

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Guntherstraße 5
in 10365 Berlin-Lichtenberg

hier: 5.748/100.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 9**,
gelegen im Dachgeschoss, Vorderhaus

Grundbuch: Berlin-Lichtenberg, Blatt 10257N

Auftraggeber: Amtsgericht Lichtenberg

Geschäftsnummer: **30K 37/25**

Wertermittlungstichtag: 8.5.2026

Verkehrswert: 300.000,00 €



Straßenansicht; die Lage der WE 9 im Dachgeschoss ist markiert.



Hofansicht

Das Gutachten umfasst 23 Seiten zuzügl. 23 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin
Tel. 030 - 817 890 73
Fax 030 - 817 890 74
hendreich@baunetz.de

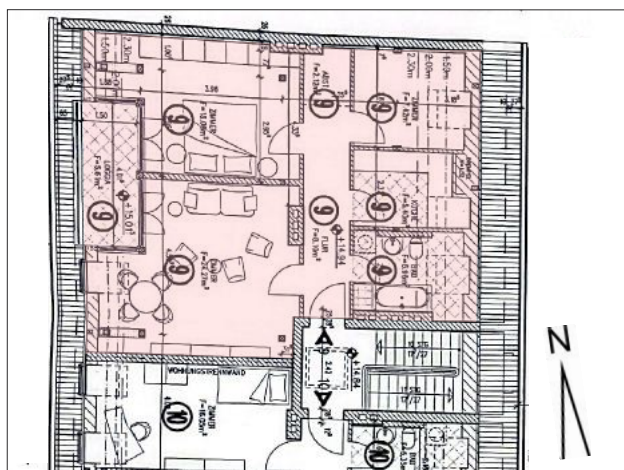
In Partnerschaft Hendreich, Ricking, Schäfer | Sachverständigen PartG | Dreilindenstraße 60 | 14109 Berlin
Eingetragen im Partnerschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (PR 1583 B), buero@HRS-Immobilienbewertung.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Loggia. Sie liegt im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss eines vierstöckigen Mehrfamilienwohnhauses, das ca. 1905 errichtet wurde. Die Wohnung ist von Westen und Osten belichtet. Die Loggia orientiert sich zur Straße nach Westen. Die Wohnung liegt an einer Nebenwohnstraße.
Nutzung:	Wohnen
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2024
Baujahr der Dachgeschosswohnung:	2000
Infrastruktur:	Bus- und Tramhaltestelle (Bus 21; Tram 21, 37) "Guntherstr." in ca. 120 m Entfernung; S- und U-Bahnhof "Lichtenberg" (S5, S7, S75, Regionalverkehr, U5) in ca. 900 m Entfernung
Wohnfläche, rd.:	74,16 m ² laut Teilungserklärung
Zustand der Gesamtanlage:	normaler Zustand
Ausstattung der Wohnung:	normale Ausstattung
Nutzung/Nettokaltmiete:	Die Wohnung ist vermietet. Die NK-Miete beträgt 689,73 €/Monat.
Wertermittlungsstichtag:	8.5.2026

Verkehrswert: 300.000,00 €

Gutachten Nr. 839/26



Grundriss der WE 9 im Dachgeschoss

Straßenansicht



Flurkarte, Grundstück und Wohnung WE 9 sind markiert

Fußweg vor dem Haus, Blick nach Norden



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	9
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Technische Gebäudeausstattung	12
3.2 Beschreibung der Wohnung	12
3.3 Weitere Objektdaten	13
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	17
4.4 Zusammenstellung der Werte	22
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	23

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Dachgeschoss, aus der Teilungserklärung, o. M.
 Grundriss der WE 9 im Dachgeschoss aus der Teilungserklärung, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Grundriss Dachgeschoss, aus der Bauakte, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt	vermietete Eigentumswohnung
1.2 Zweck der Wertermittlung	Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
1.3 Auftraggeber	Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 16.4.2026 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigten
Rechtsanwälte Dr. Ulrich Hartmann & Kollegen
Lindenstraße 33a
36037 Fulda

Antragsgegner/in zu 1) bis zu 9)

aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt

WEG-Wohnungsverwalterin

Kalinowsky Hausverwaltungen
Friedrichstraße 95
10117 Berlin

Mieterin der Wohnung

aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt

Ortstermin: 8.5.2026
ab 11.30 Uhr

Teilnehmer:

- Antragsteller
- Antragsgegnerin zu 3)
- Antragsgegner zu 4)
- Hauswart, für die Besichtigung des Kellers
- Mieterin der Wohnung
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungstichtag (WST) und dem Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt Lichtenberg am 17.3.2026

Bauakteneinsicht: Die Einsicht im Bauaktenarchiv des Bezirksamtes Lichtenberg erfolgte am 12.5.2026.

Eine Altakte aus dem ursprünglichen Baujahr hat im Bauak-

tenarchiv nicht vorgelegen. Die ersten archivierten Vorgänge stammen aus dem Jahr 1956.

Der Akte war eine Zustimmung der Behörde zum Dachgeschossausbau vom 21.5.1985 zu entnehmen. Gemäß den Unterlagen in der Bauakte wurden zwei Zimmer im Vorderhaus im Dachgeschoss ausgebaut. Dieser Ausbau liegt nicht im Bereich des hier zu bewertenden Sondereigentums, sondern vielmehr im Bereich der heutigen WE 10.

Der Bauantrag zum aktuellen Dachgeschossausbau wurde am 26.2.1999 gestellt. Am 1.4.1999 wurde die Baugenehmigung mit der Nr. 274/99 zum Ausbau des Dachgeschosses erteilt. Eine Schlussabnahme war der Bauakte nicht zu entnehmen. Gemäß Bautenzustandsbescheinigung vom 5.9.2000 wurde der Dachgeschossausbau gemäß der Genehmigung ausgeführt. Mithin geht das Jahr 2000 als Baujahr in die Wertermittlung ein.

Auf den Dachgeschossgrundriss zur Genehmigungsplanung in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug von Lichtenberg, Blatt 10257N vom 9.3.2026
- Teilungserklärung vom 19.7.1999, nebst Ergänzungsbewilligungen vom 23.12.1999, 25.5.2000 und 5.6.2000
- Auskunft zur Wohnpreisbindung, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Amt für Bürgerdienste, Wohnungsamt, Gruppenleitung WBS, Kataster und Zweckentfremdung vom 11.3.2026 (per Mail, gilt damit als mündlich erteilt)
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Verkehr, Grünflächen, Ordnung, Umwelt und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt FB Umweltschutz, vom 17.3.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde vom 11.3.2026
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 13.3.2026
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, vom 16.3.2026
- Auskunft zum Planungsrecht des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 18.3.2026
- Unterlagen aus der Bauakte im Bauaktenarchiv des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) vom 1.6.2026

Von der WEG-Verwaltung übergebene
Unterlagen/Angaben:

Mit Mail vom 23.4.2026 wurden die im Folgenden aufgeführten Unterlagen übergeben bzw. Angaben gemacht.

- Hausgeldabrechnung 2024 vom 10.6.2024
- Jahresgesamt- und Jahreseinzelnabrechnung 2024, vom 10.6.2025
- Protokoll der Eigentümerversammlung am 9.7.2025
- Energieausweis vom 26.2.2019
- Angabe der Höhe des monatlichen Wohngeldes
- Vollmacht zur Hausverwaltung vom 12.6.2024

Unterlagen/Angaben der Beteiligten:

Die Beteiligten, bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten wurden am 23.3.2026 angeschrieben mit der Bitte um folgende Angaben/Unterlagen:

- Nutzung der Wohnung mit Angabe der Namen der Nutzer
- deren Mietverträge
- letzte Abrechnung der Betriebskosten
- Energieausweis
- Name und Anschrift der WEG-Verwaltung
- letzte Wohngeldabrechnung
- aktueller Einzelwirtschaftsplan

Von der Antragsgegnerin zu 5) wurden per Mail vom 31.3.2026 und vom 1.4.2026 folgende wertrelevante Angaben gemacht/Unterlagen übergeben:

- Grundriss der WE 9 aus der Teilungserklärung
- Wohnflächenübersicht der WE 9, aus der Teilungserklärung
- Wohnraummietvertrag der WE 9, vom 19.5.2021
- Angabe, dass eine Mietkaution gezahlt wurde
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2025, vom 15.5.2024

Rücksprachen:

keine separaten Rücksprachen

Weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des GAA Berlin - und die Online-Kartensammlung "Geoportal Berlin" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:

Berlin-Lichtenberg

Grundbuchblatt:	10257N
Gemarkung:	Flur 811, Flurstück 75
Grundstücksgröße:	770,00 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Bezirk:	Lichtenberg
Ortsteil:	Lichtenberg
Anschrift des Grundstücks:	Guntherstraße 5 10365 Berlin-Lichtenberg
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	5.748/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung WE 9 des Aufteilungsplans. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 10249N bis Blatt 10264N). Der hier eingetra- gene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Mitei- gentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die o.g. Teilungserklärung nebst Ergänzungsbewilligun- gen Bezug genommen.
Sondernutzungsrechte:	Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind <u>keine</u> Son- dernutzungsrechte zugewiesen.
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus dem Grundbuch, Abteilung II. unter der lfd. Nr. 1 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 2 zu 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lichtenberg, 30K 37/25). Eingetragen am 27.10.2025.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhan- den – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung i.d.R. gelöscht.
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind <u>keine</u> Bau- lasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Bezirk:	Lichtenberg
Altbezirk:	Lichtenberg
Ortsteil:	Lichtenberg
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Ost
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	Ost
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der "Gotlindestraße" in 750 m sowie an der "Frankfurter Allee" in ca. 850 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich im "Biesdorf Center" in ca. 6,2 km Entfernung; der "Alexanderplatz" ist in ca. 6,7 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	Der "Landschaftspark Herzberge" ist in ca. 800 m, der "Stadtpark Lichtenberg" in ca. 1,9 km zu erreichen.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bus- und Tramhaltestelle (Bus 21; Tram 21, 37) "Guntherstr." in ca. 120 m Entfernung; S- und U-Bahnhof "Lichtenberg" (S5, S7, S75, Regionalverkehr, U5) in ca. 900 m Entfernung. Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 10, AS "Berlin-Hohenschönhausen", in ca. 15,0 km Entfernung.
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Nord-West
Benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

In der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen unter 55 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im April 2026:
10,6 % für den Bezirk Lichtenberg, 10,6 % für Berlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2023 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum
(Quelle: Geoportal Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.015 €/Monat im Bezirk Lichtenberg (PLZ 10365), 4.445 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2026 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2025 zu 2024 absolut in Zahlen Einwohner
+ 2.713 für den Bezirk Lichtenberg, + 16.499 für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2026 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2024 bis 2040
+ 8,0 % für den Bezirk Lichtenberg und + 2,8 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2026 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,0 % im Bezirk Lichtenberg, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	Baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Guntherstraße als zweispurige Straße, befestigt mit Kopfsteinpflaster, beidseitig angelegte Fußwege mit Mosaikplatten und Berliner Granitplatten befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
Umliegende Bebauung:	Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise
Aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft gilt für das Grundstück folgendes Planungsrecht: Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, für welches kein B-Plan gemäß BauGB vorhanden ist. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung eines Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Hierbei ist die Umgebungsbebauung maßgebend für die Beurteilung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Weiterhin muss sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB. Über geplante Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen. Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut der Auskunft des Bezirksamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	überwiegend eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm; der Grundwasserstand liegt bei rd. 35,50 bis 36,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes wird das Grundstück durch die öffentliche zum Ausbau bestimmte Verkehrsanlage Guntherstraße erschlossen. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) gilt die genannte Verkehrsanlage als endgültig hergestellt. Für die Erschließungsanlage kann somit ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben werden. Weiterhin lasten keine Erschließungsbeiträge auf dem Grundstück. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Wasser, Telefon, Fernwärme; weiteres ist nicht bekannt geworden.
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen / Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Haus und Wohnung wurde ermöglicht. Es wurden weiterhin der Hof, das Kellergeschoss sowie die Fernwärmeübergabestelle besichtigt. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt. Weiterhin wird auf die Pläne und die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Das Gebäude ist ein typisches, ehemaliges Berliner Mehrfamilienmietwohnhaus. Es besteht aus Vorderhaus und Seitenflügel. Das Objekt wurde in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert. Das Dach wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Geschossdecke über KG ist als massive Decke ausgeführt, alle weiteren Decken als Holzbalkendecken. Der Zugang zum Hauseingang erfolgt direkt von der Straße aus.

Die Straßenfassade ist mit Putz und Anstrich versehen; das Erdgeschoss ist bossiert. Es sind Balkone und Loggien vorhanden. Die Hoffassaden stellen sich mit Putz und Anstrich dar.

Das Treppenhaus im Vorderhaus stellt sich mit einem massiven, zweiläufigen Treppenlauf mit Holzhandlauf und Holztraljengeländer dar. Die Haustür ist als bauzeitliche Holz-Rahmentür ausgeführt. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt vom Hof aus.

Die hier zu bewertende Wohnung WE 9 liegt im Vorderhaus im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnung ist zweiseitig zu Straße und Hof ausgerichtet und von Nord-West und Süd-Ost aus belichtet. Die Loggia orientiert sich zur Straße.

Die Wohnung stellt sich als 3-Zimmer-Wohnung mit Flur mit Abstellnische, Küche, Bad und Loggia dar. Der Zugang zur Loggia ist von zwei Zimmern aus möglich. Auf die Grundrisse in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.

Die Fußböden sind mit Fliesen und Laminat belegt, die Wände sind mit Putz/Anstrich/Tapete und Fliesen versehen. Im Bad sind Badewanne, Dusche, WC und ein Waschtisch vorhanden. Die Wände sind, außer in den gefliesten Spitzbereichen, mit Putz und Anstrich versehen. Die Fenster der Wohnung sind als PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung, bzw. als Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierverglasung ausgeführt. Die Heizkörper sind als Plattenheizkörper mit Thermostaten ausgeführt.

Die Außenanlagen im Hof stellen sich als normale Anlagen mit Rasenflächen und kleinerem Baum- und Strauchbestand dar. Die Müllsammelstelle ist mit einer Holzpergola eingehaust und eingewachsen. Die Wege sind mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster befestigt.

Des Weiteren wird auf die Pläne und Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Bezeichnung:	Eigentumswohnung als Dachgeschosswohnung
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr Dachgeschossausbau:	2000
tatsächliches Baualter:	26 Jahre zum Bewertungsstichtag am 8.5.2026
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde liegt für das Objekt keine soziale Wohnungsbauförderung vor.
Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße aus; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus und zu den einzelnen Ebenen erfolgt über Stufen und Haustreppen; Haus und Wohnung sind daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.

3.1 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	zentral über Fernwärme
Warmwasserversorgung:	zentral; 3 Warmwasserspeicher mit je ca. 300 l Fassungsvermögen im Keller
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Aufzug:	nicht vorhanden
Sonstiges:	keine weiteren Einrichtungen

3.2 Beschreibung der Wohnung

Raumaufteilung:	3 Zimmer, Flur mit Abstellnische, Küche, Bad, Loggia
Wohnfläche, ca.:	74,16 m ² gemäß Teilungserklärung. Auf meine anschließenden Anmerkungen sei verwiesen.

Wohnfläche:

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden.

Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, vollanrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i. d. R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Wohnfläche der Teilungserklärung entnommen. Hier wird eine Wohnfläche von 74,16 m² angegeben. Hierbei geht die Fläche der Loggia zu 1/2 in die Wohnfläche ein. Dieser Wert wurde von der unterzeichnenden Sachverständigen auf Basis der Flächenangaben im Teilungsplan grob plausibilisiert. Es ergaben sich keine relevanten Abweichungen. Die Angabe aus der Teilungserklärung gilt damit als plausibilisiert und geht ohne Änderung in die Wertermittlung ein.

Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

Baumängel/Bauschäden:	<u>Am Gemeinschaftseigentum:</u> Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen. Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien, bzw. dem Zeitpunkt der letzten Modernisierung. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Unebene Oberflächen im Hofbereich; Feuchteschäden an der Hoffassade; Schäden an den hofseitigen Balkonen. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden. <u>Am Sondereigentum:</u> Keine sichtbaren Schäden und Mängel.
-----------------------	---

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z. B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.3 Weitere Objektdaten

Rechtsform:	Das Gesamtobjekt wurde im Jahr 1999 in der Rechtsform des WEG geteilt. Die hier zu bewertende Wohnung wurde mithin bereits in der Rechtsform des WEG errichtet.
Energieausweis:	vom 26.2.2019. Gemäß dem vorliegenden Energieausweis, der auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurde, hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 104 kWh (m ² a). Der Primärenergieverbrauch wird mit 135 kWh (m ² a) angegeben.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Vom 18.5.1999.
WEG-Verwaltung:	Kalinowsky Hausverwaltungen Friedrichstraße 95 10117 Berlin
Wohngeldabrechnung:	Gemäß der Jahreseinzelaabrechnung 2024 der WEG-Verwaltung ergeben sich für die hier zu bewertende Wohnung umlagefähige "kalte Betriebskosten" in Höhe von 0,91 €/m²/Monat. Die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung liegen im selben Abrechnungszeitraum bei 1,86 €/m²/Monat. Als Anlage zum Mietspiegel 2024 wurde die Berliner Betriebskostenübersicht 2024 veröffentlicht. Auf Basis des Abrechnungsjahrs 2022 werden hier durchschnittliche umlagefähige "kalte Betriebskosten" in Höhe von 1,76 €/m²/Monat angegeben. Die durchschnittlichen Kosten für Heizung (mit Warmwasser) liegen bei 1,03 €/m²/Monat. Die für die Wohnung abgerechneten kalten Betriebskosten stellen sich als sehr niedrig dar; die Kosten für Heizung und Warmwasser hingegen als vergleichsweise hoch.
Erhaltungsrücklage:	Gemäß der Angabe der WEG-Verwaltung liegt die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 23.4.2026 bei 62.666,53 €.
Hausgeld zum WST:	Gemäß der Angabe der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld derzeit 309 €/Monat. Die Zuführung zur Rücklage wird in der Hausgeldabrechnung mit 38,32 €/Monat angegeben. Mithin ergibt sich eine monatliche Summe von 347,32 €.

Protokolle der WEG:	Aus dem vorliegenden Protokoll geht hervor, dass die WEG die Sanierung der Balkone an den Hoffassaden beschlossen hat. Dem vorliegenden Protokoll sind keine Umstände zu entnehmen, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müssten. Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden, die bereits beschlossen wurden, deren Fälligkeit jedoch noch aussteht und daher vom Ersteher zu zahlen wären.
Nutzung:	Die Wohnung ist vermietet.
Mietvertrag:	Der Mietvertrag ist unbefristet vereinbart; Mietbeginn war der 1.6.2021. Es sind eine Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten vereinbart. Die Kündigungsfristen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Mitvermietet ist die Einbauküche. Laut Mietvertrag ist ein Kautionsbetrag in Höhe von 2.069,19 € (entspricht drei Nettokaltmieten) an den Vermieter zu zahlen. Gemäß Angabe der Antragsgegnerin zu 5) wurde die Kautionszahlung geleistet.
Mieteinnahmen:	Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 689,73 €. Bezogen auf die Wohnfläche laut Mietvertrag von 74,16 m ² ergibt das eine Nettokaltmiete von rd. 9,30 €/m ² .

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 ImmoWertV hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (...)" Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, so dass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

das Ertragswertverfahren
das Sachwertverfahren
das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Es handelt sich um eine bezugsfreie Eigentumswohnung, bei der Renditeüberlegungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Der Ertragswert wird daher im Folgenden nicht ermittelt.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

Das Vergleichswertverfahren ist i.d.R. das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des GAA Berlin liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des GAA Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Die Daten liegen der Sachverständigen Grundstücksscharf vor, werden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die Anonymisierung erfolgt aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben, da der GAA Berlin die Kaufpreise nur unter dieser Vorgabe für die Verwendung zur Verfügung stellt.

Am 1.6.2026 wurde die Kaufpreissammlung des GAA Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen in Dachgeschossen in Objekten gleicher Bauzeit in mittlerer Wohnlage im Ostteil Berlins. Es wurden ausschließlich Kaufpreise von bezugsfreien Wohnungen gezogen. Unter Beibehaltung derselben Abfragekriterien ergab die Suche nach vermieteten Wohnungen nur einen Kauffall. Insofern wird zunächst der Wert einer bezugsfreien Wohnung ermittelt. Das Merkmal der Vermietung wird anschließend berücksichtigt.

Es wurden 13 Kauffälle gefunden. Nach Lageanpassung und konjunktureller Anpassung wurden zwei Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Diese gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit elf Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch die Sachverständige nicht besichtigt. Es fand jedoch eine Außenbesichtigung auf Basis digitaler Medien statt. Die Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Dachgeschosswohnung	Wohnungsart	Dachgeschosswohnung
nein	Aufzug vorhanden	nein
8.5.2026	Stichtag / Kaufdatum	8.5.2025 bis zum 8.5.2026
Ostteil Berlins	Stadtlage	Ostteil Berlins
850 €/m ²	Bodenrichtwert	bis 1.000 €/m ²
mittlere	stadträumliche Wohnlage	mittlere
1905	Baujahr des Wohnhauses	1870 bis 1918
74,16 m ²	Wohnfläche	ohne Einschränkung
vermietet	Verfügbarkeit	bezugsfrei

Anpassung der Kaufpreise

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

Anpassung an die Lage

Die hier zu bewertende Wohnung liegt an einer Anliegerstraße ohne Lärmimmissionen. Das Umfeld ist homogen, weiterhin liegt das Objekt in fußläufiger Entfernung zu Grünanlagen.

Einige Vergleichskaufpreise liegen in der Nähe oder unmittelbar an einer stärker befahrenen Straße oder Schienenstrecke, oder in weniger attraktiven Lagen im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "schlechteren" Lage dieser Objekte niedrigere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in weniger verkehrslärmbelasteten oder attraktiveren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "schlechteren Lage" in Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Zuschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Weitere Vergleichsobjekte liegen in attraktiveren Lagen, städtebaulich hochwertigen Situationen oder direkt in der Nähe von Parkanlagen. Bei diesen Kaufpreisen werden Abschläge auf den Kaufpreis vorgenommen. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "besseren" Lage dieser Objekte höhere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in weniger attraktiven Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "besseren Lage" in Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Abschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Bei weiteren Vergleichskaufpreisen liegen vergleichbare Merkmale vor, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen aufgrund der Lage vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 8.5.2025 bis max. zum Wertermittlungsstichtag am 8.5.2026, mithin aus den letzten 12 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Dabei wird Bezug genommen auf die Veröffentlichung des GAA Berlin zum "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 21.4.2026).

Bezug genommen wird auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2021 bis 2025. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise, nach einem Rückgang ab der 2. Jahreshälfte 2022, nunmehr wieder anziehen.

Im o.g. Bericht heißt es dazu: "Der Markt für Eigentumswohnungen im Bestand verzeichnete im Jahr 2025 sowohl einen Anstieg der Verkäufe um 10 % als auch einen Umsatzzuwachs von 13 % im Vergleich zum Vorjahr. Dagegen sanken die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen um -3 %, und der Umsatz reduzierte sich um -6 %. Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4 % bei Eigentumswohnungen im Bestand und um 10 % bei Neubauten gestiegen. Dieser Preisanstieg ist hauptsächlich auf eine hohe Anzahl verkaufter Mikroapartments im Bezirk Treptow--Köpenick zurückzuführen. Diese Mikroapartments, die mit einem durchschnittlichen Preisniveau von über 10.000 €/m² ein eigenes Marktsegment darstellen, führen zu einer Verzerrung der Preisentwicklung. Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments liegt die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei den Neubauten um 5%."

Insgesamt kann daher von einer Stabilisierung im Teilmarkt der Eigentumswohnungen gesprochen werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung findet, unter Beachtung der aktuellen Marktentwicklung und der dargestellten Auswertungen, mithin eine konjunkturelle Anpassung (für den Teilmarkt Altbau) von **+4 %/Jahr** Verwendung.

Generell werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungstichtag im Mai 2026 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (bog).

Berücksichtigung der Vermietung/Wartezeit bis zur Klärung der Nutzungsverhältnisse

Objekte dieser Art werden i.d.R. zur Eigennutzung erworben. Dies wird auch im vorliegenden Bewertungsfall angenommen. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin finden sich entsprechend auch überwiegend Kaufpreise von bezugsfreien Wohnungen. Hier lag eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes wurde daher zunächst der Wert der bezugsfreien Wohnung ermittelt. Die Vermietung muss mithin nachrangig berücksichtigt werden.

Der Mietvertrag hat vorgelegen. Wie bereits dargestellt, handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis. Der Mietbeginn war der 1.6.2021, eine erstmalige Kündigung war zum 1.6.2023 möglich. Auf die vorherige Darstellung des Mietvertrages sei verwiesen.

Im Rahmen der Bewertung wird mithin für die Klärung der Nutzungsverhältnisse/Realisierung der Eigennutzung eine Wartezeit über zwei Jahre berücksichtigt. In dieser Zeit steht dem Eigentümer das Objekt nicht zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Daher wird der zuvor ermittelte Vergleichswert für die bezugsfreie Wohnung über die Wartezeit "abgezinst".

Der GAA Berlin veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Daher wird hier auf die Veröffentlichungen in der Literatur zurückgegriffen. Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. nennt in der Veröffentlichung "Marktdatenbericht zum Wohnimmobilienpreisservice" zum Stichtag am 1.1.2026 für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe Ost im Altbezirk Lichtenberg eine marktübliche Spanne beim Liegenschaftszinssatz von 0,91 bis 1,56 % (für vermietete Wohnungen). In Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 10. Auflage von 2023, wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 3 bis 4 % genannt. Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes muss auch berücksichtigt werden, dass dem Eigentümer über die Wartezeit grundsätzlich eine Miete zusteht. Mithin steht der "Wartezeit" bis zur Eigennutzung der Eigentumswohnung eine Mieteinnahme gegenüber. Dieser Umstand führt zur Wahl eines Liegenschaftszinssatzes im unteren Spannungsbereich. Darüber hinaus wird daher keine Mietzahlung als Einnahme berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der genannten Merkmale wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % gewählt.

Weitere Besonderheiten müssen nicht berücksichtigt werden. Es handelt sich um ein unbefristetes Mietverhältnis mit gesetzlichen Kündigungsfristen. Das Objekt liegt nicht in einem sozialen Erhaltungsgebiet. Insofern ist davon auszugehen, dass eine Eigenbedarfskündigung, vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung, grundsätzlich möglich ist. Insofern stellt der **Abzug** auch die Wartezeit bis zur möglichen Eigennutzung dar und auch das Risiko einer zeitlichen Verzögerung derselben.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden, bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf.

Weiterhin verfügt die überwiegende Anzahl der Vergleichskauffälle, ebenso wie das Wertermittlungsobjekt, über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Es handelt sich hierbei, ebenso wie beim Merkmal "Aufzug", um ein sog. "Kann-Merkmal", welches bei der Kaufpreisauswertung

nicht zwingend ausgefüllt werden muss. Insofern ist es möglich, dass auch die Vergleichskaufpreise ohne explizit angegebene Terrasse, Loggia oder Balkon über solche verfügen. Insofern ist der Umstand der vorhandenen Loggia hier schon "eingepreist". Zudem geht die Fläche derselben anteilig in die Wohnfläche ein, auf deren Basis die Wertermittlung erfolgt.

Der Dachausbau des vorliegenden Objektes erfolgte im Jahr 2000. Die Ausbaujahre der Dachgeschosswohnungen sind bei zehn der dreizehn Vergleichskaufpreise angegeben und liegen zwischen 1996 und 2017, der das mittlere Ausbaujahr liegt beim Jahr 2002 und entspricht mithin dem Ausbaujahr des hier zu bewertenden Objektes. Daher muss hier kein gesonderter Zu- oder Abschlag aufgrund des Ausbaustandards des Bewertungsobjektes eingestellt werden, da der ermittelte Vergleichswert dies schon abbildet.

Der Umstand der "Dachschrägen" ist im Kriterium "Dachgeschosswohnung" enthalten. Im Handbuch des GAA Berlin heißt es hierzu: Dachgeschosswohnungen sind "Wohnung (auch Mansardenwohnung) in einem ausgebauten Dachgeschoss, mindestens teilweise mit Schrägwänden". Da alle Vergleichskaufpreise als "Dachgeschosswohnung" diesem Kriterium entsprechen, ist auch dieses Merkmal hier bereits eingepreist.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Berechnung des Vergleichswertes**Mittelwert gemäß Auswertung** (s. Tabelle)**4.241,04 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 743,88. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,18. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

Die Kaufpreise wurden weiterhin betreffend der Lage und konjunkturell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert, in bezugsfreiem Zustand4.241,04 €/m² WF

Wohnfläche, gemäß Text

74,16 m²**Vergleichswert, vorläufig (bezugsfrei)**74,16 m² WF 4.241,04 €/m² WF = 314.515,53 €**entspricht Vergleichswert, vorläufig****314.515,53 €**

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Klärung der Nutzungsverhältnisse, Abzinsung über die Wartezeit von 2 Jahren,
gemäß Text

Liegenschaftszinssatz 2,0%

ergibt Abzinsungsfaktor 0,961

ergibt Vergleichswert, in vermietetem Zustand

302.249,42 €

bzw. Vergleichswert, rund**300.000,00 €**

(als Verfahrenswert)

entspricht (bezogen auf die Wohnfläche)

4.045,31 € /m² WFPlausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Kaufpreise für Weiterverkäufe von Wohnungen in ausgebauten Dachräumen bei 2.377 €/m² bis 5.944 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 4.071 €/m² angegeben. Die Preise gelten für Verkäufe im "restlichen Stadtgebiet" im Jahr 2024. Die Auswertung basiert auf 78 Kauffällen. Eine Differenzierung nach Wohnlagen und Wohnungsgrößen wurde hierbei nicht vorgenommen. Die Werte beziehen sich auf bezugsfreie Wohnungen. Die Baujahre werden seit Mitte der 1980'er Jahre (für Westberlin) und ab den 1990'er Jahren (für Ostberlin) angegeben. Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2024. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 8.5.2026, gemäß meinen vorherigen Ausführungen von rd. 4 %/Jahr (mithin über rd. 23 Monate ergibt dies eine Anpassung von rd. 7,6%), liegen die Spannwerte bei **2.557 €/m²** bis **6.395 €/m²**, bzw. bei einem ø von **4.380 €/m²**.

Der Wert der hier zu bewertenden Wohnung (in vermietetem Zustand) liegt bei rd. **4.045 €/m²** Wohnfläche und damit im unteren Spannungsbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht einer vermieteten Wohnung in mittlerer Wohnlage. Höhere Werte sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin der Größenordnung nach den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **300.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Wohnung WE 9
gelegen im Vorderhaus im Dachgeschoss

Guntherstraße 5
10365 Berlin-Lichtenberg

zum Wertermittlungsstichtag am 8.5.2026 wird ermittelt auf

300.000,00 Euro

Der Wert gilt für die vermietete Wohnung.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt der derzeitige im Text erläuterte Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Es wird darauf hingewiesen, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender Auskunft der Behörde nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft der Behörde (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die WEG Verwaltung wird ausgeführt von:

Kalinowsky Hausverwaltungen
Friedrichstraße 95
10117 Berlin

Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte nicht vorhanden. Der unterzeichnenden Sachverständigen wurde von der WEG-Verwaltung eine Vollmacht vorgelegt. Diese wird dem Gericht in separatem Schreiben übergeben.

Gemäß der Angabe der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld derzeit 309 €/Monat. Die Zuführung zur Rücklage wird in der Hausgeldabrechnung mit 38,32 €/Monat angegeben. Mithin ergibt sich eine monatliche Summe von 347,32 €.
- zu c) Die Wohnung ist vermietet.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegt nicht vor.
- zu e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht übergeben.

Das Gutachten wurde völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter Leitung und Verantwortung der Unterzeichnenden erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 2.6.2026

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des GAA Berlin verwendet.