

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 120
im Gebäude Grevesmühlener Straße 57

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

Neubrandenburger Str. 78 bis 92 (gerade), Kröpeliner Str. 1-21 (ungerade)
Grevesmühler Str. 47 bis 57 (ungerade), Prendener Straße 2 bis 26 (gerade)
in 13059 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Lichtenberg
Grundbuch von : Hohenschönhausen

Blatt 4970N von Hohenschönhausen, BV. Nr. 1

Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 120
bezeichneten Räumen

2.694/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Wartenberg Gut, Flur 2, Flurstück 383 (Größe 27.392 m²)

Verkehrswert (gesamt) : **223.000 €**
zum Wertermittlungsstichtag : 29.10.2024

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 22 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 19/23

erstattet von Ingo Kuhwald

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

Zweigstelle Rostock
Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof
Tel: 0381 455 748; Fax 0381 4909213

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
2.1.1	<i>Recht in Abt. II des Grundbuches</i>	8
3	LAGE	9
3.1.1	<i>Grundstücksbeschreibung</i>	9
3.1.2	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	10
4	BAUBESCHREIBUNG	11
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	11
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	12
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 120	13
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	13
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	14
6	BODENWERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	15
6.1.1	<i>GFZ-Anpassung</i>	16
6.1.2	<i>Anpassung</i>	17
6.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen</i>	17
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 120	18
7.1.1	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	19
7.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	20
7.1.3	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	20
8	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	22
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	22
8.2	WOHNWERTERMITTLUNG	24
9	MARKTANPASSUNG	27
9.1	WOHNUNG 120	27
10	VERKEHRSWERT	28
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	29
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	30
12.1	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK	30
12.2	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	30
13	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	31
14	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	32

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 10.09.2024

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Schuldner
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 902537 419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Vertreten durch Rechtsanwälte Wanderer und Partner PartG Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24 10785 Berlin	Verstorben Vertreten durch Nachlasspflegerin Daniela Tausch Oberfeldstraße 2-3 12683 Berlin

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I, lfd.Nr. 2 ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt <ul style="list-style-type: none"> ◦ verstorben Februar 2024
------------	--

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 28.10.2024 vorgeschlagen und durchgeführt. Die Gläubigerin war nicht zugegen.
- **Die Nachlasspflegerin stellte die Zugänglichkeit zur Wohnung sicher, es erschienen Bevollmächtigte vom Büro der Nachlasspflegerin.**
- Folgende Bestandteile wurden besichtigt:
 - Keller, Treppenhaus, Wohnung Nr. 120
 - Das Anfertigen und die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurden gestattet.


1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Lichtenberg und recherchierte folgende Unterlagen
 - Teilungserklärung
 - Angaben zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (aus der Grundakte)
- Die WEG-Verwaltung stellte Unterlagen und Informationen zum Objekt zur Verfügung.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wird berücksichtigt) • Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Baulasten wurden im Kosteninteresse nicht abgefragt, da diese keine Relevanz für das zu bewertende Sondereigentum haben
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> </div></div>	

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	WOBEGE Wohnbauten und Beteiligungsgesellschaft mbH Wickelmannstraße 3-5 in 12487 Berlin
Hausgeld 2024:	231,54 € (ab 01.01.2024)
Instandhaltungsrücklage:	Stand 31.12.2023: 559.767,09 €
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Versammlung vom 06.07.2023 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Beschluss, dass die Eigentümer hofseitig Außenjalousien anbringen dürfen ◦ Beschluss, dass die Eigentümer die Balkontür barrierearm umbauen dürfen
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2024	<ul style="list-style-type: none"> • Versammlung vom 04.07.2024 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Beschluss zur Erneuerung der Abwasserfallstränge – Auswahl eines geeigneten Ingenieurbüros und Einholung von Planungsvorschlägen: Gesamtkosten (Planungsleistung) ca. 285.600 € ◦ Beschluss, dass den Eigentümern gestattet wird, Balkon-Solaranlagen auf eigene Kosten an der Balkonbrüstung anbringen dürfen ◦ Beschluss, dass den Eigentümern gestattet wird, eine Verglasung des Balkons durchzuführen
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> • Vom 24.04.1997, UR-Nr. 285/97 Notar Boden in Berlin
Ergänzung zur TE	<ul style="list-style-type: none"> • Vom 20.05.1997, UR-Nr. 345/97 Notar Boden in Berlin
WEG bestehend aus 492 Einheiten <ul style="list-style-type: none"> • 491 Wohnungen • 1 Teileigentum 10 Häuser 38 Aufgänge WEG „Rohrpfehl“	Aufgeteilt in 10 Untergemeinschaften 
<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnung 120 befindet sich in der Untergemeinschaft 3 (Prendener Straße 20, 22, 24, 26, Gravesmühlener Straße 57); siehe Pfeil 	

Auszug aus der Teilungserklärung

§ 9 Wirtschaftseinheiten

- (1) Zum Zweck der Verwaltung und Bewirtschaftung der Gemeinschaft werden Wirtschaftseinheiten gebildet.

Die Wirtschaftseinheiten sind:

- Wirtschaftseinheit 1 = Berlin-Hohenschönhausen, Prendener Straße 6, 8, 10, 12,
 Wirtschaftseinheit 2 = Berlin-Hohenschönhausen, Prendener Straße 14, 16, 18,
 Wirtschaftseinheit 3 = Berlin-Hohenschönhausen, Prendener Straße 20, 22, 24, 26 und Grevesmühlener Straße 57
 Wirtschaftseinheit 4 = Berlin-Hohenschönhausen, Grevesmühlener Straße 47, 49, 51, 53, 55
 Wirtschaftseinheit 5 = Berlin-Hohenschönhausen, Kröpeliner Straße 15, 17, 19, 21
 Wirtschaftseinheit 6 = Berlin-Hohenschönhausen, Kröpeliner Straße 7, 9, 11, 13, .
 Wirtschaftseinheit 7 = Berlin-Hohenschönhausen, Kröpeliner Straße 1, 3, 5 und Neubrandenburger Straße 78
 Wirtschaftseinheit 8 = Berlin-Hohenschönhausen, Neubrandenburger Straße 80, 82, 84
 Wirtschaftseinheit 9 = Berlin-Hohenschönhausen, Neubrandenburger Straße 86, 88, 90
 Wirtschaftseinheit 10 = Berlin-Hohenschönhausen, Prendener Straße 2, 4 und Neubrandenburger Straße 92

- (2) Die Rechte und Pflichten aller Eigentümer für das Gemeinschaftseigentum an den Gebäuden werden in der Weise beschränkt, daß jedem nur Rechte und Pflichten an den Gebäuden seiner Wirtschaftseinheit zustehen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist. Die Gemeinschaft der Eigentümer bleibt zuständig, wenn und soweit sich eine Angelegenheit keiner Wirtschaftseinheit zuordnen läßt.

- (3) Nicht einer Wirtschaftseinheit zugeordnet werden insbesondere die Versorgungsstränge der Heizungsanlage von der Hausanschlußstation bis zu den senkrechten Heizungssträngen, die Elektroanlage bis zu den Hausverteilerkästen, die Kabelfernsehanlage von der Einspeisung bis zu den Verteilerkästen, die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen von der Grundstücksgrenze bis zu senkrechten Versorgungs- und Entsorgungssträngen, soweit sie der Versorgung mehrerer Wirtschaftseinheiten dienen, und andere Versorgungsanlagen für mehrere Wirtschaftseinheiten gemeinsam, soweit sie nicht im Eigentum Dritter stehen.
 Außerdem werden die Außenanlagen und der Durchgang zwischen den Hausaufgängen in der Kröpeliner Straße 7 und 9 keiner Wirtschaftseinheit zugeordnet.

Sondernutzungsrechte (Siehe Anlage 8)

- Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen SNR 1 bis SNR 6
- Sondernutzungsrecht an Behindertenparkplätzen SNR 7 bis 12
- Die Kellerräume 1 bis 492 sind Gemeinschaftseigentum.
- Jeder Einheit wird das Sondernutzungsrecht an einer Kellerbox zugeordnet
- **Achtung: Die vorhandene Kelleraufteilung im Haus Grevesmühlener Straße 57 weicht vom Aufteilungsplan ab. Der Wohnung 120 wurde eine Kellerbox zugeordnet.**

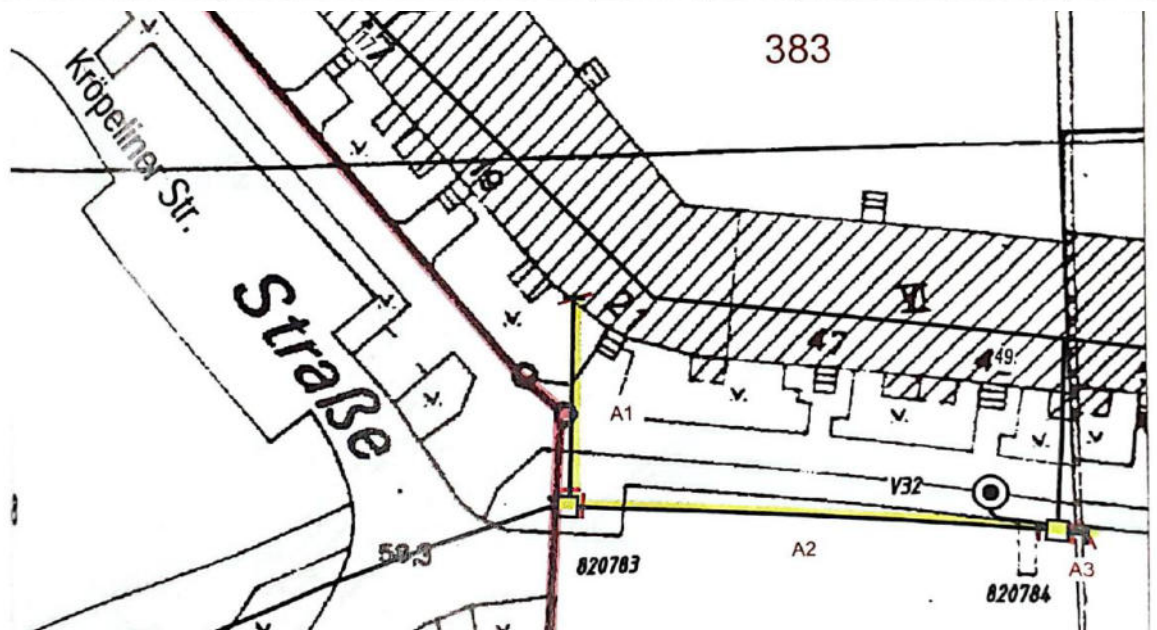
2.1.1 Recht in Abt. II des Grundbuches

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die Deutsche Telekom AG, Bonn. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 Abs. 11 GBBerG der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen - Außenstelle Erfurt - vom 31.08.2007 - Z 22-11 B 330/06 - hier sowie in den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungsgrundbuchblätter 4851N bis 5342N berichtigend eingetragen am 25.01.2008.
---	---	--

Auszug aus der Anlagenrechtsbescheinigung

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

Beschreibung der Anlage		Länge m	Breite m	Schutzstreifen m	Fläche m ²
Kabelkanalrohre	A 1; 4 x DN 100 = 4 zügig	14,50	0,25	beidseitig a 0,50	18,13
Kabelschacht (Ksch)	Ksch Nr. 820783	2,55	1,50	alle Seiten a 0,50	8,88
Kabelkanalrohre	A 2; 6 x DN 100 = 6 zügig	34,00	0,39	beidseitig a 0,50	47,26
Kabelschacht (Ksch)	Ksch Nr. 820784	2,50	1,50	alle Seiten a 0,50	8,75
Kabelkanalrohre	A 3; 4 x DN 100 = 4 zügig	0,50	0,53	beidseitig a 0,50	0,77



- Es handelt sich um unterirdischen Telekommunikationskabel vor dem Haus Kröpeliner Straße 21 und Grevesmühlener Straße 47,49
- Schutzstreifenlänge ca. 54,05 m
- Fläche des Schutzstreifens ca. 83,79 m²

Minderung des Verkehrswertes durch das Recht:

- Schutzstreifenfläche ca. 83,79 m²
- Bodenrichtwert 500 €/m²
- Minderung 5 %
- 5% von (83,79 m² x 500 €/m²) = 2.095 €
- = 4,26 €/Wohnung (bei 492 Einheiten)
- **Gerundeter Ansatz des Gutachters:**
- **5 €/je Einheit** (unabhängig von den Miteigentumsanteilen der Wohnungen)

3 Lage

Wartenberg ist ein Ortsteil im Bezirk Lichtenberg in Berlin. Wartenberg befindet sich im nördlichen Teil des Bezirks Lichtenberg. Der Ortsteil grenzt an die benachbarten Ortsteile Malchow, Neu-Hohenschönhausen und Falkenberg sowie an den brandenburgischen Landkreis Barnim.

Der Bahnhof Wartenberg liegt südlich des Ortsteils in Neu-Hohenschönhausen. Bis 2002 gehörte dieses Gebiet noch zu Wartenberg. Der Ortsteil wird durch zwei Buslinien bedient. Mit der Linie 256 der BVG bestehen Fahrmöglichkeiten über Neu- und Alt-Hohenschönhausen nach Lichtenberg. Mit der Linie 893 der Barnimer Busgesellschaft werden Verbindungen über Lindenberg nach Buch angeboten. Nachts verkehrt die Buslinie N56 als Ringlinie von Wartenberg über Alt- und Neu-Hohenschönhausen.

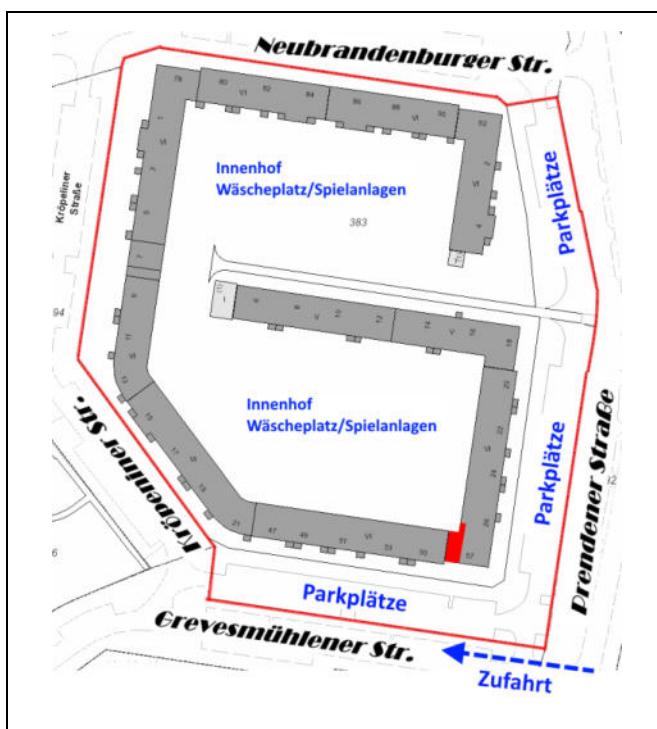
Die wichtigsten Straßen des Ortsteils sind die Dorfstraße mit Verbindungen nach Malchow und Neu-Hohenschönhausen sowie die Lindenberger Straße ins Umland. Im Nordwesten wird Wartenberg an der Siedlung Margaretenhöhe von der Bundesstraße 2 tangiert.

Mikrolage

- gelegen in einem Wohngebiet mit überwiegender 5 bis 6 geschossiger Mehrfamilienhausbebauung (Plattenbauten aus den 80er Jahren)
 - S-Bahn Wartenberg ca. 1.300 /Fußweg) m entfernt
 - Straßenbahnhaltestelle/Bushaltestelle (ca. 300 m)
- Kita, Schulen
- Matibi Grundschule (ca. 150 m)
 - Fritz-Reuter-Schule; Sekundarschule (ca. 200 m)
 - Vincent- van- Gogh Sekundarschule (ca. 1.400 m)
 - Manfred von Ardenne Gymnasium (ca. 4,5 km)
 - Kita „Das Vogelnest“ ca. 500 m
 - Weitere Kitas im Nahbereich (< 1,5 km)

Quelle: Wikipedia

Die Grevesmühlener Straße ist im Ortsteil Wartenberg gelegen



3.1.1 Grundstücksbeschreibung

Grundstück

- Größe 27.392 m²
- Binnengrundstück, gelegen an 4 Straßen
- Unregelmäßiger Zuschnitt
- ebene Lage
- Zufahrt über die Prendener Straße

Erschließungsanlagen

- Fernwärme-, Trinkwasser-, Abwasser-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG

	<p>Prendener Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zweispurig, Durchgangsstraße • Asphalt • beidseitiger Fußgängerweg und Straßenbeleuchtung • straßenbegleitende Bäume (Laubbäume) • keine Parkplätze entlang der Straße
---	---

3.1.2 weitere Zustandsmerkmale

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

4 Baubeschreibung

Nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf das Haus Grevesmühlener Straße 57

Historie (basierend auf Aktenlage und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung)

- Baujahr ca. 1987
- Sanierung/Modernisierungen ca. 1995
- Aufteilung in WEG 1997

Die Geschosse werden gemäß Teilungserklärung benannt

Nutzung

- Kellergeschoss (Kellerräume je Einheit; den Einheiten wurde ein Sondernutzungsrecht je Keller zugeordnet; Gemeinschaftsräume)
- 1.Geschoss: 2 Wohnungen
- 2.Geschoss: 2 Wohnungen
- 3.Geschoss: 2 Wohnungen
- 4.Geschoss: 2 Wohnungen
- 5.Geschoss: 2 Wohnungen
- 6.Geschoss: 2 Wohnungen
- Gesamt: 12 Wohnungen

Gebäudekonstruktion

- Fundament: Streifenfundamente gemäß Statik
- Betonfertigteilelementebau mit Betondecken, Schichtenwandaußenplatte / 2 läufige Fertigteillaufwangentreppe
- Verstärkung der Drempeldämmung mit Mineralfaserplatten zweilagig, 2 x 50 mm
- Außenwände mit: einer 60 mm starken Wärmedämmung aus Mineralwolle in Verbindung mit einem vor hinterlüfteten Fassadensystem (straßenseitig Anna Tektura, hofseitig Eternit)
- Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Treppe: Stahlbetonfertigteiltreppe

4.1.1 Beschreibung der Wohnung

- Gelegen im 1.Geschoss links (= Erdgeschoss)
- Ausrichtung zur Straße und zum Innenhof
- Fläche gemäß Teilungserklärung **79,41 m²**

Ausstattung (basierend auf der allgemeinen Baubeschreibung, und Einschätzungen des Gutachters)

- Fenster: Kunststoff-Fenster mit Dreh-Kipp-Mechanismus; Isolierglasscheiben aus Wärmeschutzglas, k-Wert ca. 1,7 W/qm-K; erneuerte Fensterbänke,
- Außenjalousien mit manueller Kurbel
- Heizung: zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung (auf Fernwärmebasis), Flächenheizkörper mit Heizkostenverteiler
- Elektro: nach VDE-Norm, Türwechselsprech- und Öffnungsanlage
- Sanitär: gefließt mit Wanne, Handwaschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandmontage (zeitgemäßer Standard), Waschmaschinenanschluss, kein Fenster, aber elektronisch gesteuerte Be- und Entlüftung, Heizkörper als Handtuchhalter
- Innentüren aus der Bauzeit (DDR)
- Möblierung: keine
- Fußböden: Bad mit Fliesen, Küche + Zimmer + Flur mit Laminat oder textilen Belägen
- Kaltwasser- und Warmwasserzähler

	<ul style="list-style-type: none"> • Innenhöhe ca. 2,60 m • Wohnfläche laut Teilungserklärung (TE): 79,41 m² • Ausrichtung: Innenhoffenster nach Nord • 4 Zimmer, Küche, Bad, Flure 																				
	<p>Flächen gemäß Wohnfl.VO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit +/-5%) 																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zimmer</th> <th>Fläche in m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzimmer</td> <td>20,30</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td>12,10</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer 1</td> <td>10,55</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer 2</td> <td>7,85</td> </tr> <tr> <td>Flur 1</td> <td>7,85</td> </tr> <tr> <td>Flur 2 + Abstellnische</td> <td>7,75</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>3,85</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>8,00</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>78,25</td> </tr> </tbody> </table>	Zimmer	Fläche in m ²	Wohnzimmer	20,30	Schlafzimmer	12,10	Kinderzimmer 1	10,55	Kinderzimmer 2	7,85	Flur 1	7,85	Flur 2 + Abstellnische	7,75	Bad	3,85	Küche	8,00	Gesamt	78,25
Zimmer	Fläche in m ²																				
Wohnzimmer	20,30																				
Schlafzimmer	12,10																				
Kinderzimmer 1	10,55																				
Kinderzimmer 2	7,85																				
Flur 1	7,85																				
Flur 2 + Abstellnische	7,75																				
Bad	3,85																				
Küche	8,00																				
Gesamt	78,25																				
	<p>Der Sachverständige unterstellt die Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 79,41 m². Die Abweichung zur aufgemessenen Wohnfläche wird in der Marktanpassung berücksichtigt</p>																				

4.1.2 Baumängel/Bauschäden

Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- Algen- und Moosbefall an der Fassade in Teilbereichen

Sondereigentum

- Erheblich verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge
- Verschleißerscheinungen an Fliesen, Keramik und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- tlw. Schäden an Türzargen und Türblättern dem Alter entsprechend (tlw. Türen deinstalliert)
- Und andere Kleinstschäden
- **Die Wohnung hinterlässt einen verwohnten Eindruck.**

5 Wertermittlung der Wohnung 120

5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

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

6 Bodenwertermittlung

Allgemeines

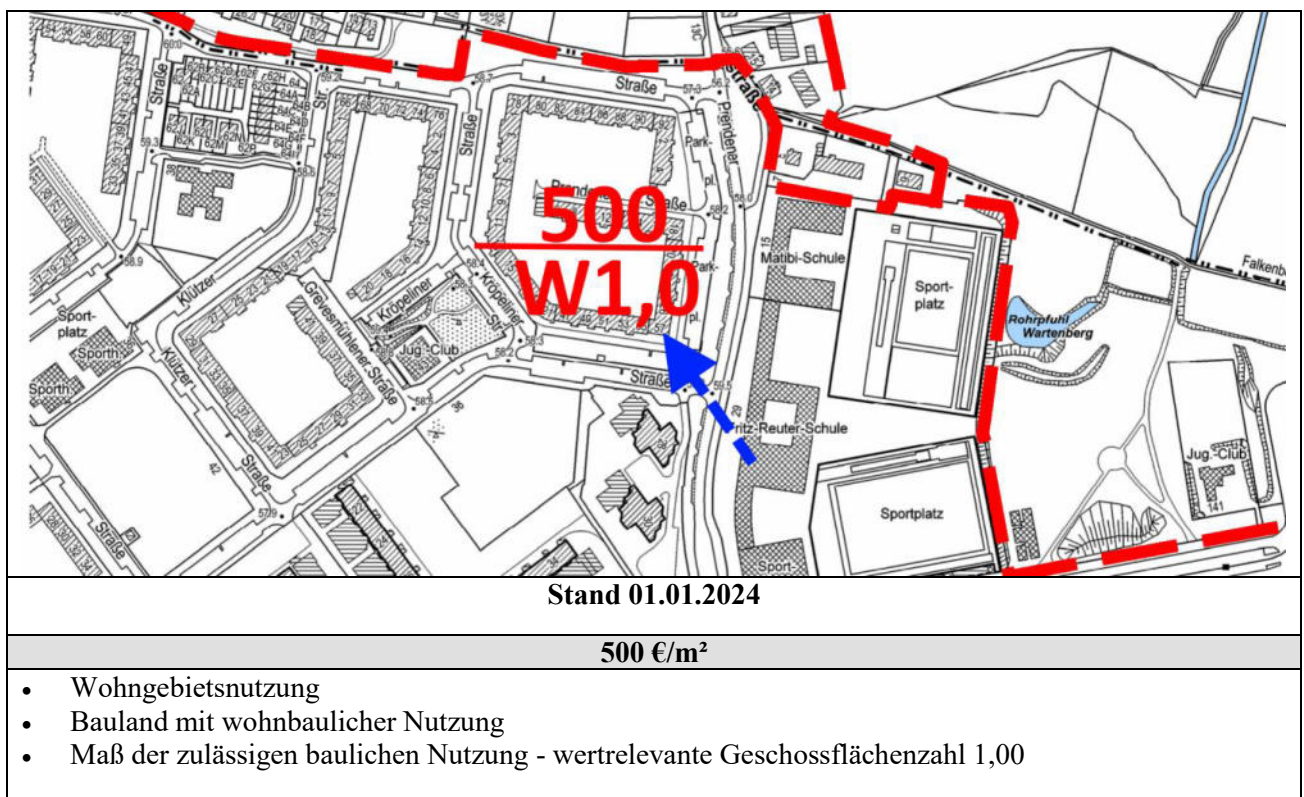
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

6.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen



6.1.1 GFZ-Anpassung

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

- Wohnfläche gesamt: 29.481,58 m²
- BGF: ca. 37.300 m² (bei NFK von ca. 0,70)

Grundstück: 27.392 m²

WGFZ (37.300/27.392): Gerundeter Ansatz 1,36

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weist folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbau-land in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3756
0,9	0,4716	3,1	1,4076
1,0	0,5246	3,2	1,4387
1,1	0,5767	3,3	1,4688
1,2	0,6277	3,4	1,4978
1,3	0,6777	3,5	1,5259
1,4	0,7268	3,6	1,5530
1,5	0,7748	3,7	1,5791
1,6	0,8218	3,8	1,6041
1,7	0,8679	3,9	1,6282
1,8	0,9129	4,0	1,6513
1,9	0,9570	4,1	1,6734
2,0	1,0000	4,2	1,6945
2,1	1,0420	4,3	1,7146
2,2	1,0831	4,4	1,7336
2,3	1,1231	4,5	1,7517
2,4	1,1622	4,6	1,7688
2,5	1,2003	4,7	1,7849
2,6	1,2373	4,8	1,8000
2,7	1,2734	4,9	1,8141
2,8	1,3084	5,0	1,8272
2,9	1,3425		

GFZ-Umrechnung für das Grundstück:

- Der GFZ-Faktor für 1,14 wird interpoliert

Bodenrichtwert in €/m²: 500 **GFZ – Umrechnungsfaktoren**

GFZ des Richtwertes:	1,00	GFZ – Faktor:	0,5246
WGFZ des Grundstücks:	1,36	GFZ – Faktor:	0,70716

**Angepasster
Bodenwert in €/m²
über die GFZ**

$$\text{Bodenwert} = \frac{500 \times 0,70716}{0,5246} = \mathbf{674,00}$$

- Anmerkung: Der Gutachter berücksichtigt die GFZ-Anpassung

6.1.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

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

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 450,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

- die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)
 - Sinkende Markttendenz -5 %

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

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

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- GFZ-Anpassung, gedämpfte Umrechnung 25 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)

- Keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 20,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 540,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m²

- 5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV) 590,00 €/m²**

- 6. Grundstücksgröße in m² 27.392 m²**

- 7. Grundstückswert 16.161.280,00 €**

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	27.392	590,00	16.161.280,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	2.694	1.000.000	43.538,49
Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m²			79,41
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			548,27

- Ein Bodenwertanteil von gerundet 43.538,49 für eine Eigentumswohnung mit 79,41 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 548,27 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen.

7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 120

Eigennutzung durch den Miteigentümer

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

Berliner Mietspiegel 2024

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung: mit SH, Bad und IWC

ab 65 m²

4,95 < **5,43** > 6,35

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Grevesmühlener Straße,
ungerade Hausnummern von 47 bis 57

Bezirk: Lichtenberg

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Mittel

Gebäudealter: 1973 - 1990

Gebäudeart: Neubau

Wohnfläche: ab 65 m²

Mietpreisbremse

- Bei Neuvermietungen dürfen Mieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit dem 1. Juni 2015 in der ganzen Stadt und ist auf 5 Jahre befristet.
- Am 19. Mai 2020 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 343) und damit die sogenannte Mietpreisbremse verlängert. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin wiederum zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet.

In einigen Fällen kann die Mietpreisbremse nicht gezogen werden. Diese Ausnahmen sind im bundesweiten Gesetz zur Mietpreisbremse definiert und gelten auch für Berlin:

- Wohnraum, für den schon die Vormieter eine überhöhte Miete gezahlt haben
 - Nur vorübergehend vermieteter Wohnraum
 - Mietverträge, die vor dem 1. Juni 2015 unterschrieben wurden
 - Mietwohnungen, die umfassend modernisiert wurden
 - Neue Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal vermietet wurden
- **Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich.**

Miete (Baujahr 1973 bis 1990), Siehe Mietspiegel	6,35	€/m ²
o Obergrenze		
Anpassungsfaktor	1,10	
o Tatsächliche Marktlage und Anpassung an das Objekt		
Legitime Miete gemäß Mietspiegel	6,99	
Angenommene Wohnfläche	79,41	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	555,08	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	6.660,96	
gerundet	6.660	

Achtung: Tatsächlich sind für vergleichbare Wohnungen Mieten von **8,5 bis 10 €/m²** auf dem Markt erzielbar. Der Gutachter berücksichtigt die mit einer **Verminderung des Liegenschaftszinssatzes**.

7.1.1 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

$$p = 1,75 \% \text{ (Ausgangswert für unvermietete Wohnungen)}$$

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,75%	Ausgangswert
0,10%	allgemeine Marktlage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten)
-0,50%	tatsächliche Marktlage
	o Es sind höhere Marktmieten als laut Mietspiegel erzielbar!
0,10%	Lage im EG (= 1.Geschoss)
0,00%	Unvermietet
-0,25%	ökonomisch (geringes Hausgeld), Stellplätze im Bereich der WEG
1,20%	Gesamt

Restnutzungsdauer

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Gesamt		8,00

Baujahr 1987
 Alter in 2024 37 Jahre
 Modernisierungsgrad 8 Punkte

Rechnerische Restnutzungsdauer: 48 Jahre (gerundet)

7.1.2 Bewirtschaftungskosten

- o abgeleitet nach Literaturangaben in Anlehnung an die II. BV – pauschal im Ansatz
- o die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Verwaltungskosten	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	320 €	X	1	=	320,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,00 €/m ²	X	79,41 m ²	=	1.111,74
Instandhaltungskosten	: Nebenflächen/ Gemeinschaftsflächen etc.= 50 €/Jahr (pauschal)	50 €	X	1	=	50,00
Mietausfallwagnis Wohnung	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	6.600 €		132,00
Gesamt in €						1.613,74

7.1.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung	79,41	6,93	550,00	6.600,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 6.600,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -24,45% -1.613,74
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 4.986,26

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

Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
16.161.280	2.694	43.538,49	1,20	- 522,46
	1.000.000			

Ertrag des Eigentums 4.463,80

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	1,20	
und einer Restnutzungsdauer von 48 Jahren	x	36,327
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>		162.156,46
Behebung von Schäden pauschal		
o Schäden in der Wohnung, Instandhaltungsrückstau	in €	-8.000,00
o Ansatz 100 € je m ² Wohnfläche		
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung	in €	0,00
o		
<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>		43.538,49
vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück		197.694,95
	<i>in €/m²</i>	2.489,55
	<i>gerundet</i>	197.700

8 Vergleichsfaktorverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück (Wohnungseigentum). Der Wert eines diesbezüglichen Wohnungseigentums bemisst sich in der Regel nicht nach dem Ertragswert, sondern überwiegend nach dem individuellen Nutzungswert, wenn dieser im Vordergrund steht. Ein Teil von veräußerten Wohnungseigentümern wird auch durch Selbstnutzer bewohnt (Eigentumswohnungen). Der tatsächliche Verkehrswert von Eigentumswohnungen kann dann (bei Eigennutzung) über dem rechnerischen Ertragswert liegen.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden **"Vergleichsfaktorverfahren"** genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

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

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)					
Wohnlage		Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2022		2023	
		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach		13	19	10	19
		3.200 bis 3.556	2.824 bis 4.116	2.798 bis 3.556	2.994 bis 4.223
		3.495	3.489	3.075	3.538
mittel		64	101	45	106
		2.000 bis 4.437	2.366 bis 6.066	2.055 bis 3.933	2.129 bis 5.696
		3.125	4.039	2.814	3.721
Gesamt:	Anzahl	77	120	55	125
	Mittelwert ¹⁾	3.187	3.952	2.861	3.693

- **Anmerkung**
 - Mittelwert (2023, bezugsfrei): 3.721 €/m² (mittlere Wohnlage)

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

Abfragekriterien 1:

Abfrage Info



BRW-Zone: 1350



Baujahr: 1980; 1981; 1982; 1983; 1984; 1985; 1986; 1987; 1988; 1989



Vertragsdatum: 2024



Anzahl der Räume: 3; 4



Verfügbarkeit:
1 Bezugsfrei

Auswertung

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

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname	Gnr	KP/m ²	Kaufpreis	Bauj	Lg	Rä	WF-NF
1	11	2024	KLÜTZER STR.		3.801	235.000	1987	OG	3	61,83
2	11	2024	VINCENT-VAN-GOGH-STR.		3.972	277.000	1986	OG	3	69,73
3	11	2024	VINCENT-VAN-GOGH-STR.		3.906	257.000	1986	OG	3	65,80
4	11	2024	GREVESMÜHLENER STR.		2.758	219.000	1987	OG	4	79,41
5	11	2024	VINCENT-VAN-GOGH-STR.		3.043	275.000	1986	OG	4	90,38
6	11	2024	ZINGSTER STR.		3.177	210.000	1985	OG	3	66,10
7	11	2024	PABLO-PICASSO-STR.		3.246	250.000	1982	EG	4	77,01
8	11	2024	VINCENT-VAN-GOGH-STR.		3.632	239.000	1986	OG	3	65,80
9	11	2024	AHRENSHOOPER STR.		3.556	250.000	1980	OG	3	70,30
10	11	2024	KRÖPELINER STR.		2.666	159.000	1987	OG	3	59,65
11	11	2024	PRENDENER STR.		2.979	215.000	1987	OG	4	72,16
12	11	2024	VINCENT-VAN-GOGH-STR.		2.546	180.000	1986	OG	3	70,69
13	11	2024	KRÖPELINER STR.		3.603	260.000	1987	OG	4	72,16
14	11	2024	ZINGSTER STR.		4.009	265.000	1985	OG	3	66,10
15	11	2024	GREVESMÜHLENER STR.		3.395	245.000	1987	OG	4	72,16
16	11	2024	KLÜTZER STR.		3.462	335.000	1987	OG	4	96,77
17	11	2024	GREVESMÜHLENER STR.		3.080	198.000	1987	OG	3	64,29

Mittelwert der ausgewerteten Wohnungen: 3.171 €/m²

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

8.2 Wohnwertermittlung

Diese Werte beziehen sich sowohl auf vermietete wie auch auf bezugsfreie Eigentumswohnungen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorliegt. Für die Streuung der Verkaufspreise ist eine Vielzahl objektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung haben die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung sowie die Größe der Miteigentumsanteile. Da die oben genannten Daten eine relativ große Spanne angeben, wird zur Präzisierung des Vergleichswertes der Wohnwert zugrundegelegt.

Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis erreicht der angegebene Mittelwert in der Regel ca. 80 % des Wohnwertes. Hiervon ausgehend wird der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung vergleichbar dem Baujahr, der Ausstattung, der Größe, der Lage und anderer den Wert beeinflussender Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt. Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktsystem nach U. Springer. Die anteilige Gewichtung wird entsprechend den Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis gewählt.

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%
1.	Wohnwert der Umgebung			
1.1	Lage innerhalb des Bezirks	=	45	
	• Einfach bis mittel	=	40	
	• Mittelt bis gut	=	55	
	• bevorzugt	=	70	
1.2.	Straße	=	5	Durchgangsstraße
	• Hauptstraße	=	1	
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen	=	5	
	• unmittelbar	=	9	
	• nähere Umgebung	=	5	
	• größere Entfernung	=	1	
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln	=	2	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	=	2	
	• U-Bahn bis 1 km	=	2	
	• S-Bahn bis 1 km	=	2	
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten	=	2,5	
	• zu Fuß erreichbar	=	5	
	• mit Fahrzeug erreichbar	=	1	
			59,5	x 0,25 = 14,88
2.	Wert der Wohnung			
2.1	Größe der Wohnung	=	15	•
	• bis 45 m ²	=	20	
	• bis 80 m ²	=	15	
	• bis 110 m ²	=	10	
	• darüber	=	5	
2.2	Geschoss	=	0	
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	0	
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10	
	• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	=	15	
	• DG mit Aufzug	=	20	
2.3	Grundrissgestaltung (Raumordnung)	=	16	Großer Fluranteil
	• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25	
	• Wohnung mit Alkoven	=	10	
	• unzweckmäßige Gestaltung	=	5	
	• Sonstiges	=		
2.4	Himmelsrichtung und Aussicht	=	10	

Wohnfläche In m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
79,41	3.275	260.067,75	
Sonstiges		-8.000	Instandhaltungsrückstau in der Wohnung
		252.067,75	Gerundet 252.100

9 Marktanpassung

9.1 Wohnung 120

Der Vergleichsfaktorwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert	0,50	197.700,00 €
o Vergleichswert	0,50	252.100,00 €
		<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>
		224.900,00 €
o Sondernutzungsrechte		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		224.900,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Geringere Wohnfläche aufgemessen	- 0,84	-1.900,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		223.000,00 €
		Wohnfläche laut Teilung in m ² ca. 79,41 =
		2.808,21 €/m²
o Zeitwert von Möblierungen		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		223.000,00 €

10 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

an der Wohnung Nr. 120

im Gebäude Grevesmühlener Straße 57

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

Neubrandenburger Str. 78 bis 92 (gerade),

Kröpeliner Str. 1-21 (ungerade)

Grevesmühler Str. 47 bis 57 (ungerade),

Prendener Straße 2 bis 26 (gerade)

in 13059 Berlin

zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024

geschätzt mit gerundet:

223.000 €

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

- 5€

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.
Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	WOBEGE Wohnbauten und Beteiligungsgesellschaft mbH Wickelmannstraße 3-5 in 12487 Berlin
Hausgeld 2024:	231,54 € (ab 01.01.2024)

c) Mieter und Pächter

- o Leerstehend, die Eigentümerin bewohnte das Objekt und ist verstorben

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- o In der zu bewertenden Wohnung wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

g) Energiepass

- o Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist aufgrund der Baukonstruktion (Massivbau, Massivdecken) sehr unwahrscheinlich.

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 7	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung, Erhaltungsverordnungsgebiete
Anlage	8	Darstellung der Sondernutzungsrechte der WEG
Anlage	9	Grundriss vom Kellergeschoss <ul style="list-style-type: none">• Der Keller Nr. 120 wurde markiert.
Anlage	10	Grundriss vom 1.Geschoss <ul style="list-style-type: none">• Die Wohnung Nr. 120 wurde markiert.
Anlage	11	Detailzeichnung Wohnung 120 <ul style="list-style-type: none">• Gemäß aktuellem Bestand
Anlage	12-13	Ansichten und Schnitt
Anlage	14	Instandhaltungsplan WEG Rohrpfehl (Untergemeinschaft 3)
Anlage	15-19	Fotoansichten
Anlage	20-21	Wirtschaftsplan 2024
Anlage	22	Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung

12.1 Unterlagen zum Grundstück

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

12.2 Urheberrecht/Datenschutz

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

Hinweise zur Datenspeicherung

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

13 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

14 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Berlin, den 29.10.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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