

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 Berlin

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

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 17.12.2024

AZ: 2024 - 116

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Hellersdorf, Blatt 16153N, eingetragenen 93,65/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12619 Berlin, Hellersdorfer Straße 93-115 (ungerade) und der Verkehrsfläche vor der Hellersdorfer Straße 93-115, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 109 bezeichneten Wohnung im 6. OG links des Hauseingangs Nr. 111, dem Kellerraum Nr. 109 und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 8.

Aktenzeichen: 30 K 30/19 (2)

Gemarkung: Kaulsdorf

Flur: 1

Flurstücke: 78, 80



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 16.12.2024 ermittelt mit rd.

280.000,00 €

Der **Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem unbelasteten Wohnungseigentum** wurde zum Stichtag 16.12.2024 ermittelt mit rd.

140.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé

Grundbuchangaben:

30 K 30/19 (2)

Grundbuch von Lichtenberg,
Blatt 16153N, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Kaulsdorf, Flur 1, Flurstücke
78 (4.588 m²), 80 (2.830 m²)

Objektadresse:

Hellersdorfer Str. 93-115 (ungerade),
12619 Berlin und Verkehrsfläche vor Hel-
lersdorfer Str. 93-115, 12619 Berlin

Grundstücksgröße:

Flurstück	Straßenfront	mittlere Tiefe
78	ca. 152 m	ca. 34 m
80	ca. 175 m	ca. 15 m

Größe insgesamt 7.418 m²

Bebauung:

Mehrfamilienhausanlage; Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 109 befindet sich im 6. OG links des Hauseingangs Nr. 111.

Baujahr:

1987 (gemäß vorliegenden Unterlagen)

Ausführung:

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums WE Nr. 109 werden auf Grund der Außenbesichtigung in mittlerer Ausstattung geschätzt.

Raumaufteilung:

3 Zimmer, Flur, Bad, Küche, Balkon

zweckmäßiger Grundriss; Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 82,57 m². Die Belichtung der Räume wird mit sehr gut eingeschätzt.

Baumängel/
Bauschäden:

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

Nutzung:

Wohnen

Vertragsgegenstand:

Das Sondereigentum WE Nr. 109 ist am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich durch den Schuldner eigengenutzt.

örtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf, im Stadtteil Kaulsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 17 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist ca. 4 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.

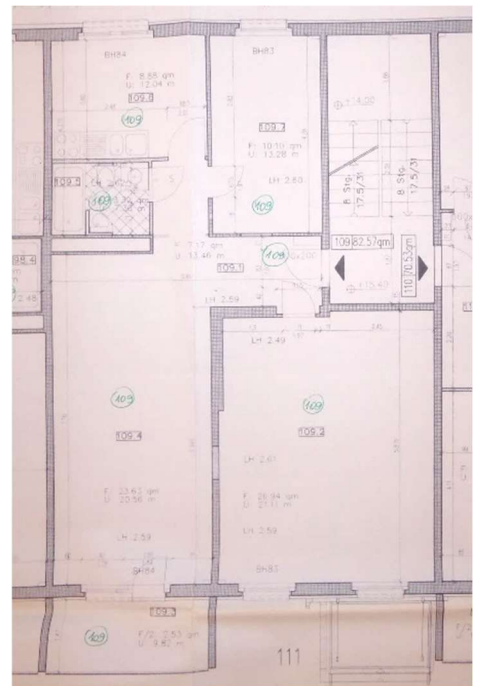
Verkehrswert:

280.000,00 €
(zum Wertermittlungsstichtag)

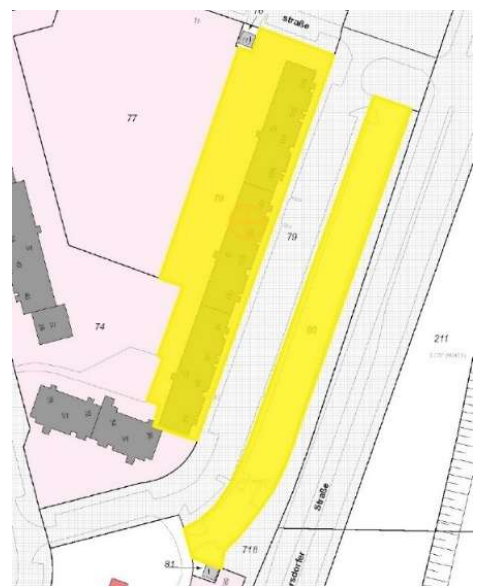
Der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils an dem unbelasteten Wohnungseigentum wurde ermittelt mit 140.000,00 €.



Straßenansicht mit Kennzeichnung WE Nr. 109



Grundriss WE Nr. 109



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	Besonderheiten des Auftrags	5
1.4.1	Altlasten	5
1.4.2	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	14
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	14
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 109	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Vergleichswertermittlung.....	17
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	17
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:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhausanlage; Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 109 befindet sich im 6. OG links des Hauseingangs Nr. 111.
Objektadresse:	Hellersdorfer Straße 93-115 (ungerade), 12619 Berlin und Verkehrsfläche vor Hellersdorfer Straße 93-115, 12619 Berlin
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Hellersdorf, Blatt 16153N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kaulsdorf, Flur 1, Flurstücke 78 (4.588 m ²) und 80 (2.830 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Auftrag vom 05.11.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 13.11.2024. Der Auftrag bezieht sich auf die Aktualisierung des Gutachtens vom 27.12.2018, nebst Ermittlung des ½ Miteigentumsanteils.
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	16.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug v. 09.01.2024;
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Nachricht mit Informationen zum Objekt vom 28.11.2024;• Protokolle der letzten 3 Eigentümersammlungen;• Baubeschreibung aus 1998;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Vorgängergutachten v. 27.12.2018 nebst Handakte;• Teilungserklärung nebst Ergänzungen, Grundrissen, etc.;• Unterlagen/Urkunden zu Eintragung Grundbuch Abt. II;• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• 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 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Altlasten

Die Auskunft in der Akte zum Vorgängergutachten zu gleichem Grundstück über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund- und Bodens ergab, dass sich früher auf dem Bewertungsgrundstück Rieselfelder befanden. Die gesamte ehemalige Rieselfeldfläche ist im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 1436 erfasst. Diese Fläche erstreckt sich über einen großen Teil von Hellersdorf. Zur aktuellen Verkehrswertermittlung blieb die Anfrage auf Erteilung einer aktuellen Altlasten-Auskunft durch die Behörde unbeantwortet, so dass auf die zurückliegende behördliche Auskunft Bezug genommen wird.

Gemäß der zurückliegenden Auskunft bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten für das Bewertungsgrundstück. Bezüglich des Kontaminierungsverdachts sowie der damit verbundenen eventuellen Verunreinigungen des Bodens sind nach Auskunft der zuständigen Behörde bisher keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen bekannt.

Zum Wertermittlungsstichtag kann bezüglich des schwebenden Kontaminierungsverdachts und des vom Bewertungsobjekt ggf. ausgehenden Gefahrenpotenzials, welches unterhalb der polizeirechtlichen Gefahrenschwelle liegen kann und damit nicht die Ordnung und Sicherheit in dem Maße beeinträchtigt, dass eine Sanierungspflicht besteht, abschließend keine Beurteilungen erfolgen. Die exakten Kosten für eine eventuelle Wiederinwertsetzung (Dekontaminierung) und damit verbunden der eventuelle genaue Wertminderungsbetrag lassen sich nur durch ein Spezialgutachten feststellen.

Durch den Sachverständigen wird hinsichtlich des Risikos eines schwebenden Kontaminierungsverdachts und einer damit eventuell verbundenen Nutzungseinschränkung bzw. Wiederinwertsetzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Würdigung vorgenommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts ggf. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

1.4.2 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 16153N, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht)

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die <u>Deutsche Telekom AG</u> , Bonn. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 Abs. 11 GBBerG der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen - Außenstelle Erfurt - vom 28.08.2007 - Z 22-11 B 643/06 - hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungsgrundbuchblätter Hellersdorf 16045N bis 16172N berichtigend eingetragen am 16.06.2008.
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte durch den Sachverständigen eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt wird durch die gegenständliche Telekommunikationsanlage versorgt. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung, der Lage sowie der Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsobjektes entstehen durch die Eintragung nach sachverständiger Einschätzung keine Einschränkungen für das Bewertungsobjekt.

Entsprechend der Aufgabenstellung des Vollstreckungsgerichts wird gemäß den Regelungen des ZVG durch den Sachverständigen der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 2, Rückauflassungsvormerkung

2	1	Rückauflassungsvormerkung für die [REDACTED], Berlin. Rang nach Abt. III Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 10.03.2008 (UR-Nr. 50/2008, Notar Rainer Schweizer in Berlin) eingetragen am 08.07.2008.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde (Wohnungseigentumskaufvertrag) konnte durch den Sachverständigen eingesehen werden. Die in Rede stehende Rückauflassungsvormerkung steht im Rang nach Abt. III Nr. 1. Beide Eintragungen dienen nach sachverständiger Einschätzung der Sicherung der sich aus der Urkunde ergebenden Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung. Der sich bei Wegfall der Rückauflassungsvormerkung ergebende Ersatzwert wird auf Anforderung des Vollstreckungsgerichts gesondert ermittelt. Entsprechend der Aufgabenstellung des Vollstreckungsgerichts wird gemäß den Regelungen des ZVG durch den Sachverständigen der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich durch den Schuldner eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe möglich. Die Mehrfamilienhausanlage befindet sich augenscheinlich in einem instandgehaltenen, gepflegten Zustand.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Vgl. Punkt 1.4.1 des Gutachtens.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
WEG-Verwaltung:	WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH Gohliser Straße 22, 12627 Berlin Telefon: 0 30 / 63 99 05 555, Telefax: 0 30 / 63 99 05 50

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.886.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 293.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Kaulsdorf (ca. 19.800 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstegelegene größere Städte:
 Potsdam-Zentrum (ca. 60 km entfernt)

Landeshauptstadt:
 Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 17 km entfernt)

Bundesstraßen:
 B 1 (ca. 3 km entfernt)

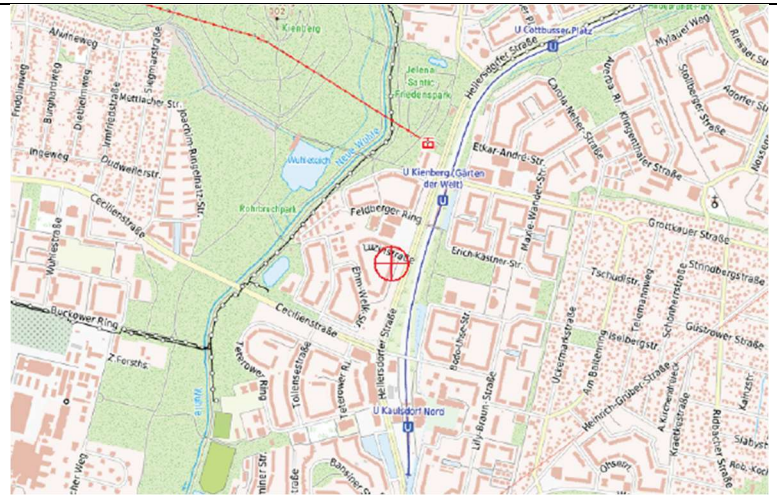
Autobahnzufahrt:
 A 10, AS Berlin Marzahn (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:
 S-Bahnhof Kaulsdorf (ca. 2 km entfernt)
 Berlin Hauptbahnhof (ca. 18 km entfernt)

Flughafen:
 Berlin Brandenburg BER (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



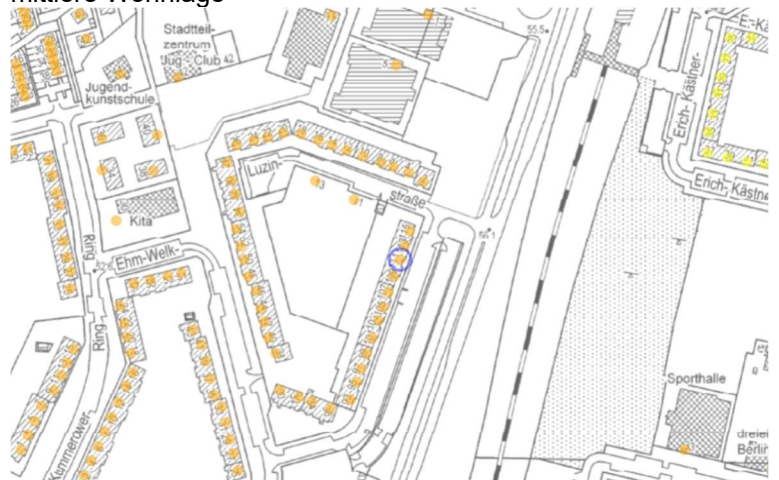
Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf, im Stadtteil Kaulsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 17 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist ca. 4 km entfernt.

Wohnlage:

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

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

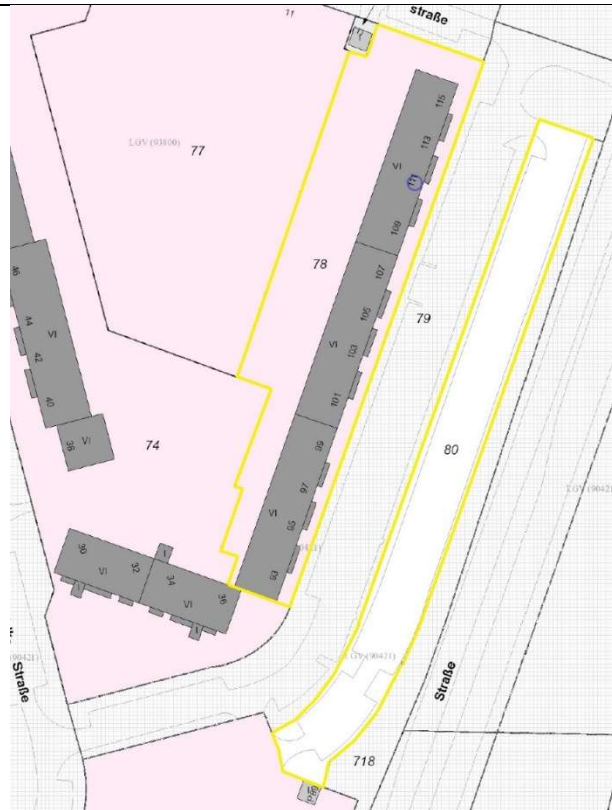
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
 überwiegend geschlossene, VI-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine
Topografie: eben

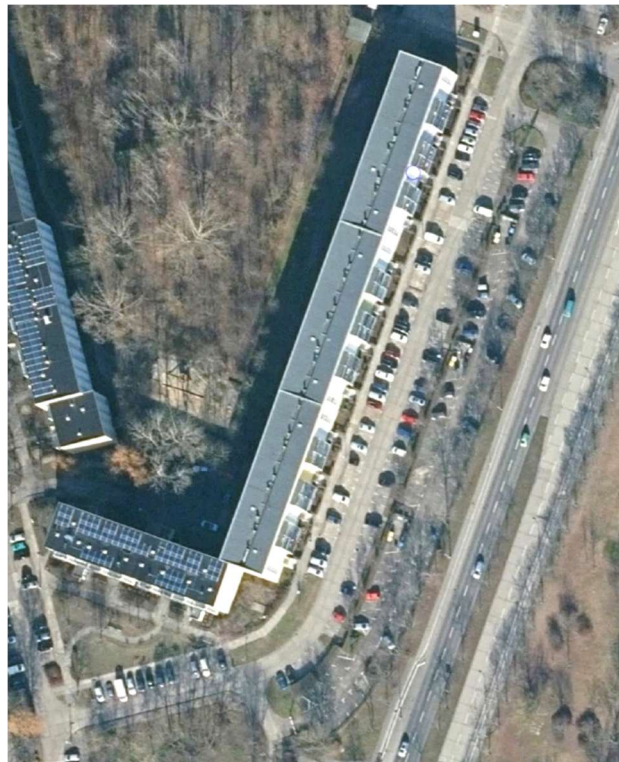
2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Flurstück 78: Straßenfront ca. 152 m; mittlere Tiefe ca. 34 m;
Flurstück 80: Straßenfront ca. 175 m; mittlere Tiefe ca. 15 m;
Größe insgesamt 7.418 m²; unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

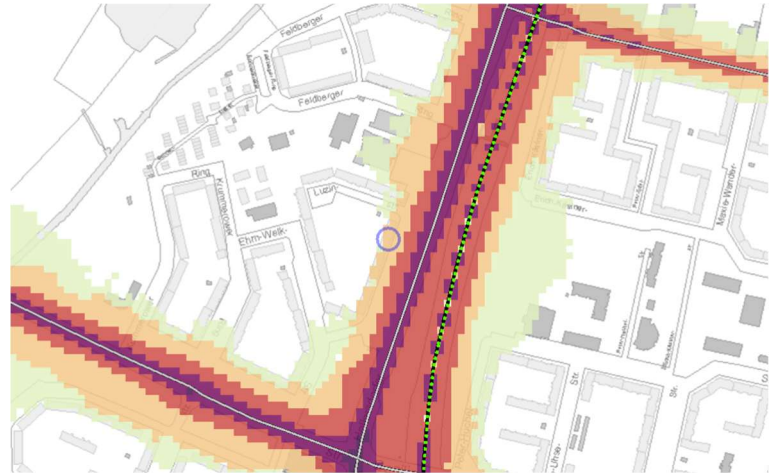
örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

L DEN in dB(A)

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

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Beton; befestigter Gehweg vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

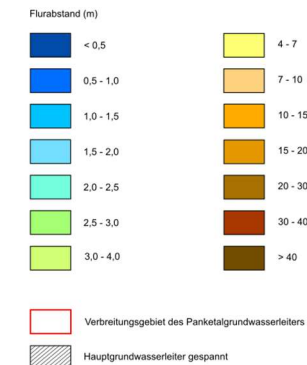
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Mehrfamilienhausanlage; überwiegend eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

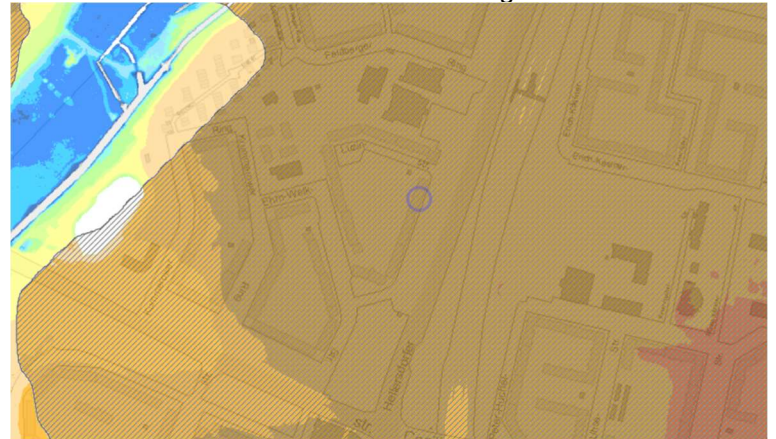
Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsenener, normal tragfähiger Baugrund.

Grundwasserkarte:



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 20 m.



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

Altlasten:

Das hiesige Auskunftsersuchen vom 14.11.2024 wurde bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung nicht beantwortet, mehrfache telefonische Rückfragen blieben ergebnislos. Dem Sachverständigen liegt jedoch eine Auskunft in einer Akte zu einem Vorgängergutachten zu gleichem Grundstück über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund- und Bodens vor. Danach befanden sich früher auf dem Bewertungsgrundstück Rieselfelder (vgl. in Punkt 1.4.1 des Gutachtens). Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Aufwendungen hinsichtlich der Wiederinwertsetzung sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 16153N, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht),
- lfd. Nr. 2: Rückauffassungsvormerkung,
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

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

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

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

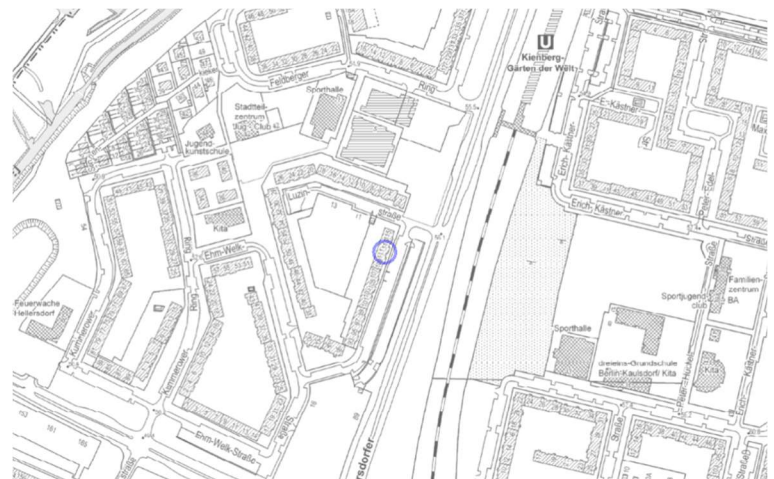
Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht gemäß Denkmalkarte Berlin nicht unter Denkmalschutz.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte





Das diesbezüglich ergänzende Auskunftsersuchen blieb bis zur Gutachtenerstattung durch die Behörde unbeantwortet, mehrfache telefonische Rückfragen blieben ergebnislos.

2.5.2 Bauplanungsrecht

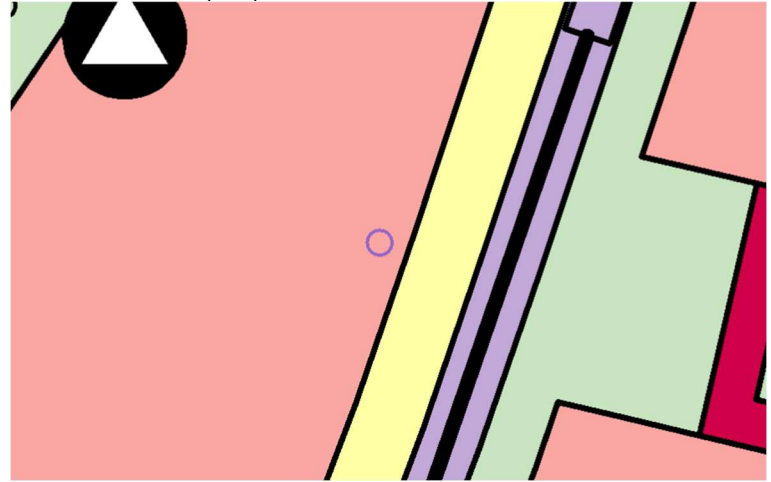
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche (W2)

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)



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vgl. hierzu auch die Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienhausanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 109 befindet sich im 6. OG links des Hauseingangs Nr. 111. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich durch den Schuldner eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen bzw. -beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht wahrgenommen, so dass bzgl. des Sondereigentums **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich. Es handelt sich bei etwaigen Angaben nur um Annahmen.

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

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf den Hauseingang Nr. 111, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



6-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhausanlage mit Flachdach

Baujahr:

1987 (gemäß vorliegenden Unterlagen)

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

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

en, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: verputzt/gestrichen; In 2021/2022 wurde gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung die Fassade saniert.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 16.12.1998 wurde die Mehrfamilienhausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 128 Wohnungseinheiten (WE), sowie Sondernutzungsrechten an 99 PKW-Stellplätzen aufgeteilt.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart:	Massivbau, Plattenbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Plattenbauweise, Mauerwerkswände, Massivdecke, Betonfußboden
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, Betonfertigteile
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	massiv mit Zwischenpodest, Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Metalltür mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingelanlage
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden; Fensterbänke außen aus Metall
Dach:	massives Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Balkone (tlw. verglast), Eingangsüberdachung
Besonnung und Belichtung:	gut
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Gebäude verfügt über keine Aufzugsanlage.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein gut.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Standplätze für Mülltonnen, Standplätze für Fahrräder, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Spielplatz, überwiegend Einfriedung (Hecken, Zaun)

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

PKW-Stellplatz

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

PKW-Stellplätze

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 109

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 109 befindet sich im 6. OG links (von der Straße betrachtet) des Hauseingangs Nr. 111.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 82,57 m ² und wird für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon (gemäß Grundriss)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (gemäß Grundriss)
Besonnung/Belichtung:	sehr gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Balkon (verglast)
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Gebäude verfügt über keine Aufzugsanlage.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	PKW-Stellplatz Nr. 8
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Gemäß WEG-Verwaltung: „In 2023 gab es Erträge aus vermieteten Gemeinschaftseigentum in Höhe von 332,- €.“
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Die Eigentumswohnanlage ist bautechnisch aus drei Gebäuden mit insgesamt 12 Treppenhauseingängen zu einem großen Gebäude zusammengefügt und hat zusätzlich eine Parkfläche mit 99 PKW-Stellplätzen. Um die drei Gebäude und die Stellplätze so weit wie möglich als rechtlich und verwaltungsmäßig selbstständige Einheiten behandeln zu können, wurden neben der Gesamteigentümergeinschaft 3 Untereigentümergeinschaften und für die Parkfläche der PKW-Stellplätze eine weitere Untereigentümergeinschaft gebildet. Die Instandhaltung und Instandsetzung ebenso die Kosten- und Lastentragung des gemeinschaftlichen Eigentums der jeweiligen Gebäude obliegen grundsätzlich der jeweiligen Untereigentümergeinschaft nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander. Für die Sondernutzung der Parkplatzfläche erfolgt die Zuordnung nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern zu gleichen Teilen.
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Gemäß WEG-Verwaltung: „Die Höhe des aktuellen Hausgeldes beträgt insgesamt 292,37 € monatlich (216,68 € Hausgeld und 75,69 € Rücklagezuführung). Die Höhe der Erhaltungsrücklage der Gesamtanlage (4 Untergemeinschaften) betrug zum 31.12.2023: 543.901,37 €.“

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 93,65/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12619 Berlin, Hellersdorfer Straße 93-115 (ungerade) und der Verkehrsfläche vor der Hellersdorfer Straße 93-115, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 109 bezeichneten Wohnung im 6. OG links des Hauseingangs Nr. 111, dem Kellerraum Nr. 109 und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 8, zum Wertermittlungstichtag 16.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	16153N	1	Kaulsdorf	1	78	4.588 m ²
				1	80	2.830 m ²
Gesamt:						7.418 m ²

Aus dem Verkehrswert des Gesamtobjekts wird der zu bewertende 1/2 Miteigentumsanteil ermittelt. Entsprechend BGH-Beschluss vom 07.06.2018 (V ZB 221/17) entspricht der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils in der Zwangsversteigerung grundsätzlich dessen rechnerischem Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks.

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7 , Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W , WE-Einheit
Vertragsart	1 , Kauf; 2 , Angebot + Annahme / Benennung
Postleitzahl	12619
Vertragsdatum	16.12.2022:15.12.2024
Baujahr	1970:1990
Aufzug []	Nein
Anzahl der Räume	3

Es wurden insgesamt 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	160.000,00	290.000,00	170.000,00	179.000,00
Wohnfläche [m ²]	82,57	59,83	83,88	59,83	59,67
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.674,24	3.457,32	2.841,38	2.999,83
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 16.12.2024					
Kaufdatum/Stichtag	16.12.2024	14.03.2023	26.04.2023	29.06.2023	10.10.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.674,24	3.457,32	2.841,38	2.999,83
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	82,57	59,83	83,88	59,83	59,67
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,00	× 0,99	× 0,99
Zimmeranzahl	3	3	3	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,05	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	nein	ja	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,05	× 1,05
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.918,87	3.457,32	3.101,30	3.118,32
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.918,87	3.457,32	3.101,30	3.118,32

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	242.000,00	154.100,00	151.200,00	200.000,00
Wohnfläche [m ²]	82,57	82,57	57,75	57,67	57,61
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.930,85	2.668,40	2.621,81	3.471,62
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 16.12.2024					
Kaufdatum/Stichtag	16.12.2024	30.10.2023	12.12.2023	16.01.2024	31.05.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.930,85	2.668,40	2.621,81	3.471,62
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	82,57	82,57	57,75	57,67	57,61
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,99	× 0,99	× 0,99
Zimmeranzahl	3	3	3	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,05	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.077,39	2.641,72	2.725,37	3.436,90
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.077,39	2.641,72	2.725,37	3.436,90

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10		
Vergleichswert [€]	-----	210.000,00	232.000,00		
Wohnfläche [m ²]	82,57	58,12	57,42		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.613,21	4.040,40		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 16.12.2024					
Kaufdatum/Stichtag	16.12.2024	02.07.2024	07.11.2024		
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.613,21	4.040,40		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	82,57	58,12	57,42		
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,99		
Zimmeranzahl	3	3	3		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Geschosslage	OG	OG	OG		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Balkon/Loggia	ja	ja	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.577,08	4.000,00		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.577,08	4.000,00		

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

Nr.	Jahr	V-Datum	PLZ	Straßenname
1	2023	14.03.2023	12619	HELLERSDORFER STR.
2	2023	26.04.2023	12619	HELLERSDORFER STR.
3	2023	29.06.2023	12619	HELLERSDORFER STR.
4	2023	10.10.2023	12619	HELLERSDORFER STR.
5	2023	30.10.2023	12619	HELLERSDORFER STR.
6	2023	12.12.2023	12619	BOIZENBURGER STR.
7	2024	16.01.2024	12619	PARCHIMER STR.
8	2024	31.05.2024	12619	BOIZENBURGER STR.
9	2024	02.07.2024	12619	LUDWIGSLUSTER STRAÙE
10	2024	07.11.2024	12619	BOIZENBURGER STR.

Quelle: Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.404,07 €/m² bis 4.006,78 €/m². Kein angepasster Vergleichspreis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	32.054,26 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.205,43 €/m ² rd. 3.205,00 €/m²

4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.205,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.205,00 €/m ²
Wohnfläche	× 82,57 m ²
Zwischenwert	= 264.636,85 €
Zu-/Abschläge absolut	+ 15.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 279.636,85 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 279.636,85 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
Vergleichswert	= 279.636,85 € rd. 280.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 mit rd. **280.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert	Wertbeeinflussung
geschätzter Wertanteil Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 8	15.000,00 €

4.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 93,65/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12619 Berlin, Hellersdorfer Straße 93-115 (ungerade) und der Verkehrsfläche vor der Hellersdorfer Straße 93-115, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 109 bezeichneten Wohnung im 6. OG links des Hauseingangs Nr. 111, dem Kellerraum Nr. 109 und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 8,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hellersdorf	16153N	1	Kaulsdorf	1	78; 80	7.418 m ²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 mit rd.

280.000,00 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024, auf der Grundlage des Verkehrswerts des Gesamtobjekts (280.000,00 €) rechnerisch mit

140.000,00 €

in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

ermittelt.

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 17.12.2024


Tankred Jänicke



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten - 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 und Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte