

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

Amtsgericht Wedding
Abt. Zwangsversteigerung
Brunnenplatz 1
13357 Berlin

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 19.11.2025
AZ: 2025 - 163

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Grundbuch von Berlin-Wedding, Blatt 21080, eingetragenen 19,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 13353 Berlin, Brüsseler Straße 21, Lütticher Straße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Lütticher Straße 7, im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet.

Aktenzeichen: 30 K 25/25

Gemarkung: Berlin-Wedding

Flur: 19

Flurstück: 260



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 17.11.2025 ermittelt mit rd.

273.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé**30 K 25/25**

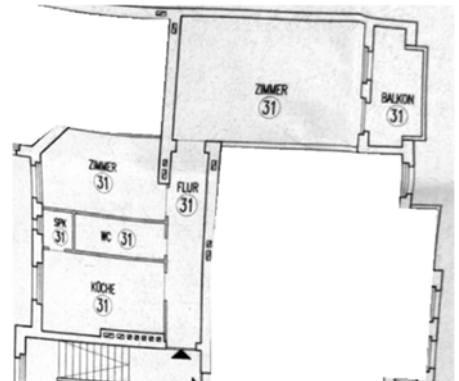
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Berlin-Wedding, Blatt 21080, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Berlin-Wedding, Flur 19, Flurstück 260 (964 m ²)
Objektadresse:	Brüsseler Straße 21, Lütticher Straße 7, 13353 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront Brüsseler Straße ca. 33 m; Straßenfront Lütticher Straße ca. 29 m
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus; Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 31 befindet sich in der Lütticher Straße 7, im 3. OG links.
Baujahr:	1910 (gemäß Energieausweis)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung gem. Teilungserklärung:	2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Speisekammer, Balkon; Wohnfläche 69,71 m ²
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.
Vertragsgegenstand/ Nutzung:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ungenutzt. Die Eigentümerin/Schuldnerin soll seit mehreren Jahren nicht erreichbar sein und die Wohnung entsprechend keiner Nutzung unterliegen. In welchem Zustand sich das zu bewertende Sondereigentum auf Grund der nicht bestehenden Nutzung befindet kann sachverständig auf Grund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden. In der Wertermittlung ist eine entsprechende Unsicherheit/ ein Wagnis berücksichtigt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Mitte, im Ortsteil Wedding. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	273.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)



Straßenansicht Brüsseler Str. / Lütticher Str.



Straßenansicht Lütticher Str. mit Kennzeichnung WE Nr. 31



Grundriss WE Nr. 31 (angrenzende Einheiten anonymisiert)



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums.

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	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschäftshaus	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 im gemeinschaftlichen Eigentum.....	15
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 31	15
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
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	24
4.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus; Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 31 befindet sich im Hauseingang Lütticher Straße 7, im 3. Obergeschoss links.
Objektadresse:	Brüsseler Straße 21, Lütticher Straße 7, 13353 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Berlin-Wedding, Blatt 21080, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Berlin-Wedding, Flur 19, Flurstück 260 (964 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Wedding, Abt. Zwangsversteigerung, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
	Auftrag vom 26.09.2025 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 10.10.2025

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	17.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	WEG-Verwaltung und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 26.09.2025;
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Objektinformationen vom 14.10.2025; • Teilungserklärung inkl. Ergänzung(en), Grundriss; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 29.11.2023; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 06.11.2024; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 09.10.2025; • Energieausweis v. 28.07.2017;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung inkl. Ergänzung(en), Grundrisse, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025; • Unterlagen/Urkunden zu Eintragung Grundbuch Abt. II; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen: <ul style="list-style-type: none"> - Bauschein v. 11.11.1905; - 2. Nachtrag Bauschein v. 14.02.1906; - Lageplan v. 10.10.1905; - Grundrisse, Schnitte, Ansichten v. 1905; - Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Grundrissen, Schnitte, Ansichten v. 16.09.1996 nebst Ergänzung/Änderung v. 06.03.1997 und 23.04.1997; • Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis; • Auskunft/Recherche Denkmalschutz; • Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft/Recherche Altlasten; • Auskunft/Recherche beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

1.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Berlin-Wedding, Blatt 21080, ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit

1	1	<p>Eine Grunddienstbarkeit, die eine Hofgemeinschaft betrifft, zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Band 152 Blatt 5545 der Umgebungen Berlins im Kreise Niederbarnim, jetzt Berlin (Wedding) Blatt 15 306. Gemäß Bewilligung vom 19.03.1906 eingetragen am 28.03.1906. Umgeschrieben am 07.03.1988. Von Blatt 17 037 nach Berlin (Wedding) Blätter 21 050 bis 21 099 übertragen am 03.04.1997.</p>
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 19.03.1906 konnte bei der Grundbucheinsicht nicht eingesehen werden. Die Urkunde war nicht Bestandteil der Grundbuchakten im Grundbucharchiv. Ob sich diese in historischen Archiven befindet ist unbekannt und konnte durch das Grundbucharchiv auch nicht abschließend ermittelt werden. Es wird sachverständig auf der Grundlage des Textes der Eintragung unterstellt, dass die Eintragung keinen Werteeinfluss für das zu bewertende Sondereigentum hat. Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten entsprechend der Regelungen des ZVG grundsätzlich der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ungenutzt. Die Eigentümerin/Schuldnerin soll seit mehreren Jahren nicht erreichbar sein und die Wohnung entsprechend keiner Nutzung unterliegen.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe zum Sondereigentum möglich. Es wird daher grundsätzlich ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt. In welchem Zustand sich das zu bewertende Sondereigentum auf Grund der jahrelang nicht bestehenden Nutzung befindet kann sachverständig auf Grund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden. In der Wertermittlung ist eine entsprechende Unsicherheit/ ein Wagnis berücksichtigt.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe zum Sondereigentum möglich. Es wird unterstellt, dass keine Nutzung besteht, vgl. hierzu im Unterpunkt Mieter/Nutzer.
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:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis v. 28.07.2017 wurde durch die WEG-Verwaltung übersandt. Danach beträgt der Endenergieverbrauch 106,5 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 117,2 kWh/(m ² *a).
WEG-Verwaltung:	Fritzsche Hausverwaltung IWF GmbH, Kamillenstr. 62, 12203 Berlin

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.903.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Mitte (ca. 397.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Wedding (ca. 86.800 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Potsdam (ca. 32 km entfernt)
	Landeshauptstadt: Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 6 km entfernt)
	Bundesstraßen: B 96 (ca. 2 km entfernt)
	Autobahnzufahrt: A 100, AS Beusselstraße (ca. 2 km entfernt)
	Bahnhof: S-Bahnhof Westhafen (ca. 1,5 km entfernt) Berlin Hauptbahnhof (ca. 4 km entfernt)
	Flughafen: Berlin Brandenburg BER (ca. 30 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Mitte, im Ortsteil Wedding. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

einfache Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2024

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, IV-VII geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik; Parkplätze im Straßenraum

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses; eingefriedet durch Zaun

Baugrunderkennung:

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



(Auszug aus Legende)

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

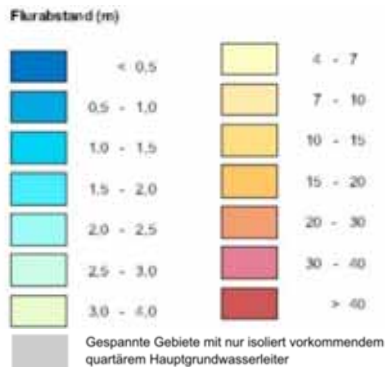


Quelle: Geoportal Berlin (Baugrunderkennung)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt durchschn. ca. 4 – 7 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas); Lage Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

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 26.09.25 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Berlin-Wedding, Blatt 21080, folgende Eintragungen: Ifd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit, betreffend eine Hofgemeinschaft; Ifd. 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:	keine
---------------------------------------	-------

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nach Einsicht in die Denkmalkarte nicht als Baudenkmal unter Denkmalschutz. Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu einem Denkmalbereich, so dass ggf. der Umgebungsschutz zu beachten ist. Die diesbezügliche Anfrage zum Denkmalschutz v. 14.10.2025 bleibt trotz mehrfacher telefonischer Rückfrage durch die Denkmalschutzbehörde unbeantwortet.




Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte; Lage Bewertungsobjekt rot gekennzeichnet

2.5.2 Bauplanungsrecht

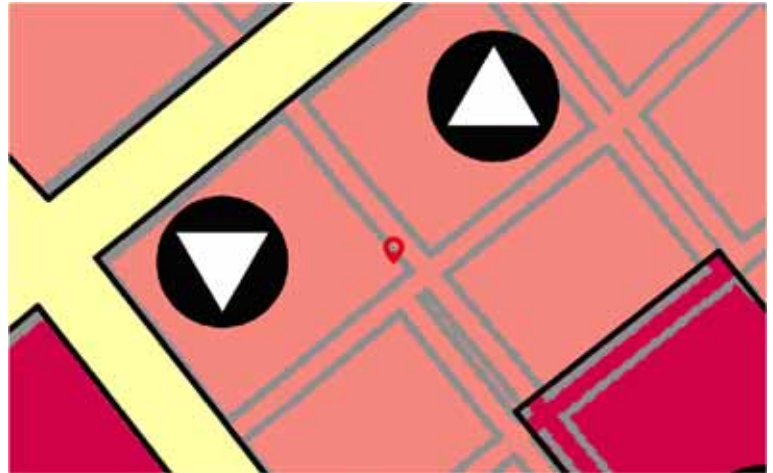
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche

-  Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
-  Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
-  Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,9)
-  Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
-  Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H)
-  Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W1)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte; Lage Bewertungsobjekt rot gekennzeichnet

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

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

(Auszug aus Legende)



Allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3

(vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens)



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Erhaltungsverordnungsgebiet:

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

(Auszug aus Legende)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „Seestraße“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Es konnten Unterlagen im Bauaktenarchiv eingesehen werden, wie diese zusammenfassend in Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind.

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 abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 31 befindet sich im Hauseingang Lütticher Straße 7. Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ungenutzt. Die Eigentümerin/Schuldnerin soll seit mehreren Jahren nicht erreichbar sein und die Wohnung entsprechend keiner Nutzung unterliegen.

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 Schuldnerin 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 bzw. keine abschließende Angabe möglich. Die am Ortstermin teilnehmende WEG-Verwaltung ermöglichte die Zuwegung zum Treppenhaus und zum Kellergeschoss mit Heizungsraum.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, zweiseitig angebaut

Baujahr:

1905 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz (gem. Energieausweis):

Endenergieverbrauch 106,5 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch 117,2 kWh/(m²*a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude bzw. den Obergeschossen ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen entsprechend Grundriss tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in die-

ser 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, tlw. gegliedert; Klinkersockel

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 06.12.1996, einschließlich Ergänzung(en), wurde das Wohn- und Geschäftshaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 45 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 5 Teileigentumseinheiten (TE) aufgeteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerkswände, Massivdecke, Betonboden
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalken
Geschosstreppen:	massiv mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen aus Holz mit PVC-Belag, Holzgeländer
Hauseingangsbereiche:	Holztüren mit Lichtausschnitt, Oberlicht und Seitenteilen
Fenster:	Holzkastenfenster, Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden; Fensterbänke außen Metall
Dach:	Holzdachkonstruktion als sog. Berliner Dach, Steildachbereich mit Dachziegeleindeckung und Flachdachbereich mit Bitumeneindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Herstelljahr 1996)

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Balkone, Dachterrassen, Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der Bau- und Unterhaltungszustand der Gesamtanlage ist augenscheinlich durchschnittlich. Die WEG-Verwaltung teilte zusammenfassend folgende durchgeführte Maßnahmen mit: 1996 Sanierung/Dachaufstockung, 2001 Erneuerung Schmutzwasserleitungen im Keller, 2016 Sanierung der Straßenfassade, 2018 Sanierung Hoffassade,

2019 Sanierung Gegensprechanlage mit Video,
2023 Elektrostrangsanierung Lütticher Str. 7 (VH und SF)

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigung; Gartenanlagen und Pflanzungen; Fahrradstellplätze; Mülltonnenstellplatz; Einfriedung (Zaun)

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen, gepflegten Zustand.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 31

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 31 befindet sich im 3. OG links im Hauseingang Lütticher Straße 7.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 69,71 m² und wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.

Raumaufteilung: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Speisekammer, Balkon;
Eine Kellerraum wird nach Auskunft im Ortstermin grundsätzlich durch die WEG-Verwaltung zugewiesen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen: Balkon

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen, Allgemeinbeurteilung: Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ungenutzt. Die Eigentümerin/Schuldnerin soll seit mehreren Jahren nicht erreichbar sein und die Wohnung entsprechend seit Jahren keiner Nutzung unterliegen. In welchem Zustand sich das zu bewertende Sondereigentum auf Grund der nicht bestehenden Nutzung befindet kann sachverständig auf Grund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden. In der Wertermittlung ist ein entsprechende Unsicherheit/ Wagnis berücksichtigt.

Im Zuge der gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung 2023 erfolgten Elektrostrangsanierung war eine Zuwegung zum Sondereigentum WE Nr. 31 nicht möglich, so dass das Elektrokabel nur bis zur Wohnungseingangstür verlegt wurde. Vgl. hierzu in der Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung werden keine Einnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum erzielt.

Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage, Hausgeld (gemäß WEG-Verwaltung):	90.680,52 € Erhaltungsrücklage per 31.12.2024; 265,00 € Hausgeld ab November 2025

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 19,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 13353 Berlin, Brüsseler Straße 21, Lütticher Straße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Lütticher Straße 7, im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Berlin-Wedding	21080	1	19	260	964 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das 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 Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7, Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W, WE-Einheit
Vertragsart	1:2
Postleitzahl	13353
Stadträumliche Wohnlage	3, Einfache Lage
Vertragsdatum	18.11.2024:17.11.2025
BRW-Zone	2521
Geschosslage	OG, Obergeschoss
WF-NF {m ² }	60:80

Es wurden insgesamt 17 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1 (A)	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	170.000,00	280.000,00	290.000,00	261.000,00
Wohnfläche [m²]	69,71	63,10	69,85	72,16	67,57
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.694,14	4.008,59	4.018,85	3.862,66
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 17.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag	17.11.2025	28.11.2024	02.12.2024	16.12.2024	13.12.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.694,14	4.008,59	4.018,85	3.862,66
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	69,71	63,10	69,85	72,16	67,57
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	2	2	3	2	2
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug	nein	nein	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,050	× 1,050
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	nein	ja	ja	nein
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,000	× 1,000	× 1,020
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.748,02	4.008,59	4.219,79	4.136,91
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.748,02	4.008,59	4.219,79	4.136,91

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6 (A)	7	8
Vergleichswert [€]	-----	194.000,00	200.000,00	275.000,00	362.500,00
Wohnfläche [m ²]	69,71	65,88	71,49	69,37	71,03
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.944,75	2.797,59	3.964,25	5.103,48
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 17.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	17.11.2025	30.12.2024 × 1,000	05.02.2025 × 1,000	11.02.2025 × 1,000	21.03.2025 × 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.944,75	2.797,59	3.964,25	5.103,48
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	69,71	65,88 × 1,000	71,49 × 1,000	69,37 × 1,000	71,03 × 1,000
Zimmeranzahl Anpassungsfaktor	2	3 × 1,000	2 × 1,000	3 × 1,000	3 × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	OG	OG × 1,000	OG × 1,000	OG × 1,000	OG × 1,000
Aufzug Anpassungsfaktor	nein	nein × 1,000	nein × 1,000	nein × 1,000	nein × 1,000
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	vermietet × 1,050	vermietet × 1,050	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Balkon/Loggia Anpassungsfaktor	ja	nein × 1,020	ja × 1,000	ja × 1,000	ja × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.153,83	2.937,47	3.964,25	5.103,48
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.153,83	2.937,47	3.964,25	5.103,48

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Vergleichswert [€]	-----	325.000,00	300.000,00	349.000,00	326.000,00
Wohnfläche [m²]	69,71	69,22	64,93	71,62	70,35
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.695,17	4.620,36	4.872,94	4.633,97
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 17.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	17.11.2025	21.03.2025 × 1,000	× 1,000	19.05.2025 × 1,000	19.05.2025 × 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		4.695,17	4.620,36	4.872,94	4.633,97
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	69,71	69,22 × 1,000	64,93 × 1,000	71,62 × 1,000	70,35 × 1,000
Zimmeranzahl Anpassungsfaktor	2	3 × 1,000	2 × 1,000	3 × 1,000	2 × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	OG	OG × 1,000	OG × 1,000	OG × 1,000	OG × 1,000
Aufzug Anpassungsfaktor	nein	nein × 1,000	nein × 1,000	nein × 1,000	ja × 0,980
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,050
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Balkon/Loggia Anpassungsfaktor	ja	ja × 1,000	ja × 1,000	ja × 1,000	nein × 1,020
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.695,17	4.620,36	4.872,94	4.863,73
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.695,17	4.620,36	4.872,94	4.863,73

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15 (A)	16
Vergleichswert [€]	-----	250.000,00	319.000,00	190.000,00	251.750,00
Wohnfläche [m ²]	69,71	62,15	69,24	69,62	60,84
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.022,53	4.607,16	2.729,10	4.137,90
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 17.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	17.11.2025	13.06.2025 × 1,000	23.05.2025 × 1,000	11.06.2025 × 1,000	04.08.2025 × 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		4.022,53	4.607,16	2.729,10	4.137,90
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	69,71	62,15 × 1,000	69,24 × 1,000	69,62 × 1,000	60,84 × 1,000
Zimmeranzahl Anpassungsfaktor	2	2 × 1,000	1 × 1,000	3 × 1,000	2 × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	OG	OG × 1,000	OG × 1,000	OG × 1,000	OG × 1,000
Aufzug Anpassungsfaktor	nein	nein × 1,000	ja × 0,980	nein × 1,000	nein × 1,000
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,050	vermietet × 1,050
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Balkon/Loggia Anpassungsfaktor	ja	ja × 1,000	ja × 1,000	ja × 1,000	nein × 1,020
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.022,53	4.515,02	2.865,56	4.431,69
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.022,53	4.515,02	2.865,56	4.431,69

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		17 (A)			
Vergleichswert [€]	-----	480.000,00			
Wohnfläche [m ²]	69,71	69,37			
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	6.919,42			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 17.11.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	17.11.2025	25.07.2025 × 1,000			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		6.919,42			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	69,71	69,37 × 1,000			
Zimmeranzahl Anpassungsfaktor	2	3 × 1,000			
Geschosslage Anpassungsfaktor	OG	OG × 1,000			
Aufzug Anpassungsfaktor	nein	nein × 1,000			
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,000			
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000			
Balkon/Loggia Anpassungsfaktor	ja	ja × 1,000			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.919,42			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		6.919,42			

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

- Nr. 1 13353, Ostender Straße
- Nr. 2 13353, Ostender Straße
- Nr. 3 13353, Lütticher Straße
- Nr. 4 13353, Seestraße
- Nr. 5 13353, Antwerpener Straße
- Nr. 6 13353, Brüsseler Straße
- Nr. 7 13353, Lütticher Straße
- Nr. 8 13353, Ostender Straße
- Nr. 9 13353, Limburger Straße
- Nr. 10 13353, Lütticher Straße
- Nr. 11 13353, Ostender Straße
- Nr. 12 13353, Genter Straße
- Nr. 13 13353, Seestraße
- Nr. 14 13353, Seestraße
- Nr. 15 13353, Lütticher Straße
- Nr. 16 13353, Lütticher Straße
- Nr. 17 13353, Lütticher Straße

Quelle: Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.967,95 €/m² bis 5.511,90 €/m². Vier angepasste Vergleichswerte/-preise 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)	56.608,28 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 13,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 4.354,48 €/m ² rd. 4.354,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.354,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.354,00 €/m ²
Wohnfläche	× 69,71 m ²
Zwischenwert	= 303.517,34 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 303.517,34 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	- 30.351,73 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 273.165,61 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
Vergleichswert	= 273.165,61 € rd. <u>273.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 mit rd. **273.000,00 €** ermittelt.

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

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswert eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das zu bewertende Sondereigentum ist entsprechend der Mitteilung der WEG-Verwaltung und den diesbezüglich vorliegenden Unterlagen ungenutzt. Die Eigentümerin/Schuldnerin soll seit mehreren Jahren nicht erreichbar sein und die Wohnung entsprechend keiner Nutzung unterliegen. In welchem Zustand sich das zu bewertende Sondereigentum befindet kann sachverständig auf Grund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden. Es wird auf Grund der Außenbesichtigung grundsätzlich ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums unterstellt. Ausgehend von den Angaben der WEG-Verwaltung bzgl. eines seit Jahren ungenutzten Zustands besteht jedoch eine Unsicherheit für einen Erwerber, welche über das Maß einer Außenbesichtigung hinaus geht. Wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer reagieren auf derartige zusätzliche Unsicherheiten regelmäßig mit Abschlägen für das Wagnis. Davon ausgehend wird sachverständig ein Abschlag in Höhe 10,00 % geschätzt und berücksichtigt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 19,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 13353 Berlin, Brüsseler Straße 21, Lütticher Straße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Lütticher Straße 7, im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Berlin-Wedding	21080	1	19	260	964 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 mit rd.

273.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend 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 19.11.2025


 Thomas Jänicke



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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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

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 November 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 |
| Anlage 5: | Fotodokumentation |
| Anlage 6: | behördliche Auskünfte |