

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg
Abteilung 30
Roedeliusplatz 1
10365 Berlin

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

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 17.02.2025
AZ: 2025 - 008

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Hellersdorf, Blatt 21818N, eingetragenen 31,19/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12627 Berlin, Torgauer Straße 45-57 (ungerade), Gohliser Straße 2-40 (gerade), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Torgauer Straße 55, im 4. OG links, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 19 bezeichnet.

Aktenzeichen: 30 K 41/24

Gemarkung: Hellersdorf

Flur: 3

Flurstücke: 968, 970



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 13.02.2025 ermittelt mit rd.

190.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

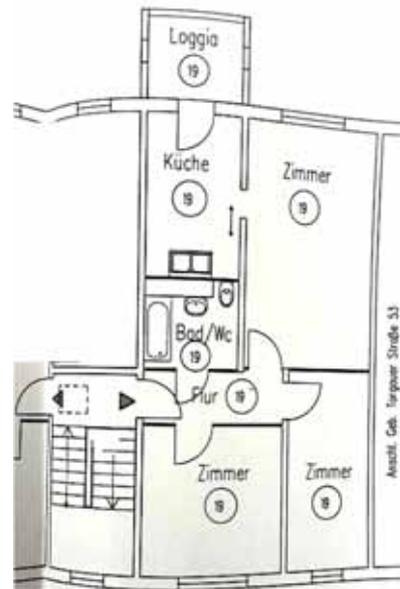
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	30 K 41/24 Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 21818N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hellersdorf, Flur 3, Flurstücke 968 (9.792 m ²) und 970 (12.915 m ²)
Objektadresse:	Torgauer Straße 45-57 (ungerade), Gohliser Straße 2-40 (gerade), 12627 Berlin
Grundstückszuschnitt:	mittlere Breite ca. 106 m; mittlere Tiefe ca. 218 m
Bebauung:	Mehrfamilienhausanlage; Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 19 befindet sich im Hauseingang Torgauer Straße 55, im 4. OG links.
Baujahr:	1991 (gemäß Angabe Energieausweis)
Ausführung:	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich überwiegend in eine mittlerer Ausstattung ein.
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Loggia; zweckmäßige Grundrissgestaltung; 61,14 m ² WF (gemäß vorliegender Unter- lagen)
Baumängel/ Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Hellersdorf. Die Entfernung zum Stadt- zentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 19 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	190.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)



Straßenansicht Torgauer Str. 55, mit Kennzeichnung WE Nr. 19



Grundriss WE Nr. 19



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

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	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhausanlage.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	13
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet.....	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	16
4.4	Vergleichswertermittlung.....	16
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	17
4.4.4	Vergleichswert.....	21
4.5	Verkehrswert.....	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhausanlage; Das Sondereigentum WE Nr. 19 befindet sich im Hauseingang Torgauer Straße 55, im 4. OG links.
Objektadresse:	Torgauer Straße 45-57 (ungerade), Gohliser Straße 2-40 (gerade), 12627 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 21818N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hellersdorf, Flur 3, Flurstücke 968 (9.792 m ²) und 970 (12.915 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Auftrag vom 10.01.2025 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 16.01.2025
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Schuldner und der unterzeichnende Sachverständige Während der Besichtigung hielten sich zudem Familienangehörige in der Wohnung auf.
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 09.12.2024;
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 14.02.2025; • Teilungserklärung nebst Ergänzung(en); • Grundriss WE Nr. 19; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 06.07.2022; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 10.07.2023; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 19.11.2024; • Wirtschaftsplan 2025 v. 08.10.2024;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung nebst Ergänzung(en), Grundrissen, etc.; • Unterlagen/Urkunden zur Eintragung im Grundbuch Abt. II; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen aus Bauakte: <ul style="list-style-type: none"> - Prüfbescheid v. 07.06.1989; - Erläuterungsbericht ohne Datum; - Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 04.11.1996; - Aufteilungsplan v. 18.10.1996; - Grundrisse, Schnitt, Ansichten v. 18.10.1996; • Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis; • Auskunft/Recherche Denkmalschutz; • Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft/Recherche Altlasten; • Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

1.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 21818N, ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung vorhanden:

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

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) - nur lastend auf dem Flurstück 968 - für die Deutsche Telekom AG, Bonn. Gemäß Bescheinigung nach § 9 GBBerG vom 08.11.2007 der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Bonn - Außenstelle Erfurt- (Z 22-11 B 671/06) hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblätter 21800N bis 22103N berichtigend eingetragen am 18.02.2008.
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Es besteht die Berechtigung zur Leitungsverlegung für eine Telekommunikationsanlage einschließlich Schutzstreifen. Die Telekommunikationsanlage dient zusammenfassend der allgemeinen Versorgung, mithin auch dem Bewertungsgrundstück. Aus sachverständiger Sicht besteht ausgehend von der Nutzbarkeit des Sondereigentums kein Werteverfluss durch die Eintragung in Abt. II, Nr. 1. des Grundbuchs. In der nachfolgenden Wertermittlung wird auftragsgemäß entsprechend der Regelungen des ZVG der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das zu bewertende Sondereigentum ist eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist zusammenfassend durchschnittlich und dem Baujahr entsprechend.
Gewerbebetrieb:	Es besteht kein Gewerbebetrieb.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es ist keine Einbauküche vorhanden. Weitere Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind ebenfalls nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen 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:	Es wurde durch die WEG-Verwaltung ein Energieausweis vom 29.08.2017 für die Gesamtwohnanlage zur Verfügung gestellt. Hiernach betragen der Endenergieverbrauch 87 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 113 kWh/(m ² *a).
WEG-Verwaltung:	WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Winckelmannstraße 3-5, 12487 Berlin, Telefon: 0 30 / 6 39 90 55 55

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.886.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 293.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Hellersdorf (ca. 92.900 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 50 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 19 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 5 km entfernt)

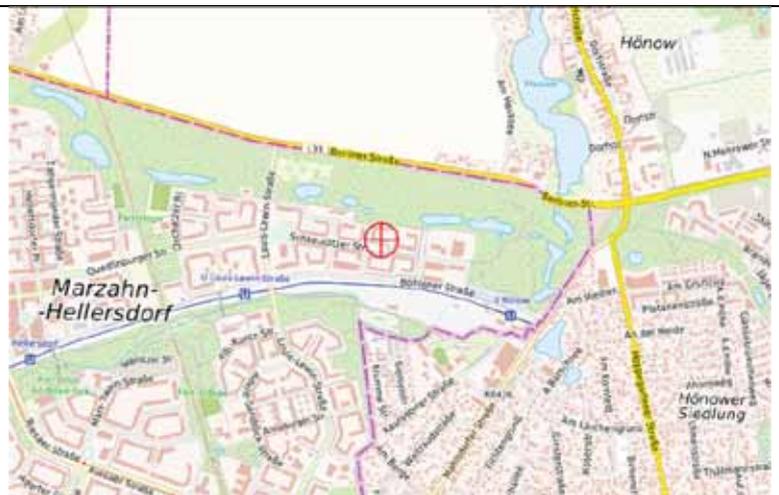
Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Marzahn (ca. 4 km entfernt)

Bahnhof:
U-Bahnhof Louis-Lewin-Straße (ca. 600 m entfernt)
S-Bahnhof Mahlsdorf (ca. 4 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 19 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 28 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Hellersdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 19 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)

einfache Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, IV-VI geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

mittlere Breite ca. 106 m; mittlere Tiefe ca. 218 m;
Größe insgesamt 22.707 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraßen

Lärmindex:

L DEN in dB(A)

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

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

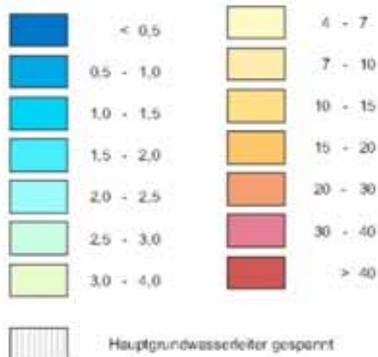
keine Grenzbebauung der Mehrfamilienhausanlage; geringfügig eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:

Flurabstand (m)



Der Flurabstand des Grundwassers beträgt > 40 m.



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

Anmerkung:

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

Altlasten:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 21818N, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht);

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

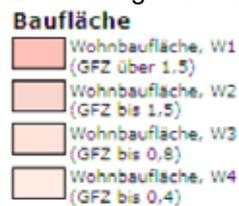
Das Bewertungsobjekt ist nach Einsicht in die Denkmalkarte nicht als Denkmal verzeichnet und befindet sich auch nicht in der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

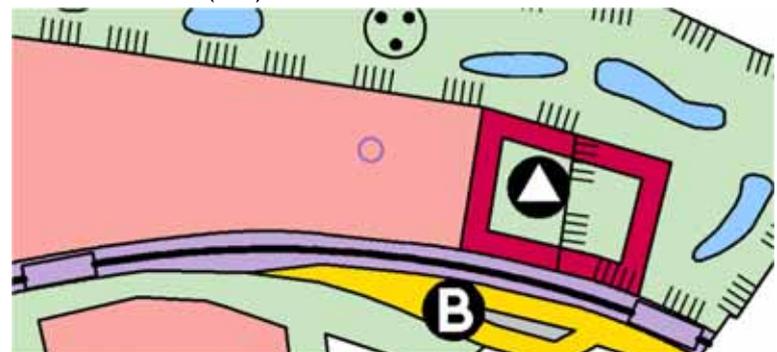
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W2)



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist gemäß behördlicher Auskunft kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Sonstiges:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet, das gemäß § 171b BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt wurde. Die gesamte Großsiedlung Hellersdorf unterliegt dem Förderprogramm gemäß der Senatsvorlage Nr. 466/2 vom 20.08.2003 zum Beschluss der Gebietskulissen Stadtumbau-Ost.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienhausanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 19 befindet sich im 4. OG links des Hauseingangs Torgauer Straße 55 und ist am Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhausanlage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5- bis 6-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhausanlage

Baujahr:

1991 (gemäß Angabe Energieausweis)

Energieeffizienz:

Energieausweis v. 29.08.2017 (Gesamtanlage): Endenergieverbrauch 87 kWh/(m²*a), Primärenergieverbrauch 113 kWh/(m²*a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Betonplatten, verputzt und tlw. gefliest

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 27.11.1996, einschließlich Ergänzung, wurde die Mehrfamilienhausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 300 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 4 Teileigentumseinheiten (TE), sowie Sondernutzungsrechten an Ziergärten aufgeteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau in Plattenbauweise
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungs-/ Innenwände:	Betonplatten
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	massiv mit Zwischenpodest, Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür mit Lichtausschnitt
Dach:	Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	funktionale Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Klingel mit Gegensprechanlage; Telefon-/Fernsehanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung), tlw. Einzelraumlüfter
Heizung:	Fernwärme (gemäß Energieausweis Baujahr Heizungsanlage 2010); Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; Heizleitungen auf Putz, ungedämmt
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung, Loggien/Balkone
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen, Allgemeinbeurteilung:	Gemäß Auskunft im Ortstermin sind keine Baumängel bzw. Bauschäden oder wirtschaftliche Wertminderungen bekannt. Es besteht augenscheinlich ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender baulicher Zustand.

3.3 Außenanlagen**3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigungen; Verkehrswege und Stellplatzflächen; Mülltonnenstellplätze; Kinderspielplätze; Sitzgelegenheiten; Gartenanlagen und Pflanzungen; Fahrradstellplätze; Beleuchtung; geringfügige Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet

Ziergartenflächen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 19 befindet sich im 4. OG links des Hauseingangs Torgauer Straße 55. Der zugehörige Kellerraum Nr. 19 befindet sich im KG des gleichen Aufgangs.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage des vorliegenden, bemaßten Grundriss aus der Teilungserklärung mit 61,14 m ² ermittelt.
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Loggia
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich bzw. nur Anstrich; im Bad Fliesen raumhoch; in der Küche Fliesensockel ca. 2,20 m hoch
Deckenbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich bzw. nur Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Herstellungsjahr 2003); Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff, außen aus Metall
Wohnungseingangstür: Zimmertüren:	Holztür Holztüren mit Betonzargen; Holzschiebetür zur Küche
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; im Bad eingebaute Wanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	keine Einbauküche vorhanden

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen:	Loggia
Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen, Allgemeinbeurteilung Sondereigentum:	Gemäß Auskunft im Ortstermin sind keine Baumängel bzw. Bauschäden oder wirtschaftliche Wertminderungen bekannt. Es besteht augenscheinlich ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender baulicher Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugewiesen.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	In dem von der WEG-Verwaltung übersandten Wirtschaftsplan 2025 sind keine Gemeinschaftseinnahmen enthalten.
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:

Gemäß Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage 1.444.847,87 € zum 31.12.2024 und das monatliche Hausgeld für das Sondereigentum Nr. 19 zurzeit 245,84 €

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Soweit ersichtlich erfolgt eine regelmäßige Instandhaltung.

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 31,19/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12627 Berlin, Torgauer Straße 45-57 (ungerade), Gohliser Straße 2-40 (gerade), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Torgauer Straße 55, im 4. OG links, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 19 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	21818N	1	3	968	9.792 m ²
				970	12.915 m ²
				Summe:	22.707 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 Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7 , Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W , WE-Einheit
Vertragsart	1 , Kauf; 2 , Angebot + Annahme / Benennung
Postleitzahl	12627
Vertragsdatum	13.02.2023:13.02.2025
Baujahr	1988:1992
Aufzug []	Nein
Geschosslage	DG , Dachgeschoss; OG , Obergeschoss
WF-NF {m ² }	50:70

Es wurden insgesamt 12 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3 (A)	4
Vergleichswert [€]	-----	145.000,00	199.000,00	82.000,00	170.000,00
Wohnfläche [m ²]	61,14	57,94	61,30	60,90	50,09
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.502,59	3.246,33	1.346,47	3.393,89
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.02.2025	26.05.2023	21.07.2023	06.09.2023	20.12.2023
zeitliche Anpassung ²		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.502,59	3.246,33	1.346,47	3.393,89
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	61,14	57,94	61,30	60,90	50,09
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	2	3	3	2
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.627,72	3.246,33	1.346,47	3.393,89
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.627,72	3.246,33	1.346,47	3.393,89

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	133.000,00	179.500,00	203.000,00	170.000,00
Wohnfläche [m ²]	61,14	50,09	57,94	60,79	59,76
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.655,22	3.098,03	3.339,36	2.844,71
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.02.2025	11.03.2024	05.06.2024	20.06.2024	21.08.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.655,22	3.098,03	3.339,36	2.844,71
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	61,14	50,09	57,94	60,79	59,76
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	2	2	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,050
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.655,22	3.098,03	3.339,36	2.986,95
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.655,22	3.098,03	3.339,36	2.986,95

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9 (A)	10 (A)	11	12
Vergleichswert [€]	-----	80.000,00	240.000,00	171.000,00	190.000,00
Wohnfläche [m ²]	61,14	61,38	60,51	50,00	60,56
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.303,36	3.966,29	3.420,00	3.137,38
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	13.02.2025	01.10.2024	03.12.2024	17.12.2024	18.12.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.303,36	3.966,29	3.420,00	3.137,38
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	61,14	61,38	60,51	50,00	60,56
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	3	2	2	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	OG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.303,36	3.966,29	3.420,00	3.137,39
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.303,36	3.966,29	3.420,00	3.137,39

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

Nr.	V-Datum	PLZ	Straßenname
1	26.05.2023	12627	BÖHLENER STR.
2	21.07.2023	12627	TORGAUER STR.
3	06.09.2023	12627	TORGAUER STR.
4	20.12.2023	12627	BÖHLENER STR.
5	11.03.2024	12627	GOHLISER STR.
6	05.06.2024	12627	BÖHLENER STR.
7	20.06.2024	12627	GOHLISER STR.
8	21.08.2024	12627	BÖHLENER STR.
9	01.10.2024	12627	TORGAUER STR.
10	03.12.2024	12627	GLAUCHAUER STR.
11	17.12.2024	12627	BÖHLENER STR.
12	18.12.2024	12627	GOHLISER STR.

Quelle: Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.157,56 €/m² bis 3.595,94 €/m². Drei 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)	27.904,89 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.100,54 €/m ² rd. 3.101,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.101,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.101,00 €/m ²
Wohnfläche	× 61,14 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 189.595,14 €
Zu-/Abschläge absolut	+ 0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 189.595,14 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
Vergleichswert	= 189.595,14 € rd. <u>190.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit **rd. 190.000,00 €** ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 31,19/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12627 Berlin, Torgauer Straße 45-57 (ungerade), Gohliser Straße 2-40 (gerade), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Torgauer Straße 55, im 4. OG links, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 19 bezeichnet,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	21818N	1	3	968	9.792 m ²
				970	12.915 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd.

190.000,00 €

in Worten: einhundertneunzigtausend 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 17.02.2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Februar 2025) 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