

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: 13.12.2024
AZ: 2024 - 114

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Teileigentumsgrundbuch von Kottbuser Torbezirk, Blatt 4046, eingetragenen 43,62/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer aus Vorderhaus mit Seitenflügel, Quergebäude, Fabrikgebäude und Remise bestehenden Wohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstück in 10997 Berlin, Schlesische Straße 20, verbunden mit dem Sondereigentum an Werkstatt, Büro, Lager im Fabrikgebäude, im EG rechts und KG links, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 50 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz P 12.

Aktenzeichen: 30 K 28/24

Gemarkung: Kreuzberg

Flur: 1

Flurstück: 82/1



Fabrikgebäude, Kennzeichnung Teileigentum Nr. 50 und Stellplatz P12

Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Teileigentums** wurde zum Stichtag 12.12.2024 ermittelt mit rd.

1.280.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé**30 K 28/24**

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Kottbuser Torbezirk,
Blatt 4046, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Kreuzberg, Flur 1,
Flurstück 82/1 (3.065 m²)

Objektadresse:

Schlesische Straße 20, 10997 Berlin

Grundstückszuschnitt:

Straßenfront ca. 23 m;
mittlere Tiefe ca. 89 m;
unregelmäßige Grundstücksform

Bebauung:

Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Vorderhaus mit Seitenflügel, Quergebäude, Fabrikgebäude und Remise. Das Sondereigentum TE Nr. 50 befindet sich im Fabrikgebäude, im EG rechts und KG links. Es besteht ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz P 12.

Baujahr:

um 1899 (gemäß Bauakte)

Ausführung:

mittlere Ausstattung (geschätzt auf Grund der Außenbesichtigung)

Raumaufteilung:

Gemäß Teilungserklärung:
im EG: 1 Raum, Sanitärbereich, innenliegende Treppe zum KG;
im KG: 6 Räume;
349,75 m² Nutzfläche

Nutzung:

Gewerbe

Vertragsgegenstand:

Auf Grund der Außenbesichtigung wird ausgehend von der Aufschrift an der Zgangstür eine gewerbliche Eigennutzung unterstellt.

örtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 5,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel und eine mittlere Geschäftslage.

Verkehrswert:

1.280.000,00 €
(zum Wertermittlungsstichtag)

Vorderansicht Fabrikgebäude mit Kennzeichnung Teileigentum Nr. 50 und Sondernutzungsrecht Stellplatz P 12



Rückansicht Fabrikgebäude mit Kennzeichnung Teileigentum Nr. 50



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	Baulisten 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 – Fabrikgebäude	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
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet	14
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet	14
3.4	Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 50	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sonder-eigentums	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	Vergleichswertermittlung	17
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	18
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	19
4.3.4	Vergleichswert	22
4.4	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einer Wohn- und Geschäftshausanlage, bestehend aus Vorderhaus mit Seitenflügel, Quergebäude, Fabrikgebäude und Remise
Objektadresse:	Schlesische Straße 20, 10997 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kottbuser Torbezirk, Blatt 4046, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kreuzberg, Flur 1, Flurstück 82/1 (3.065 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstraße 130, 10963 Berlin
	Auftrag vom 13.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 13.11.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	12.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Rechtsanwalt mit Anwärterin, der unterzeichnende Sachverständige und seine Mitarbeiterin
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 08.11.2024;
vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Mitteilung v. 20.11.2024, dass ihm keine Informationen/Unterlagen vorliegen;
vom Verfahrensbevollmächtigten der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Mitteilung v. 05.12.2024, dass die Antragsgegnerin den Besichtigungszeitpunkt nicht wahrnehmen wird;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung mit Nachträgen, Grundrissen, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen: <ul style="list-style-type: none"> - Bauschein v. 16.06.1899; - Lageplan v. 1899; - Rohbauabnahmeverhandlung v. 12.10.1899; - Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 28.07.1997; - Grundrisse, Schnitte, Ansichten v. 07.07.1997; - Baubeschreibung Einbau Heizung v. 29.07.1996; - Baugenehmigung Einbau Heizung v. 13.02.1997; • 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:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist hierzu keine gesicherte Angabe möglich. Ausgehend von der Aufschrift an der Zugangstür wird die gewerbliche Eigennutzung unterstellt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Gewerbebetrieb:	Es besteht augenscheinlich eine gewerbliche Nutzung als Atelier o.ä.. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten auf Nachfrage keine Auskünfte.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben 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. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten auf Nachfrage keine Auskünfte.
Energieausweis:	Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten auf Nachfrage keine Auskünfte, mithin auch keine Herreichung eines Energieausweises.
WEG-Verwaltung:	Mezzan Immobilien GmbH & Co. KG Schlesische Straße 20, 10997 Berlin Telefon: 0 30 / 61 65 44 90, Telefax: 0 30 / 6 16 54 49 20

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.890.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Friedrichshain-Kreuzberg (ca. 293.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Kreuzberg (ca. 152.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 41 km entfernt)

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

Bundesstraßen:
B 96a (ca. 850 m entfernt)

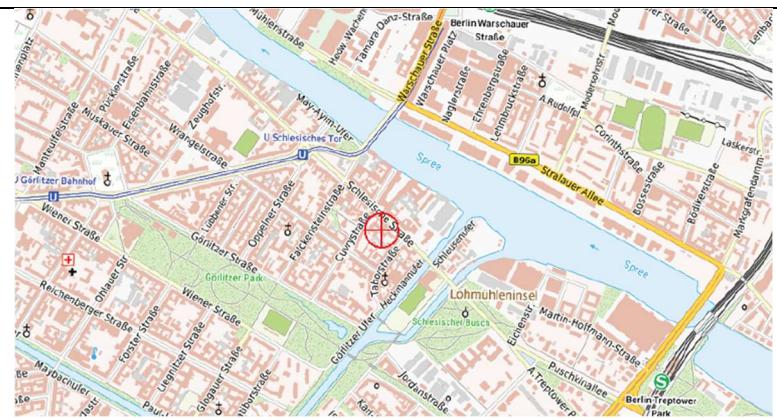
Autobahnzufahrt:
A 113, AS Grenzallee (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Treptower Park und Warschauer Str. (jeweils ca. 1 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 8 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 19 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. 5,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel und eine mittlere Geschäftslage.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, IV-VIII geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

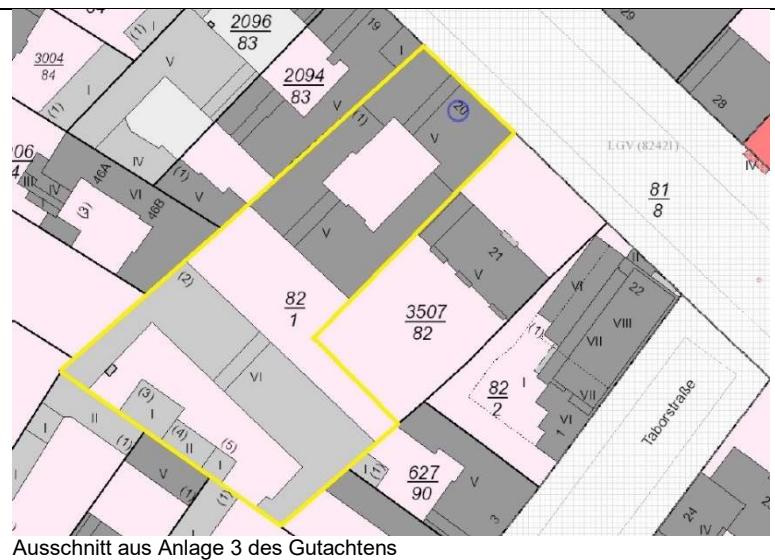
keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Luftbild:



Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 23 m; mittlere Tiefe ca. 89 m; Größe 3.065 m²; unregelmäßige Grundstücksform

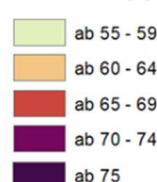
2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

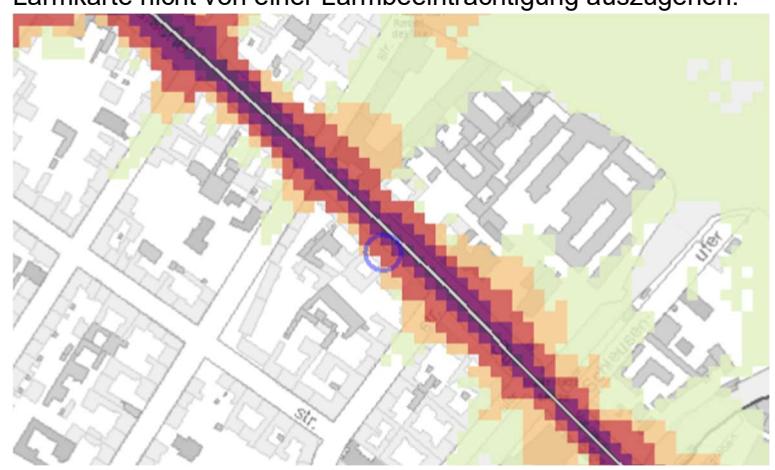
Lärmindex:

L DEN in dB(A)



(Auszug Legende)

Ausgehend von der Lage im Fabrikgebäude (2. Hof) ist gem. Lärmkarte nicht von einer Lärmbeeinträchtigung auszugehen.



Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; befestigte Gehwege beidseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der Wohn- und Geschäftshausanlage; eingefriedet durch Zaun, Mauer

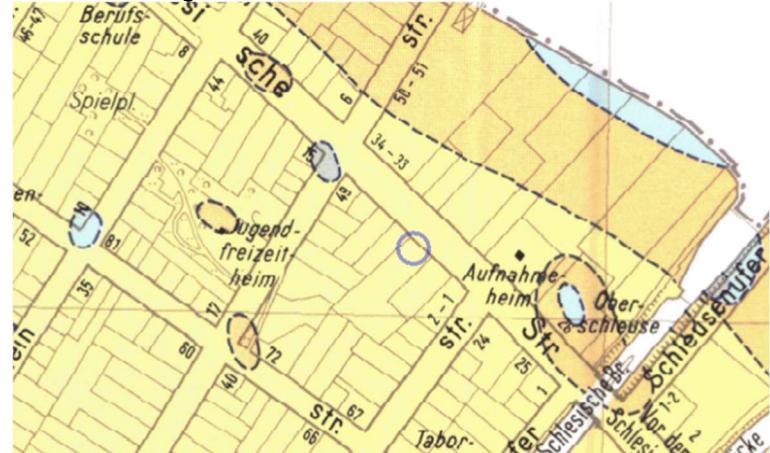
Baugrundkarte:

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



(Auszug Legende)

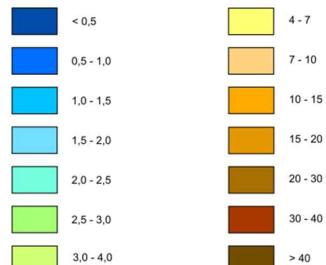
Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 - 2 m.



Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

Grundwasserkarte:

Flurabstand (m)



Verbreitungsgebiet des Panketalgrundwasserleiters

Hauptgrundwasserleiter gespannt

(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 2 - 4 m, in Teilbereichen nur bis ca. 0,5 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

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 08.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kottbuser Torbezirk, Blatt 4046, folgende Eintragung: lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
	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 Baulistenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt steht selbst nicht unter Denkmalschutz. Es befindet sich jedoch in der Umgebung folgender Denkmale: 1. Baudenkmal Mietshaus Schlesische Straße 19, Obj.-Dok.-Nr. 09031233 und 2. Baudenkmal Industriepalast, Obj.-Dok.-Nr. 09031237. Es ist daher grundsätzlich der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten. Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.
 Denkmalbereich Ensemble	
 Denkmalbereich Gesamtanlage	
 Gartendenkmal	
 Baudenkmal	
 Bodendenkmal	
(Auszug Legende)	



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)

(Auszug Legende)

Wohnbaufläche



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

Festsetzungen im Baunutzungsplan:



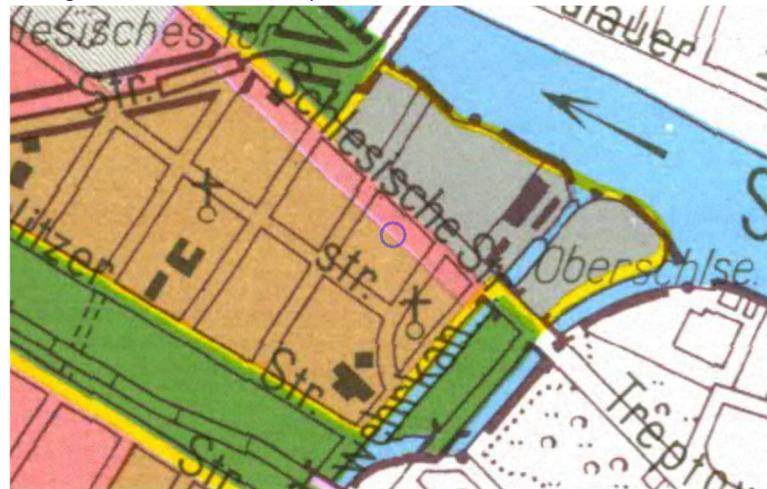
- allgemeines Wohngebiet
- gemischtes Gebiet

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; die hinteren Gebäude befinden sich ab einer Tiefe von 40 Meter in einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3, (vgl. hierzu auch die 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 Legende)

Für das Bewertungsgrundstück gilt die Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Luisenstadt“ i.S.v. § 172 Abs. 1, Satz 1 und 2 BauGB zur Erhaltung der städtischen Eigenart und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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 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 einer aus Vorderhaus mit Seitenflügel, Quergebäude, Fabrikgebäude und Remise bestehenden Wohn- und Geschäftshausanlage bebaut. Das zu bewertende Sondereigentum Teileigentum Nr. 50 befindet sich im EG rechts und KG links des Fabrikgebäudes (gemäß Angabe in der Teilungserklärung, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es besteht ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz P 12, welcher sich im 2. Hof direkt vor dem zu bewertenden Sondereigentum befindet. Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe zur Nutzung/Vermietung möglich. Die Verfahrensbeteiligten erteilten hierzu zudem keine Auskünfte. Ausgehend von der Aufschrift an der Zugangstür wird für die nachfolgende Wertermittlung die gewerbliche Eigennutzung unterstellt.

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. Dabei bezieht sich die nachfolgende Gebäudebeschreibung ausschließlich auf das Fabrikgebäude, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. 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 insgesamt 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, Elektroinstallation, Sanitäranlage, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Fabrikgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Fabrikgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr:

um 1899 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Sondereigentum ist augenscheinlich im EG barrierefrei. Die Räume im KG sind gemäß Grundriss u.a. über einen innenliegende Treppe zugänglich, mithin nicht barrierefrei. Im Übrigen ist ein Aufzug am Gebäude vorhanden.

Außenansicht:

überwiegend Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 29.12.1998, einschließlich Ergänzungen, wurde die Wohn- und Geschäftshausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sonderertrag an 55 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 15 Teileigentumseinheiten (TE), sowie Sondernutzungsrechten an Stellplätzen, Hofflächen, Abstellräumen, Dachterrassen und Dachflächen aufgeteilt.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Zugang zum Sondereigentum:	2-flg-Metalltür in Hofdurchfahrt; 2-flg-Metalltor mit Lichtausschnitten vom 2. Hof aus
Fenster:	soweit erkennbar Holzfenster mit Isolierverglasung; tlw. Glasbausteine

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigung; untergeordnete Gartenanlagen und Pflanzungen; Einfriedung (Mauer, Zaun); Standplätze für Mülltonnen; Standplätze für Fahrräder; Beleuchtung

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

Stellplatz P 12

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet

Stellplätze, Hofflächen

3.4 Sondereigentum an dem Teileigentum Nr. 50

3.4.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:



Das Teileigentum Nr. 50 befindet sich im Fabrikgebäude, im EG rechts und KG links; vgl. Fotoaufnahme mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums im EG.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 349,75 m² und wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.

Raumauflistung:

Gemäß Teilungserklärung und den diesbezüglichen Grundrisse zum Sondereigentum: (vgl. hierzu auch die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens):
im EG: 1 Raum, Sanitärbereich, innenliegende Treppe zum KG;
im KG: 6 Räume

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu Angaben möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Für das zu bewertende Sondereigentum besteht ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz P 12, welcher sich im 2. Hof direkt vor dem zu bewertenden Sondereigentum befindet. Vgl. hierzu auch den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens.

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:

Seitens der WEG-Verwaltung und der Verfahrensbeteiligten erfolgten im vorliegenden Verfahren auf die schriftliche Nachfrage keine Auskünfte.

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtabjekt (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:

Seitens der WEG-Verwaltung und der Verfahrensbeteiligten erfolgten im vorliegenden Verfahren auf die schriftliche Nachfrage keine Auskünfte.

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 43,62/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer aus Vorderhaus mit Seitenflügel, Quergebäude, Fabrikgebäude und Remise bestehenden Wohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstück in 10997 Berlin, Schlesische Straße 20, verbunden mit dem Sondereigentum an Werkstatt, Büro, Lager im Fabrikgebäude, im EG rechts und KG links, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 50 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz P 12, zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kottbuser Torbezikr	4046	1	Kreuzberg	1	82/1	3.065 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 Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/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 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichsprisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objekt-spezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche, etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Status der Kauffallauswertung:	Vertrag ausgewertet
Vertragsart:	Kauf; Angebot + Annahme / Benennung
Vertragsdatum:	ab 12.12.2022
BRW (EUR/m ²):	3.000 – 5.000
Art des Gewerberaums:	Laden: Büro-/Praxisräume; Allgemeiner Gewerberaum
Geschosslage:	EG, Erdgeschoss
WF – NF (m ²):	ab 200

Es wurden insgesamt 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)		Vergleichskaufpreis(e)		
		1 (A)	2	3	4 (A)
Vergleichswert [€]	-----	1.490.000,00	940.000,00	900.000,00	755.000,00
Nutzfläche [m ²]	349,75	268,30	336,00	225,40	340,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.553,48	2.797,62	3.992,90	2.220,59
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.12.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	12.12.2024	02.02.2023 × 1,00	02.05.2023 × 1,00	02.06.2023 × 1,00	08.09.2023 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		5.553,48	2.797,62	3.992,90	2.220,59
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m ²]	349,75	268,30	336,00	225,40	340,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anzahl der Räume	7	5	6	1	5
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,05	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	5.553,48	2.937,50	4.192,54	2.220,59	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	5.553,48	2.937,50	4.192,54	2.220,59	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5 (A)	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	900.000,00	1.020.000,00	1.600.000,00	708.074,00
Nutzfläche [m ²]	349,75	501,20	249,14	452,99	217,85
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.795,69	4.094,08	3.532,09	3.250,28
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.12.2024					
Kaufdatum/Stichtag	12.12.2024	11.10.2023	19.10.2023	19.12.2023	11.07.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.795,69	4.094,08	3.532,09	3.250,28
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m ²]	349,75	501,20	249,14	452,99	217,85
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anzahl der Räume	7	6	6	6	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug				nicht vorhan- den	nicht vorhan- den
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,00	× 1,05
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	1.885,47	4.298,78	3.532,09	3.412,79	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	1.885,47	4.298,78	3.532,09	3.412,79	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung				
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)		
Vergleichswert [€]	-----	9	10 (A)	
Nutzfläche [m ²]	349,75	250,00	204,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.062,00	4.852,94	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.12.2024				
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	12.12.2024	23.07.2024 × 1,00	27.08.2024 × 1,00	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.062,00	4.852,94	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzfläche [m ²]	349,75	250,00	204,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	
Anzahl der Räume	7	6	4	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	
Geschosslage	EG	EG	EG	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	
Aufzug		nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	
Anpassungsfaktor				
Vermietung	unvermietet	vermietet × 1,05	vermietet × 1,05	
Anpassungsfaktor				
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	
Anpassungsfaktor				
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.215,10	5.095,59	
Gewicht		1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.215,10	5.095,59	

Lage der Vergleichsobjekte:

Nr.	Vertragsdatum	Postleitzahl	Straßenname
1	02.02.2023	10787	Keithstraße
2	02.05.2023	10961	Blücherstraße
3	02.06.2023	10787	Kurfürstenstraße
4	08.09.2023	12049	Allerstraße
5	11.10.2023	10777	Kalckreuthstraße
6	19.10.2023	10247	Rigaer Straße
7	19.12.2023	14197	Südwestkorso
8	11.07.2024	10965	Nostitzstraße
9	23.07.2024	10249	Ebertystraße
10	27.08.2024	10249	Petersburger 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 Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.544,08 €/m² bis 4.724,71 €/m². Vier angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	21.588,81 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.598,14 €/m ² rd. 3.598,00 €/m²

4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.598,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.598,00 €/m ²
Nutzfläche	× 349,75 m ²
Zwischenwert	= 1.258.400,50 €
Zu-/Abschläge absolut	+ 25.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 1.283.400,50 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.283.400,50 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
Vergleichswert	= 1.283.400,50 € rd.1.280.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2024 mit rd. **1.280.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert	Wertbeeinflussung
Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz P 12, pauschal	25.000,00 €

4.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 43,62/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer aus Vorderhaus mit Seitenflügel, Quergebäude, Fabrikgebäude und Remise bestehenden Wohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstück in 10997 Berlin, Schlesische Straße 20, verbunden mit dem Sondereigentum an Werkstatt, Büro, Lager im Fabrikgebäude, im EG rechts und KG links, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 50 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz P 12,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kottbuser Torbezirk	4046	1	Kreuzberg	1	82/1	3.065 m ²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag 12.12.2024 mit rd.

1.280.000,00 €

in Worten: eine Million zweihundertachtzigtausend 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 13.12.2024



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensatzansprüche 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 schulhaften 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

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 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, 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 Dezember 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, Lageplan Stellplätze

Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 6: behördliche Auskünfte