

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner, Karl-Schrader-Straße 2, 10781 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg

Geschäftsnummer: 30 K 39/23

Möckernstraße 130

10963 Berlin

Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin

Telefon: 030 / 240 497 91

Telefax: 030 / 240 497 89

Datum: 02.08.2024

Az.: 3109-T15/24 PDF

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) betreffend den
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum, Teileigentumsgrundbuch von
Friedrichshain, Blatt 12990N

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
1/10.000	Tiefgaragenstellplatz	T15	12991N

an dem Grundstück in der Gemarkung Friedrichshain

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 33 Nr. 502	Gebäude- und Freifläche	10245 Berlin, Glasbläserallee 2, Alt-Stralau 60, 61, Krachtstraße 15, 16	3.306

(Tiefgaragenstellplatz in Wohn- und Geschäftshaus, Grundstücksgröße gesamt 3.306,00 m²)

Straßenansicht (Einfahrt Tiefgarage markiert)



Einfahrt Tiefgarage (Krachtstraße)



Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 11.07.2024 ermittelt mit rd.

32.000,00 €

PDF

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 21 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Mehrfamilienhaus.....	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Außenanlagen	8
3.4	Nebengebäude.....	8
3.5	Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.2	Vergleichswertverfahren.....	10
4.2.1	Vergleichswertberechnung.....	10
4.3	Verkehrswert	13
4.4	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichtes	15
5	Literaturverzeichnis.....	16
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	16
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte	17
2.0	Anlage : Katasterplan.....	17
3.0	Anlage : Grundrisse.....	18
4.0	Anlage : Fotos	20

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Auftrag gemäß Beschluss und Anschreiben vom 06.06.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	11.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	11.07.2024 Beginn: 13:00 Uhr Ende: 13:40 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ca. 2001 erstellten 5-geschossigen unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es handelt sich um eine geschlossene Arealbebauung mit Innenhofbereichen entsprechend den bezeichneten Straßen. 61 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten sowie 27 Stellplätze in der Tiefgarage sind gemäß Teilungserklärung vorhanden.

Das zu bewertende **Teileigentum Nr. T15** (Tiefgaragenstellplatz) befindet sich im Kellergeschoss/Tiefgarage, mittig unter dem Areal des 6-geschossigen Gebäudekomplexes, Einfahrt an der Adresse **Krachtstraße 16**.

Der Mietvertrag weist eine Miete von **85,00 €** monatlich aus. Es ist eine Mietzeit ab dem 01.05.2020 unbefristet vereinbart. Als Kündigungsfrist sind 3 Monate vereinbart.

Teilungserklärung von 2001 entsprechend dem Grundbuch.

Die Hausverwaltung stellte den Mietvertrag zur Verfügung.

Entsprechend den nachfolgenden Anlagen ist der Grundriss entsprechend der Teilungserklärung von 2001 dargestellt.

Gemäß Angabe der Hausverwaltung beträgt das monatliche **Hausgeld 20,00 €**. Die **Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 480,00 €** zum 31.12.2022 für den Miteigentumsanteil.

Bei der Besichtigung war trotz ordnungsgemäßer Ladung seitens der Beteiligten niemand anwesend.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:

örtliche Information und Feststellung

- das Baujahr ist ca. 2001
- Es wurden Sanierungsarbeiten an der Tiefgarage durchgeführt
- Die Sanierung hofseitiges Gründach ist bereits per Sonderumlage vereinbart
- Es sind Feuchtigkeitsschädigungen im Kellerzugang zur Tiefgarage vorhanden
- Es bestehen keine Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Die Bewertungsbereiche befinden sich in einem mittleren Allgemeinzustand mit den aufgezeigten Erfordernissen. Die rechtlichen Gegebenheiten der Nutzung entsprechen den Bedingungen der Teilungserklärung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain), gesamt ca. 3,88 Mio. Einwohner (lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2023)
innerörtliche Lage:	Im äußersten Südosten von Friedrichshain auf der Stralauer Halbinsel, zwischen Rummelsburger See und Spree sowie in unmittelbarer Nähe der B96a (Stralauer Allee) und des Treptower Parks gelegen. Die Entfernung zur historischen Mitte Berlins (Rotes Rathaus) beträgt ca. 5 km. Öffentliche Verkehrsmittel: Bus (Haltestelle Glasbläserallee, Linien 104 und 347) direkt vor der Tür; S-Bahn (Bahnhof Treptower Park, Linien S8, S9, S41, S42, und S85) ca. 700 m; DB (Bahnhof Ostkreuz, Linien RE1, RE2, RE7, FEX-Flughafenexpress, RB12, RB14, RB24, RB25, RB26 sowie mehrere IC und EC und diverse S-Bahn-, Bus- und Nachtbus-Linien) ca. 1 km, ICE-Bahnhof (Ostbahnhof) ca. 3 km und Flughafen Berlin-Brandenburg ca. 22 km entfernt. Die Autobahnen A100 und A113 (Autobahndreieck Neukölln) befinden sich in ca. 5,5 km Entfernung.
Wohnlage:	Gute Wohnlage/Mittlere Gewerbelage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; überwiegend geschlossene, 5-6-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront:	ca. 72,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 46,00 m
Grundstücksgröße:	3.306,00 m ² anteilig auf den ME-Anteil: 0,33 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Durchgangstraßen; Mittleres bis hohes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn mit Bitumen, zweispurig; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.05.2024 vor. Hiernach besteht im Grundbuch von
---------------------------------------	--

	Friedrichshain, Blatt 12991N, hiernach besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Gemäß Angabe durch das Bezirksamt besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataser für das Bewertungsgrundstück, es sind nach dortiger Aktenlage keine Untersuchungen zur Nutzungsgeschichte durchgeführt worden, aus denen sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben könnten.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Bezirksamtes sind im Baulastenverzeichnis keine relevanten Eintragungen zulasten des Miteigentumsanteils vorhanden.
Denkmalschutz:	In der Denkmaldatenbank Berlin besteht keine Eintragung zu dem Grundstück

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan teilweise als Gemischte Baufläche (M2) und teilweise als Wohnbaufläche (W2 mit einer GFZ bis 1,5) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Bebauungsplan V-14 mit den darin festgesetzten Bestimmungen. Die Grundstücke liegen außerhalb des Bereiches, für den der Baunutzungsplan von Berlin gilt.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
-------------------	---

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
---	----------------

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit gesamt den unter 1.2 beschriebenen Einheiten bebaut. Die Bewertungseinheit Nr. T15 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
--

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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. offen-sichtlich 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.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	Das Baujahr ist ca. 2001. Der Sachverständige nimmt aufgrund des Gebäudezustandes in Abschätzung mit dem Zustand des Teileigentums eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren an.
Modernisierung:	Siehe Punkt 1.2
Energieausweis:	Gemäß Angabe der Hausverwaltung besteht ein Energieausweis
Erweiterungsmöglichkeiten:	Arealbebauung zeigt zwingende Begrenzungen.
Außenansicht:	5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Flachdach, weiße Fenster, helle Fassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Beton, Mauerwerk, ggfs. Leichtbau
Geschossdecken:	Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren in Metall mit Glasausschnitten, keine Eingangsstufen, Fahrstuhl Tiefgaragenzufahrt mit elektrischem Metallrolltor
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Beton mit Naturstein
Treppe zu den Obergeschossen:	Beton mit Naturstein

Allgemeine Ausstattungen, Teileigentum

Allgemein:	
Bodenbeläge:	Estrich mit Beschichtung
Wandbeläge:	Beton mit Anstrich
Deckenbeläge:	Beton mit Anstrich

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:	Keine
--------------------------	-------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	Siehe Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Zusammenhängender Grundriss mit Konstruktionsbedingungen

Keller und Dach

Keller:	
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Estrich, Beton, Putz, Mauerwerk, mit Anstrichen
Dach:	
Dachkonstruktion:	Beton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- und Zugangsbefestigung, Einfriedungen, Pflanzungen, Grünflächen, Spielflächen.

3.4 Nebengebäude

Keine

3.5 Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen

Keine besonderen wertrelevanten Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude.

Keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung).

Keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit (RE) des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt.

Keine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Instandhaltungsrücklage ist vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend den Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum, Teileigentumsgrundbuch von Friedrichshain, Blatt 12990N

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
1/10.000	Tiefgaragenstellplatz	T15	12991N

an dem Grundstück in der Gemarkung Friedrichshain

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 33 Nr. 502	Gebäude- und Freifläche	10245 Berlin, Glasbläserallee 2, Alt-Stralau 60, 61, Krachtstraße 15, 16	3.306

zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten: anteilige Fläche

Teileigentumsgrundbuch	Blatt		
Friedrichshain	12991N		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	33	502	3.306,00 m ²
Fläche anteilig:	1/10.000 MEA		0,33 m ²

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. 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.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswert ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Vergleichswerte und/oder Vergleichswertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.2 Vergleichswertermittlung

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjektes

Der Wertunterschied des Vergleichs- bzw. Bewertungsobjekts gegenüber einem durchschnittlichen Tiefgaragenstellplatz (Ausstattung, Zustand) ist zu quantifizieren. Eine überdurchschnittliche Ausstattung ist mit einem Zeitwert anzusetzen.

Hier sind auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen (ein Schaden am Sondereigentum ist zu berücksichtigen, ein Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum ist entsprechend dem Miteigentumsanteil anzusetzen). Abzuschätzen auf Grund der (relativen) Mietabweichung des

Vergleichs- und Bewertungsobjektes gegenüber der durchschnittlichen Miete von Teileigentum.

Unterschiede in der Verfügbarkeit sind ebenfalls zu berücksichtigen, d.h. vermietete oder unvermietete Stellplätze. Abweichungen von der ortsüblichen Miete (Sondernutzungsrechte, Erträge) aus gemeinschaftlichem Eigentum sowie wesentliche Abweichungen zwischen (ME) und (RE) sind ebenfalls zu vermerken und zu berücksichtigen. Dies sofern längerfristige Mietverhältnisse bekannt sind.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag

Die Kaufpreise werden mittels Kaufpreisindexreihe für Tiefgaragenstellplätze im ausgebauten Kellerbereich auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet. Diesbezüglich hat der Sachverständige die entsprechenden Tabellen des Gutachterausschusses ausgewertet.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Gebäudealter des Bewertungsobjektes.

Entsprechend der Restnutzungsdauer (RND) zum Kaufzeitpunkt (z. KZP) werden die Werte ggfs. an die Restnutzung angepasst.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an die Nutzungsgröße des Bewertungsobjektes

Ausschluss von Kaufpreisen die erheblich von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (vergleiche § 6 Abs. 2 Ziffer 1 WertV).

Vergleichskaufpreise die um mehr als +/- 30 % vom Mittelwert abweichen werden von der Wertermittlung ausgeschlossen.

Die Wohnhausanlage wurde ca. 2001 mit Tiefgaragenstellplätzen ausgestattet. Es sind ausreichend Vergleichskaufpreise vorhanden.

Es handelt sich um eigengenutzte bzw. vermietete Objekte.

4.2.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertermittlung

Nach Auswertung der Kaufpreissammlungen beim Gutachterausschuss konnten vergleichend 13 Vergleichsobjekte mit zeitnahe Bezug und Nachbarlage ermittelt werden.

Zusammenstellung der wertbeeinflussenden Angaben:

Tiefgaragenplatz	Jahr (Verkauf)	Kaufpreis in €
1	2023	45.000,00
2	2023	15.000,00
3	2023	29.000,00
4	2023	30.000,00
5	2023	25.000,00
6	2023	40.000,00
7	2023	30.000,00
8	2023	59.300,00
9	2024	30.000,00
10	2024	20.000,00
11	2024	50.000,00
12	2024	30.000,00
13	2024	20.000,00
Bewertungsobjekt		
14	11.07.24	

Der Abfrage zugrunde gelegt wurden Objekte in den Baujahren 1990 bis 2010, Kaufpreise vom 01.01.2023 bis zum Wertermittlungstichtag, bezugsfrei/vermietet, Lage im Untergeschoss/Kellergeschoss sowie in Nähe des Bewertungsobjektes.

Anpassung der Vergleichskaufpreise		Anpassung an den Werermittlungstichtag		Lage
alle Stellplätze gesondert				Wert I
Stellplatz	Kaufpreis in €	Jahr Verkauf	Index	
1	45.000,00	2023	1,00	45.000,00
2	15.000,00	2023	1,00	15.000,00
3	29.000,00	2023	1,00	29.000,00
4	30.000,00	2023	1,00	30.000,00
5	25.000,00	2023	1,00	25.000,00
6	40.000,00	2023	1,00	40.000,00
7	30.000,00	2023	1,00	30.000,00
8	59.300,00	2023	1,00	59.300,00
9	30.000,00	2024	1,00	30.000,00
10	20.000,00	2024	1,00	20.000,00
11	50.000,00	2024	1,00	50.000,00
12	30.000,00	2024	1,00	30.000,00
13	20.000,00	2024	1,00	20.000,00
Bewertungsobjekt				
14		11.07.24		

Ausschlußgrenzen	Wert in €
Wert 30% min.	22.793,08
Wert 30% max.	37.330,00
Mittelwert	29.000,00

Die Vergleichswerte sind in der Nähe des Objektes verfügbar. Die begrenzte Abfrage und die diesbezüglich vorhandenen Kaufpreise erlauben diese zu übernehmen ohne weitere spezifische Anpassungen.

Die Auswertung der Vergleichswerte zeigt, dass bis auf die in den Ausschlussgrenzen befindlichen Daten wenig Abweichungen bestehen. Es wird keine weitere Anpassung für das Verkaufsjahr in diesem Bereich vorgenommen, da dieser nicht ausreichend begründet werden kann.

Der Mittelwert ergibt sich aus den verbleibenden Vergleichswerten innerhalb der Ausschlussgrenzen.

Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes:				
Mittelwert der Auswertungen		rd.	29.000,00	€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00	€
		ergibt	29.000,00	€
Sachverständige Marktanpassung, rd. 10 %		rd.	3.000,00	€
		ergibt	32.000,00	€
	Vergleichswert	rd.	32.000,00	€

Anknüpfend an den ermittelten Mittelwert erfolgt eine sachverständige Marktanpassung. Diese Marktanpassung ergibt sich aus den Auswertungen der Berichte des Gutachterausschusses Berlin für die Jahre 2022-2023 mit dann ausgleichender Betrachtung auf den Bewertungsstichtag.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(anteilige wertmäßige Betrachtung)

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	0,00 €
<ul style="list-style-type: none">Baumängel, Bauschäden, Anmerkungen, Instandsetzungserfordernisse siehe Punkt 1.2	
Keine weitere Anpassung	0,00 €
Summe	0,00 €

Die Zusammenstellungen enthalten ausnahmslos verkehrsnaher Objekte.

Nach Auswertung und Anpassung der Vergleichskaufpreise erfolgt eine sachverständige Anpassung bezogen auf das zu bewertende Objekt.

4.3 Verkehrswert

Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses mit Gewichtung:

			Gewicht (i.d.R.)			
Vergleichswert		32.000,00	1,00	=	32.000,00	€
abschließende Betrachtung						€
abwägend über die gesamten Betrachtungen in sachverständiger Einschätzung und Anpassung						
keine weitere Anpassung				=	-	
ergibt				=	32.000,00	€
				rd.	32.000,00	€

Vorliegend handelt es sich um einen Tiefgaragenstellplatz, bei welchem der Verkehrswert in der Regel aus dem Vergleichswert hergeleitet wird.

Beim Vergleichswertverfahren sind die unmittelbaren Einflüsse des Marktes enthalten.

In sachverständiger Auslegung wird der Vergleichswert als alleinig bestimmender Wert angesetzt. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten des Verfahrens ergeben markrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** betreffend den Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum, Teileigentumsgrundbuch von Friedrichshain, Blatt 12990N

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
1/10.000	Tiefgaragenstellplatz	T15	12991N

an dem Grundstück in der Gemarkung Friedrichshain

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 33 Nr. 502	Gebäude- und Freifläche	10245 Berlin, Glasbläserallee 2, Alt-Stralau 60, 61, Krachtstraße 15, 16	3.306

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2021 mit

32.000,00 €

(in Worten: zweiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, 02. August 2024

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 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.

4.4 Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts**a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?

Die Verwaltung wird im Anschreiben ans Amtsgericht benannt, das Hausgeld ist unter Punkt 1.2 angegeben.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Der/Die Mieter/in wird im Anschreiben ans Amtsgericht benannt.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Entsprechend den Ermittlungen wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?

Ein Energiepass besteht, ist jedoch für die Bewertung des Stellplatzes nicht erforderlich.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

5.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz