23 (3)**

Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Mariendorf, Blatt 7425, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mariendorf, Flur 1, Flurstück 1800/38 (1.156 m ²)
Objektadresse:	Kurfürstenstraße 18, 12105 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 20 m; mittlere Tiefe ca. 58 m
Bebauung:	Mehrfamilienhaus; Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 11 befindet sich im 2. Obergeschoss ganz rechts.
Baujahr:	1957 (gemäß WEG-Verwaltung)
Ausführung:	Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Ausstattung. Es sind jedoch Maßnahmen der Instandhaltung/Modernisierung erforderlich.
Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur/Vorraum, Küche, Bad, Kammer, Balkon; zweckmäßige Grundrissgestaltung; 44,41 m ² WF (gemäß Teilungserklärung); zugehöriger Keller im Kellergeschoss
Baumängel/ Bauschäden:	siehe Gutachten
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist vermietet.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Mariendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist ca. 5,5 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietpiegel.
Verkehrswert:	105.000,00 € (zum Wertermittlungstichtag)



Straßenansicht mit Kennzeichnung Sondereigentum WE 11



Grundriss WE Nr. 11



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, Eintragung im Altlastenkataster	5
1.5	Fragen des Gerichts.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen und Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	14
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	17
4.4	Vergleichswertermittlung	17
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	18
4.4.4	Vergleichswert	23
4.5	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	26
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Kurfürstenstraße 18, 12105 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mariendorf, Blatt 7425, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mariendorf, Flur 1, Flurstück 1800/38 (1.156 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstraße 130, 10963 Berlin Auftrag vom 23.01.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 02.02.2024
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	20.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Mieter mit Begleitung, der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurde zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug vom 11.12.2023;
vom Schuldner zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Objektinformationen vom 11.03.2024; • Mietvertrag v. 11.02.2019; • Protokoll zur Eigentümerversammlung am 09.12.2021; • Protokoll zur Eigentümerversammlung am 14.07.2022; • Protokoll zur Eigentümerversammlung am 20.12.2023; • Auszug aus der Teilungserklärung;
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Objektinformationen vom 18.03.2024 • Protokoll zur Eigentümerversammlung am 09.12.2021; • Protokoll zur Eigentümerversammlung am 20.12.2023; • Energieausweis v. 22.01.2019;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung und Nachtrag inkl. Anlagen, Planzeichnungen/Grundrisse, etc.; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024; • Auskunft Vergleichskaufpreise; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Auskunft Denkmalschutz; • Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft Altlasten; • örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

1.4 Besonderheiten des Auftrags, Eintragung im Altlastenkataster

Die behördliche Auskunft über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund- und Bodens ergab einen Altlastenverdacht. Das Bewertungsobjekt ist im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 10171 geführt. Die Aufnahme erfolgte auf Grund der Kenntnis einer Tank- und Leitungsleckage von Heizöl mit ca. 5.000 l im Zeitpunkt März 1971. Entsprechend Bodenbelastungskataster ist Heizöl durch eine defekte Leitung bis in 7 m Tiefe versickert. Es wurde gemäß behördlicher Auskunft Bodenuntersuchungen durchgeführt und Restbelastungen von Mineralölkohlenwasserstoffen gutachterlich bestätigt. Die Fläche wird daher als altlastenverdächtige Fläche bewertet. Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

Zum Wertermittlungsstichtag kann bezüglich des Kontaminierungsverdachts und des vom Bewertungsobjekt ausgehenden Gefahrenpotenzials, welches unterhalb der polizeirechtlichen Gefahrenschwelle liegen kann und damit nicht die Ordnung und Sicherheit in dem Maße beeinträchtigt, dass eine Sanierungspflicht besteht, keine abschließende Beurteilungen erfolgen.

Ausgehend von den behördlichen Ausführungen und dem Auszug aus dem Bodenbelastungskataster fand der Unfall bereits im Jahr 1971 statt. Seitdem ist das Grundstück nach den vorliegenden Informationen weiterhin wohnwirtschaftlich genutzt. Ausgehend von dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung Nr. 11 nebst Keller) und den vorliegenden Auskünften ist aus sachverständiger Sicht von einer untergeordneten Beeinträchtigung auszugehen, die ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Marktgeschehen nicht gesondert wertmindernd berücksichtigen würde.

Durch den Sachverständigen wird hinsichtlich des Risikos eines schwebenden Kontaminierungsverdachts, einer damit eventuell verbundenen Nutzungseinschränkung bzw. Wiederinwertsetzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung, keine Würdigung vorgenommen. Exakte Kosten für eine eventuelle Wiederinwertsetzung (Dekontaminierung) und damit verbunden der eventuelle genaue Wertminderungsbetrag lassen sich letztlich nur durch ein Spezialgutachten feststellen. Es wird ggf. empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Sondereigentum Nr. 11 ist gemäß Auskunft des Schuldners vermietet. Der Mietvertrag und der Mietername werden dem Gericht gesondert übermittelt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Ausstattung. Es sind jedoch Maßnahmen der Instandhaltung/Modernisierung erforderlich. Vgl. hierzu im Gutachten und in der Fotodokumentation.
Gewerbebetrieb:	Es besteht augenscheinlich kein Gewerbebetrieb.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen/Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte für Hausschwamm sind nicht ersichtlich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster eingetragen, vgl. hierzu in Punkt 1.4 des Gutachtens.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis v. 22.01.2019 wurde durch die WEG-Verwaltung übersandt; Endenergieverbrauch: 193 kWh/(m ² *a), Primärenergieverbrauch: 212 kWh/(m ² *a).
WEG-Verwaltung:	Andreas Spreitzer Immobilien GmbH Kurfürstendamm 193 G, 10707 Berlin

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:

Tempelhof-Schöneberg (ca. 356.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Mariendorf (ca. 53.500 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Potsdam (ca. 29 km entfernt)
	Landeshauptstadt: Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 8 km entfernt)
	Bundesstraßen: B 96 (ca. 850 m entfernt)
	Autobahnzufahrt: A 100, AS Tempelhofer Damm (ca. 3 km entfernt)
	Bahnhof: S-Bahnhof Attilastraße (ca. 850 m entfernt) Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 4 km entfernt)
	Flughafen: Berlin Brandenburg BER (ca. 21 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Mariendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist ca. 5,5 km entfernt.

Wohnlage:

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

mittlere Wohnlage

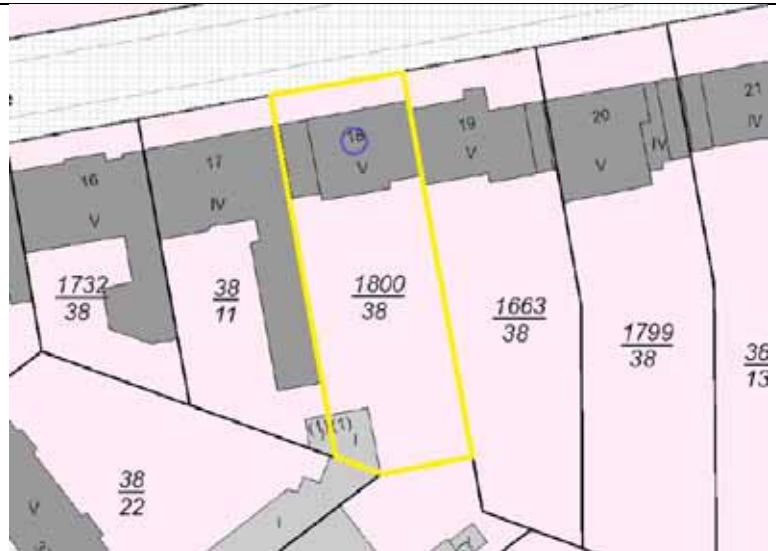


Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2023

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, IV-V 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. 20 m; mittlere Tiefe ca. 58 m; Größe 1.156 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

(Auszug aus 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, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitig Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun

Baugrunderkennung:

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



(Auszug aus Legende)

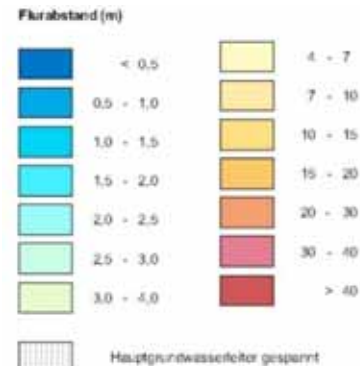
Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0,0 - 2,0 m.



Quelle: Geoportal Berlin (Baugrunderkennung)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:

(Auszug aus Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 15 – 20 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 Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster registriert ist. Es wird hierzu auf Punkt 1.4 und die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Mariendorf, Blatt 7425, folgende Eintragung: Ifd. Nr. 4: 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:	Die Anfrage auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis blieb trotz mehrfacher Rückfragen durch die Behörde unbeantwortet. Aus einem Verfahren im Jahr 2014 ist jedoch bekannt, dass zu diesem Zeitpunkt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestanden. Ausgehend von der unveränderten Bebauung wird sachverständig eingeschätzt, dass auch am Wertermittlungstichtag keine Eintragungen vorhanden sind.
---------------------------------------	--

Denkmalschutz:



(Auszug aus Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nach Einsicht in die Denkmalkarte Berlin nicht unter Denkmalschutz.









Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

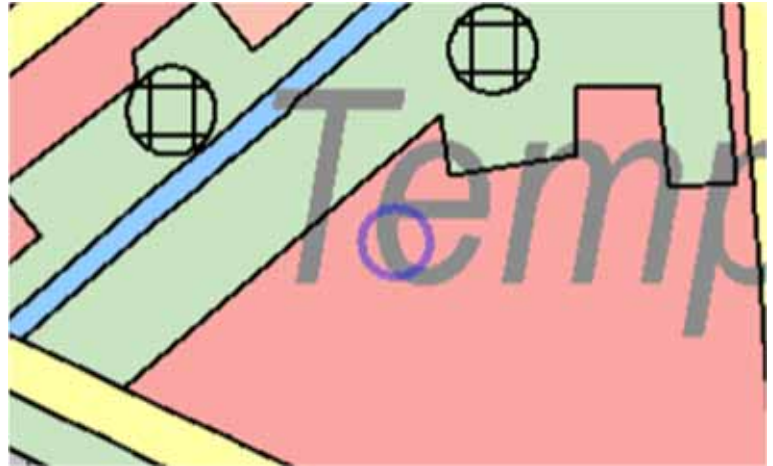
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche

	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

(Auszug aus Legende)

Wohnbaufläche (W2)



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

Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6.

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

	allgemeines Wohngebiet				
	gemischtes Gebiet				
Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	III/3	3	0,3	0,9	3,6

(Auszug aus Legende)



Allgemeines Wohngebiet, Baustufe III/3



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Vgl. insgesamt die behördliche Auskunft in Anlage 6.

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 aus Legende)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines Erhaltungsverordnungsgebiets gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB. Hierbei handelt es sich um das Erhaltungsverordnungsgebiet „Mariendorf“, welches der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient.



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:

Die Anfrage auf Auskunft nach Erschließungsbeiträgen blieb trotz mehrfacher Rückfragen durch die Behörde unbeantwortet. Die Behörde teilte telefonisch mit, dass auf Grund des Personalmangels mit einer mehrmonatigen Bearbeitungsdauer zu rechnen ist. Es wird ausgehend von dem vorhandenen Ausbau sachverständig eingeschätzt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeitig 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 hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. 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 Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 11 befindet sich im 2. Obergeschoss ganz rechts. Der zugehörige Keller Nr. 11 befindet sich im Kellergeschoss. Gemäß Auskunft des Schuldners ist das Bewertungsobjekt vermietet. Der Mietvertrag vom 11.02.2019 wurde zur Verfügung gestellt und enthält zusammenfassend folgende Vereinbarungen:

Mietgegenstand: WE 11, Vorderhaus 2. OG ganz rechts;

mit Küche ohne Einrichtung, Bad mit Toilette und Badewanne, Balkon, Keller

Wohnfläche: 44,41 m²

Mietbeginn: 15.02.20219

Kündigung: unbefristet; erstmals ordentlich kündbar zum 29.02.2020

Miete: 445,00 € Kaltmiete zzgl. 115,00 € Betriebs-/Heiz-/Nebenkostenvorauszahlung

Dies entspricht einer Kaltmiete von 10,02 €/m² Wohnfläche.

Sonstiges: Der Mieter hat eine Einbauküche vom Vormieter übernommen (keine Mitvermietung).

Der Mieter hat den Ortstermin wahrgenommen, das Vorliegen des Mietvertrages bestätigt und einer Innenbesichtigung zugestimmt.

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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus, Flachdach, zweiseitig angebaut

Baujahr:

1957 (gemäß WEG-Verwaltung)

Energieeffizienz:

Energieausweis v. 22.01.2019; Endenergieverbrauch: 193 kWh/(m²*a), Primärenergieverbrauch: 212 kWh/(m²*a).

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude und zum Sondereigentum ist nicht barrierefrei. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. 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 24.01.1985, einschließlich Ergänzung, wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 19 Wohnungseigentumseinheiten (WE) aufgeteilt. Jedem Sondereigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Annahme: Streifenfundament aus Beton
Keller:	Mauerwerkswände, massive Decke, Betonfußboden
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppe:	massiv, zweiläufig, bestehend aus Tritt- und Setzstufen mit Zwischenpodest; Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	flach geneigtes Holzdach bzw. Flachdach; Dacheindeckung Bitumen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Klingel; Telefon-/Fernsehanschluss
Heizung:	Gas-Zentralheizung; Heizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Balkone/Loggien
Besonnung und Belichtung:	gut
Zustand, Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist so weit ersichtlich dem Baujahr entsprechend noch durchschnittlich. Es besteht augenscheinlich und gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung Instandhaltungstau. Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass die Sanierung/Erneuerung der Steigestränge geplant sei. Ausgehend von der vorhandenen Erhaltungsrücklage (vgl. in Punkt 3.5 des Gutachtens) wird sachverständig eingeschätzt, dass eine derartige Maßnahme aus der Erhaltungsrücklage finanziert wird. Ein gesonderter Werteinfluss besteht für die vorliegende Wertermittlung daher nicht.

3.3 Außenanlagen und Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung mit Stellplatzflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Standplatz für Fahrräder, Einfriedung (Zaun), Doppelgarage mit Abstellraum

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum Wohnung Nr. 11 befindet sich im 2. Obergeschoss ganz rechts.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 44,41 m ² und wird für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.
Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur/Vorraum, Küche, Bad, Kammer, Balkon; zugehöriger Kellerraum im Kellergeschoss Vgl. hierzu die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, in Küche und Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich, im Bad Fliesen bis ca. 1,60 m hoch; in der Küche Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster als Verbund- bzw. Kastenfenster (augenscheinlich aus dem Baujahr des Gebäudes); hofseitig mit Jalousie als Sonnenschutz; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; außen aus Metall
Zimmertüren:	einfache Holztüren, Metallzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; im Bad eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken; Waschmaschinenanschluss in der Küche

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	keine vorhanden; Gemäß Mietvertrag und Auskunft im Ortstermin steht die Kucheneinrichtung im Mieteigentum.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon/Loggia, hofseitig
Baumängel/Bauschäden:	tlw. defekte und insgesamt wirtschaftlich überalterte Fenster; wirtschaftlich überalterte Heizungsinstallation in der Wohnung einschließlich nicht funktionierendem Heizkörper in der Küche (gemäß Auskunft Mieter im Ortstermin); wirtschaftlich überalterte Sanitärinstallation in der Wohnung; beschädigte, wirtschaftlich überalterte Zimmertüren; defekte Klingel Es wird hierzu insgesamt auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend noch durchschnittlich. Es sind jedoch Maßnahmen der Instandhaltung/Moderisierung erforderlich, deren Werteeinfluss in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt wird.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung werden Erträge i.H.v. monatlich 379,00 € aus der Vermietung von hofseitigen Stellplätzen / Garagen (gemeinschaftliches Eigentum) erzielt.
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: 121.413,61 € Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023; Gemäß Auskunft des Schuldners: 207,00 € Hausgeld für das Sondereigentum seit 01.01.2024

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend noch durchschnittlichen Zustand. Es besteht Instandhaltungsstau.

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 552/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 12105 Berlin, Kurfürstenstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG ganz rechts, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mariendorf	7425	1	1	1800/38	1.156 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 Vergleichswertverfahrens 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	12105
Vertragsdatum	20.03.2022:19.03.2024
BRW-Zone	1489
Anzahl der WE-Einheiten	:50
Baujahr	1950:1970
Aufzug []	Nein
WF-NF {m ² }	30:60

Es wurden insgesamt 15 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3 (A)	4 (A)
Vergleichswert [€]	-----	205.000,00	150.000,00	80.000,00	249.000,00
Wohnfläche [m ²]	44,41	55,50	42,46	40,76	45,43
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.693,69	3.532,74	1.962,71	5.480,96
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	20.03.2024	29.03.2022	17.05.2022	07.07.2022	04.08.2022
zeitliche Anpassung ²		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.693,69	3.532,74	1.962,71	5.480,96
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	44,41	55,50	42,46	40,76	45,43
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	2	2	1	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	EG	OG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,00	× 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	vermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,00	× 1,00	× 0,95
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]		3.579,19	3.532,74	1.962,71	5.311,05
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.579,19	3.532,74	1.962,71	5.311,05

² Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des Marktverhaltens bzgl. der Kauffälle in den zurückliegenden zwei Jahren nicht erforderlich.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	183.000,00	184.415,00	179.095,00	159.000,00
Wohnfläche [m ²]	44,41	46,00	53,18	51,00	44,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.978,26	3.467,75	3.511,67	3.613,64
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	20.03.2024	07.10.2022 × 1,00	10.10.2022 × 1,00	10.10.2022 × 1,00	15.12.2022 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.978,26	3.467,75	3.511,67	3.613,64
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	44,41	46,00 × 1,00	53,18 × 1,00	51,00 × 1,00	44,00 × 1,00
Zimmeranzahl Anpassungsfaktor	1	1 × 1,00	2 × 1,00	2 × 1,00	1 × 1,00
Geschosslage Anpassungsfaktor	OG	OG × 1,00	OG × 1,00	OG × 1,00	EG × 1,02
Aufzug Anpassungsfaktor	nicht vorhanden	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00
Vermietung Anpassungsfaktor	vermietet	unvermietet × 0,95	vermietet × 1,00	vermietet × 1,00	unvermietet × 0,95
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Balkon/Loggia Anpassungsfaktor	ja	ja × 1,00	nein × 1,05	nein × 1,05	ja × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.779,35	3.641,14	3.687,25	3.501,62
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.779,35	3.641,14	3.687,25	3.501,62

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11 (A)	12
Vergleichswert [€]	-----	220.000,00	179.000,00	60.000,00	90.000,00
Wohnfläche [m ²]	44,41	58,70	46,53	40,76	34,06
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.747,87	3.846,98	1.472,03	2.642,40
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	20.03.2024	24.01.2023	22.02.2023	19.05.2023	12.06.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.747,87	3.846,98	1.472,03	2.642,40
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	44,41	58,70	46,53	40,76	34,06
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	2	1	1	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	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 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	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,05
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.560,48	3.654,63	1.472,03	2.774,52
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.560,48	3.654,63	1.472,03	2.774,52

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15 (A)	
Vergleichswert [€]	-----	185.000,00	180.000,00	272.500,00	
Wohnfläche [m ²]	44,41	46,53	52,30	52,09	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.975,93	3.441,68	5.231,33	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	20.03.2024	23.06.2023	27.11.2023	18.12.2023	
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.975,93	3.441,68	5.231,33	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	44,41	46,53	52,30	52,09	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Zimmeranzahl	1	1	2	2	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Geschosslage	OG	OG	EG	OG	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,02	× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	
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 [€/m ²]		3.777,13	3.334,99	4.969,76	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.777,13	3.334,99	4.969,76	

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

- Nr. 1 Ullsteinstraße
- Nr. 2 Königstraße
- Nr. 3 Kurfürstenstraße
- Nr. 4 Kurfürstenstraße
- Nr. 5 Richterstraße
- Nr. 6 Königstraße
- Nr. 7 Königstraße
- Nr. 8 Kurfürstenstraße
- Nr. 9 Gersdorfstraße
- Nr. 10 Rathausstraße
- Nr. 11 Kurfürstenstraße
- Nr. 12 Ullsteinstraße
- Nr. 13 Rathausstraße
- Nr. 14 Prühßstraße
- Nr. 15 Richterstraße

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 2.626,93 €/m² bis 4.378,22 €/m². Vier 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)	38.823,03 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 11,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.529,37 €/m ² rd. 3.529,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.529,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.529,00 €/m ²
Wohnfläche	× 44,41 m ²
Zwischenwert	= 156.722,89 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 156.722,89 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 31.344,58 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 125.378,31 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €
Vergleichswert	= 105.378,31 € rd. <u>105.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 20.03.2024 mit rd. **105.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**Marktanpassungsfaktor**

Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen ist auf Grund des hohen Angebots und der geringen Nachfrage aktuell festzustellen, dass Erwerber nicht mehr die Kaufpreise wie in den zurückliegenden 1 bis 2 Jahren zahlen. Durch die Marktteilnehmer werden aktuell Abschläge von rd. 20 % vorgenommen, so dass vorliegend eine Marktanpassung mit 0,80 sachgerecht zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt wurde. Hieraus ergeben sich -31.344,58 € (-20 % von 156.722,89 €).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Der Werteeinfluss für die erforderlichen Maßnahmen der Instandhaltung/Modernisierung des Sondereigentums wird pauschal mit rd. 20.000,00 € berücksichtigt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 552/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 12105 Berlin, Kurfürstenstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG ganz rechts, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 bezeichnet,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mariendorf	7425	1	1	1800/38	1.156 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 mit rd.

105.000,00 €

in Worten: einhundertfünftausend 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 21.03.2024



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 Schadensersatzansprüche 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 Wertermittlungstichtag 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 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 März 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 und Schnitt |
| Anlage 5: | Fotodokumentation |
| Anlage 6: | behördliche Auskünfte |