



Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Wedding

Abteilung Zwangsversteigerung

Brunnenplatz 1

13357 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: 28.07.2025
AZ: 2025 - 078

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Heiligensee, Blatt 7877, eingetragenen 478/2.723 Miteigentumsanteil an dem mit einer Reihen- und Doppelhausanlage bebauten Grundstück in 13505 Berlin, Tannenhäherstraße 3, 3 A – D, 5, 5 A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Doppelhaushälfte Tannenhäherstraße 3 C, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten an einer Gartenfläche, Wegen und einem Kfz-Abstellplatz.

Aktenzeichen: 30 K 45/24

Gemarkung: Heiligensee

Flur: 5

Flurstücke: 1216/9, 1217/9



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 23.07.2025 ermittelt mit rd.

517.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé**30 K 45/24**

Grundbuchangaben:

Wohnungsgrundbuch von Heiligensee,
Blatt 7877, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Heiligensee, Flur 5,
Flurstücke 1216/9, 1217/9 (2.723 m²)

Objektadresse:

Tannenhäherstraße 3, 3 A – D, 5, 5 A,
13505 Berlin

Grundstückszuschnitt:

Straßenfront ca. 38 m;
mittlere Tiefe ca. 68 m;

Bebauung:

Wohnungseigentum in einer Reihen- und
Doppelhausanlage. Das zu bewertende
Sondereigentum WE Nr. 1 befindet sich in
der Doppelhaushälfte Tannenhäherstr. 3C.
Es bestehen Sondernutzungsrechte an
einer Gartenfläche, Wegen und einem Kfz-
Abstellplatz.

Vorderansicht Doppelhaushälfte Tannenhäherstraße 3C

Baujahr:

1987 (gemäß vorliegender Unterlagen)

Ausführung:

Auf Grund der Außenbesichtigung wird
eine baujahrestypisch durchschnittliche
Ausstattung unterstellt.

Rückansicht Doppelhaushälfte Tannenhäherstraße 3C

Raumaufteilung
(gem. Bauakte):

KG: Flur, Hzg.-Raum, Öltanks, 2 Kellerräume;

EG: Diele, Küche, 1 Zimmer, ASR, WC;

DG: 3 Zimmer, Flur, Bad

Wohnfläche 95,28 m²Baumängel/
Bauschäden:keine erkennbar; Auf Grund der Außenbe-
sichtigung sind jedoch keine abschließ-
enden Angaben möglich.

Nutzung:

Wohnen

Vertragsgegenstand:

Das zu bewertende Sondereigentum ist
nach den vorliegenden Informationen durch
die Antragsgegnerin eigengenutzt.

örtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in
Berlin-Reinickendorf, im Ortsteil Konrads-
höhe. Die Entfernung zum Stadtzentrum
(Potsdamer Platz) beträgt ca. 20 km. Ge-
schäfte des täglichen Bedarfs, Schulen,
Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. be-
finden sich tlw. in unmittelbarer Nähe bzw.
tlw. in bis ca. 6 km Entfernung. Es handelt
sich um eine mittlere Wohnlage gemäß
Mietspiegel.

Verkehrswert:

517.000,00 €
(zum Wertermittlungsstichtag)Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung
Bewertungsgrundstück gelb**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Fragen des Gerichts	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
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 Doppelhaushälfte	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	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen	15
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	15
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.4.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sonder-eigentums	15
3.4.5	Nebengebäude auf der im Sondernutzungsrecht stehenden Gartenfläche	16
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	18
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
4.5	Sachwertermittlung	20
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Sachwertberechnung	23
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.6	Vergleichswertermittlung	25
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.6.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	25
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	26
4.6.4	Vergleichswert	28
4.6.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	28

4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	29
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.8	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Doppel- und Reihenhausanlage
Objektadresse:	Tannenhäherstraße 3, 3 A-D, 5, 5A, in 13505 Berlin
	Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 1 befindet sich in der Doppelhaushälfte Tannenhäherstraße 3C.
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Heiligensee, Blatt 7877, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heiligensee, Flur 5, Flurstücke 1216/9 (1.406 m ²) und 1217/9 (1.317 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Wedding, Abt. Zwangsversteigerung, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
	Auftrag vom 06.06.2025 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 18.06.2025

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	23.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 06.06.2025;
vom Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerinnen zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Informationen v. 02.07.2025; • Lageplanausschnitt; • Wohnflächenberechnung v. 31.01.1986 (1 Seite);
von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Informationen v. 04.07.2025; • Auszug aus einer Teilungserklärung (Seiten 3-11); • Protokolle Eigentümerversammlungen v. 25.06.2022 (2 Seiten), v. 23.09.2023 (2 Seiten) und v. 10.07.2024 (2 Seiten); • Energieausweis v. 24.06.2024 (5 Seiten)
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025; • Teilungserklärung, Lageplan, etc.; • Bauunterlagen; <ul style="list-style-type: none"> - Bauantrag Reihen- u. Doppelhäuser v. 13.02.1986 mit <ul style="list-style-type: none"> - Rauminhalts- und Flächenberechnungen, - Lageplan, - Teilungsplänen, - Baubeschreibung, - Grundrisse, Schnitten, Ansichten, - Baugenehmigung; - Nachtrag Bauantrag bzgl. 2 Wintergärten (Haus 3 D, 5) vom 30.03.1987 mit <ul style="list-style-type: none"> - Baubeschreibung, - Lageplan, - Grundrisse, Schnitten, Ansichten, - Baugenehmigung zum Nachtrag Wintergärten; - Rohbauabnahmeschein v. 22.05.87;

- Nachtrag Bauantrag bzgl. Wageneinstellplätze vom 30.03.1987 mit
 - Baubeschreibung,
 - Lageplan,
 - Grundrissen, Schnitten, Ansichten,
 - Baugenehmigung zum Nachtrag Wageneinstellplätze
- Erklärung Einhaltung Wärmeschutz v. 29.07.1987;
- Aufteilungspläne v. 25.09.1985;
- nachträglicher Bauantrag bzgl. Carportanlage vom 07.01.1992 mit
 - Baubeschreibung,
 - Lageplan,
 - Grundrissen, Schnitten, Ansichten,
 - Bilddokumentation,
 - Baugenehmigung Carportanlage;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis;
- Auskunft/Recherche Denkmalschutz;
- Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft/Recherche Altlasten;
- Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Sondereigentum WE Nr. 1 wird gemäß vorliegender Informationen durch die Antragsgegnerin eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe zum Sondereigentum möglich. Es wird ein baujahrestypisch durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe zum Sondereigentum möglich. Es wird ausgehend von den vorliegenden Informationen unterstellt, dass kein Gewerbebetrieb besteht.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der bestehenden Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht gem. Auskunft der Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerinnen nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis vom 24.06.2024 wurde durch die Antragsgegnerin für das Objekt Tannenhäherstraße 3C übersandt. Danach beträgt der Endenergiebedarf 154,24 kWh/(m ² *a) und der Primärenergiebedarf 163,94 kWh/(m ² *a).
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung wurde nicht benannt. Gemäß vorliegenden Informationen/Unterlagen soll es sich um eine „selbstverwaltete“ WEG handeln.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.897.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Reinickendorf (ca. 274.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Konradshöhe (ca. 6.100 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

- nächstgelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 40 km entfernt)
- Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 20 km entfernt)
- Bundesstraßen:
B 96 (ca. 8 km entfernt)
- Autobahnzufahrt:
A 111, AS Waidmannsluster Damm (ca. 6 km entfernt)
- Bahnhof:
S-Bahnhof Tegel (ca. 6,5 m entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 17 km entfernt)
- Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin-Reinickendorf, im Ortsteil Konradshöhe. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 20 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich tlw. in unmittelbarer Nähe bzw. tlw. in bis ca. 6 km Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

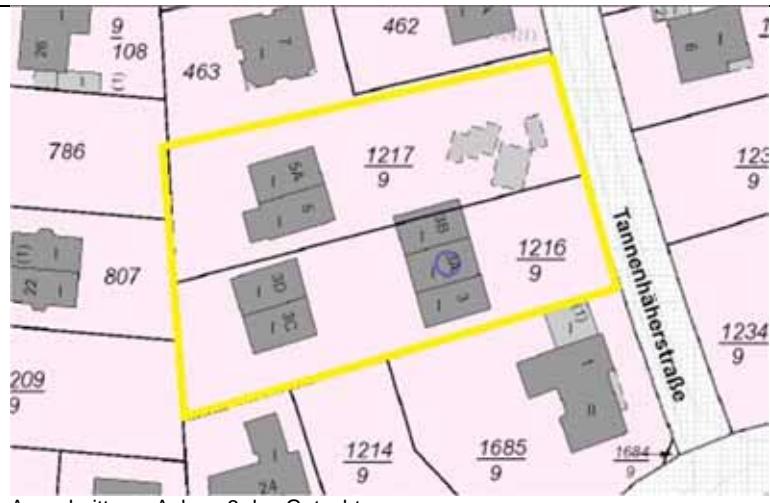
keine

Topografie:

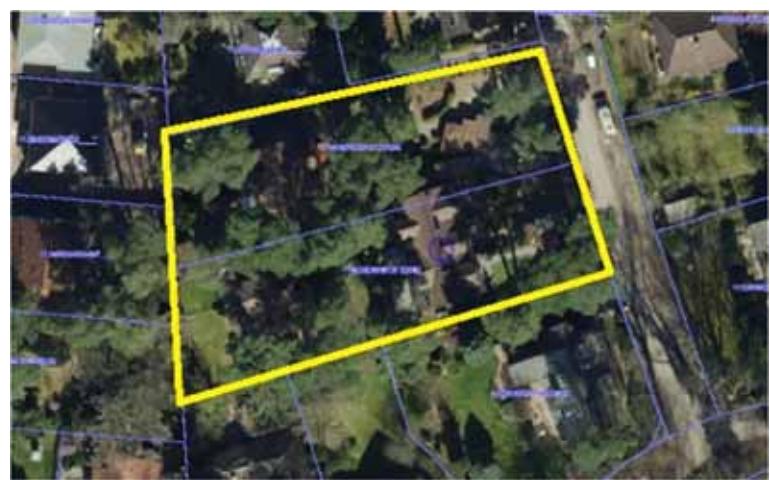
eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Luftbild:



Gestalt und Form:

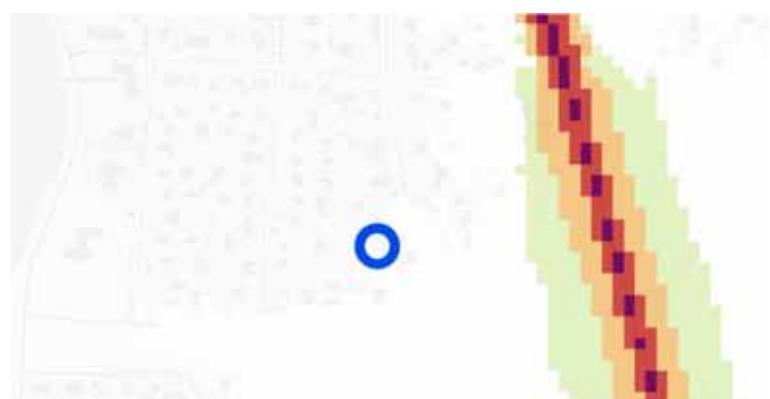
Straßenfront ca. 38 m; mittlere Tiefe ca. 68 m; Größe 2.723 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:



Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; separater Gehwege nicht vorhanden; unbefestigter Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

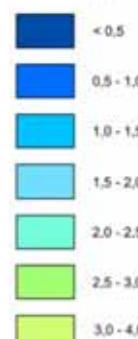
elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
keine Grenzbebauung der Reihen- und Doppelhausanlage; 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.

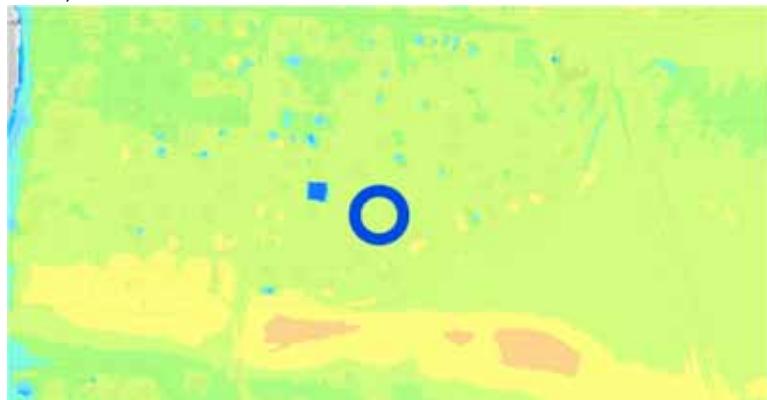
Grundwasserkarte:

Flurabstand (m)



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwasser beträgt überwiegend ca. 2,5 bis 4,0 m.



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

Anmerkung:

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

Altlasten:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbucheauszug vom 06.06.2025 vor. Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter Ifd. Nr. 5, bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Heiligensee, Blatt 7877, keine weiteren Eintragungen:

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 nicht in der Denkmalkarte Berlin verzeichnet.

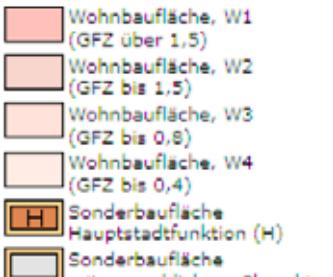


Quelle: Geoportal Berlin/Denkmalkarte; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Durch die zuständige Behörde blieb die Anfrage auf planungsrechtliche Auskunft v. 19.06.2025 trotz mehrfacher Rückfragen unbeantwortet. Die nachfolgenden Angaben wurden daher aus dem Geoportal Berlin entnommen.

Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung



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

Baunutzungsplan:

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

(Auszug Legende)

Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan (Baunutzungsplan); Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Für das Bewertungsobjekt konnten Unterlagen im Bauaktenarchiv eingesehen werden, wie diese zusammenfassend in Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Die hiesige Anfrage zum abgabenrechtlichen Zustand vom 19.06.2025 blieb auch nach mehrfachen telefonischen Rückfragen bis zum Zeitpunkt der Gutachtererstattung unbeantwortet. Es wird in der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG 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 hierzu 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 Reihen- und Doppelhausanlage, bestehend aus einem Reihenhaus und zwei Doppelhäusern bebaut (vgl. hierzu auch die nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 1 befindet sich in der Doppelhaushälfte Tannenhäherstraße 3C und ist nach den vorliegenden Informationen am Wertermittlungsstichtag durch die Antragsgegnerin 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 des Sondereigentums, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, 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 Außenbesichtigungsschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

Die nachfolgende Beschreibung des Gemeinschaftseigentums bezieht sich zur Nachvollziehbarkeit nur auf den Hauseingang (die Doppelhaushälfte), in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum Doppelhaushälfte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, als Bestandteil einer Reihen- und Doppelhausanlage (1 Reihenhaus und 2 Doppelhäuser), Satteldachkonstruktion mit Dachsteineindeckung, einseitig angebaut

Baujahr:

1987 (gemäß vorliegender Unterlagen)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis vom 24.06.2024 wurde durch die Antragsgegnerin für das Objekt Tannenhäherstraße 3C übersandt. Danach beträgt der Endenergiebedarf 154,24 kWh/(m²*a) und der Primärenergiebedarf 163,94 kWh/(m²*a).

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind (gem. Grundrisse aus der Bauakte) überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen danach tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten 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:

Klinker

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend der Teilungserklärung vom 09.01.1987, wurde die Reihen- und Doppelhausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 7 Wohnungseigentumseinheiten (WE) einschließlich Kellerräumen und Sondernutzungsrechten an Gartenflächen, Wegen und Kfz-Abstellplätzen.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart (gem. Bauakte): Massivbau

Fundamente (gem. Bauakte): tragende Bodenplatte aus Beton

Umfassungswände (gem. Bauakte): zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung und Luftschiicht

Innenwände (gem. Bauakte): massiv bzw. leichte, nicht tragende Trennwände

Geschossdecken (gem. Bauakte): Stahlbeton

Geschossttreppen (gem. Bauakte): gewendelte Treppen aus Stahlbeton, Handlauf mit Kunststoffüberzug

Hauseingangsbereich: Metalltür mit Lichtausschnitt

Fenster (gem. Bauakte): Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen und außen aus Naturstein

Dach (gem. Bauakte): Satteldachkonstruktion mit Dachsteineindeckung

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile: Dachaufbau

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist augenscheinlich befriedigend.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigungen und befestigte Stellplatzflächen; Gartenanlagen/Pflanzungen; Mülltonnenstellplätze; Beleuchtung; Einfriedung (Zaun, Hecken) mit Zufahrtstoren und Zugangstüren; Holzcarports;

Ausgehend vom vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustand der Holzcarports wird diesen entsprechend den Marktgepflogenheiten in der nachfolgenden Wertermittlung kein gesonderter Zeitwert beigemessen

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Gartenfläche, Wege, Kfz-Abstellplatz

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Gartenflächen, Wege, Kfz-Abstellplätze

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums:

Das Sondereigentum Wohnung Nr. 1 befindet sich in der Doppelhaushälfte Tannenhäherstr. 3C. Von der Straße aus betrachtet handelt es sich um die linke Doppelhaushälfte des linken Doppelhauses, vgl. hierzu auch die Liegenschaftskarte und den Lageplan in den Anlagen des Gutachtens.

Wohnfläche (gem. Bauakte):

Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Bauunterlagen 95,28 m² und wird für die nachfolgende Wertermittlung auf Grund der Außenbesichtigung herangezogen.

Raumaufteilung (gem. Bauakte):

KG: Flur, Heizungsraum mit Heizöltanks, 2 Kellerräume;
EG: Diele, Küche, 1 Zimmer, Abstellraum, WC;
DG: 3 Zimmer, Flur, Bad

Grundrissgestaltung (gem. Bauakte):

baujahrestypisch, zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut (Annahme)

3.4.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Wasserinstallationen (gem. Bauakte): zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen (gem. Bauakte): Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Heizung (gem. Bauakte): Öl-Zentralheizung, Heizkörper mit Thermostatventilen bzw. Handtuchheizkörper

Lüftung (gem. Bauakte): keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.4.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile: Dachaufbau

Allgemeinbeurteilung: Es wird ein baujahrestypisch durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.4.5 Nebengebäude auf der im Sondernutzungsrecht stehenden Gartenfläche

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich. Ausgehend vom vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustand der untergeordneten Nebengebäude wird diesen entsprechend den Marktgepflogenheiten in der nachfolgenden Wertermittlung kein gesonderter Zeitwert beigemessen.

Gartenhaus:



einfaches Gartenholzhaus, einfache Fenster und Tür

Kinderspielhaus:



Kinderholzspielhaus o.ä. (ca. 1,60 m Gesamthöhe)

Schuppen:



einfacher Holzschorpen, einfaches 2-flg. Holztor

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum sind gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche, an Wegen und an einem Kfz-Abstellplatz zugeordnet. Es wird hierzu auf den Lageplan mit Kennzeichnungen in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Auf Nachfrage wurden hierzu keine Auskünfte durch die Verfahrensbeteiligten erteilt. Es wird für die Wertermittlung davon aus gegangen, dass keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum erzielt werden.
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:	keine
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Auf Nachfrage wurden hierzu keine Auskünfte durch die Verfahrensbeteiligten erteilt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Vgl. hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

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 478/2.723 Miteigentumsanteil an dem mit einer Reihen- und Doppelhausanlage bebauten Grundstück in 13505 Berlin, Tannenhäherstraße 3, 3 A – D, 5, 5 A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Doppelhaushälfte Tannenhäherstraße 3 C, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten an einer Gartenfläche, Wegen und einem Kfz-Abstellplatz, auf der Grundlage einer Außenbesichtigung, zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Heiligensee	7877	1	Heiligensee	5	1216/9, 1217/9	2.723 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 Teileigentümern 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). Unterstützend, alleine oder vorrangig (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmt ist. Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmt ist. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung ist im vorliegenden Fall sachgerecht nur unterstützend, d.h. zur Ergebniskontrolle möglich, da nur eine geringe Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist, vorrangig erfolgt die Bewertung mittels Sachwertverfahren, da es sich nach sachverständiger Einschätzung grundsätzlich um ein Eigennutzungsobjekt handelt und die hierfür benötigten Daten in geeigneter Qualität zur Verfügung stehen.

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 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
Geschossflächenzahl	= 0,4
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Geschossflächenzahl	=	0,4
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	2.723 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	650,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	23.07.2025	×	1,000
				E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	650,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.723	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			=	650,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			=	650,00 €/m²
Fläche		×	2.723 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	1.769.950,00 €
				<u>rd. 1.770.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 insgesamt **1.770.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 478/2.723) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		1.770.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	478/2.723
anteiliger Bodenwert	=	310.708,78 €
		<u>rd. 311.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 rd. **311.000,00 €**

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudeläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten, zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unternommene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminde rungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	198,24 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	158.618,40 €
Baupreisindex (BPI) 23.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	299.154,30 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	299.154,30 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre
• prozentual		47,50 %
• Faktor	x	0,525
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	157.056,01 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	157.056,01 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt **157.056,01 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + **6.282,24 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	163.338,25 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	311.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	474.338,25 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,21
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	57.394,93 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	516.554,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	516.554,35 €
	rd.	517.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche (BGF) oder Wohnfläche (WF)) wurden auf Grund der Außenbesichtigung unter Verwendung der Bauunterlagen ermittelt bzw. aus diesen entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in der unterstellten Standardstufe 3 (durchschnittlich) für ein Ein-/Zweifamilienhaus als Doppelhaus (KG, EG, ausgebautes DG) mit 785,00 €/m² BGF entnommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Dachgaube wurde in ihrem anteiligen Herstellungswert mit rd. 3.000,00 € berücksichtigt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden anteiligen Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich erfasst und in ihrem vorläufigen Sachwert prozentual mit 4 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (157.056,01 €), mithin mit 6.282,24 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern mit 80 Jahren entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage des lage- und objekt-abhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Sondereigentum, welches in einer Doppelhaushälfte einer Reihen- und Doppelhausanlage gelegen ist. Im örtlichen Marktgeschehen werden derartige Sondereigentüme aus sachverständiger Sicht zu geringeren Kaufpreisen gehandelt als vergleichbares Volleigentum. Zudem orientiert sich der Sachwertfaktor an einer Doppelhaushälfte im Volleigentum. Es ist daher eine Anpassung an das Marktgeschehen erforderlich, welche sachverständlich mit -10% von 573.949,28 € (474.338,25 € x 1,21 Sachwertfaktor), mithin -57.394,93 € geschätzt wird.

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 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.

4.6.2 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 abweichen den Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.3 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	1:2
Vertragsdatum	23.07.2021:22.07.2025
BRW-Zone	1985
Gebäudeart	120, ...Einfamilienhaus
Baujahr	1980:1994
WF-NF {m ² }	80:120

Es wurden insgesamt 7 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3	4 (A)
Vergleichswert [€]	-----	599.000,00	592.500,00	585.000,00	210.000,00
Wohnfläche [m ²]	95,28	96,35	112,70	100,00	117,64
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	6.216,92	5.257,32	5.850,00	1.785,11
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 23.07.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	23.07.2025 × 1,000	22.01.2022 × 1,000	17.02.2022 × 1,000	26.08.2022 × 1,000	04.10.2023 × 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		6.216,92	5.257,32	5.850,00	1.785,11
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	95,28 × 1,000	96,35 × 1,020	112,70 × 1,020	100,00 × 1,000	117,64 × 1,020
RND/GND [Jahre] (Restwert) Anpassungsfaktor	42/80 × 0,980	43/80 × 0,950	44/80 × 0,950	48/80 × 0,880	47/80 × 0,890
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000
Teilmärkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	6.092,58	5.094,34	5.148,00	1.620,52	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	6.092,58	5.094,34	5.148,00	1.620,52	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7 (A)	
Vergleichswert [€]	-----	510.000,00	639.000,00	630.000,00	
Wohnfläche [m ²]	95,28	100,00	104,44	111,50	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.100,00	6.118,35	5.650,22	

II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 23.07.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	23.07.2025	06.12.2023 × 1,000	27.02.2024 × 1,000	24.01.2025 × 1,000	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		5.100,00	6.118,35	5.650,22	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	95,28 × 1,000	100,00 × 1,010	104,44 × 1,010	111,50 × 1,020	
RND/GND [Jahre] (Restwert) Anpassungsfaktor	42/80 × 0,880	48/80 × 0,910	46/80 × 0,910	37/80 × 1,140	
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	
Teilmärkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	4.488,00	5.623,37	6.570,08		
Gewicht	1,00	1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	4.488,00	5.623,37	6.570,08		

Lage der Vergleichsobjekte:

- Nr. 1 Beatestraße
- Nr. 2 Ottilienweg
- Nr. 3 Spechtstraße
- Nr. 4 Rauhfußgasse
- Nr. 5 Spechtstraße
- Nr. 6 Ottilienweg
- Nr. 7 Edeltrautweg

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 ±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.463,69 €/m² bis 6.432,57 €/m². Zwei angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	26.446,29 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 5.289,26 €/m ² rd. 5.289,00 €/m ²

4.6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 5.289,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.289,00 €/m ²
Wohnfläche	× 95,28 m ²
Zwischenwert	= 503.935,92 €
Zu-/Abschläge absolut	+ 15.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 518.935,92 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 518.935,92 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
Vergleichswert	= 518.935,92 € rd. 519.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 mit rd. **519.000,00 €** ermittelt.

4.6.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Zu-/Abschläge absolut

Dem zu bewertenden Sondereigentum ist das in der Ableitung des vorläufig gewichteten gemittelten relativen Vergleichswert nicht berücksichtigten Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz zugeordnet, welches vorliegend sachverständlich auf der Grundlage der in [10] erfolgten Veröffentlichungen anteilig mit einem absoluten Wertzuschlag in Höhe von 15.000,00 € geschätzt wird.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten stehen zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **517.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **519.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit grundsätzlich zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Der ermittelte Sachwert wird durch den zur Ergebniskontrolle ermittelten Vergleichswert bestätigt, so dass eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse nicht erforderlich ist.

4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 478/2.723 Miteigentumsanteil an dem mit einer Reihen- und Doppelhausanlage bebauten Grundstück in 13505 Berlin, Tannenhäherstraße 3, 3 A – D, 5, 5 A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Doppelhaushälfte Tannenhäherstraße 3 C, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten an einer Gartenfläche, Wegen und einem Kfz-Abstellplatz,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Heiligensee	7877	1	Heiligensee	5	1216/9, 1217/9	2.723 m ²

wird, auf der Grundlage einer Außenbesichtigung, zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 mit rd.

517.000,00 €

in Worten: **fünfhundertsiebzehntausend 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 28.07.2025



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 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 schulhaften 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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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 2024/25, 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 Juli 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, Lageplan

Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 6: behördliche Auskünfte