

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

Amtsgericht Wedding
Abt. Zwangsversteigerung
Brunnenplatz 1
13357 Berlin

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 09.09.2024
AZ: 2024 - 078

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Wittenau, Blatt 12515, eingetragenen 18.944/10.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage und Garagen bebauten Grundstück in 13439 Berlin, Dannenwalder Weg 74/134, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Dannenwalder Weg 92 (hinten), im 5. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 253 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 253 im 2. KG, Dannenwalder Weg 92.

Aktenzeichen: 30 K 33/24

Gemarkung: Wilhelmsruh

Flur: 3

Flurstücke: 62/38, 47/10, 63/6

Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 04.09.2024 ermittelt mit rd.

254.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.



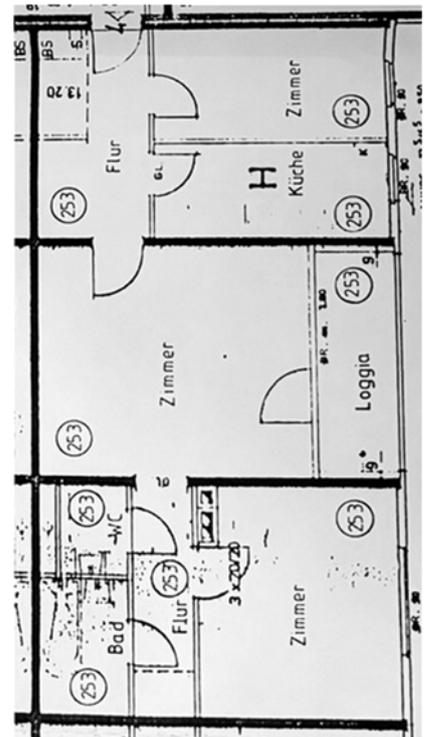
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé**30 K 33/24**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wittenau, Blatt 12515, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wilhelmsruh, Flur 3, Flurstücke 62/38 (55.073 m ²), 47/10 (387 m ²) und 63/6 (245 m ²)
Objektadresse:	Dannenwalder Weg 74/134, 13439 Berlin
Grundstückszuschnitt:	mittlere Breite ca. 482 m; mittlere Tiefe ca. 110 m; unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilien- hausanlage. Das Sondereigentum WE Nr. 253 befindet sich im Hauseingang Dannen- walder Weg 92 (hinten), im 5. OG links. Der Keller Nr. 253 (Sondernutzungsrecht) befind- et sich im 2. KG, Dannenwalder Weg 92.
Baujahr:	um 1965 (gemäß Bauakte)
Ausstattung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Gemäß Grundriss: 2 ½ Zimmer, Küche, 2 Flu- re, Bad, WC, Loggia; Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung nicht angegeben und konnte auf Grund der Außenbesichtigung nicht vor Ort ermittelt werden. Anhand des vorliegenden Grund- risses wird die Wohnfläche mit rd. 73,5 m ² geschätzt.
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungs- zustand unterstellt.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das zu bewertende Sondereigentum ist augenscheinlich durch den Antragsgegner eigengenutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ber- liner Bezirk Reinickendorf, im Ortsteil Mär- kisches Viertel. Die Entfernung zum Stadt- zentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 11,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schu- len, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	254.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)



Dannenwalder Weg 90, 92 mit Kenn-
zeichnung Sondereigentum WE Nr. 253
im 5. OG links des Hauseingangs Dann-
enwalder Weg 92, hinten



Grundrissausschnitt WE Nr. 253



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeich-
nung 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	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts.....	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation.....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Nutzungseinheiten	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Außenanlagen.....	18
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	18
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet.....	18
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 253	19
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	19
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	19
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	19
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Grundstücksdaten.....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	21
4.4	Vergleichswertermittlung	21
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	22
4.4.4	Vergleichswert	27
4.5	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhausanlage. Das Sondereigentum WE Nr. 253 befindet sich im Hauseingang Dannenwalder Weg 92 (hinten), im 5. OG links. Der Keller Nr. 253 (Sondernutzungsrecht) befindet sich im 2. KG, Dannenwalder Weg 92.
Objektadresse:	Dannenwalder Weg 74/134, 13439 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wittenau, Blatt 12515, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wilhelmsruh, Flur 3, Flurstücke 62/38 (55.073 m ²), 47/10 (387 m ²) und 63/6 (245 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Wedding, Abt. Zwangsversteigerung, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
	Auftrag vom 02.08.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 09.08.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	04.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug v. 05.07.2024;
vom Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Anschreiben mit Information zur Nutzung des Bewertungsobjekts vom 13.08.2024;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Teilungserklärung inkl. Ergänzung(en), Grundrisse, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, etc.;• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024;• Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• Bauunterlagen aus der Bauakte:<ul style="list-style-type: none">- Bauschein v. 1964;- 1.Nachtrag Bauschein v. 1965;- Auszüge einer Baubeschreibung (nur unvollständig und beschädigt vorhanden);- Schnitte, Ansichten, Lageplan und Grundrisse zum Bauantrag;- Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 09.07.1997;- Aufteilungsliste zur Abgeschlossenheitsbescheinigung;- Übersicht der Abgeschlossenheitsnummern;- Grundrisse und Schnitt zur Abgeschlossenheit v. 1996;• Anfrage/Auskunft Baulastenverzeichnis;• Anfrage/Auskunft Denkmalschutz;• Anfrage/Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;• Anfrage/Auskunft Altlasten;• Anfrage/Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;• örtliche Recherchen
	Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

1.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Wittenau, Blatt 12515, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. 1, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Betreibung einer Netzstation)

1	1	<p>Nur lastend auf den früheren Flurstücken 3378/62 und 3379/62: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die <u>Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft in Berlin</u>, bestehend in dem Recht der Einrichtung und Betreibung einer Netzstation. Gemäß Bewilligung vom 06.09.1963 -247/1963 Notar Dr. Kemsies in Berlin- in gleichem Range mit der Post II 2 eingetragen am 23.09.1963. Umgeschrieben am 04.11.1996 auf Blatt 9964. Von dort auf die für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 12263 bis 12842 übertragen am 10.12.1998. 30. April 1999</p>
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Der Berechtigten wurde das Recht eingeräumt, auf dem Grundstück eine Netzstation einzurichten und zu betreiben, die zu diesem Zwecke erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instandzuhalten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und diese ebenfalls instandzuhalten und auszuwechseln.

Die Dienstbarkeit dient demnach der Versorgung des Grundstücks. Ausgehend von der Lage und Nutzung besteht aus sachverständiger Sicht kein Werteeinfluss durch die Eintragung Abt. II, Nr. 1 auf das Sondereigentum WE Nr. 253. Unabhängig davon wird entsprechend der Aufgabenstellung und den Regelungen des ZVG in der nachfolgenden Wertermittlung der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 2, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einrichtung und Betreibung einer Netzstation)

2	1	<p>Nur lastend auf den früheren Flurstücken 3378/62 und 3379/62: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die <u>Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft in Berlin</u>, bestehend in dem Recht der Einrichtung und Betreibung einer Netzstation. Gemäß Bewilligung vom 06.09.1963 -248/1963 Notar Dr. Kemsies in Berlin- in gleichem Range mit der Post II 1 eingetragen am 23.09.1963. Umgeschrieben am 04.11.1996 auf Blatt 9964. Von dort auf die für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 12263 bis 12842 übertragen am 10.12.1998. 30. April 1999</p>
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Der Berechtigten wurde das Recht eingeräumt, auf dem Grundstück eine Netzstation einzurichten und zu betreiben, die zu diesem Zwecke erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instandzuhalten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und diese ebenfalls instandzuhalten und auszuwechseln.

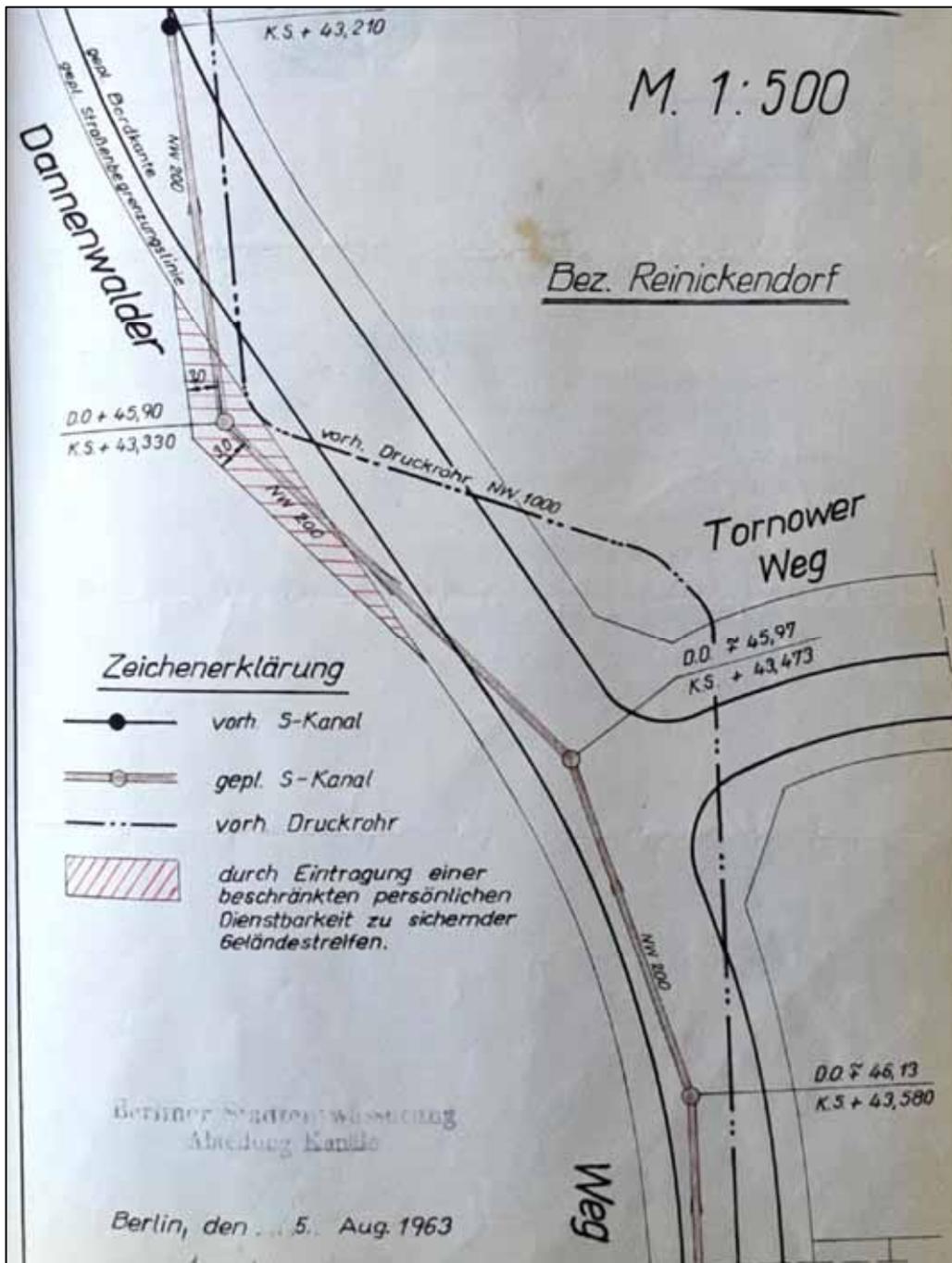
Die Dienstbarkeit dient demnach der Versorgung des Grundstücks. Ausgehend von der Lage und Nutzung besteht aus sachverständiger Sicht kein Werteeinfluss durch die Eintragung Abt. II, Nr. 2 auf das Sondereigentum WE Nr. 253. Unabhängig davon wird entsprechend der Aufgabenstellung und den Regelungen des ZVG in der nachfolgenden Wertermittlung der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 3, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einbau/Betrieb Schmutzwasserkanal)

3	1	<p>Nur lastend auf den früheren Flurstücken 3377/62, 3378/62, 3379/62, 3381/62, 62/2, 62/5, 67/1, 67/3: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht, einen Schmutzwasserkanal einzubauen und zu betreiben, für das Land Berlin (Berliner Stadtentwässerung). Gemäß Bewilligung vom 29.11.1963 eingetragen am 23.01.1964. Umgeschrieben am 04.11.1996 auf Blatt 9964. Von dort auf die für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 12263 bis 12842 übertragen am 10.12.1998. 30. April 1999</p>
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Der Berechtigten wurde das Recht eingeräumt, entsprechend dem der Urkunde beigefügten Lageplan einen Schmutzwasserkanal mit Einsteigschacht einzubauen, dort dauernd zu betreiben und zu diesem Zwecke das Grundstück jederzeit zu betreten

sowie den im Lageplan rot schraffierten Geländestreifen längs des Kanals zur Vornahme etwa notwendig werdender Aufgrabungen oder Umbauten und zur Lagerung von Bau- und Betriebsmaterial für diese Arbeiten zu benutzen. Dieser Geländestreifen ist zugänglich zu halten und darf nicht überbaut werden. Auch dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die zu Verwurzelungen an und in den Entwässerungsanlagen führen und den Betrieb des Kanals beeinträchtigen können. In unmittelbarer Nähe des Geländestreifens darf kein Bauwerk errichtet werden, das den Betrieb und die Standsicherheit der Entwässerungsanlagen gefährdet.



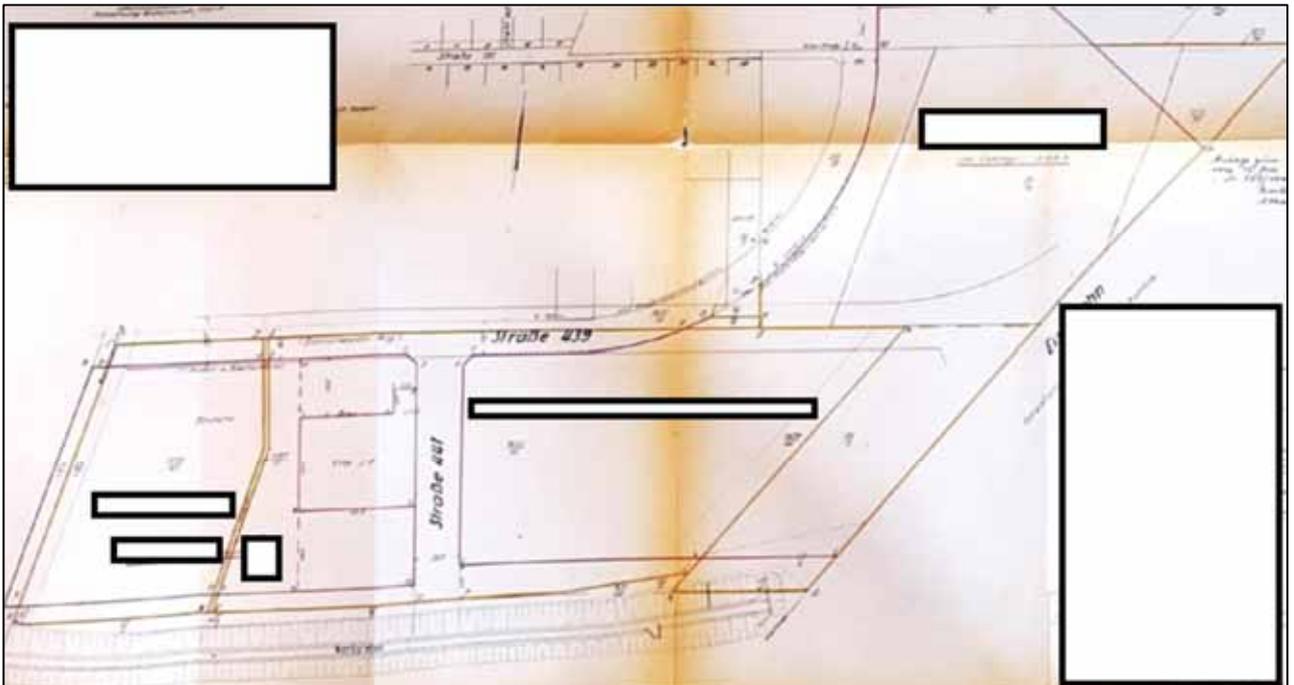
(Ausschnitt aus dem der Urkunde beigefügten Lageplan)

Die Dienstbarkeit dient demnach der Ver-/Entsorgung des Grundstücks. Ausgehend von der Lage, der Nutzung und der erfolgten Bebauung besteht aus sachverständiger Sicht kein Werteeinfluss durch die Eintragung Abt. II, Nr. 3 auf das Sondereigentum WE Nr. 253. Unabhängig davon wird entsprechend der Aufgabenstellung und den Regelungen des ZVG in der nachfolgenden Wertermittlung der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 4, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb/Unterhaltung Regenwasserleitung)

4	1	<p>Nur lastend auf dem Flurstück 47/10: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Land Berlin, Berliner Stadtentwässerung, bestehend in dem Recht, eine Regenwasserleitung zu betreiben und zu unterhalten. Anpflanzungen und Belastungen haben zu unterbleiben, soweit sie die Regenwasserleitung gefährden können. Gemäß Bewilligungen vom 15.07./12.12.1966 eingetragen in Wittenau Blatt 4946 am 25.01.1967. Von dort zur Alleinhaft nach Wittenau Blatt 4986 übertragen am 26.05.1967. Nach Blatt 4734 zur Mithaft übertragen am 09.07.1970. Umgeschrieben am 04.11.1996 auf Blatt 9964. Von dort auf die für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 12263 bis 12842 übertragen am 10.12.1990. 30. April 1999</p>
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden konnten eingesehen werden. In dieser wird ausgeführt, dass in der noch zu übereignenden Teilfläche eine Regenwasserleitung verlegt ist. Die Berechtigte hat das Recht, die Regenwasserleitung zu betreiben und die Teilfläche zur Unterhaltung der Leitung jederzeit zu betreten, erforderlichenfalls in der gesamten Länge der Leitung aufzugraben und zur Ausführung von Unterhaltungsarbeiten sowie zur Lagerung bzw. Aufstellung von Boden, Geräten und Materialien für die Entwässerungsanlage zu benutzen. Die Teilfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und muss jederzeit zugänglich gehalten werden. Es dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die zu Verwurzelungen in der Leitung führen können. Die Teilfläche darf Belastungen nicht ausgesetzt werden, durch die die Standsicherheit der Entwässerungsanlage gefährdet wird.



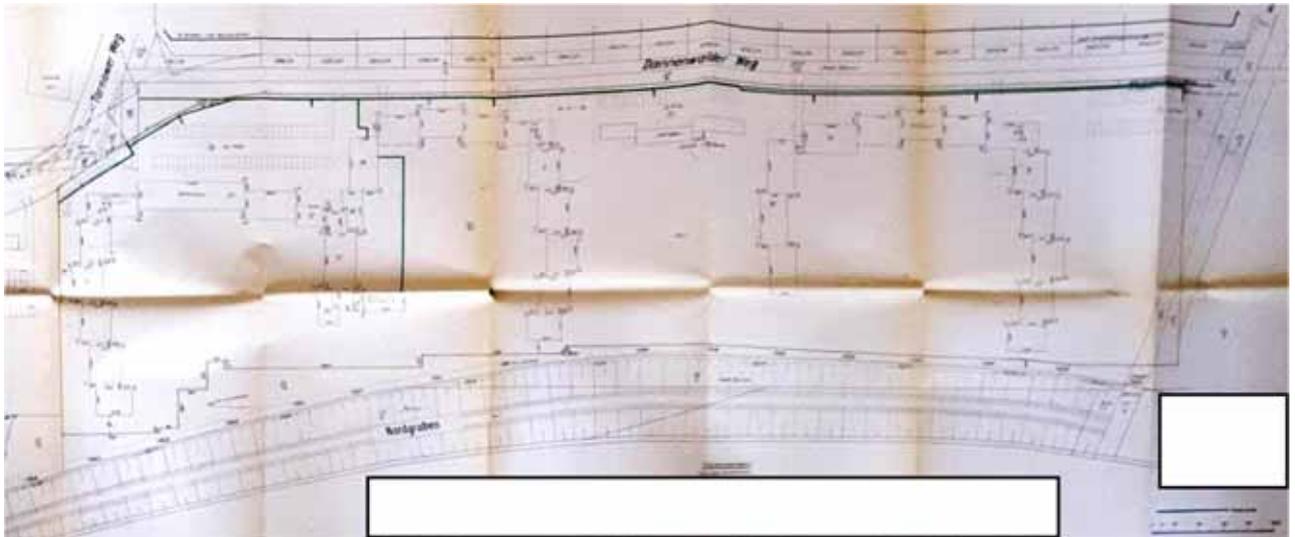
(Ausschnitt aus dem Lageplan der Urkunde (anonymisiert))

Die Dienstbarkeit dient demnach der Ver-/Entsorgung des Grundstücks. Ausgehend von der Lage, der Nutzung und der erfolgten Bebauung besteht aus sachverständiger Sicht kein Werteeinfluss durch die Eintragung Abt. II, Nr. 4 auf das Sondereigentum WE Nr. 253. Unabhängig davon wird entsprechend der Aufgabenstellung und den Regelungen des ZVG in der nachfolgenden Wertermittlung der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 5, Grunddienstbarkeit (Recht Fernwärmeleitung zu verlegen und zu unterhalten)

5	1	<p>Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Erbbauberechtigten des im Grundbuch von Wittenau Blatt 4991 eingetragenen Erbbaurechts, bestehend in dem Recht, Fernwärmeleitungen zu verlegen und zu unterhalten, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung und der Verpflichtung, keine Wärmeerzeugungsanlagen auf dem Grundstück zu errichten oder die Errichtung fremder Anlagen zu gestatten. Gemäß Bewilligung vom 12.09.1973 eingetragen am 26.10.1973. Umgeschrieben am 04.11.1996 auf Blatt 9964. Von dort auf die für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 12263 bis 12842 übertragen am 18.12.1998.</p> <p>30. April 1999</p> <p style="text-align: right;"><i>[Handwritten Signature]</i> <i>[Handwritten Signature]</i></p>
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Der Berechtigten wurde das Recht eingeräumt, auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen zur Versorgung der Gebäude des Eigentümers und anderer Abnehmer zu verlegen bzw. einzubauen und zu unterhalten, sowie in seinen auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden oder Gebäudeteilen Hausübergabestationen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen einzubauen und zu unterhalten. Der beigelegte Lageplan erläutert und lokalisiert den Umfang der in Anspruch genommenen Grundstücksteile.



(Ausschnitt aus dem Lageplan der Urkunde (anonymisiert))

Die Dienstbarkeit dient demnach auch der Versorgung des Grundstücks. Ausgehend von der Lage und Nutzung besteht aus sachverständiger Sicht kein Werteinfluss durch die Eintragung Abt. II, Nr. 5 auf das Sondereigentum WE Nr. 253. Unabhängig davon wird entsprechend der Aufgabenstellung und den Regelungen des ZVG in der nachfolgenden Wertermittlung der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 253 ist augenscheinlich durch den Antragsgegner eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe zum Sondereigentum möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.
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 bestehenden Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
WEG-Verwaltung, Hausgeld:	Auf Nachfrage wurde durch die Verfahrensbeteiligten keine WEG-Verwaltung benannt und kein Hausgeld, etc. mitgeteilt.

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:

Reinickendorf (ca. 269.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Märkisches Viertel (ca. 41.200 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Potsdam (ca. 34 km entfernt)
	Landeshauptstadt: Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 11,5 km entfernt)
	Bundesstraßen: B 96 (ca. 1 km entfernt)
	Autobahnzufahrt: A 111, AS Holzhauser Str. (ca. 4 km entfernt)
	Bahnhof: S-Bahnhof Wittenau (ca. 1 km entfernt) Berlin Hauptbahnhof (ca. 10 km entfernt)
	Flughafen: Berlin Brandenburg BER (ca. 35 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Reinickendorf, im Ortsteil Märkisches Viertel. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 11,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2024

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, I-XIII geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

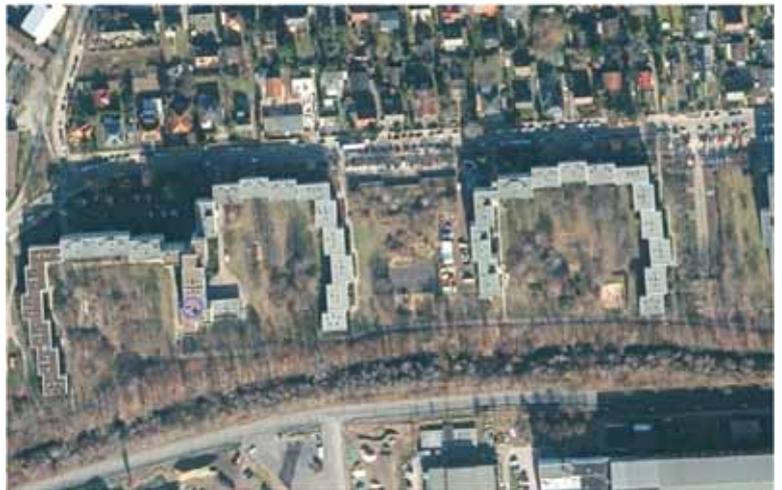
2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

mittlere Breite ca. 482 m; mittlere Tiefe ca. 110 m;
Größe 55.705 m²; unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

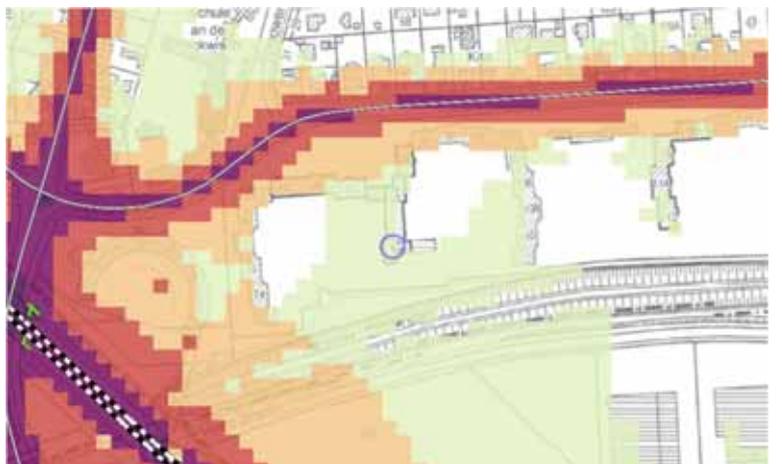
örtliche Verbindungsstraße

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); Lage Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Beton; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

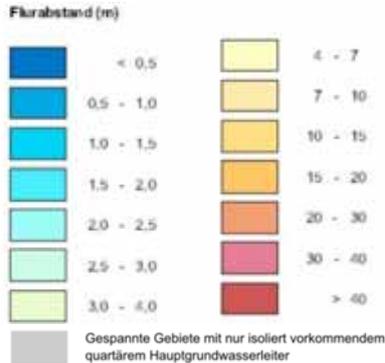
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Mehrfamilienhausanlage; geringfügig eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt in einem Teilbereich mehr als 15 m. Im übrigen Bereich (grau) besteht ein gespanntes Gebiet mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter.



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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wittenau, Blatt 12515, folgende Eintragungen:

- Ifd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstation);
- Ifd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstation);
- Ifd. Nr. 3: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserkanal);
- Ifd. Nr. 4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitung);
- Ifd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungen);
- Ifd. Nr. 11: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Es wird hierzu auch auf Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

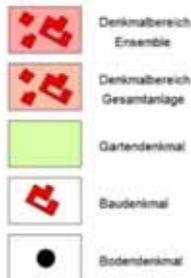
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nach Einsicht in die Denkmalkarte nicht als Baudenkmal unter Denkmalschutz. Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu einem südlich gelegenen Denkmalbereich, so dass grundsätzlich der denkmalrechtliche Umgebungs-schutz zu beachten ist und etwaige Maßnahmen mit der Denkmal-behörde abzustimmen sind.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte; Lage Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

2.5.2 Bauplanungsrecht

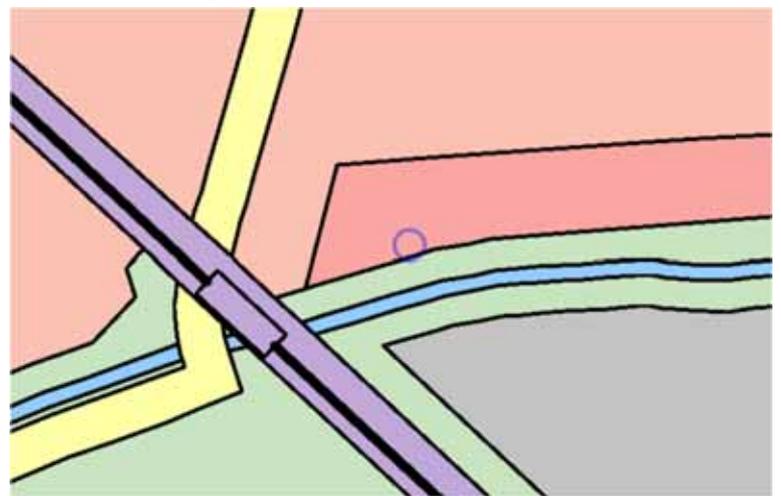
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche (W1)

Baufläche



(Auszug Legende)



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

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

Art der Nutzung:

Art der Nutzung

	Dorfgebiet
	reines Wohngebiet
	allgemeines Wohngebiet
	gemischtes Gebiet
	Nichtbaugelände

Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/2	2	0,2	0,4	1,6

(Auszug Legende)

Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan; Lage Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Bebauungsplans.



Quelle: Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche); Lage Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

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:

Die Anfrage blieb durch die Behörde trotz mehrfacher telefonischer Rückfragen unbeantwortet. Es erfolgte jedoch die Mitteilung, dass wegen Personalmangel keine zeitnahe Beantwortung erfolgen kann und der Rückstau bereits mehrere Monate beträgt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeitig beitrags- und abgabenfrei ist.

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, bestehend aus 2 Wohngebäudekomplexen mit 31 Wohnhäusern/Hauseingängen unterschiedlicher Gebäudehöhe, sowie Garagen bebaut. Es sind insgesamt 579 Wohnungen, 1 Gewerbe und 2 Garagenkomplexe mit insgesamt 69 Garagen vorhanden.

Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 253 befindet sich im Hauseingang Dannenwalder Weg 92 (hinten), im 5. OG links. Der Keller Nr. 253 (Sondernutzungsrecht) befindet sich im 2. KG, Dannenwalder Weg 92.

Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich durch den Antragsgegner eigengenutzt. Die Nutzung durch den Antragsgegner teilte auch der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin mit.

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 insgesamt 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.

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 Gebäudebeschreibung bezieht sich nur auf das Gebäude / den Hauseingang Dannenwalder Weg 92, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Im Übrigen wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens mit Fotoaufnahmen des gesamten Wohngebäudekomplexes verwiesen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



14-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus, Flachdach, angebaut

Baujahr:

um 1965 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Der Gebäudezugang ist barrierefrei. Ein Lift/ Rollstuhliff befindet sich am Eingang als barrierefreie Zuwegung zum EG. Aufzüge sind vorhanden. Die Türöffnungen sind in den Wohnungen überwiegend aber nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird davon ausgegangen, dass der

Grad der Barrierefreiheit keinen/ nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: Betonplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 12.11.1997, einschließlich Ergänzung(n), wurde die Mehrfamilienhausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 579 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 1 Teileigentumseinheiten (TE), sowie Sondernutzungsrechten an Kellerräumen, Pkw-Stellplätzen und Garagen aufgeteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Plattenbauweise
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungs-/Innenwände:	Betonplatten bzw. leichte, nicht tragende Trennwände
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	massiv mit Zwischenpodest, Metallgeländer (Annahme)
Hauseingangsbereich:	Hauseingang mit Metalltür mit Lichtausschnitt, Oberlicht, feststehendes Seitenteil mit Videowechselsprechanlage; Lift/Rollstuhllift mit Zugangstür aus Metall mit Lichtausschnitt, Oberlicht; Briefkastenanlage separat vor dem Hauseingang
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden; Fensterbänke außen aus Metall
Dach:	Flachdach mit Dacheindeckung aus Bitumendachbahnen

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:	Loggien/Balkone, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe
Baumängel/-schäden, Allgemeinbeurteilung:	Das Mehrfamilienhaus befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem gepflegten, instandgehaltenen Zustand. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigungen; Gartenanlagen/Pflanzungen; Mülltonnen- und Fahrradstellplätze; Spielplätze; Zufahrtsschranken; Beleuchtung; Wegweiser; geringfügige Einfriedung (Zaun, Hecken)

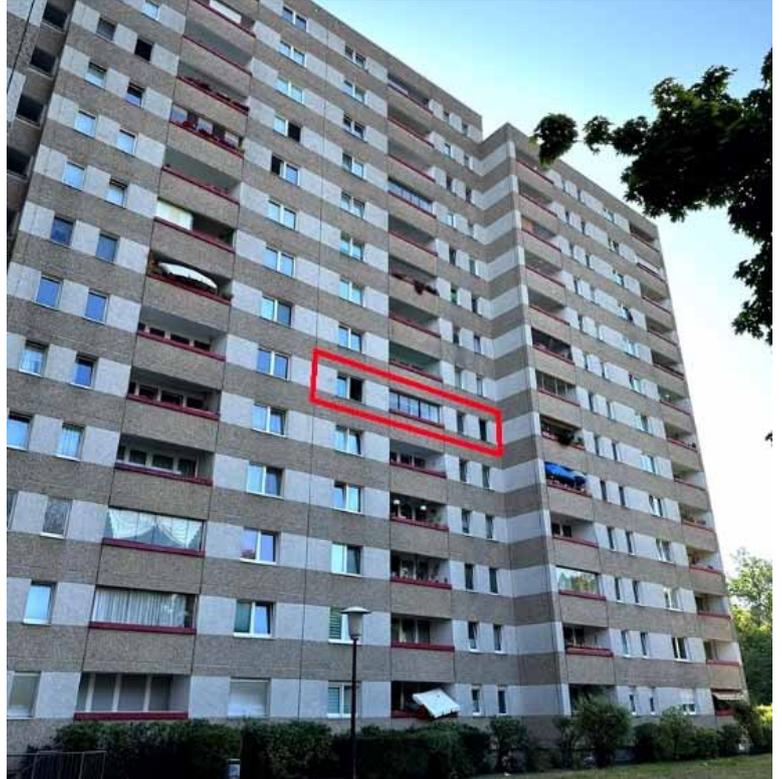
3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet

Pkw-Stellplätze

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 253

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:



Das Sondereigentum Wohnung Nr. 253 befindet sich im Hauseingang Dannenwalder Weg 92 (hinten), im 5. OG links. Der Keller Nr. 253 (Sondernutzungsrecht) befindet sich im 2. KG, Dannenwalder Weg 92.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung nicht angegeben und konnte auf Grund der Außenbesichtigung nicht vor Ort durch Aufmaß ermittelt werden. Anhand der vorliegenden Grundrisse wurde die Wohnfläche mit rd. 73,5 m² ermittelt und in der nachfolgenden Wertermittlung in Ansatz gebracht.

Raumaufteilung:

Gemäß Grundriss: 2 ½ Zimmer, Küche, 2 Flure, Bad, WC, Loggia;
Vgl. hierzu auch den Grundriss in Anlage 4 des Gutachtens

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen:

Loggia mit Markise und Verglasung (soweit ersichtlich)

Allgemeinbeurteilung:

Auf Grund der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es sind Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, Pkw-Stellplätzen und Garagen zugewiesen. Dem zu bewertenden Sondereigentum WE Nr. 253 ist das Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 253 zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgten auf die schriftliche Anfrage keine Auskünfte und keine Übersendung von Unterlagen.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgten auf die schriftliche Anfrage keine Auskünfte und keine Übersendung von Unterlagen.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem gepflegten, instandgehaltenen 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 18.944/10.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage und Garagen bebauten Grundstück in 13439 Berlin, Dannenwalder Weg 74/134, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Dannenwalder Weg 92 (hinten), im 5. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 253 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 253 im 2. KG, Dannenwalder Weg 92, zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wittenau	12515	1	Wilhelmsruh	3	62/38	55.073 m ²
				3	47/10	387 m ²
				3	63/6	245 m ²
					Summe:	55.705 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7 , Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W , WE-Einheit
Vertragsart	1 , Kauf; 2 , Angebot + Annahme / Benennung
Postleitzahl	13439
Vertragsdatum	04.09.2020:03.09.2024
Baujahr	1960:1970

Es wurden insgesamt 14 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Alle Vergleichsobjekte befinden sich in den Gebäuden/Hauseingängen des Bewertungsgrundstücks Dannenwalder Weg 74/134.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	340.000,00	290.000,00	197.000,00	310.000,00
Wohnfläche [m ²]	73,50	98,06	98,06	64,64	91,01
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.467,26	2.957,37	3.047,65	3.406,22
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	04.09.2024	22.09.2020	09.11.2020	09.12.2020	03.02.2021
zeitliche Anpassung ²		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.467,26	2.957,37	3.047,65	3.406,22
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	73,50	98,06	98,06	64,64	91,01
Anpassungsfaktor ³		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	2,5	4	4	2	4
Anpassungsfaktor ⁴		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	OG
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]		3.467,26	2.957,37	3.047,65	3.406,22
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.467,26	2.957,37	3.047,65	3.406,22

² Eine zeitliche Anpassung des jeweiligen Kaufzeitpunktes an den Wertermittlungsstichtag ist ausgehend von den überwiegend homogen vorliegenden Kaufpreisen aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

³ Eine Anpassung der Wohnfläche ist ausgehend von den vorliegenden überwiegend homogen Kaufpreisen aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

⁴ Eine Anpassung der Zimmeranzahl ist unter Bezugnahme auf die Fn. 3 nicht erforderlich.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7 (A)	8
Vergleichswert [€]	-----	265.000,00	259.000,00	133.257,00	340.000,00
Wohnfläche [m ²]	73,50	91,01	80,97	64,64	91,01
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.911,77	3.198,72	2.061,53	3.735,85
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 04.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	04.09.2024	12.03.2021	09.03.2021	07.05.2021	07.06.2021
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.911,77	3.198,72	2.061,53	3.735,85
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	73,50	91,01	80,97	64,64	91,01
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	2,5	3	3	2	4
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	EG	EG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,02	× 1,00	× 1,02
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 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]		3.118,51	3.262,69	2.061,53	3.810,57
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.118,51	3.262,69	2.061,53	3.810,57

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10 (A)	11	12
Vergleichswert [€]	-----	325.000,00	310.000,00	325.000,00	286.000,00
Wohnfläche [m ²]	73,50	80,97	64,64	91,07	91,07
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.013,83	4.795,79	3.568,68	3.140,44
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	04.09.2024	14.09.2021	18.01.2022	28.12.2022	11.07.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		4.013,83	4.795,79	3.568,68	3.140,44
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	73,50	80,97	64,64	91,07	91,07
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	2,5	3	2	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
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]		4.013,83	4.795,79	3.568,68	3.140,44
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.013,83	4.795,79	3.568,68	3.140,44

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		13	14		
Vergleichswert [€]	-----	365.000,00	220.000,00		
Wohnfläche [m ²]	73,50	91,07	64,64		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.007,91	3.403,47		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 04.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	04.09.2024	23.02.2024	13.03.2024		
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		4.007,91	3.403,47		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	73,50	91,07	64,64		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Zimmeranzahl	2,5	4	2		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Geschosslage	OG	OG	OG		
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]		4.007,91	3.403,47		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.007,91	3.403,47		

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.574,75 €/m² bis 4.291,24 €/m². Zwei angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	41.204,60 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.433,72 €/m ² rd. 3.434,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.434,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.434,00 €/m ²
Wohnfläche	× 73,50 m ²
Zwischenwert	= 252.399,00 €
Zu-/Abschläge absolut	+ 1.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 253.899,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 253.899,00 € rd. <u>254.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 mit rd. **254.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**Zu- und Abschläge**

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Markise und Verglasung an Loggia (soweit von außen ersichtlich), geschätzter Zeitwert pauschal rd.	1.500,00 €

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 18.944/10.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage und Garagen bebauten Grundstück in 13439 Berlin, Dannenwalder Weg 74/134, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Dannenwalder Weg 92 (hinten), im 5. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 253 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 253 im 2. KG, Dannenwalder Weg 92,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wittenau	12515	1	Wilhelmsruh	3	62/38	55.073 m ²
				3	47/10	387 m ²
				3	63/6	245 m ²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag 04.09.2024 mit rd.

254.000,00 €

in Worten: zweihundertvierundfünfzigtausend 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 09.09.2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 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 September 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 |
| Anlage 5: | Fotodokumentation |
| Anlage 6: | behördliche Auskünfte |