

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

GUTACHTEN

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 m ²) |
| 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 m ² Nutzfläche |
| Nutzung: | Gewerbe |
| Vertragsgegenstand: | Auf Grund der Außenbesichtigung wird ausgehend von der Aufschrift an der Zugangstür 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 | 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 – 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 Sondereigentums | 15 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 15 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 16 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 17 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 17 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 17 |
| 4.3 | 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 m²) |

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: | Rechtspfleger mit Anwärtlerin, 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 Besichtigungstermin 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 <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p> |

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)

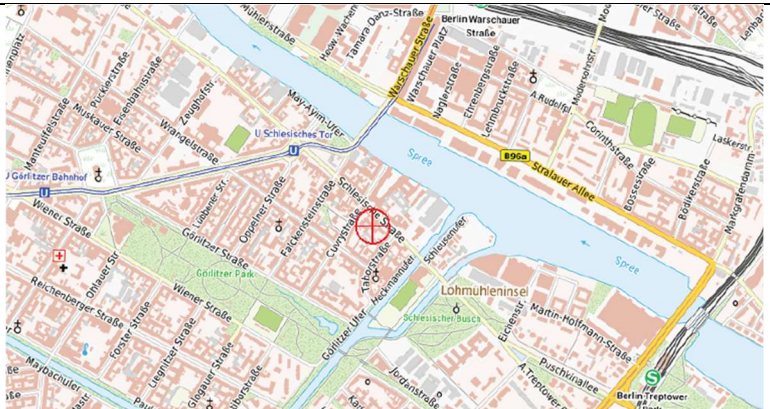
Berlin Hauptbahnhof (ca. 8 km entfernt)

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

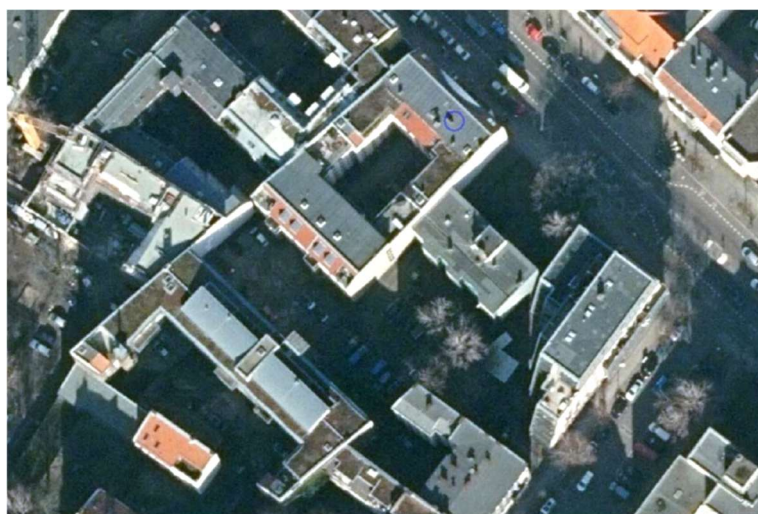
2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

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

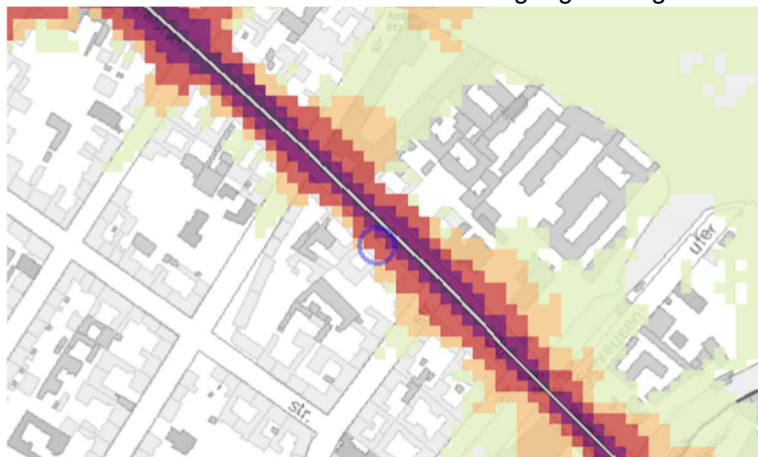
Lärminde:

L DEN in dB(A)

- ab 55 - 59
- ab 60 - 64
- ab 65 - 69
- ab 70 - 74
- ab 75

(Auszug Legende)

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



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

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 Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

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.



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



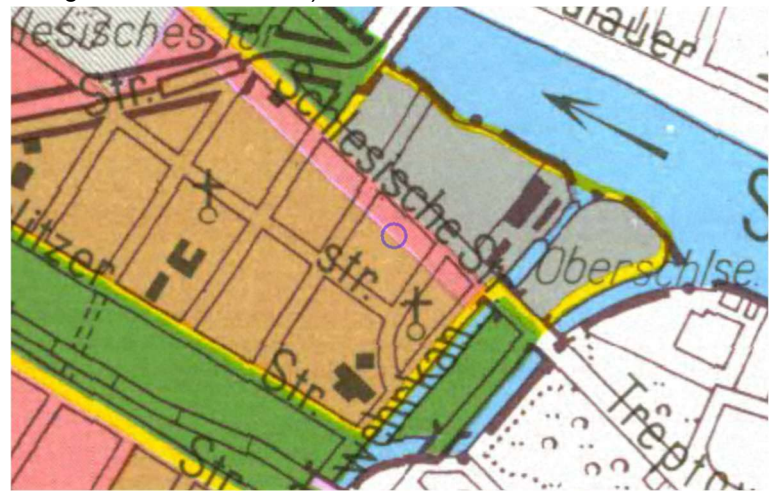
Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

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 derzeit 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, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsab-schlages 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 Sondereigentum 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 Lichtauschnitten 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.

Raumaufteilung:

Gemäß Teilungserklärung und den diesbezüglichen Grundrissen 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 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:

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 | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|---------------------|-------|----------|-----------|------|-----------|----------------------|
| Kottbuser Torbezirk | 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 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 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 (Vergleichspreisverfahren) 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 (Gebädefaktoren), 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 (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch 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 Wertermittlungsobjektes (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 Marktanpassung 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 Bewertungsobjektes (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 Wertermittlungstichtag 12.12.2024 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 12.12.2024 | 02.02.2023 | 02.05.2023 | 02.06.2023 | 08.09.2023 |
| zeitliche Anpassung | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/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 [m²] | 349,75 | 501,20 | 249,14 | 452,99 | 217,85 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ----- | 1.795,69 | 4.094,08 | 3.532,09 | 3.250,28 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag [€/m²] | | 1.795,69 | 4.094,08 | 3.532,09 | 3.250,28 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Nutzfläche [m²] | 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 vorhanden | nicht vorhanden |
| 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 [€/m²] | | 1.885,47 | 4.298,78 | 3.532,09 | 3.412,79 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 1.885,47 | 4.298,78 | 3.532,09 | 3.412,79 |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung | | | | | |
|--|---------------------------|------------------------|-----------------|--|--|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e) | | | |
| | | 9 | 10 (A) | | |
| Vergleichswert [€] | ----- | 765.500,00 | 990.000,00 | | |
| Nutzfläche [m²] | 349,75 | 250,00 | 204,00 | | |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ----- | 3.062,00 | 4.852,94 | | |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 12.12.2024 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 12.12.2024 | 23.07.2024 | 27.08.2024 | | |
| zeitliche Anpassung | | × 1,00 | × 1,00 | | |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²] | | 3.062,00 | 4.852,94 | | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Nutzfläche [m²] | 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 | nicht vorhanden | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | | |
| Vermietung | unvermietet | vermietet | vermietet | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,05 | × 1,05 | | |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | 3.215,10 | 5.095,59 | | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 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 | Ebertstraße |
| 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. <u>1.280.000,00 €</u> |

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

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