

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Mitte
Zwangsversteigerungsabteilung
Littenstraße 12-17
10179 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: 15.08.2024
AZ: 2024 - 071

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 40507N, eingetragenen 49,99/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10409 Berlin, Mandelstraße 1, Schieritzstraße 23, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Mandelstraße 1, im DG links, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 26 bezeichnet.

Aktenzeichen: 30 K 44/24

Gemarkung: Prenzlauer Berg

Flur: 316

Flurstück: 5



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 06.08.2024 ermittelt mit rd.

530.000,00 €

Der **Verkehrswert des jeweiligen 1/2 Miteigentumsanteils an dem unbelasteten Wohnungseigentum** wurde zum Stichtag 06.08.2024 ermittelt mit

265.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

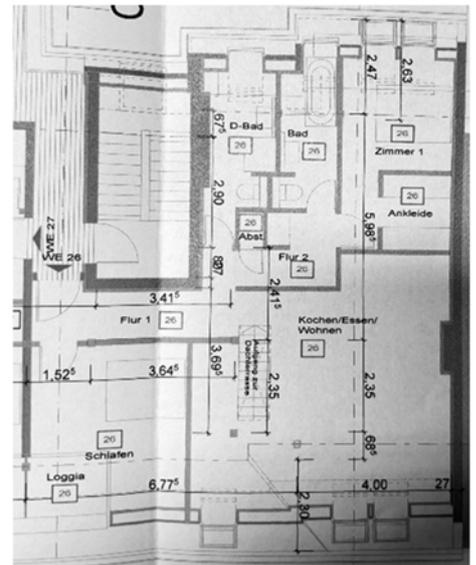
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 40507N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 316, Flurstück 5 (584 m ²)
Objektadresse:	Mandelstraße 1, Schieritzstraße 23, 10409 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront Mandelstraße ca. 24 m; Straßenfront Schieritzstraße ca. 24 m
Bebauung:	Mehrfamilienhaus; Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 26 befindet sich im DG links des Hauseingangs Mandelstraße 1. Der Kellerraum Nr. 26 befindet sich im KG.
Baujahr:	um 1913 (gemäß Bauakte) um 2015-2019 erfolgte der Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zu Wohnungseigentumen (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe zum Sondereigentum möglich.
Raumaufteilung:	3 Zimmer, offene Küche, 2 Flure, 2 Bäder, Ankleide, Abstellraum, Loggia, Dachterrasse mit innenliegendem Aufgang; zweckmäßige Grundrissgestaltung; 100,18 m ² WF (gem. Teilungserklärung)
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich eigengenutzt. Eine abschließende Angabe ist auf Grund der Außenbesichtigung jedoch nicht möglich.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Prenzlauer Berg des Berliner Bezirks Pankow. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	rd. 530.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag) Der Verkehrswert des jeweiligen <u>1/2 Miteigentumsanteils</u> an dem unbelasteten Wohnungseigentum wurde ermittelt mit 265.000,00 €.

30 K 44/24

Straßenansicht Mandelstraße 1 mit Kennzeichnung Sondereigentum WE 26



Grundriss WE Nr. 26 im DG



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	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	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet.....	14
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Vergleichswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	18
4.4.4	Vergleichswert.....	22
4.5	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus. Das Sondereigentum WE Nr. 26 befindet sich im DG links. Der zugehörige Kellerraum Nr. 26 befindet sich im Kellergeschoss. Bei den Versteigerungsobjekten handelt es sich um den jeweiligen ½ Miteigentumsanteil am Sondereigentum WE Nr. 26.
Objektadresse:	Mandelstraße 1, Schieritzstraße 23, 10409 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 40507N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 316, Flurstück 5 (584 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mitte, Abt. Zwangsversteigerungen, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin Auftrag vom 18.06.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 27.06.2024
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	06.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug v. 18.06.2024;
von den Verfahrensbeteiligten wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• keine Unterlagen; die jeweiligen Anfragen blieben insgesamt unbeantwortet
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Teilungserklärung inkl. Anlagen, Nachträge, Planzeichnungen/Grundrisse, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.;• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024;• Auskunft Kaufpreissammlung des GAA;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• Bauunterlagen:<ul style="list-style-type: none">- Bauschein v. 23.05.1913;- Baugenehmigung Ausbau Dachgeschoss v. 11.06.2015;- Baubeschreibung Ausbau Dachgeschoss v. 24.03.2015;- Aufteilungsplan v. 05.12.2013;- Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 04.06.2014;- Ergänzungsbescheinigung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 14.09.2015;- Ergänzungsbescheinigung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 05.08.2019;- Grundrisse, Schnitte, Ansichten v. 04.08.2015;- Grundrisse Ausbau DG v. 08.05.2019 und 23.10.2018;• Anfrage/Auskunft Baulastenverzeichnis;• Anfrage/Auskunft Denkmalschutz;• Anfrage/Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;• Anfrage/Auskunft Altlastenverzeichnis;• Anfrage/Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;• örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Das Bewertungsobjekt wird unter Bezugnahme auf die vorliegenden Unterlagen und die Namen am Klingeltableau augenscheinlich eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe zum Sondereigentum möglich. Ausgehend von dem um 2015-2019 erfolgten Ausbau des Dachgeschosses wird ein guter Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der 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:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
WEG-Verwaltung:	Die WEG-Verwaltung wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht benannt und konnte auch anderweitig nicht ermittelt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.880.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Pankow (ca. 424.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Prenzlauer Berg (ca. 169.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 37 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Alexanderplatz) (ca. 3,5 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 2 (ca. 180 m entfernt)

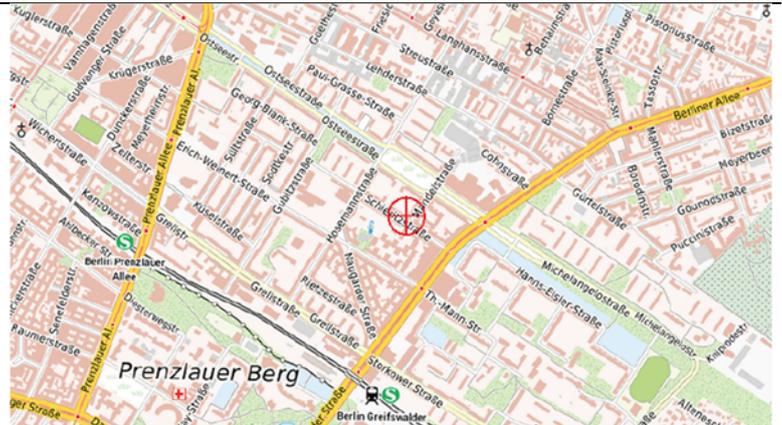
Autobahnzufahrt:
A 114, AS Pasewalker Str. (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Greifswalder Straße (ca. 700 m entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 6,5 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 26 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Prenzlauer Berg des Berliner Bezirks Pankow. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, III-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:

Straßenfront Mandelstraße ca. 24 m;
Straßenfront Schieritzstraße ca. 24 m;
Größe 584 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, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

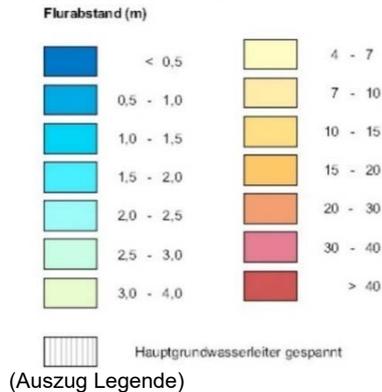
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses

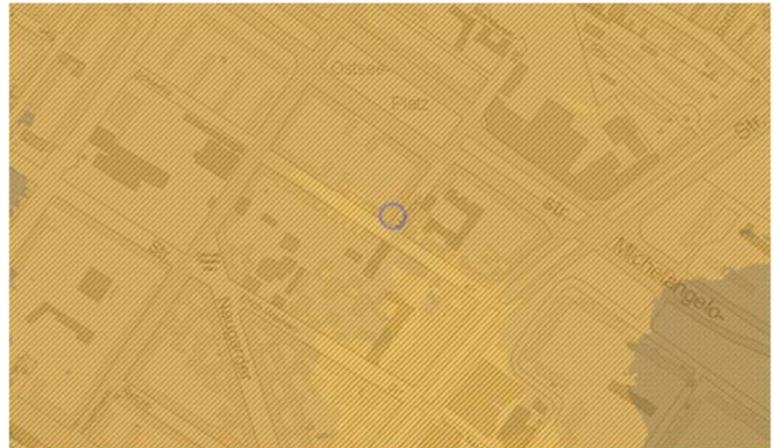
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:



Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 10 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 18.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Prenzlauer Berg, Blatt 40507N, neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. 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:

-  Denkmalbereich Ensemble
-  Denkmalbereich Gesamtanlage
-  Gartendenkmal
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal

(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz. Gemäß behördlicher Auskunft unterliegt es aber dem Umgebungs-schutz auf Grund der direkten Nähe von Denkmalbereichen, vgl. nachfolgende Auszüge aus der Auskunft und in Anlage 6.

<p>09090291 Mandelstraße 6/8, 306. und 307. Gemeindeschule mit Lehrerwohnhaus, 1915-23 von Ludwig Hoffmann (siehe Ensemble Mandelstraße 6/8 ...) <small>(PAN/PRENZ-G)</small></p>
<p>09090290 Mandelstraße 6/8, 12/14, Schule und Wohnanlage Greifswal der Straße 14 7-149 Ostseestraße 108/126 Gesamtanlage siehe: Mandelstraße 6/8 Weiterer Bestandteil des Ensembles: 09090292 - Greifswalder Straße 147-149 / Mandelstraße 12/14 / Ostseestraße 108-126, Wohnanlage, 1929-31 von Fedler & Kraffert <small>(DAN/PRENZ-F)</small></p>

Bauliche Maßnahmen unterliegen daher dem Genehmigungsvorbehalt und sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Die Denkmalkarte stellt das Bewertungsobjekt wie folgt dar:



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

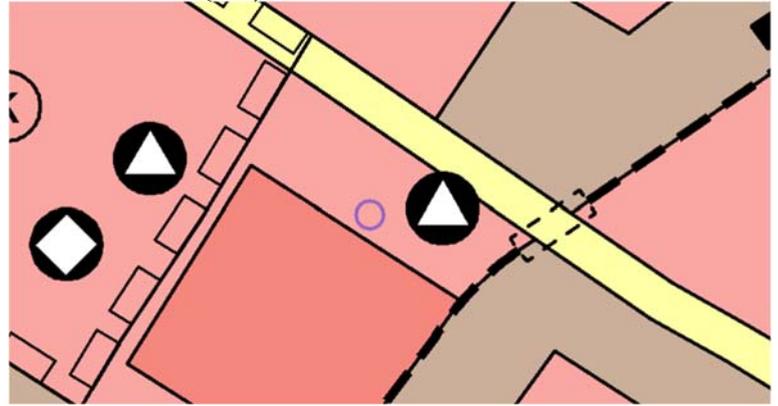
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche

-  Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
-  Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
-  Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
-  Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
-  Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H)
-  Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W2)



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die schriftliche Anfrage wurde telefonisch beantwortet. Danach liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Alle Vorhaben werden planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Behörde als Allgemeines Wohngebiet eingeschätzt. Das Grundstück liegt im Stadtumbaugebiet.

Erhaltungsverordnungsgebiet:

-  **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart** (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
-  **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb von Erhaltungsverordnungsgebieten gemäß § 172 BauGB. Hierbei handelt es sich um das Erhaltungsverordnungsgebiet Ostseestraße / Grellstraße zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB und das Erhaltungsverordnungsgebiet Ostseestraße / Grellstraße zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB und

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Die schriftliche Anfrage blieb bis zur Gutachtenerstattung unbeantwortet. Telefonische Rückfragen blieben erfolglos. Es wird daher für die nachfolgende Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeitig beitrags- und abgabenfrei ist.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 26 befindet sich im Hauseingang Mandelstraße 1 im DG links. Auf Grund der Außenbesichtigung ist zur Nutzungs-/Vermietungssituation keine abschließende Angabe möglich. Das Bewertungsobjekt wird unter Bezugnahme auf die vorliegenden Unterlagen und die Namen am Klingeltableau augenscheinlich 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.

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

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, zweiseitig angebaut

Baujahr:

um 1913 (gemäß Bauakte);
um 2015-2019 erfolgte der Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zu Wohnungseigentumen (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Die Zugänge zum Gebäude sind nicht barrierefrei. Im Übrigen sind auf Grund der Außenbesichtigung keine Angaben möglich.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 22.10.2015, einschließlich Ergänzungen, wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 28 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 1 Teileigentumseinheiten (TE), sowie Sondernutzungsrechten an Gartenflächen aufgeteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschosstreppen:	massiv, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer
Aufzug:	Ausgehend von der Baubeschreibung zum DG-Ausbau wurde an der Hoffassade der Schieritzstraße ein Aufzug errichtet, welcher u.a. im DG hält. Nach dem Grundriss des Gesamt-DG erfolgt die Zuwegung zum Sondereigentum WE Nr. 26 vom Aufzug zunächst über das Treppenhaus Schieritzstraße 23 und anschließend über einen Flur mit Zwischentür im DG, von dem die Wohnungen aus zugänglich sind. Die WE Nr. 26 befindet sich auf Grund der Lage in der Mandelstraße 1, DG links, am Ende des Flures. Die WE Nr. 26 ist zudem über das Treppenhaus Mandelstraße 1 ohne Aufzug zugänglich.
Hauseingangsbereiche:	Holztüren mit Lichtausschnitten
Fenster:	Holzkastenfenster mit Einfachverglasung; Holzfenster- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; tlw. Rollläden; Fensterbänke außen Metall
Dach:	Holzdachkonstruktion als Berliner Dach mit Dachsteineindeckung im Steildachbereich und Bitumeneindeckung im Flachdachbereich; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Balkone, Loggien, Dachaufbauten/Dachterrassen
Baumängel/-schäden, Allgemeinbeurteilung:	Das Mehrfamilienhaus befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem guten Bau- und Unterhaltungszustand.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Es wird das Vorhandensein von durchschnittlichen Außenanlagen unterstellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet Gartenflächen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 26 befindet sich im DG links des Hauseingangs Mandelstraße 1. Der Kellerraum Nr. 26 befindet sich im KG.

Hinweis: In der Teilungserklärung werden alle Sondereigentume hinsichtlich der Lage ergänzend mit dem Begriff „Vorderhaus“ beschrieben. Für das Bewertungsobjekt ist angegeben: „VH DG links“. Da das Gesamtobjekt jedoch nur aus einem Vorderhaus besteht und keine Seitenflügel, Quergebäude, etc. vorhanden sind, ist diese ergänzende Bezeichnung aus sachverständiger Sicht irreführend und wurde in diesem Gutachten daher nicht verwendet.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 100,18 m² und wird für die nachfolgende Wertermittlung auf Grund der Außenbesichtigung herangezogen.

Raumaufteilung:

gemäß Teilungserklärung 3 Zimmer, offene Küche, 2 Flure, 2 Bäder, Ankleide, Abstellraum, Loggia, Dachterrasse mit innenliegendem Ausgang;

Vgl. hierzu auch die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens.

Grundrissgestaltung:

gemäß Teilungserklärung zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:

Loggia, Dachaufbau/Dachterrasse

Allgemeinbeurteilung:

Auf Grund der Außenbesichtigung und dem um 2015-2019 erfolgten Ausbau des Dachgeschosses wird ein guter Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgte auf die schriftliche Anfrage keine Auskünfte.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	<p>Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:</p> <p>In der Ergänzung zur Teilungserklärung (UR vom 14.03.2019) wurde die Gemeinschaftsordnung bzgl. der Kostentragung u.a. wie folgt geändert:</p> <div data-bbox="715 705 1476 1048" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>„e) Die laufenden Betriebskosten sowie die Instandsetzungs/Instandhaltungs- und Wartungskosten für den Fahrstuhl Schieritzstraße 23 werden wie folgt verteilt:</p><ul style="list-style-type: none">• Einheiten im 2. OG = 11 %• Einheiten im 3. OG = 18 %• Einheiten im 4. OG = 27 %• Einheiten 26 bis 29 im Dachgeschoss = 44 %<p>Die so zu ermittelnden Kosten werden dann nach Quadratmeter Wohnfläche verteilt.“</p></div> <p>Entsprechend sind die Einheiten des Erd- und 1. Obergeschosses nicht an den Kosten des Fahrstuhls beteiligt. Zudem tragen die Einheiten des DG insgesamt 44 % der Kosten. Ausgehend vom Nutzen des Fahrstuhls und unter Berücksichtigung des örtlichen Marktverhaltens wird dieser Kostenregelung kein gesonderter Werteeinfluss für das zu bewertende Sondereigentum beigemessen.</p>
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgte auf die schriftliche Anfrage keine Auskünfte.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Wert des Sondereigentums im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 49,99/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10409 Berlin, Mandelstraße 1, Schieritzstraße 23, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Mandelstraße 1, im DG links, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 26 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Prenzlauer Berg	40507N	1	316	5	584 m ²

Aus dem Verkehrswert des Gesamtobjekts werden die zu bewertenden jeweils 1/2 Miteigentumsanteile ermittelt. Entsprechend BGH-Beschluss vom 07.06.2018 (V ZB 221/17) entspricht der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils in der Zwangsversteigerung grundsätzlich dessen rechnerischem Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks.

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 Bezugsgröße (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 Bezugsgröße 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 Kaufpreinsniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7 , Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W , WE-Einheit
Vertragsart	1 , Kauf; 2 , Angebot + Annahme / Benennung
Postleitzahl	10409
Vertragsdatum	06.08.2022:05.08.2024
Baujahr	1900:1920
WF-NF {m ² }	70:130

Es wurden insgesamt 12 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3 (A)	4
Vergleichswert [€]	-----	690.000,00	415.000,00	663.000,00	350.000,00
Wohnfläche [m ²]	100,18	106,98	70,00	90,09	70,99
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	6.449,80	5.928,57	7.359,31	4.930,27
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.08.2024					
Kaufdatum/Stichtag	06.08.2024	22.09.2022	31.10.2022	11.11.2022	06.03.2023
zeitliche Anpassung ²		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		6.449,80	5.928,57	7.359,31	4.930,27
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	100,18	106,98	70,00	90,09	70,99
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 0,97	× 0,99	× 0,97
Zimmeranzahl	3	3	2	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage ³	DG	OG	OG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,02
Aufzug	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,05	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia/Terrasse	ja	ja	ja	ja	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,05
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.514,30	6.038,25	7.650,00	5.121,91
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		6.514,30	6.038,25	7.650,00	5.121,91

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.

³ Die Geschosslage DG wird in den Auswertedaten des Gutachterausschusses zur Abfrage der Vergleichskaufpreise regelmäßig nicht verwendet und entspricht vielmehr der Bezeichnung OG, sodass hierfür keine gesonderte Anpassung vorzunehmen ist.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	426.500,00	368.000,00	570.000,00	599.000,00
Wohnfläche [m ²]	100,18	83,93	71,00	91,41	95,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.081,62	5.183,10	6.235,64	6.305,26
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.08.2024					
Kaufdatum/Stichtag	06.08.2024	06.03.2023	10.03.2023	08.05.2023	31.05.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		5.081,62	5.183,10	6.235,64	6.305,26
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	100,18	83,93	71,00	91,41	95,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,97	× 0,99	× 0,99
Zimmeranzahl	3	3	2	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	DG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,05	× 1,05
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia/Terrasse	ja	ja	nein	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.979,99	5.542,94	6.481,95	6.554,32
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.979,99	5.542,94	6.481,95	6.554,32

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10 (A)	11	12
Vergleichswert [€]	-----	549.000,00	305.000,00	317.000,00	510.000,00
Wohnfläche [m ²]	100,18	93,30	74,30	70,00	76,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.884,24	4.104,98	4.528,57	6.710,53
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.08.2024					
Kaufdatum/Stichtag	06.08.2024	26.06.2023	30.10.2023	01.11.2023	31.01.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		5.884,24	4.104,98	4.528,57	6.710,53
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	100,18	93,30	74,30	70,00	76,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,97	× 0,97	× 0,97
Zimmeranzahl	3	2	2	2	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	DG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,05	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia/Terrasse	ja	ja	ja	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,05	× 1,05
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		5.825,40	3.981,83	4.842,97	6.834,67
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		5.825,40	3.981,83	4.842,97	6.834,67

Lage der Vergleichsobjekte:

Nr.	PLZ	Straßenname
1	10409	MANDELSTR.
2	10409	GREIFSWALDER STR.
3	10409	PRENZLAUER ALLEE
4	10409	RIETZESTR.
5	10409	RIETZESTR.
6	10409	ERICH-WEINERT-STR.
7	10409	Schieritzstr.
8	10409	Prenzlauer Allee
9	10409	NAUGARDER STR.
10	10409	NAUGARDER STR.
11	10409	Prenzlauer Allee
12	10409	PRENZLAUER ALLEE

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 4.398,03 €/m² bis 7.330,05 €/m². Zwei angepasste Vergleichswerte/-preise 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)	58.736,68 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 5.873,67 €/m ² rd. 5.874,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.874,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.874,00 €/m ²
Wohnfläche	× 100,18 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 588.457,32 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 58.845,73 €
Vergleichswert	= 529.611,59 € rd. 530.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd. **530.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen ist auf Grund des hohen Angebots und der geringen Nachfrage aktuell festzustellen, dass Erwerber nicht die Kaufpreise wie in den zurückliegenden 1 bis 2 Jahren zahlen. Durch die Marktteilnehmer werden aktuell Abschläge von rd. 10 % vorgenommen, so dass vorliegend eine Marktanpassung mit 0,9 sachgerecht zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt wurde. Aus dem marktüblichen Abschlag i.H.v. 10 % ergeben sich -58.845,73 € (-10 % von 588.457,32 €).

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 49,99/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10409 Berlin, Mandelstraße 1, Schieritzstraße 23, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Mandelstraße 1, im DG links, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 26 bezeichnet,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Prenzlauer Berg	40507N	1	316	5	584 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 auf der Grundlage einer Außenbesichtigung mit rd.

530.000,00 €

in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert des jeweiligen 1/2 Miteigentumsanteils** des 49,99/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10409 Berlin, Mandelstraße 1, Schieritzstraße 23, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Mandelstraße 1, im DG links, nebst Keller- raum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 26 bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024, auf der Grundlage des Verkehrswerts des gesamten Grundstücks (530.000,00 €) rechnerisch mit

265.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 15.08.2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten - 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 August 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte