

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg  
Abteilung 30  
Roedeliusplatz 1  
10365 Berlin

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

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

Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Datum: 18.09.2025  
AZ: 2025 - 116

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Lichtenberg, Blatt 14541N, eingetragenen 385,01/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10317 Berlin, Hildegard-Marcusson-Straße 41, 43, 45, 47, 49, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus-eingang Hildegard-Marcusson-Straße 49, im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum MK8, an dem Kfz-Stellplatz Stpl. 8 und an der Gartenfläche Garten Whg. 8.

Aktenzeichen: 30 K 22/25

Gemarkung: Lichtenberg

Flur: 412

Flurstücke: 210, 211



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 15.09.2025 ermittelt mit rd.

**476.000,00 €**

**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> 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 22/25**

Grundbuchangaben:

Wohnungsgrundbuch von Lichtenberg,  
Blatt 14541N, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Lichtenberg, Flur 412,  
Flurstücke 210 (374 m<sup>2</sup>), 211 (3.202 m<sup>2</sup>)

Objektadresse:

Hildegard-Marcusson-Straße 41, 43, 45,  
47, 49 in 10317 Berlin

Grundstückszuschnitt:

Straßenfront ca. 35 m;  
mittlere Tiefe ca. 103 m

Bebauung:

Mehrfamilienhaus

Baujahr:

vor 1900 (gemäß Denkmalauskunft)

Ausführung:

Auf Grund der Außenbesichtigung wird  
eine mittlere Ausstattung unterstellt. Eine  
abschließende Angabe ist nicht möglich.

Raumaufteilung:

3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon;  
zweckmäßige Grundrissgestaltung; ca.  
79,21 m<sup>2</sup> WF (gemäß Teilungserklärung)Baumängel/  
Bauschäden:keine ersichtlich; Auf Grund der Außen-  
besichtigung sind hierzu jedoch keine  
abschließenden Angaben möglich.

Nutzung:

Wohnen

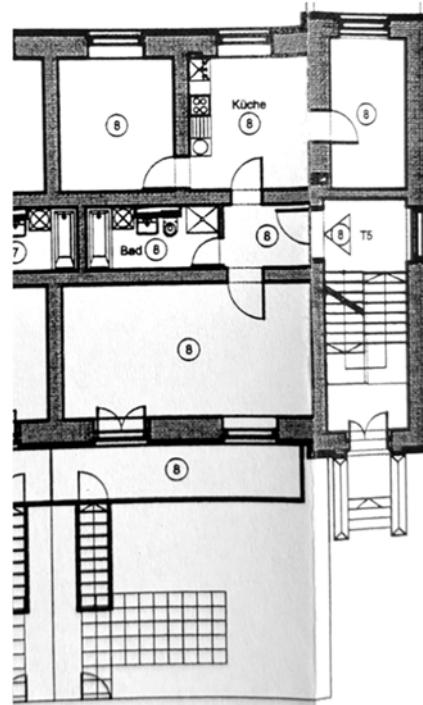
Vertragsgegenstand:

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermitt-  
lungsstichtag vermietet.

örtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt in Berlin  
Lichtenberg, im Ortsteil Rummelsburg.  
Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin  
(Alexanderplatz) beträgt ca. 6,5 km. Ge-  
schäfte des täglichen Bedarfs, Schulen,  
Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. be-  
finden sich überwiegend in fußläufiger  
Entfernung. Es handelt sich um eine mitt-  
lere Wohnlage gemäß Mietspiegel.

Verkehrswert:

476.000,00 €  
(zum Wertermittlungsstichtag)Rückansicht mit Kennzeichnung der  
Lage des Sondereigentums WE Nr. 8

Grundriss WE Nr. 8



**Inhaltsverzeichnis**

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus. Das Sonder-eigentum WE Nr. 8 befindet sich im Hauseingang Hildegard-Marcusson-Straße 49, im EG links.
Objektadresse:	Hildegard-Marcusson-Straße 41, 43, 45, 47, 49, 10317 Berlin
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Lichtenberg, Blatt 14541 N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichtenberg, Flur 412, Flurstücke 210 (374 m <sup>2</sup> ) und 211 (3.202 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin
	Auftrag vom 30.07.2025 (Datum des Auftragsschreibens), ein-gegangen am 05.08.2025

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Mieterin und der unterzeichnende Sachverständige
Durchführung des Ortstermin:	Die Mieterin hat den Ortstermin wahrgenommen, gestattete jedoch keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums.
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug v. 23.06.2025;</li> </ul>
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilungserklärung nebst Ergänzungen, Grundrissen, Lageplänen, etc.;</li> <li>• Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen im Grundbuch Abt. II;</li> <li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025;</li> <li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> <li>• Auskunft Baulastenverzeichnis;</li> <li>• Auskunft Denkmalschutz;</li> <li>• Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;</li> <li>• Auskunft Altlasten;</li> <li>• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;</li> <li>• örtliche Recherchen</li> </ul>
	Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

### 1.4.1 Eintragung im Bodenbelastungskataster

Die behördliche Auskunft über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund- und Bodens ergab für das Grundstück einen Altlastenverdacht. Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil der BBK-Fläche 6795b. Die BBK 6795b ist eine Tochterfläche der BBK 6795+, die wegen der langjährigen, ehemaligen gewerblichen Nutzung im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin als Altlastenfläche erfasst ist (vgl. hierzu insgesamt die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens).

In der behördlichen Auskunft wird auszugsweise wie folgt ausgeführt:

<b>Bodenbelastungskataster - Berlin</b>		Erfassung: <b>26.02.1993</b>
<b>Katasterfläche 6795+</b>		Letzte Änderung: <b>10.01.2023</b>
		Erstellt am: <b>28.08.2025</b>
		Zuständig: <b>UA Lichtenberg</b>
		Aktenzeichen: <b>2594</b>
Flächenabgrenzung:	<b>Lage und Abgrenzung genau bekannt</b>	
Fläche:	<b>96625m<sup>2</sup></b>	
<b>Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG</b>		
Kategorie nach BBodSchG:	<b>altlastenverdächtige Fläche</b>	
Bewertung:	<b>Teilfläche vom Verdacht auf schädl. Bodenveränderung oder Altlast befreit</b>	
Bearbeitungsphasen:	<b>Detaillerkundungen werden/wurden durchgeführt</b>	
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:	<b>Maßnahmen nicht flächendeckend aber zusammenhängend</b>	
Untersuchungsqualität:	<b>Untersuchungen für alle Bewertungen ausreichend</b>	
Weitere Hinweise:	<b>Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich</b>	
		<b>Fläche durch belastetes Grundwasser durchströmt</b>

<b>Bodenbelastungskataster - Berlin</b>		Erfassung: <b>06.06.2013</b>
<b>Katasterfläche 6795b</b>		Letzte Änderung: <b>07.09.2022</b>
		Erstellt am: <b>28.08.2025</b>
		Zuständig: <b>UA Lichtenberg</b>
<b>Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG</b>		
Kategorie nach BBodSchG:	<b>altlastenverdächtige Fläche</b>	
Bewertung:	<b>Befreiung bzgl. Grundwasserpfad; teilweise Neubewertung erforderlich</b>	
Bearbeitungsphasen:	<b>orientierende Erkundungen werden/wurden durchgeführt</b>	
Weitere Hinweise:	<b>Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich</b>	
		<b>Fläche durch belastetes Grundwasser durchströmt</b>

Zum Wertermittlungsstichtag kann bezüglich des schwebenden Kontaminierungsverdachts und des vom Bewertungsobjekt ggf. 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 Ausführungen in der Auskunft und der aktuellen wohnwirtschaftlichen Nutzung ist aus sachverständiger Sicht von einer untergeordneten Beeinträchtigung auszugehen, die ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im aktuellen 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 daher keine gesonderte Würdigung vorgenommen.

Exakte Kosten für eine eventuelle Wiederinwertsetzung (Dekontaminierung) und damit verbunden ein eventueller genauer Wertminderungsbetrag lassen sich letztlich nur durch ein Spezialgutachten (Altlastengutachten) feststellen. Es wird ggf. empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

#### **1.4.2 Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lichtenberg, Blatt 14541N, sind folgende Herrschvermerke vorhanden:

##### **Ifd. Nr. 2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungs- und Benutzungsrecht)**

2/zu 1	-	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungs- und Benutzungsrecht) an dem Grundstück Lichtenberg Blatt 13885N, BestVerz. Nr. 4, dort eingetragen in Abt. II Nr. 15; in Blatt 14041N vermerkt am 27.08.2007. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 14534N bis 14558N übertragen am 12.02.2008.	
--------	---	---	--

##### **Ifd. Nr. 3/zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht)**

3/zu 1	-	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht) an dem Grundstück Lichtenberg Blatt 14040N, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 5; in Blatt 14041N vermerkt am 27.08.2007. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 14534N bis 14558N übertragen am 12.02.2008.	
--------	---	--	--

Die der Eintragungen zugrundeliegenden Unterlagen konnten eingesehen werden. Ausgehend von der Beschreibung in den Urkunden nebst Anlagen handelt es sich um die erforderlichen Erschließungsanlagen in dem Wohngebiet. Es bestehen diesbezüglich Begünstigungen (Herrschvermerke) ebenso wie Belastungen (Eintragungen in Abt. II), welche wechselseitig die Erschließung innerhalb des Wohngebiets sichern. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich in Folge der wechselseitigen Eintragungen kein Werteinfluss für das zu bewertende Sondereigentum. Der Wert der Eintragungen wird daher mit jeweils 0,00 € geschätzt.

#### **1.4.3 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs von Lichtenberg, Blatt 14541N, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragungen vorhanden:

##### **Ifd. Nr. 2, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen des Gebäudeabrisses)**

2	1 tlw.	Nur lastend am Flurstück 211: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen des Gebäudeabrisses) für das Land Berlin. Rang vor Abt. III Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 16.06.2006 und 07.02.2007 (UR-Nr. N 1513/2006, N 226/2007, Notar Prof. Dr. Manfred J. Neumann in Berlin) eingetragen am 02.07.2007, nach Blatt 14041N übertragen am 27.08.2007. Infolge Begründung von Wohnungseigentum zur Gesamthaft nach Blätter 14534N bis 14558N übertragen am 12.02.2008.	
---	--------	--	--

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden vom 16.06.2006 und 02.07.2007 konnten eingesehen werden. Hierin heißt es auszugsweise:

(10)
Der Käufer bewilligt bereits jetzt auf seine Kosten eine Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers des Inhalts, dass die auf dem Kaufgegenstand befindlichen Gebäude, die in § 1 Abs. 1 beschrieben sind, innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss nicht abgerissen werden dürfen. Die Parteien beantragen die Eintragung der vorstehenden Dienstbarkeit. Die Dienstbarkeit ist nicht kaufpreismindernd. Der Verkäufer verpflichtet sich, der Löschung dieser Dienstbarkeit nach Ablauf von 10 Jahren nach Vertragsschluss zuzustimmen.

Ausgehend von dem Fristablauf i.V.m. der vorhandenen Bebauung und tatsächlichen Nutzung ist die Eintragung nach sachverständiger Beurteilung obsolet und der Werteinfluss bemisst sich in Höhe der üblichen Löschungskosten.

**Ifd. Nr. 3, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beschränkung der Geschossfläche)**

3	1 tlw.	Nur lastend am Flurstück 210: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beschränkung der Geschossfläche) für das Land Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 11.09.2006 (UR-Nr. 2.102/2006, Notar Prof. Dr. Manfred J. Neumann in Berlin) und vom 10.04.2007 (UR-Nr. N738/2007, Notar Prof. Dr. Manfred J. Neumann in Berlin) eingetragen am 05.07.2007, nach Blatt 14041N übertragen am 27.08.2007 im Rang vor Abt. III Nr. 1. Infolge Begründung von Wohnungseigentum zur Gesamthaft nach Blätter 14534N bis 14558N übertragen am 12.02.2008.
---	--------	--

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden vom 11.09.2006 und 10.04.2007 konnten eingesehen werden. Hierin heißt es auszugsweise:

(9)

Der Käufer verpflichtet sich, in einem Zeitraum von 10 Jahren ab Genehmigung des vorliegenden Vertrags (§ 13) keine höhere als die in Abs. 2 bezeichnete Geschossfläche zzgl. 10 % dieser Geschossfläche, mithin insgesamt 21.224 m<sup>2</sup> zu errichten. Der Käufer bewilligt bereits jetzt die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf seine Kosten zugunsten des Landes Berlin in dem neu zu bildenden Grundbuch. Diese Dienstbarkeit geht den in § 11 bezeichneten Belastungen vor und wirkt sich nicht kaufpreismindernd aus.

Ausgehend von dem Fristablauf i.V.m. der vorhandenen Bebauung und tatsächlichen Nutzung ist die Eintragung nach sachverständiger Beurteilung obsolet und der Werteinfluss bemisst sich in Höhe der üblichen Löschungskosten.

**Ifd. Nr. 4, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen des Gebäudeabrisses)**

4	1 tlw.	Nur lastend am Flurstück 210: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen des Gebäudeabrisses) für das Land Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 11.09.2006 (UR-Nr. 2.102/2006, Notar Prof. Dr. Manfred J. Neumann in Berlin) und vom 10.04.2007 (UR-Nr. N 738/2007, Notar Prof. Dr. Manfred J. Neumann in Berlin) eingetragen am 05.07.2007, nach Blatt 14041N übertragen am 27.08.2007. Infolge Begründung von Wohnungseigentum zur Gesamthaft nach Blätter 14534N bis 14558N übertragen am 12.02.2008.
---	--------	--

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden vom 11.09.2006 und 10.04.2007 konnten eingesehen werden. Hierin heißt es auszugsweise:

(10)

Der Käufer bewilligt bereits jetzt auf seine Kosten eine Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers des Inhalts, dass die auf dem Kaufgegenstand befindlichen Gebäude, die in § 1 Abs. 1 beschrieben sind, innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss nicht abgerissen werden dürfen. Die Parteien beantragen die Eintragung der vorstehenden Dienstbarkeit. Die Dienstbarkeit ist nicht kaufpreismindernd. Der Verkäufer verpflichtet sich, der Löschung dieser Dienstbarkeit nach Ablauf von 10 Jahren nach Vertragsschluss zuzustimmen.

Ausgehend von dem Fristablauf i.V.m. der vorhandenen Bebauung und tatsächlichen Nutzung ist die Eintragung nach sachverständiger Beurteilung obsolet und der Werteinfluss bemisst sich in Höhe der üblichen Löschungskosten.

**Ifd. Nr. 5. Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)**

5	1	<p>Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Blätter 14141N bis 14190N und Blatt 14040N als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. <b>Das Recht ist auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt.</b></p> <p>Gemäß Bewilligung vom 29.03.2007 (UR-Nr. N 683/2007, Notar Prof. Dr. Manfred J. Neumann in Berlin) eingetragen am 27.08.2007 und am 02.11.2007 in Blatt 14041N. Infolge Begründung von Wohnungseigentum zur Gesamthaft nach Blätter 14534N bis 14558N übertragen am 12.02.2008.</p>
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 29.03.2007 konnten eingesehen werden. Ausgehend von der Beschreibung in der Urkunde nebst Anlagen handelt es sich um die erforderlichen Erschließungsanlagen in dem Wohngebiet. Es bestehen diesbezüglich Belastungen (Eintragungen in Abt. II) ebenso wie Begünstigungen (Herrschvermerke), welche wechselseitig die Erschließung innerhalb des Wohngebiets sichern. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich in Folge der wechselseitigen Eintragungen kein Werteinfluss für das zu bewertende Sondereigentum. Der Wert der Eintragung wird daher mit 0,00 € geschätzt.

**1.5 Fragen des Gerichts**

Mieter/Nutzer:	Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 8 ist vermietet. Der Mietername wird dem Gericht gesondert mitgeteilt. Ein Mietvertrag wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Gewerbebetrieb:	Es besteht augenscheinlich kein Gewerbebetrieb. Auf Grund der Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der bestehenden Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Es besteht gemäß behördlicher Auskunft ein Altlastenverdacht und eine Eintragung im Bodenbelastungskataster. Vgl. hierzu auch in Punkt 1.4.1 des Gutachtens.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten auf Nachfrage keine Auskünfte.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
WEG-Verwaltung:	Die WEG-Verwaltung wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht benannt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.897.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Lichtenberg (ca. 316.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Rummelsburg (ca. 27.600 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam-Zentrum (ca. 37 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Berlin-Zentrum (Alexanderplatz) (ca. 6,5 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 1 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 100 / A113, AS Grenzallee (ca. 6,5 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Rummelsburg (ca. 1 km entfernt)  
Berlin Hauptbahnhof (ca. 10 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin Brandenburg BER (ca. 19 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsgrundstück liegt in Berlin Lichtenberg, im Ortsteil Rummelsburg. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Alexanderplatz) beträgt ca. 6,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich überwiegend in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

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

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend offene, III-VI geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

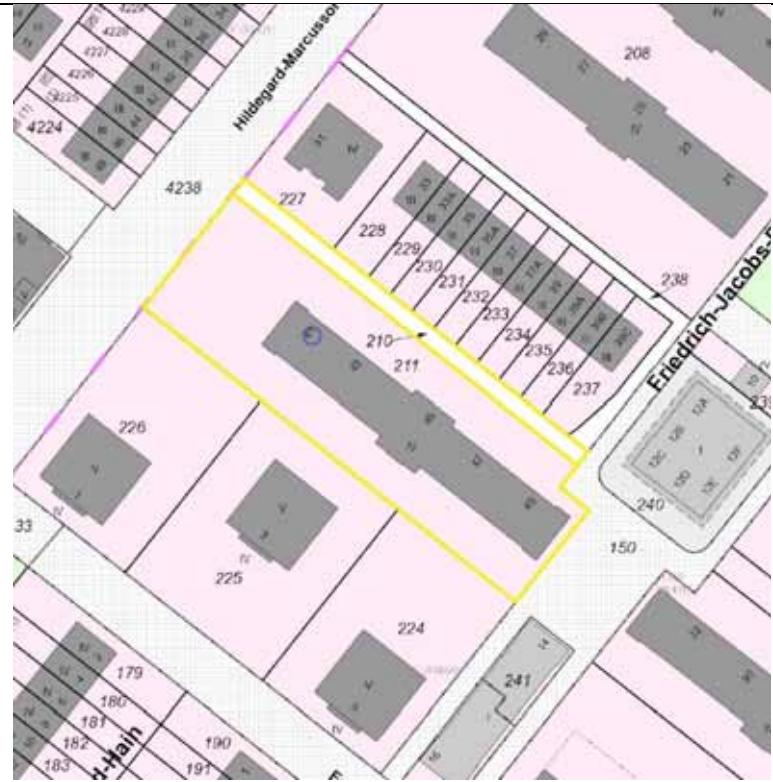
keine

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Luftbild:



Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 35 m; mittlere Tiefe ca. 103 m; Größe 3.576 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

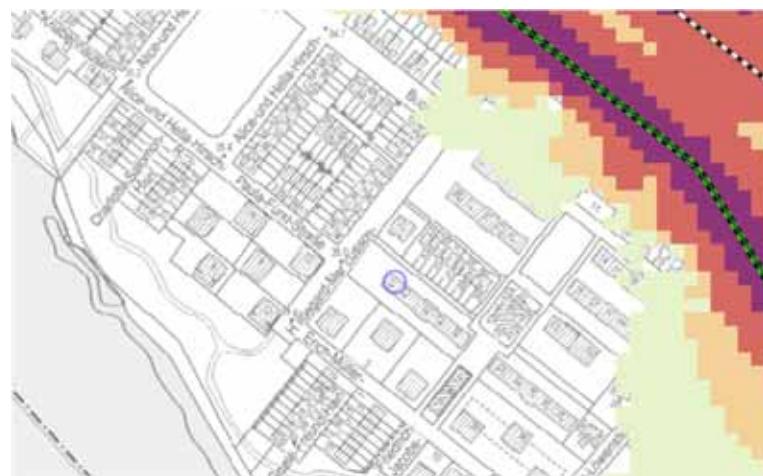
örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

**L DEN in dB(A)**



(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

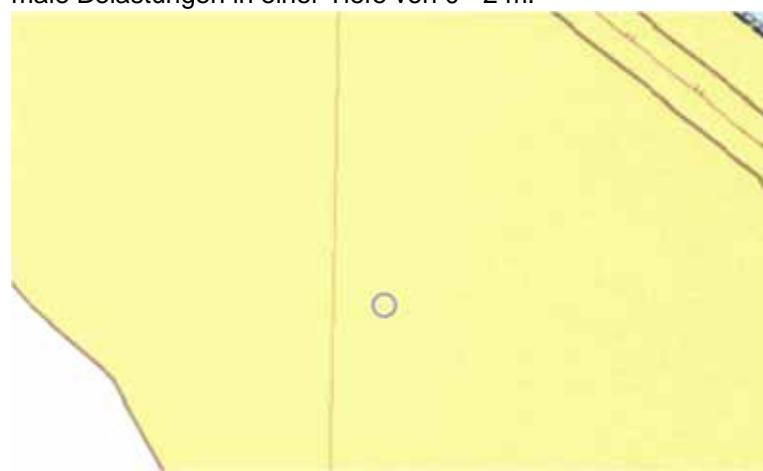
elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrundkarte:

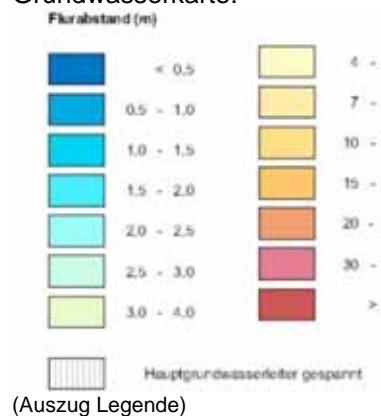
Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):



Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

**Grundwasserkarte:**

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt überwiegend ca. 1 bis 4 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 Bodenbelastungskataster registriert ist. Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Punkt 1.4.1 des Gutachtens.

**2.4 Privatrechtliche Situation****grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.06.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lichtenberg, Blatt 14541N, folgende Eintragungen:

- Ifd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen des Gebäudeabrisses),
- Ifd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beschränkung der Geschossfläche),
- Ifd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen des Gebäudeabrisses),
- Ifd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht),
- Ifd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Es wird hierzu auf die Ausführungen in Punkt 1.4.3 des Gutachtens verwiesen. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung grundsätzlich 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 Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält folgende, jedoch für das Bewertungsobjekt nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

Baulistenblatt Nr. L 487, Seite 1:

Feuerwehrzufahrt;

Baulistenblatt Nr. L 487, Seite 2:

Zugang und Zufahrt sowie Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Feuerwehrzugang.

Vgl. hierzu die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens, in der auch die Lage der Baulistenflächen ersichtlich ist.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt unterliegt als Baudenkmal und Bestandteil des Denkmalbereiches – Gesamtanlage – dem Schutz des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin und ist in die Denkmalliste Berlin unter der Nr. 09096040 eingetragen. Vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

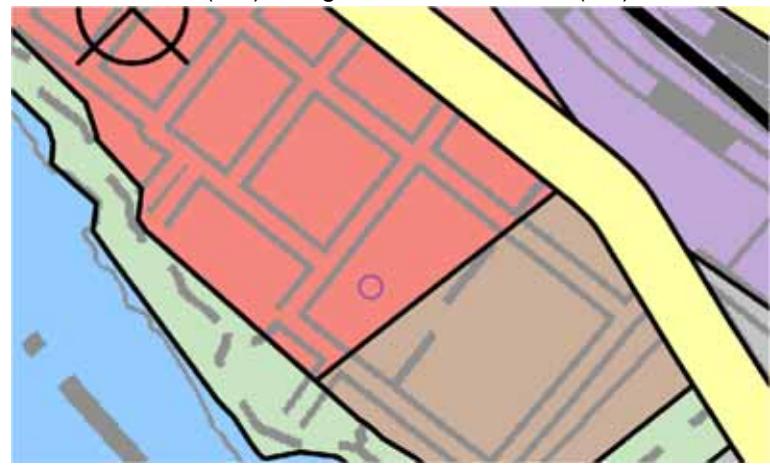
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

#### Baufläche

- |                                     |
|-------------------------------------|
| Wohnbaufläche, W1<br>(GFZ über 1,5) |
| Wohnbaufläche, W2<br>(GFZ bis 1,5)  |
| Wohnbaufläche, W3<br>(GFZ bis 0,8)  |
| Wohnbaufläche, W4<br>(GFZ bis 0,4)  |

(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W1) und gemischte Baufläche (M2)



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

Festsetzungen im Bebauungsplan XVII-9:

Mischgebiet (Teilgebiet MI 4);

Maß d. baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Traufhöhe (TH) 15,40 m über Gehweg und Firsthöhe (FH) 17,40 m über Gehweg; vgl. hierzu insgesamt die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

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

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 8 befindet sich im Erdgeschoss des Hauseingangs Hildegard-Marcusson-Straße 49 und ist am Wertermittlungsstichtag vermietet. Ein Mietvertrag wurde durch die Verfahrensteiligen auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können keine weiteren Angaben zum Mietverhältnis erfolgen.

### 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.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht wahrgenommen. Die Mieterin war zum anberaumten Besichtigungszeitpunkt anwesend, stimmt einer Besichtigung der von ihr gemieteten Wohnung jedoch nicht zu, sodass bzgl. des zu bewertenden Sondereigentums **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Auch das Gemeinschaftseigentum konnte nur im Bereich des Hauseingangs/Treppenhaus Hildegard-Marcusson-Straße 49, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, von Innen besichtigt werden. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



drei- bis viergeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, freistehend

Baujahr:

vor 1900 (gemäß Denkmalauskunft)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen gemäß der Grundrisse tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegeben-

heiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) 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: Klinkermauerwerk

### **3.2.2 Nutzungseinheiten**

Entsprechend Teilungserklärung vom 14.05.2007, einschließlich Ergänzungen, wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 25 Wohnungseigentumseinheiten (WE), sowie Sondernutzungsrechten an Kellerräumen, KFZ-Stellplätzen und Gartenflächen aufgeteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, ggf. leichte nicht tragende Trennwände
Geschosstreppen:	massiv mit Zwischenpodest, Metallgeländer mit Holzhandlauf, Teppichläufer
Hauseingangsbereich:	Holztür mit Lichtenausschnitt und Oberlicht
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Sprossen; tlw. Rollläden Fensterbänke außen Klinker
Dach:	Holzdachkonstruktion mit Dachpappeneindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Auf Grund der Außenbesichtigung und der durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellten Unterlagen/Informationen sind keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Eingangstreppen, Balkone tlw. mit Treppen zum Garten, Dachterrassen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut.

## **3.3 Außenanlagen**

### **3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigung mit Stellplatzflächen; Kinderspielplatz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Fahrradstellplätze; Beleuchtung; tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken)

### **3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet**

Kfz-Stellplatz Stpl. 8 und Gartenfläche Garten Whg. 8 (vgl. hierzu auch den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens)

### **3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet**

Kfz-Stellplätze und Gartenflächen

### **3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8**

#### **3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum Wohnung Nr. 8 befindet sich im EG links des Hauseingangs Hildegard-Marcusson-Straße 49.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung ca. 79,21 m<sup>2</sup> und wird für die nachfolgende Wertermittlung auf Grund der Außenbesichtigung herangezogen.

Raumaufteilung:

3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon

Dem Sondereigentum ist zudem der Kellerraum MK8 als Sondernutzungsrecht zugeordnet, welcher sich im Kellergeschoss/Souterrain befindet. Vgl. hierzu auch die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

durchschnittlich

#### **3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

#### **3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile/Einrichtungen: Balkon mit Treppe zum Garten (Sondernutzungsrecht Gartenfläche Garten Whg. 8)

### **3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte: Dem zu bewertenden Sondereigentum WE Nr. 8 sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

Kellerraum MK8,  
PKW-Stellplatz Stpl. 8 und  
Gartenfläche Garten Whg. 8.

Vgl. die Grundrisse/Lagepläne in Anlage 4 des Gutachtens.

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:

Durch die Verfahrensbeteiligten wurden auf Nachfrage keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt.

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:

Durch die Verfahrensbeteiligten wurden auf Nachfrage keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt.

### **3.6 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 385,01/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10317 Berlin, Hildegard-Marcusson-Straße 41, 43, 45, 47, 49, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Hildegard-Marcusson-Straße 49, im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum MK8, an dem Kfz-Stellplatz Stpl. 8 und an der Gartenfläche Garten Whg. 8, zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	Ifd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenberg	14541N	1	412	210	374 m <sup>2</sup>
			412	211	3.202 m <sup>2</sup>
					Summe: 3.576 m <sup>2</sup>

### 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 Teileigentümern 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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 abweichen den 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:

<b>Abfrageparameter</b>	
Status der Kauffallauswertung	7, Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W, WE-Einheit
Vertragsart	1:2
Vertragsdatum	15.09.2023:14.09.2025
BRW-Zone	2087

Es wurden insgesamt 9 Kauffälle (alle inkl. Stellplatz) zur Verfügung gestellt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	580.000,00	370.000,00	510.000,00	550.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,21	94,25	64,03	70,85	96,94
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	6.153,85	5.778,54	7.198,31	5.673,61
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.09.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung <sup>2</sup>	15.09.2025	20.09.2023 × 1,000	21.12.2023 × 1,000	08.04.2024 × 1,000	07.06.2024 × 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		6.153,85	5.778,54	7.198,31	5.673,61
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,21	94,25	64,03	70,85	96,94
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 0,990	× 0,990	× 1,020
Zimmeranzahl	3	3	2	2	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	Hochparterre <sup>3</sup>	EG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 0,980	× 0,980	× 0,980
Aufzug	nein	nein	nein	nein	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 0,980
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 0,950	× 0,950	× 0,950
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Anpassungsfaktor					
Balkon/Terrasse	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		6.082,34	5.326,02	6.634,61	5.280,02
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		6.082,34	5.326,02	6.634,61	5.280,02

<sup>2</sup> Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des Marktverhaltens bzgl. der Kauffälle im Abfragezeitraum nicht erforderlich.

<sup>3</sup> In der Teilungserklärung ist die Lage des zu bewertenden Sondereigentums mit Erdgeschoss angegeben. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin ist dem Sondereigentum zur sachgerechten Gegenüberstellung mit den Kauffällen die Lage Hochparterre zuzuordnen.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	670.000,00	569.000,00	520.000,00	795.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,21	126,80	82,12	88,33	125,45
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	5.283,91	6.928,88	5.887,01	6.337,19
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.09.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	15.09.2025	13.09.2024	20.09.2024	28.01.2025	31.01.2025
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		5.283,91	6.928,88	5.887,01	6.337,19
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,21	126,80	82,12	88,33	125,45
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,000	× 1,010	× 1,050
Zimmeranzahl	3	4	3	3	4
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	Hochparterre	OG	OG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,980	× 1,020	× 1,020
Aufzug	nein	nein	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 0,950	× 1,000	× 0,950
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Terrasse	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	5.165,29	6.450,79	6.064,80	6.447,77	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]	5.165,29	6.450,79	6.064,80	6.447,77	

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
	9				
Vergleichswert [€]	-----	397.500,00			
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,21	69,59			
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	5.712,03			

<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 15.09.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	15.09.2025	19.05.2025 × 1,000			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]			5.712,03		

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,21	69,59			
Anpassungsfaktor		× 0,990			
Zimmeranzahl	3	3			
Anpassungsfaktor		× 1,000			
Geschosslage	Hochparterre	OG			
Anpassungsfaktor		× 0,980			
Aufzug	nein	nein			
Anpassungsfaktor		× 1,000			
Vermietung	vermietet	vermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,000			
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,000			
Balkon/Terrasse	ja	ja			
Anpassungsfaktor		× 1,000			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	5.541,81				
Gewicht	1,00				
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]	5.541,81				

**Lage der Vergleichsobjekte:**

Nr.	PLZ	Straßenname
1	10317	Georg-Löwenstein-Str.
2	10317	Karl-Wilker-Straße
3	10317	Hildegard-Marcusson-Str.
4	10317	An den Knabenhäusern
5	10317	Hildegard-Marcusson-Str.
6	10317	Georg-Löwenstein-Str.
7	10317	Hildegard-Marcusson-Str.
8	10317	Karl-Wilker-Str.
9	10317	Karl-Wilker-Str.

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 ±25,00% als Ausschlusskriterium gewählt. Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	52.993,45 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 5.888,16 €/m <sup>2</sup> rd. <b>5.888,00 €/m<sup>2</sup></b>

**4.4.4 Vergleichswert****Ermittlung des Vergleichswerts**

vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.888,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	+ 117,76 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.005,76 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 79,21 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 475.716,25 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 475.716,25 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 475.716,25 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 475.716,25 € rd. <b>476.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 mit rd. **476.000,00 €** ermittelt.

**Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**

Zu-/Abschläge prozentual vom vorl. relativen Vergleichswert

Bezeichnung	in % von 5.888,00	Wert
Sondernutzungsrecht Gartenfläche Garten Whg. 8	2%	117,76 €

#### 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 385,01/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10317 Berlin, Hildegard-Marcusson-Straße 41, 43, 45, 47, 49, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Hildegard-Marcusson-Straße 49, im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum MK8, an dem PKW-Stellplatz Stpl. 8 und an der Gartenfläche Garten Whg. 8,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	Ifd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenberg	14541N	1	412	210	374 m <sup>2</sup>
			412	211	3.202 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 mit rd.

**476.000,00 €**

**in Worten: vierhundertsechsundsiebzigtausend 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 18.09.2025



#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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 2024/25, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2024/2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand September 2025) 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, Schnitt, Lageplan

Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 6: behördliche Auskünfte