

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg
Abteilung 30
Möckernstraße 130
10963 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: 05.03.2024
AZ: 2024 - 009

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 7139, eingetragenen 39,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10961 Berlin, Gneisenaustraße 16, Solmsstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Gneisenaustraße 16, im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet.

Aktenzeichen: 30 K 23/23
Gemarkung: Kreuzberg
Flur: 2
Flurstück: 235/5



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 27.02.2024 ermittelt mit rd.

475.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

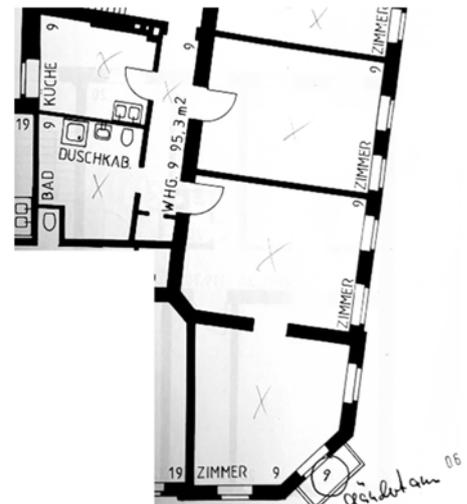
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

| | |
|-----------------------|---|
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 7139, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 235/5 (589 m ²) |
| Objektadresse: | Gneisenaustraße 16, Solmsstraße 16, 10961 Berlin |
| Grundstückszuschnitt: | Straßenfront Gneisenaustraße ca. 21 m; Straßenfront Solmsstraße ca. 26 m |
| Bebauung: | Mehrfamilienhaus |
| Baujahr: | um 1885 (gemäß Bauakte); Ausbau Dachgeschoss um 1992 |
| Ausführung: | Auf Grund der Außenbesichtigung ist hierzu keine Angabe möglich. |
| Raumaufteilung: | 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon; zweckmäßige Grundrissgestaltung; ca. 95,30 m ² WF (Teilungserklärung) |
| Nutzung: | Wohnen |
| Vertragsgegenstand: | Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag vermietet. |
| örtliche Lage: | Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ist ca. 600 m entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel. |
| Verkehrswert: | 475.000,00 € (zum Wertermittlungstichtag) |

30 K 23/23

Straßenansicht mit Kennzeichnung Sondereigentum WE Nr. 9



Grundriss Sondereigentum WE Nr. 9



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|--|--------------|
| | Exposé | 2 |
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Fragen des Gerichts | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 10 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 10 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 11 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 12 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 12 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 12 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 12 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.... | 13 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 13 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus..... | 13 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 13 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 14 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 14 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 14 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 14 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 14 |
| 3.3.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 14 |
| 3.4 | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 | 15 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung | 15 |
| 3.4.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 15 |
| 3.4.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 15 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 15 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 16 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 17 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 17 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 17 |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück | 17 |
| 4.4 | Vergleichswertermittlung..... | 17 |
| 4.4.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 17 |
| 4.4.2 | Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe | 18 |
| 4.4.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 18 |
| 4.4.4 | Vergleichswert..... | 23 |
| 4.5 | Verkehrswert..... | 24 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 25 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 25 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 26 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 26 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 26 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus |
| Objektadresse: | Gneisenaustraße 16, Solmsstraße 16 in 10961 Berlin |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 7139, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 235/5 (589 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstraße 130, 10963 Berlin |
| | Auftrag vom 30.01.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 08.02.2024 |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung: | 27.02.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | zwei Rechtspfleger-Anwärtinnen, Zwangsverwalter, der unterzeichnende Sachverständige |
| vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt: | <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug v. 29.01.2024; |
| von der Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">• Anschreiben mit Objektinformationen v. 19.02.2024;• Mietvertrag v. 26.08.2019;• Anlage zum Mietvertrag v. 29.10.2019;• Übernahmebericht der Zwangsverwaltung v. 14.01.2021;• Jahresabrechnung 2021 v. 23.12.2022;• Wirtschaftsplan 2023 v. 23.12.2022;• Einladung Wohnungseigentümerversammlung v. 20.10.2023;• Jahresabrechnung 2022 v. 12.07.2023;• Wirtschaftsplan 2024 v. 12.07.2023;• Einladung Wohnungseigentümerversammlung v. 04.01.2023;• Einladung Wohnungseigentümerversammlung v. 24.11.2022;• Protokoll Sitzung Amtsgericht v. 17.11.2022• Entwurf zur Sonderumlage bzgl. Vergleichszahlung v. 24.11.2022;• Anschreiben zur Sonderumlage bzgl. Vergleichszahlung v. 30.01.2023;• Protokoll v. 17.10.2022 zur Schadensaufnahme von Feuchtigkeit im 2.OG (einmaliger Wasserausstritt aus der Decke in Kammer) durch Verstopfung der Fußbodenentwässerung im Bad im 3.OG;• Protokoll Eigentümerversammlung 2022 am 28.04.2022;• Protokoll Eigentümerversammlung I/2023 am 30.01.2023;• Protokoll Eigentümerversammlung II/2023 am 16.11.2023; |
| vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none">• Teilungserklärung und Nachtrag inkl. Anlagen, Planzeichnungen/Grundrisse, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.;• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• Unterlagen aus der Bauakte;• Auskunft Baulastenverzeichnis; |

- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.

1.4 Fragen des Gerichts

| | |
|---|--|
| Mieter/Nutzer: | Das Bewertungsobjekt WE Nr. 9 ist gemäß Auskunft des Zwangsverwalters vermietet. Ein Mietvertrag wurde durch den Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt. Der Mietername wird dem Gericht gesondert mitgeteilt. |
| baulicher Zustand, Reparaturen: | Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt. |
| Gewerbebetrieb: | Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. |
| Maschinen/Betriebseinrichtungen: | Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. |
| Verdacht auf Hausschwamm: | Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. |
| baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen: | Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden. |
| Altlasten: | Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden im Ortstermin nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen. |
| Wohnpreisbindung: | Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt. |
| WEG-Verwaltung: | HGV Haagen Grundstücksgesellschaft mbH Postfach 150648, 10668 Berlin Tel. 0 30 / 8 82 62 34 |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.866.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Friedrichshain-Kreuzberg (ca. 294.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Kreuzberg (ca. 153.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 29 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 2,5 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 96 (ca. 300 m entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 100, AS Tempelhofer Damm (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Yorckstraße (ca. 1,5 km entfernt)
Berlin-Südkreuz (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg - BER (ca. 21 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ist ca. 600 m entfernt.

Wohnlage:

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



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2023

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, V-VII geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront Gneisenaustraße ca. 21 m;
Straßenfront Solmsstraße ca. 26 m;
Größe 589 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

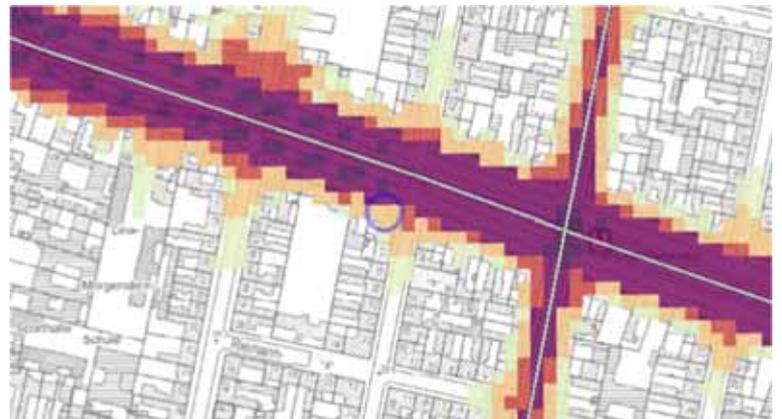
Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

| L DEN in dB(A) | |
|----------------|------------|
| ab 55 - 59 | ab 60 - 64 |
| ab 65 - 69 | ab 70 - 74 |
| ab 75 | |

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Bitumen; Geh-/Fahrradwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik, Betonverbundsteinen; begrünter Mittelstreifen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses und des Nebengebäudes im Hof; eingefriedet durch Mauer

Baugrundkarte:

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



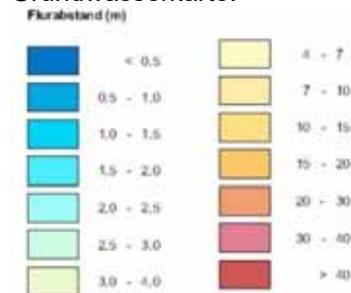
(Auszug Legende)



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:

 Hauptgrundwasserleiter gesperrt
(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 3 - 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 nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 7139, folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk,
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

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

Bodenordnungsverfahren: Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Die Anfrage vom 09.02.2024 wurde durch die Behörde nicht schriftlich beantwortet. Eine telefonische Nachfrage ergab, dass eine Bearbeitung auf Grund des Personalmangels nicht zeitnah erfolgt. Die Behörde erteilte nach Einsicht in das Register jedoch telefonisch die Auskunft, dass für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht gemäß behördlicher Auskunft nicht unter Denkmalschutz.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

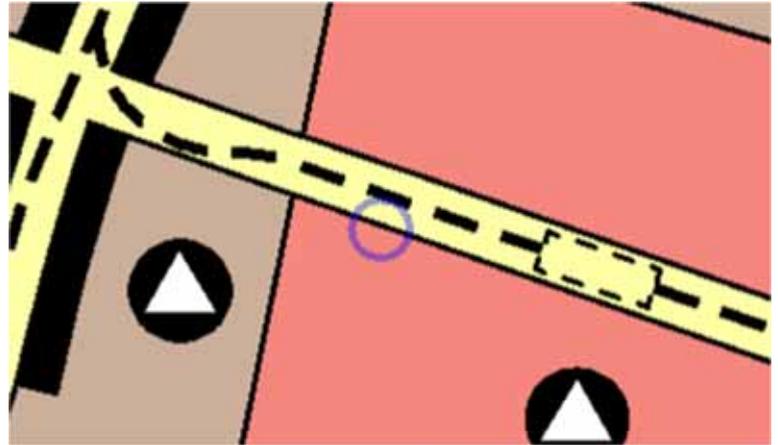
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche

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

(Auszug Legende)

Wohnbaufläche W1



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

Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6.

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

| | allgemeines Wohngebiet | | | | |
|-----------------|------------------------|-------------|------------------|-----|-----|
| | gemischtes Gebiet | | | | |
| Maß der Nutzung | Baustufe | Geschoßzahl | Bebaubare Fläche | GFZ | BMZ |
| | V/3 | 5 | 0,3 | 1,5 | 6,0 |

(Auszug Legende)

gemischtes Gebiet, Baustufe V/3



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6.

Erhaltungsverordnungsgebiet:

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

(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb von Erhaltungsverordnungsgebieten gemäß § 172 BauGB. Hierbei handelt es sich um das Erhaltungsverordnungsgebiet „Bergmannstraße Nord“.



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6.

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. 9 befindet sich im Hauseingang Gneisenaustraße 16. Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des Zwangsverwalters vermietet.

Durch den Zwangsverwalter wurde ein Mietvertrag vom 26.08.2019 mit Mietbeginn 01.11.2019 zur Verfügung gestellt. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die Wohnung ist an eine Privatperson zu Wohnzwecken vermietet.

Es wurde vereinbart, dass die Grundmiete ab 01.11.2019 bis 30.04.2021 monatlich 500,00 € und ab 01.05.2021 monatlich 900,00 € beträgt. Diesbezüglich wurde vereinbart, dass der Mieter die Wohnung wie sie steht und liegt übernimmt und eine Reduzierung der monatlichen Kaltmiete von 400,00 € vom 01.11.2019 bis 30.04.2021 erhält. Der Mieter hat sich verpflichtet die gesamte Wohnung zu renovieren und instand zu setzen, den Heizkörper in dem vorderen Zimmer zu installieren und den Heizkostenverteiler installieren und ablesen zu lassen.

Durch den Zwangsverwalter erfolgte mit Schreiben vom 19.02.2024 die Mitteilung bzgl. des aktuellen Mietverhältnisses, dass sich die aktuelle Mietzahlung wie folgt zusammensetzt:

| | |
|----------------------|-------------|
| Nettokaltmiete | 900,00 € |
| Betriebs-/Heizkosten | 170,00 € |
| Gesamtmiete | 1.070,00 €. |

Im Ortstermin wurde festgestellt, dass neben dem Namen des Mieters zwei weitere Namen an der Klingel des zu bewertenden Sondereigentums angebracht waren. Am mit dem Namen des Mieters versehenen Briefkasten befanden sich wiederum weitere Namen, abweichend zur Klingelaufschrift. Hierbei handelt es sich auch um Firmen (gewerbliche Bezeichnungen). Der am Ortstermin teilnehmende Zwangsverwalter konnte diesbezüglich für keine Aufklärung sorgen, da ihm der Umstand unbekannt war. Dem Gericht werden die Erkenntnisse aus dem Ortstermin nebst Nennung der an Klingel und Briefkasten angebrachten Namen gesondert zur Verfügung gestellt. Auf Grund der Außenbesichtigung ist zur tatsächlichen Nutzung des Bewertungsobjekt keine Angabe möglich. Es wird unterstellt, dass die Wohnung entsprechend der mietvertraglichen Regelung genutzt wird.

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. Insofern 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 und den Mieter nicht wahrgenommen, so dass bzgl. des Sondereigentums **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus (mit tlw. gewerblichen Nutzungen) mit ausgebautem Dachgeschoss, zweiseitig angebaut; Remise im Hofraum

Baujahr:

um 1885 (gemäß Bauakte); Ausbau Dachgeschoss um 1992

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Die Zugänge zum Gebäude bzw. zu den Wohnungseinheiten sind nicht barrierefrei. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt/gestrichen, gegliederte Straßenfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 23.03.1992, einschließlich Nachtrag vom 12.10.1992, wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 24 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 5 Teileigentumseinheiten (TE), sowie Sondernutzungsrechten an der im Hofraum an der Grundstücksgrenze befindlichen Remise und an der Außenwand des Treppenaufganges Solmsstraße zu errichtenden Fahrstuhls aufgeteilt.

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

| | |
|--------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament |
| Umfassungs-/ Innenwände: | Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände |
| Geschossdecken: | Holzbalken |
| Geschosstreppen: | massiv mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen aus Holz mit PVC-Belag, Holzgeländer bzw. Handlauf |
| Hauseingangsbereich: | Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt und Oberlicht |
| Fenster: | Holzkastenfenster; Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen Metall |
| Dach: | Holzdachkonstruktion; Dachrinnen/Regenfallrohre aus Metall |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

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

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

| | |
|-----------------------|--|
| besondere Bauteile: | Balkone |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist augenscheinlich durchschnittlich. |

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Mülltonnenstellplätze, Fahrradabstellplätze, Einfriedung (Mauer)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 9 befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauseingangs Gneisenaustraße 16.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 95,30 m² und wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Balkon;
Vgl. den Grundriss in Anlage 4 des Gutachtens.
Die Kellerräume werden gemäß Teilungserklärung durch die Hausverwaltung zugeordnet.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung einschließlich Nachtrag bestehen Sondernutzungsrechte, wie folgt:

Sondernutzungsrecht an der im Hofraum befindlichen Remise, zugeordnet zu einem Teileigentum. In den Räumen der Remise darf keinerlei gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden. Der Eigentümer des Teileigentums hat sämtliche Kosten für die Erhaltung der Remise einschließlich möglicherweise fällig werdende Abrisskosten zu tragen;

Sondernutzungsrecht an der Außenwand des Treppenaufganges Solmsstraße i.V.m. der Erlaubnis zur Errichtung einer Fahrstuhlanlage, zugeordnet zu einem Wohnungseigentum, dessen Eigentümer sämtliche Errichtungs- und Betriebskosten des Fahrstuhls bis zur Betriebsaufnahme zu tragen hat. Danach sieht das dingliche Sondernutzungsrecht diversen, in der Teilungserklärung näher bezeichneten Wohnungseigentümern gesamthänderisch zu. Nur die die Aufzugsanlage nutzenden Eigentümer haften für die entstehenden Betriebs- und Erhaltungskosten gesamthänderisch, entsprechend der Miteigentumsanteile. Die Fahrstuhlanlage ist Gemeinschaftseigentum.

Hinweis: Am Wertermittlungsstichtag ist keine Fahrstuhlanlage errichtet.

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: Gemäß der vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellten Jahresabrechnungen bestehen keine Einnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum.

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:

In der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass die nach erfolgtem Ausbau des DG und KG vorhandenen Wohnungs-/Teileigentumseinheiten berechtigt sind, ein eigenes Heizungssystem zu errichten und dieses an die bestehende Heizungsanlage anzuschließen. Für den Fall der Errichtung eines eigenen Heizungssystems wird in der Teilungserklärung festgestellt, dass die dafür erforderlichen Steige- bzw. Fallleitungen bis zum Anschluss an die bereits bestehende Heizungsanlage zum Inhalt des Sondereigentums gehören. Die Instandhaltungskosten für das bereits bestehende Heizleitungssystem tragen die Eigentümer der bereits bestehenden Einheiten (hierunter zählt auch das zu bewertende Sondereigentum Nr. 9). Die Instandhaltungskosten für die neu zu installierende Heizungsanlage tragen ausschließlich die Eigentümer der neuen Einheiten. Weiter wurde beschlossen, dass die von einem Eigentümer einer neu geschaffenen Wohnungseinheit zu tragenden Instandhaltungs- und Betriebskosten nur in der Höhe zu tragen sind, die einem Miteigentumsanteil von 48,97/1.000 entsprechen. Die Kosten der Differenz von 9,98/1.000 Miteigentumsanteilen tragen die übrigen Eigentümer entsprechend den auf sie entfallenden Miteigentumsanteilen.

Das Bewertungsobjekt WE Nr. 9 besitzt einen Miteigentumsanteil von 39,20/1.000. In den vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellten Jahresabrechnungen beträgt der Verteilerschlüssel für das Bewertungsobjekt jedoch 39,62/1.000 Miteigentumsanteil. Dies entspricht einer Abweichung von rd. 1 %. Auf Grund der nur marginalen Abweichung und dem örtlichen Marktverhalten wird die bestehende abweichende Regelung der Kostentragung in der nachfolgenden Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt.

Erhaltungsrücklage, Hausgeld:

Bezugnehmend auf die vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte beträgt die Erhaltungsrücklage 93.000,29 € zum 31.12.2022. Das Hausgeld/Wohngeld beträgt für das Bewertungsobjekt gemäß Wirtschaftsplan 2024 monatlich 387,08 € (ab dem 02.01.2024). Hierin sind 99,05 € Erhaltungsrücklage enthalten. Hiervon abweichend teilte der Zwangsverwalter jedoch mit Schreiben vom 19.02.2024 mit, dass das Wohngeld 460,00 €/Monat beträgt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen 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 39,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10961 Berlin, Gneisenaustraße 16, Solmsstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Gneisenaustraße 16, im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|----------------------|-------|----------|-----------|------|-----------|--------------------|
| Tempelhofer Vorstadt | 7139 | 1 | Kreuzberg | 2 | 235/5 | 589 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

| Abfrageparameter | |
|-------------------------------|--|
| Status der Kauffallauswertung | 7 , Vertrag ausgewertet |
| Vertragsgegenstand | W , WE-Einheit |
| Vertragsart | 1 , Kauf;2 , Angebot + Annahme / Benennung |
| Postleitzahl | 10961 |
| Vertragsdatum | 27.02.2022;26.02.2024 |
| BRW-Zone | 2491 |
| Aufzug [] | Nein |
| WF-NF {m ² } | 80:110 |

Es wurden insgesamt 15 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 1 | 2 | 3 (A) | 4 (A) |
| Vergleichswert [€] | ----- | 700.000,00 | 739.000,00 | 350.000,00 | 250.000,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 95,30 | 104,00 | 93,55 | 100,00 | 82,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 6.730,77 | 7.899,52 | 3.500,00 | 3.048,78 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 27.02.2024 | 29.03.2022 | 09.06.2022 | 26.07.2022 | 02.08.2022 |
| zeitliche Anpassung | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 6.730,77 | 7.899,52 | 3.500,00 | 3.048,78 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 95,30 | 104,00 | 93,55 | 100,00 | 82,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,01 | × 1,00 | × 1,00 | × 0,99 |
| Zimmeranzahl | 3 | 3 | 3 | 1 | 3 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Geschosslage | OG | EG | OG | OG | OG |
| Anpassungsfaktor | | × 1,02 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Vermietung | vermietet | vermietet | unvermietet | unvermietet | unvermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 0,95 | × 0,95 | × 0,95 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Balkon/Loggia | ja | nein | ja | nein | ja |
| Anpassungsfaktor | | × 1,05 | × 1,00 | × 1,05 | × 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 7.280,74 | 7.504,54 | 3.491,25 | 2.867,38 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | | 7.280,74 | 7.504,54 | 3.491,25 | 2.867,38 |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Vergleichswert [€] | ----- | 599.500,00 | 649.000,00 | 545.000,00 | 614.650,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 95,30 | 84,00 | 89,00 | 92,78 | 93,25 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 7.136,90 | 7.292,13 | 5.874,11 | 6.591,42 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 27.02.2024 | 11.08.2022 | 11.08.2022 | 16.09.2022 | 30.11.2022 |
| zeitliche Anpassung | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 7.136,90 | 7.292,13 | 5.874,11 | 6.591,42 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 95,30 | 84,00 | 89,00 | 92,78 | 93,25 |
| Anpassungsfaktor | | × 0,99 | × 0,99 | × 1,00 | × 1,00 |
| Zimmeranzahl | 3 | 3 | 2 | 4 | 2 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Geschosslage | OG | OG | OG | OG | OG |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Vermietung | vermietet | unvermietet | unvermietet | unvermietet | unvermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 0,95 | × 0,95 | × 0,95 | × 0,95 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Balkon/Loggia | ja | ja | ja | nein | nein |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,05 | × 1,05 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 6.712,25 | 6.858,25 | 5.859,42 | 6.574,94 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | | 6.712,25 | 6.858,25 | 5.859,42 | 6.574,94 |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 9 | 10 | 11 | 12 (A) |
| Vergleichswert [€] | ----- | 579.500,00 | 445.000,00 | 450.000,00 | 739.000,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 95,30 | 91,01 | 83,92 | 104,27 | 82,72 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 6.367,43 | 5.302,67 | 4.315,72 | 8.933,75 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 27.02.2024 | 03.03.2023 | 24.03.2023 | 24.03.2023 | 04.04.2023 |
| zeitliche Anpassung | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 6.367,43 | 5.302,67 | 4.315,72 | 8.933,75 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 95,30 | 91,01 | 83,92 | 104,27 | 82,72 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 0,99 | × 1,01 | × 0,99 |
| Zimmeranzahl | 3 | 3 | 3 | 4 | 3 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Geschosslage | OG | OG | OG | Hochparterre | OG |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,02 | × 1,00 |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Vermietung | vermietet | unvermietet | vermietet | unvermietet | unvermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 0,95 | × 1,00 | × 0,95 | × 0,95 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Balkon/Loggia | ja | nein | nein | nein | ja |
| Anpassungsfaktor | | × 1,05 | × 1,05 | × 1,05 | × 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 6.351,51 | 5.512,13 | 4.434,94 | 8.402,19 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | | 6.351,51 | 5.512,13 | 4.434,94 | 8.402,19 |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 13 | 14 | 15 | |
| Vergleichswert [€] | ----- | 625.000,00 | 637.500,00 | 515.000,00 | |
| Wohnfläche [m ²] | 95,30 | 108,18 | 99,91 | 84,62 | |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 5.777,41 | 6.380,74 | 6.086,03 | |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 27.02.2024 | 10.07.2023 | 08.08.2023 | 22.11.2023 | |
| zeitliche Anpassung | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 5.777,41 | 6.380,74 | 6.086,03 | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 95,30 | 108,18 | 99,91 | 84,62 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,01 | × 1,00 | × 0,99 | |
| Zimmeranzahl | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | |
| Geschosslage | OG | OG | OG | OG | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | nicht vorhanden | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | |
| Vermietung | vermietet | unvermietet | unvermietet | unvermietet | |
| Anpassungsfaktor | | × 0,95 | × 0,95 | × 0,95 | |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | |
| Balkon/Loggia | ja | ja | ja | nein | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,05 | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 5.543,42 | 6.061,70 | 6.010,11 | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | | 5.543,42 | 6.061,70 | 6.010,11 | |

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

- Lfd. Nr. 1 Bergmannstraße
- Lfd. Nr. 2 Bergmannstraße
- Lfd. Nr. 3 Solmsstraße
- Lfd. Nr. 4 Bergmannstraße
- Lfd. Nr. 5 Bergmannstraße
- Lfd. Nr. 6 Bergmannstraße
- Lfd. Nr. 7 Gneisenaustraße
- Lfd. Nr. 8 Nostitzstraße
- Lfd. Nr. 9 Solmsstraße
- Lfd. Nr. 10 Solmsstraße
- Lfd. Nr. 11 Solmsstraße
- Lfd. Nr. 12 Riemannstraße
- Lfd. Nr. 13 Gneisenaustraße
- Lfd. Nr. 14 Gneisenaustraße
- Lfd. Nr. 15 Nostitzstraße

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach $4.175,02 \text{ €/m}^2$ bis $7.753,61 \text{ €/m}^2$. Drei angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

| | |
|--|--|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | 74.703,96 €/m ² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : 12,00 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | = 6.225,33 €/m ² rd. 6.225,00 €/m² |

4.4.4 Vergleichswert

| | |
|---|--------------------------------|
| Ermittlung des Vergleichswerts | |
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 6.225,00 €/m ² |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m ² |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 6.225,00 €/m ² |
| Wohnfläche | × 95,30 m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | = 593.242,50 € |
| Zu-/Abschläge absolut | + 0,00 € |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | - 118.648,50 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 474.594,00 € |
| Vergleichswert | rd. <u>475.000,00 €</u> |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 mit rd. **475.000,00 €** ermittelt.

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

Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen ist auf Grund des Angebots und der geringen Nachfrage derzeit festzustellen, dass Erwerber i.d.R. einen Abschlag von $\emptyset 20\%$ von den bisherigen Kaufpreisen vornehmen. Auf Grund des sog. Käufermarktes wird ausgehend vom örtlichen Marktgeschehen ein marktüblicher Abschlag i.H.v. 20% des vorläufigen Vergleichswerts ($593.242,50 \text{ €}$), mithin i.H.v. $118.648,50 \text{ €}$ geschätzt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 39,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10961 Berlin, Gneisenaustraße 16, Solmsstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Gneisenaustraße 16, im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet,

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|----------------------|-------|----------|-----------|------|-----------|--------------------|
| Tempelhofer Vorstadt | 7139 | 1 | Kreuzberg | 2 | 235/5 | 589 m ² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 mit rd.

475.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundsiebzigtausend 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 05.03.2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter 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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Verzeichnis der Anlagen

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