

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: 22.03.2024

AZ: 2024 - 015

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Hohenschönhausen, Blatt 12978N, eingetragenen 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 13055 Berlin, Konrad-Wolf-Straße 14 A und 13053 Berlin, Degnerstraße 20 A, 20 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Degnerstraße 20 A, im 4. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten am Keller 26 und am Stellplatz P 1.

Aktenzeichen: 30 K 30/23

Gemarkung:
Hohenschönhausen

Flur: 8

Flurstück: 274



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 21.03.2024 ermittelt mit rd.

242.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen aus.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hohenschönhausen, Blatt 12978N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 8, Flurstück 274 (2.171 m ²)
Objektadresse:	Konrad-Wolf-Straße 14 A, 13055 Berlin Degnerstraße 20 A, 20 B, 13053 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront Degnerstraße ca. 24 m; mittlere Tiefe ca. 128 m
Bebauung:	Mehrfamilienhausanlage; Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 26 befindet sich im Hauseingang Degnerstr. 20 A, im 4. OG. Es bestehen Sondernutzungsrechte am Keller 26 und am Stellplatz P 1.
Baujahr:	im Bau (Baugenehmigung v. 09.12.2016)
Ausführung:	Das Objekt ist augenscheinlich nicht fertig hergestellt. Durch die Gläubigerin wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen fortgeschrittenen Rohbau handelt.
Raumaufteilung:	4 Zimmer, Diele, Küche, Bad, WC, Abstellkammer, Balkon; 127,92 m ² WF (gemäß Unterlagen); zweckmäßige Grundrissgestaltung
Baumängel/ Bauschäden:	siehe Gutachten; Das Objekt ist augenscheinlich nicht fertig hergestellt und befindet sich im Bau.
Nutzung:	Wohnen (nach Fertigstellung)
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich nicht fertig hergestellt und daher nicht nutzbar.
örtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Lichtenberg ist ca. 5 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	242.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

30 K 30/23



Straßenansicht Degnerstr. 20 A mit Kennzeichnung WE Nr. 26



Straßenansicht Konrad-Wolf-Str. 14 A



Grundriss WE Nr. 26



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen aus.

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
1.4.3	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	6
1.5	Fragen des Gerichts	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Nutzungseinheiten	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen.....	16
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	16
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet.....	16
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26	17
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	17
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Vergleichswertermittlung.....	19
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	20
4.4.4	Vergleichswert.....	24
4.5	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhausanlage. Das Sondereigentum WE Nr. 26 befindet sich im Gebäude Degnerstraße 20 A, im 4. OG.
Objektadresse:	Konrad-Wolf-Straße 14 A, 13055 Berlin Degnerstraße 20 A, 20 B, 13053 Berlin
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Hohenschönhausen, Blatt 12978N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 8, Flurstück 274 (2.171 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Auftrag vom 27.02.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 05.03.2024
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	21.03.2024 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Gläubigervertreter, der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug;
vom Gläubiger zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Anschreiben mit Objekt- und Verfahrensinformationen v. 12.03. und 13.03.2024;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Teilungserklärung nebst Ergänzungen, Grundrissen, etc.;• Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II;• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• Unterlagen aus Bauaktenarchiv:<ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigung v. 09.12.2016;- Baubeschreibung v. 02.06.2016;- Nutzungsberechnung zum Lageplan v. 23.11.2016;- Nummerierungsplan für Hausnummern v. 12.12.2016;- Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 26.01.2017 und Ergänzungsbescheinigung v. 10.10.2018;- Grundriss, Schnitte v. 29.09.2016 zur Ergänzungsbescheinigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung;- Lageplan v. 21.11.2016;- Grundrisse v. 21.12.2015;- Grundrisse, Schnitte, Ansichten v. 29.09.2016;• Auskunft Baulastenverzeichnis;• Auskunft Denkmalschutz;• Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;• Auskunft Altlasten;• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;• örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.</p>

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Bau- und Unterhaltungszustand

Die aus drei Wohngebäuden bestehende Gesamtanlage ist am Wertermittlungsstichtag ausgehend von den Erkenntnissen der Außenbesichtigung im Ortstermin und der Informationen der Gläubigerin nicht fertig hergestellt. Durch die Gläubigerin wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen fortgeschrittenen Rohbau handelt. Soweit im Ortstermin von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ersichtlich, sind die Gebäude im Wesentlichen im Hinblick auf die Gebäudekonstruktion, Wände, Dächer, Fenster, Balkone, Fassade, usw. errichtet. Ausgehend vom eingeschränkten Einblick in die Fenster der Gebäude und den Auskünften der Gläubigerin ist der Innenausbau nicht fertiggestellt. Inwieweit dies auch die Gebäudetechnik einschl. etwaiger Installationen, usw. betrifft, kann sachverständig nicht abschließend beurteilt werden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Handwerker an der Gesamtanlage vorzufinden. Das Bauprojekt steht augenscheinlich still und das Grundstück ist mit Bauzäunen gesichert.

Es wird in der nachfolgenden Wertermittlung für das Bewertungsobjekt Sondereigentum WE Nr. 26 ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin (Außenbesichtigung) unterstellt, dass der vollständige Innenausbau einschl. notwendiger Installationen herzustellen ist. Der Werteinfluss für die noch ausstehende Fertigstellung des Bewertungsobjekts wird berücksichtigt, wie dies ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vornehmen würde. Dies insbesondere auch im Hinblick auf das ebenfalls nicht fertiggestellten Gemeinschaftseigentum. Es wird hierzu auf die nachfolgende Wertermittlung verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

1.4.2 Sondernutzungsrechte, insbesondere Stellplatz P 1

Entsprechend Abschnitt III, § 3 der Teilungserklärung einschließlich Nachträgen ist der aufteilende Eigentümer berechtigt, die Sondernutzungsrechte an den PKW-Stellplätzen im Außenbereich zuzuweisen. Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer einzelner Wohnungseigentumsrechte ist durch den teilenden Eigentümer zu veranlassen. Sie wird mit Zugang der Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt wirksam. Die Zuweisung kann ausschließlich durch den teilenden Eigentümer erfolgen. Die Zuweisungsbefugnis ist nicht übertragbar und erlischt mit Veräußerung (Eigentumswechsel) des letzten Raumeigentums durch den teilenden Eigentümer.

Mit Urkunde vom 09.10.2017 hat der teilende Eigentümer einen Kaufvertrag geschlossen. In Anlage 1 zur Urkunde wurde der Kaufgegenstand beschrieben. Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum Wohnung Nr. 26. Zudem wurde vereinbart, dass dem Wohnungseigentum unter Bezugnahme auf Abschnitt III, § 3 der Teilungserklärung, das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz P 1 zur alleinigen und unentgeltlichen Nutzung zugewiesen wird. Der Verkäufer hat die entsprechende Eintragung im Grundbuch des Kaufgegenstandes bewilligt und beantragt.

Mit Urkunde vom 26.09.2019 haben die Vertragsparteien eine Konkretisierung/Anpassung zum Kaufvertrag vorgenommen. Hierin erklärt der Verkäufer, dass die Wohnung nunmehr in einer Wohnungsgröße von 127,92 m² hergestellt wird. Zudem wird dem Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „Keller 26“ zur alleinigen und unentgeltlichen Nutzung zugewiesen. Bezüglich des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz P 1 wird in der Urkunde klargestellt, dass sich das kaufgegenständliche Sondernutzungsrecht nunmehr in der Fassung des 2. Nachtrags zur Teilungserklärung bestimmt. Im 2. Nachtrag ist u.a. ein Aufteilungsplan der Außenanlagen einschließlich Darstellung der Stellplatzflächen Bestandteil. Der diesbezügliche Plan ist in Anlage 4 des Gutachtens beigelegt. Der Verkäufer bewilligte und beantragte in dieser Urkunde vorsorglich nochmals die entsprechende Eintragung im Grundbuch.

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs wurde entsprechend für das Bewertungsobjekt eingetragen: „Hier zugeordnet: Sondernutzungsrechte am Kellerraum „Keller 26“ und am Stellplatz P1 [...]“

Ausgehend vom vorliegenden Grundbuchauszug erfolgte auf der Grundlage der o.g. Urkunden zum Kaufvertrag kein Eigentümerwechsel. Die diesbezüglich in Abt. II, Nr. 3 eingetragene Auffassungsvormerkung wurde am 12.04.2022 gelöscht. Der teilende Eigentümer ist auch am Wertermittlungsstichtag Eigentümer des Bewertungsobjekts. Für diese Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird sachverständig unterstellt, dass die im Grundbuch erfolgte Eintragung der Zuordnung von Sondernutzungsrechten zum Bewertungsobjekt verbindlich ist. In der Wertermittlung werden daher die Sondernutzungsrechte am Keller 26 und am Stellplatz P 1 berücksichtigt.

Sollte eine Zuordnung der Sondernutzungsrechte auf Grund des nicht erfolgten Eigentümerwechsels trotz erfolgter Grundbucheintragung nicht verbindlich sein, mithin die sachverständig getroffene Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten. Es handelt sich hierbei um eine Rechtsfrage, die grundsätzlich nicht in das Sachgebiet eines Sachverständigen für die Immobilienbewertung fällt und daher nicht abschließend beantwortet werden kann. Es obliegt ggf. der ordentlichen Gerichtsbarkeit hierüber zu entscheiden.

1.4.3 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Hohenschönhausen, Blatt 12978N, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht)

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für die Berliner Wasserbetriebe, Berlin. Gemäß Bescheinigung nach § 9 GBBerG der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen vom 18.11.2009 (III A 53/A369) berichtend eingetragen am 14.01.2010. Von Blatt 1372N nach Blatt 12865N übertragen am 14.11.2016. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 12953N bis 12981N übertragen am 03.05.2019.
---	---	--

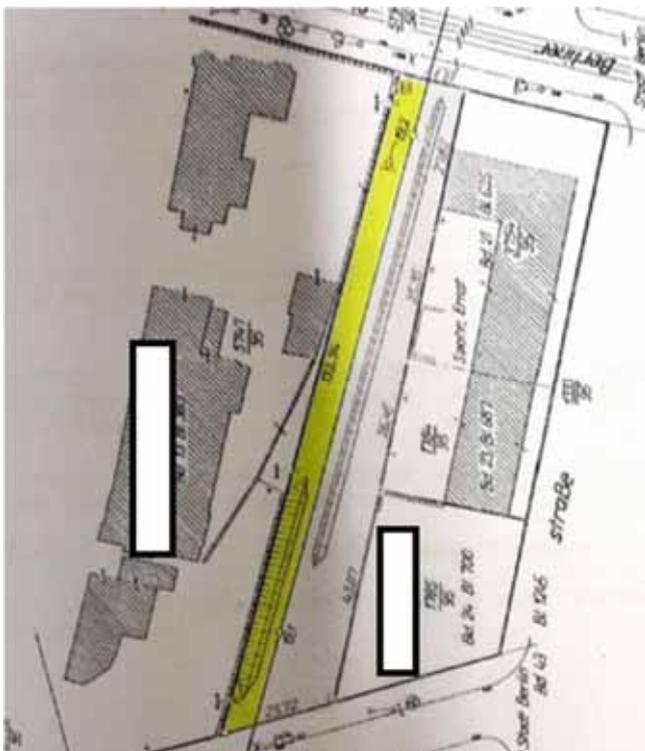
Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 18.11.2009 konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um eine Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung für wasserwirtschaftliche Anlagen, bestehend aus Schmutzwasserkanälen, Regenwasserkanälen und Trinkwasserleitungen. Die Bescheinigung betrifft eine Vielzahl von Grundstücken, deren Bestandteil auch das Bewertungsgrundstück ist.

Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts WE Nr. 26 wird sachverständig eingeschätzt, dass die Eintragung Abt. II, Nr. 1 keinen Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt hat. Auftragsgemäß werden entsprechend der Regelungen des ZVG Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs zudem grundsätzlich nicht in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Ifd. Nr. 2, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (öffentliches Geh- und Radfahrrecht)

2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (öffentliches Geh- und Radfahrrecht) für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 19.11.2015 (UR-Nr. 858/2015, Notar Jens Bobach in Berlin) eingetragen am 04.02.2016. Von Blatt 1372N nach Blatt 12865N übertragen am 14.11.2016. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 12953N bis 12981N übertragen am 03.05.2019.
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 19.11.2015 konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten des Landes Berlin. Die Ausübung des uneingeschränkten Geh- und Radfahrrecht ist auf die in der Anlage zur Urkunde gelb eingezeichneten Grundstücksfläche beschränkt. Für die Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der bezeichneten Fläche inkl. der Verkehrssicherung ist der Eigentümer verpflichtet. Die diesbezüglichen Kosten trägt der Eigentümer.



(Auszug aus der Anlage zur Urkunde, anonymisiert)

Im Ortstermin wurde folgende Zuwegung festgestellt:



Blick von der Degnerstraße; Zuwegung über Hofdurchfahrt im Gebäude Degnerstraße 20 A; Blick bis zum Gebäude Konrad-Wolf-Straße 14 A möglich.



Blick von der Konrad-Wolf-Straße; Zuwegung über Hofdurchfahrt im Gebäude Konrad-Wolf-Straße 14 A; Blick bis zum Gebäude Degnerstraße 20 A möglich.

Im Ortstermin war die Verkehrsfläche auf Grund der bestehenden Baustelle nicht für die Allgemeinheit als Geh- und Radfahrweg zugänglich. Zudem war die Verkehrsfläche noch nicht hergestellt. Grundsätzlich wird die Verkehrsfläche ausgehend von der bestehenden Bauprojektplanung auf dem Bewertungsgrundstück auch für die eigene Zuwegung als Geh- und Radweg einschließlich der Zufahrt zu den geplanten Stellplatzflächen im Innenhof des Bewertungsgrundstücks zukünftig eigengenutzt. Eine Unterhaltung, Instandhaltung etc. dieser Fläche wird insoweit auch für die bestehende Eigennutzung erforderlich. Es wird sachverständig zudem eingeschätzt, dass die für die Allgemeinheit gesicherte Nutzungsmöglichkeit als Geh- und Radweg im Vergleich zur Nutzung mit Kraftfahrzeugen als Zuwegung zu den geplanten Stellplatzflächen, nur untergeordnet ist.

Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts WE Nr. 26 wird sachverständig eingeschätzt, dass die Eintragung Abt. II, Nr. 2 keinen Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt hat. Auftragsgemäß werden entsprechend der Regelungen des ZVG Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs zudem grundsätzlich nicht in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich nicht fertig hergestellt und daher nicht nutzbar.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Das Objekt ist augenscheinlich nicht fertig hergestellt und befindet sich im Bau. Vgl. hierzu auch in Punkt 1.4.1 und in der Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens.
Gewerbebetrieb:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich nicht fertig hergestellt und daher nicht nutzbar.
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. Es konnte eine Baugenehmigung vom 09.12.2016 im Bauaktenarchiv eingesehen werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht benannt. Die Gläubigerin teilte mit, dass ihr unbekannt ist, ob für die entstehende WEG bereits ein Verwalter bestellt ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.880.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

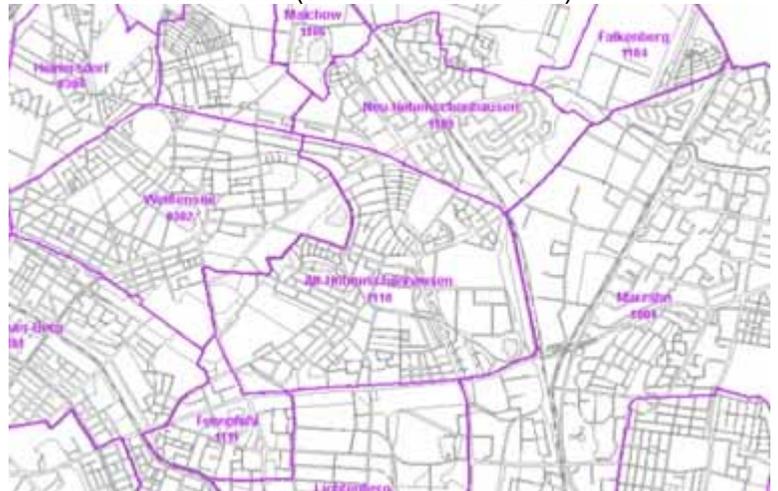
Lichtenberg (ca. 312.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Alt-Hohenschönhausen (ca. 52.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

- nächstgelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 39 km entfernt)
- Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 10 km entfernt)
- Bundesstraßen:
B 2 (ca. 2,5 km entfernt)
- Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Hohenschönhausen (ca. 10 km entfernt)
- Bahnhof:
Berlin Hauptbahnhof (ca. 10 km entfernt)
- Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Lichtenberg ist ca. 5 km entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2023

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend II-V 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 Degnerstraße ca. 24 m; mittlere Tiefe ca. 128 m;
Größe 2.171 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraßen

Lärmindex:

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

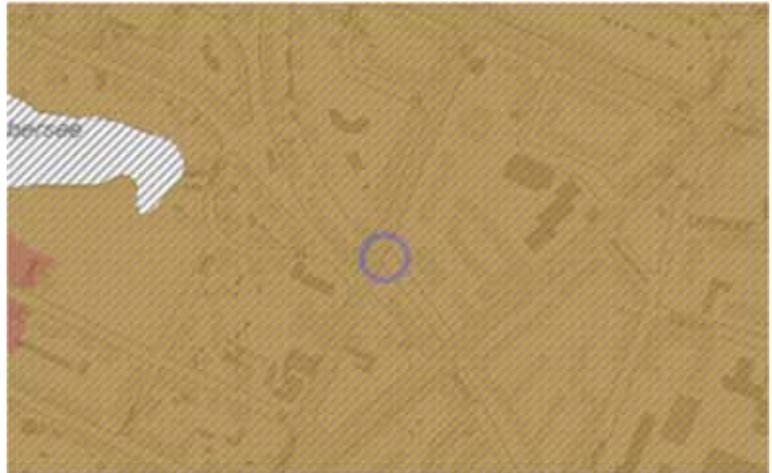
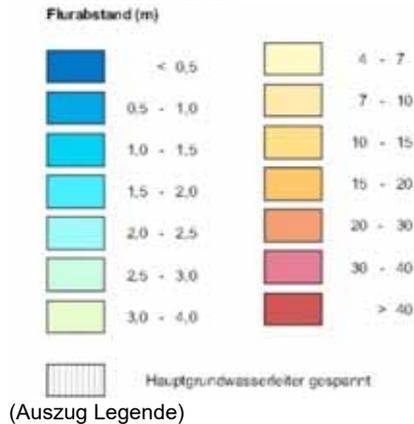
(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Bitumen; tlw. mit Straßenbahnschienen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik und Betonverbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch Wohnhäuser; eine Einfriedung ist augenscheinlich noch nicht hergestellt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Grundwasserkarte:



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

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hohenschönhausen, Blatt 12978N, folgende Eintragungen: Ifd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht); Ifd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Radfahrrecht); Ifd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Es wird hierzu auch auf Punkt 1.4.3 des Gutachtens verwiesen.
---------------------------------------	---

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:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Baulastenblatt Nr. H 0898:

Auf dem Grundstück Degnerstr. 22 (Flurstück 349) darf zugunsten von Öffnungen in dem Gebäude Haus D (Degnerstr. 20 A) eine Fläche nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut werden.

Die Fläche ist schraffiert im Lageplan zum Baulastenblatt markiert. Es wird hierzu auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Da das Bewertungsgrundstück durch die Eintragung begünstigt wird, mithin hierdurch das Gebäude Degnerstr. 20 A mit Öffnungen zum Nachbargrundstück hin baulich ermöglicht wurde, besteht für das Bewertungsobjekt durch die Eintragung keine Wertbeeinflussung, welche in der Wertermittlung gesondert berücksichtigt werden müsste.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um kein Baudenkmal. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch in unmittelbarer Umgebung zu Baudenkmalen bzw. Denkmalbereichen, so dass der Umgebungsschutz des Denkmalschutzes zu beachten ist. Maßnahmen bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung. Es wird hierzu auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. In dieser sind auch die Denkmale in der Umgebung beschrieben.

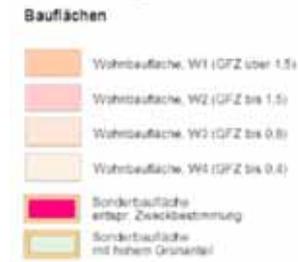


Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

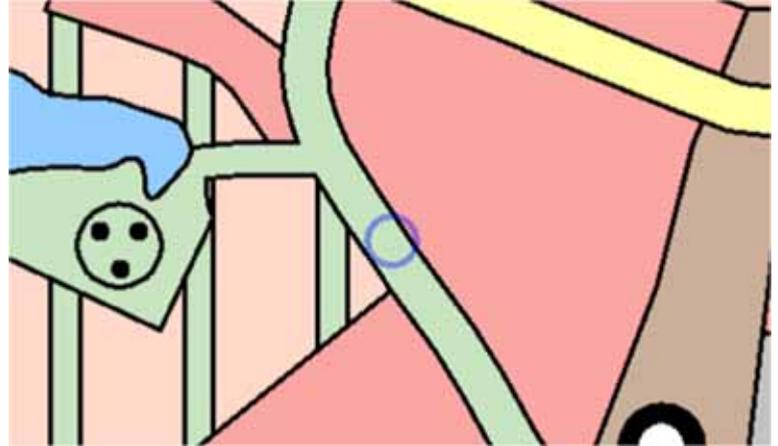
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Grünfläche, gemäß behördlicher Auskunft (vgl. Anlage 6)



(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wird hierzu auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Hierin ist bzgl. der näheren Umgebungsbebauung ausgeführt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu 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 Mehrfamilienhausanlage, bestehend aus drei Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 26 befindet sich im 4. Obergeschoss des Gebäudes Degnerstraße 20 A. Auf Grund der Außenbesichtigung ist zur Nutzungs-/Vermietungssituation keine abschließende Angabe möglich. Das Bewertungsobjekt ist jedoch augenscheinlich nicht fertig hergestellt und daher nicht nutzbar.

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 tlw. durch die Verfahrensbeteiligten nicht wahrgenommen, so dass **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

Die Gesamtanlage, bestehend aus drei Wohngebäuden, ist am Wertermittlungsstichtag ausgehend von den Erkenntnissen der Außenbesichtigung im Ortstermin und der Informationen der Gläubigerin nicht fertig hergestellt. Durch die Gläubigerin wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen fortgeschrittenen Rohbau handelt. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Punkt 1.4.1 und die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

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.

Nachfolgend wird nur das Wohngebäude Degnerstraße 20 A beschrieben, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 26 befindet.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



7-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus, Flachdach, einseitig angebaut

Baujahr:

im Bau (Baugenehmigung v. 09.12.2016)

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
Barrierefreiheit:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe möglich. Gemäß Grundrisszeichnungen ist ein Fahrstuhl im Gebäude vorhanden.
Außenansicht:	verputzt/gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 12.09.2017, einschließlich Nachträgen, wurde die Mehrfamilienhausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 29 Wohnungseigentumseinheiten (WE), sowie Sondernutzungsrechten an Kellerräumen, Terrassen-/Gartenflächen und Stellplätzen aufgeteilt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk bzw. Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Absturzsicherungen an bodentiefen Fenstern; Fensterbänke außen Metall
Dach:	Flachdachkonstruktion; Dachrinnen/Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

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

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Balkone
Besonnung und Belichtung:	gut (Annahme)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist ausgehend von den Erkenntnissen der Außenbesichtigung im Ortstermin und der Informationen der Gläubigerin nicht fertig hergestellt. Durch die Gläubigerin wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen fortgeschrittenen Rohbau handelt. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Punkt 1.4.1 und die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. Soweit ersichtlich ist das Objekt derzeit nicht nutzbar, der Bau steht still.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ob Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz hergestellt wurden ist unbekannt; im Übrigen wurden soweit ersichtlich keine Außenanlagen angelegt; hinsichtlich der Planung der Außenanlagen wird auf Anlage 4 verwiesen.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Stellplatz P 1

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet

Stellplätze, Terrassen/Gartenflächen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 26 befindet sich im 4. OG des Gebäudes Degnerstraße 20 A.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Unterlagen 127,92 m². Diese wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.

Raumaufteilung: 4 Zimmer, Diele, Küche, Bad, WC, Abstellkammer, Balkon (entsprechend Grundriss, vgl. in Anlage 4)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut (Annahme)

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 keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile/Einrichtungen: Balkon

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Die Gesamtanlage, bestehend aus drei Wohngebäuden ist am Wertermittlungsstichtag ausgehend von den Erkenntnissen der Außenbesichtigung im Ortstermin und der Informationen der Gläubigerin nicht fertig hergestellt. Durch die Gläubigerin wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen fortgeschrittenen Rohbau handelt. Soweit im Ortstermin von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ersichtlich, sind die Gebäude im Wesentlichen im Hinblick auf die Gebäudekonstruktion, Wände, Dächer, Fenster, Balkone, Fassade, usw. errichtet. Ausgehend vom eingeschränkten Einblick in die Fenster der Gebäude und den Auskünften der Gläubigerin ist der Innenausbau nicht fertiggestellt. Inwieweit dies auch die Gebäudetechnik einschl. etwaiger Installationen, usw. betrifft, kann sachverständig nicht abschließend beurteilt werden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Handwerker an der Gesamtanlage vorzufinden. Das Bauprojekt steht augenscheinlich still, das Grundstück ist mit Bauzäunen gesichert. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Punkt 1.4.1 und die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. Soweit ersichtlich ist das Bewertungsobjekt nicht nutzbar.

Es wird in der nachfolgenden Wertermittlung für das Sondereigentum WE Nr. 26 ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin (Außenbesichtigung) unterstellt, dass der vollständige Innenausbau einschl. notwendiger Installationen herzustellen ist. Der Werteeinfluss für die noch ausstehende Fertigstellung des Bewertungsobjekts wird berücksichtigt, wie dies ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vornehmen würde.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Es bestehen Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, Terrassen/Gartenflächen und Stellplätzen. Dem zu bewertenden Sondereigentum sind entsprechend der Ausführungen in Punkt 1.4.2 des Gutachtens die Sondernutzungsrechte am Keller 26 und am Stellplatz P 1 zugeordnet. Hinsichtlich der Lage der Sondernutzungsrechte wird auf die Grundrisse bzw. Planzeichnungen in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Seitens der der Verfahrensbeteiligten erfolgten hierzu keine Auskünfte. Ausgehend vom nicht fertiggestellten Bauzustand wird eingeschätzt, dass keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum erzielt werden.
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:	<p>Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine</p> <p>In der Teilungserklärung wurde geregelt, dass eine wirtschaftliche Trennung der Untergemeinschaften der 3 Wohngebäude erfolgt. Soweit gemeinschaftliche Kosten eindeutig einer Unter-einheit zugeordnet werden können, erfolgt eine entsprechende Kostenverteilung innerhalb der jeweiligen Untereinheit. Im Übrigen erfolgt die Kostenverteilung im Verhältnis der Wohnflächen bzw. der Miteigentumsanteile für die Gesamtanlage</p>
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Seitens der der Verfahrensbeteiligten erfolgten hierzu keine Auskünfte. Ausgehend vom nicht fertiggestellten Bauzustand wird eingeschätzt, dass bisher weder eine Erhaltungsrücklage gebildet, noch eine Hausgeldzahlung fällig ist.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem nicht fertiggestellten Bauzustand und ist nicht wohnwirtschaftlich nutzbar. Vgl. hierzu auch in Punkt 1.4.1 und in der Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens.

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 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 13055 Berlin, Konrad-Wolf-Straße 14 A und 13053 Berlin, Degnerstraße 20 A, 20 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Degnerstraße 20 A, im 4. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten am Keller 26 und am Stellplatz P 1, zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hohenschönhausen	12978N	1	8	274	2.171 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7 , Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W , WE-Einheit
Vertragsart	1 , Kauf;2 , Angebot + Annahme / Benennung
Vertragsdatum	21.03.2022:20.03.2024
BRW-Zone	1661
Baujahr	2014:
Aufzug []	Ja
Geschosslage	OG , Obergeschoss
WF-NF {m ² }	80:
Anzahl der Räume	3:

Es wurden insgesamt 12 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	564.500,00	514.500,00	499.500,00	661.999,00
Wohnfläche [m ²]	127,92	82,50	80,80	80,80	99,52
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	6.842,42	6.367,57	6.181,93	6.651,92
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	21.03.2024	22.03.2022	28.03.2022	28.04.2022	25.04.2022
zeitliche Anpassung ²		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		6.842,42	6.367,57	6.181,93	6.651,92
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	127,92	82,50	80,80	80,80	99,52
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,97
Zimmeranzahl	4	3	3	3	4
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	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	nein	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.825,31	6.049,19	5.872,83	6.452,36
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		6.825,31	6.049,19	5.872,83	6.452,36

² Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des Marktverhaltens bzgl. der Kauffälle in den zurückliegenden zwei Jahren nicht erforderlich.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	690.000,00	638.000,00	725.000,00	650.500,00
Wohnfläche [m ²]	127,92	95,60	111,00	111,00	105,80
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	7.217,57	5.747,75	6.531,53	6.148,39
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	21.03.2024	17.05.2022	18.07.2022	20.02.2023	05.06.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		7.217,57	5.747,75	6.531,53	6.148,39
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	127,92	95,60	111,00	111,00	105,80
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 0,98	× 0,98	× 0,98
Zimmeranzahl	4	4	4	4	5
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	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 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]		7.001,04	5.632,79	6.400,90	6.025,42
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		7.001,04	5.632,79	6.400,90	6.025,42

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Vergleichswert [€]	-----	650.000,00	493.500,00	670.000,00	605.000,00
Wohnfläche [m ²]	127,92	95,65	80,80	95,65	91,05
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	6.795,61	6.107,67	7.004,70	6.644,70
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	21.03.2024	05.06.2023	09.06.2023	21.06.2023	23.11.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		6.795,61	6.107,67	7.004,70	6.644,70
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	127,92	95,65	80,80	95,65	91,05
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 0,95	× 0,97	× 0,96
Zimmeranzahl	4	4	3	4	4
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	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 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]		6.591,74	5.802,29	6.794,56	6.378,91
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		6.591,74	5.802,29	6.794,56	6.378,91

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

- Nr. 1 Konrad-Wolf-Straße
- Nr. 2 Konrad-Wolf-Straße
- Nr. 3 Konrad-Wolf-Straße
- Nr. 4 Schöneicher Straße
- Nr. 5 Schöneicher Straße
- Nr. 6 Berkenbrücker Steig
- Nr. 7 Berkenbrücker Steig
- Nr. 8 Konrad-Wolf-Straße
- Nr. 9 Schöneicher Straße
- Nr. 10 Konrad-Wolf-Straße
- Nr. 11 Schöneicher Straße
- Nr. 12 Schöneicher Straße

Quelle: Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ±25,00% als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.739,21 €/m² bis 7.898,68 €/m². Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	75.827,36 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 6.318,95 €/m ² rd. 6.319,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	6.319,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.319,00 €/m ²
Wohnfläche	× 127,92 m ²
Zwischenwert	= 808.326,48 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 808.326,48 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 161.665,30 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 646.661,18 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 404.163,24 €
Vergleichswert	= 242.497,94 € rd. 242.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 mit rd. **242.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Zu-/Abschläge absolut

Das Sondernutzungsrecht am Keller 26 ist nicht durch einen Zuschlag zu berücksichtigen, da im Marktgeschehen für einen Kellerraum zum Wohnungseigentum kein gesonderter Kaufpreis bezahlt wird. Das Sondernutzungsrecht am Stellplatz P1 wird vorliegend auf Grund der nicht erfolgten Fertigstellung/Herstellung als wertneutral berücksichtigt. Ein etwaiger Zuschlag wird durch den anteiligen Kostenaufwand zur Herstellung des diesbezüglichen Gemeinschaftseigentums und dem bestehenden Risiko/Wagnis aus sachverständiger Sicht aufgezehrt. Die Zu-/Abschläge absolut werden daher insgesamt mit 0,00 € berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen ist auf Grund des hohen Angebots und der geringen Nachfrage aktuell festzustellen, dass Erwerber nicht mehr die Kaufpreise wie in den zurückliegenden Jahren im Auswertzeitraum zahlen. Durch die Marktteilnehmer werden aktuell Abschläge von rd. 20 % vorgenommen, so dass vorliegend eine Marktanpassung mit 0,80 sachgerecht zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt wurde. Hieraus ergeben sich -161.665,30 € (-20 % von 808.326,48 €).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Unter Bezugnahme auf die Erläuterungen in Punkt 1.4.1 und in der Gebäudebeschreibung unter Punkt 3., sowie die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens ist das Bewertungsobjekt nicht fertig hergestellt. Es wird für das Bewertungsobjekt ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin (Außenbesichtigung) unterstellt, dass der vollständige Innenausbau einschl. notwendiger Installationen herzustellen ist. Der Werteeinfluss für die noch ausstehende Fertigstellung des Bewertungsobjekts wird berücksichtigt, wie dies ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vornehmen würde. Dies insbesondere auch im Hinblick des ebenfalls nicht fertiggestellten Gemeinschaftseigentums. Auf Grund der Außenbesichtigung ist unbekannt, in welchem Zustand sich die Baulichkeiten tatsächlich befinden, mithin welche Maßnahmen tatsächlich noch zur Fertigstellung notwendig sind. Für einen Erwerber des Sondereigentums besteht daher ein nicht nur unerhebliches Risiko und Wagnis bei Erwerb des Bewertungsobjekts. Insbesondere auch auf Grund des unklaren zeitlichen Horizonts der ausstehenden Bauarbeiten. In der Wertermittlung wird der Werteeinfluss pauschal i.H.v. -50 % vorläufiger Vergleichswert des Bewertungsobjekts geschätzt (-404.163,24 = -50 % von 808.326,48 €). Hierin sind die Fertigstellung des Bewertungsobjekts und das bestehende Risiko/Wagnis aus sachverständiger Sicht marktgerecht berücksichtigt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 13055 Berlin, Konrad-Wolf-Straße 14 A und 13053 Berlin, Degnerstraße 20 A, 20 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Degnerstraße 20 A, im 4. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten am Keller 26 und am Stellplatz P 1,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hohenschönhausen	12978N	1	8	274	2.171 m ²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 mit rd.

242.000,00 €

in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend 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 22.03.2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 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, Außenanlagenplan
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte