

Real Property Concept GmbH, Fregestr. 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg

Abteilung 30

Möckernstraße 130

10963 Berlin

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 08.08.2025

AZ: 2025 - 084

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Teileigentumsgrundbuch von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 8030, eingetragenen 82,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 10961 Berlin, Schleiermacherstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Aktenzeichen: 30 K 59/24

Gemarkung: Kreuzberg

Flur: 2

Flurstück: 1532/205

Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Teileigentums** wurde zum Stichtag 06.08.2025 ermittelt mit rd.

290.000,00 €



Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 41 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.

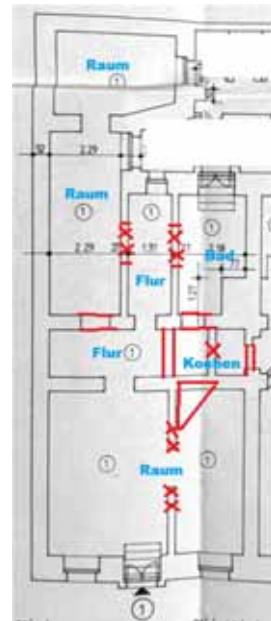
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé**30 K 59/24**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 8030, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 1532/205 (269 m²)
Objektadresse:	Schleiermacherstraße 18, 10961 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 15 m; mittlere Tiefe ca. 18 m
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus; Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 (Teileigentum, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) befindet sich Kellergeschoss links.
Baujahr:	um 1884 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich in eine einfache bis mittlere Ausstattung ein.
Raumaufteilung:	1 Raum (straßenseitig, direkt angrenzend an den Eingangsbereich) mit Küchennische/ Kochen, 2 Flure, Bad, 2 Räume (hofseitig); zweckmäßige Grundrissgestaltung; 79,84 m² Nutzfläche (Teilungserklärung)
Baumängel/ Bauschäden:	siehe Gutachten; Es besteht zusammenfassend Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf, deren Werteeinfluss in der Wertermittlung berücksichtigt ist.
Nutzung:	Gewerbe (Teileigentum, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume)
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch den Schuldner eigengenutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 3 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 und eine mittlere Geschäftslage.
Verkehrswert:	290.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)



Straßenansicht, Kennzeichnung Sondereigentum TE Nr. 1



Grundriss TE Nr. 1 mit Anmerkungen/Ergänzungen durch Sachverständigen



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	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.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion.....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.4	Sondereigentum Nr. 1	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Vergleichswertermittlung	16
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	17
4.4.4	Vergleichswert	21
4.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	21
4.5	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus; Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 befindet sich im Kellergeschoss links mit Zugang zum Sondereigentum vom Gehweg aus.
Objektadresse:	Schleiermacherstraße 18, 10961 Berlin
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 8030, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 1532/205 (269 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstraße 130, 10963 Berlin Auftrag vom 30.06.2025 (Datum des Auftrags Schreibens), eingegangen taggleich
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	06.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Schuldner und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	Grundbuchauszug v. 05.06.2025;
von der WEG-Verwaltung wurden zur Verfügung gestellt:	- Anschreiben mit allgemeinen Informationen v. 04.08.2025; - Teilungserklärung mit Anlage; - Energieausweis v. 30.04.2021;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Teilungserklärung inkl. Anlage, Grundrisse, etc.; - Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; - Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025; - Auszug Straßenkarte, Stadtplan; - Bauunterlagen aus dem Bauaktenarchiv: - Bau-Erlaubnis-Schein v. 05.03.1884; - Baugenehmigung v. 25.01.1884; - Lageplan v. 15.09.1991; - Grundrisse, Schnitt, Ansichten ohne Datum; - Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 28.04.1993; - Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis; - Auskunft/Recherche Denkmalschutz; - Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung; - Auskunft/Recherche Altlasten; - Auskunft/Recherche beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; - örtliche Recherchen Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Sondereigentum Nr. 1 ist am Wertermittlungsstichtag durch den Schuldner eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Es besteht zusammenfassend Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf das zu bewertende Sondereigentum betreffend, deren Werteinfluss in der Wertermittlung berücksichtigt ist. Vgl. hierzu auch in der Gebäudebeschreibung in Punkt 3 des Gutachtens.
Gewerbebetrieb:	Der Schuldner teilte im Ortstermin mit, dass er im Sondereigentum wohnt und zudem dort auch als Bildhauer tätig ist. Weitere Auskünfte liegen hierzu nicht vor. Die schriftliche Nachfrage nach Informationen und Unterlagen blieb durch den Schuldner unbeantwortet.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis vom 30.04.2021 wurde durch die WEG-Verwaltung übersandt. Danach beträgt der Endenergieverbrauch 86 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch 95 kWh/(m²*a) für das Gesamtobjekt.
WEG-Verwaltung:	Dr. Offizier Immobilien GmbH Hohenzollerndamm 89, 14199 Berlin Telefon: 0 30 / 8 95 96 60, Telefax: 0 30 / 89 59 66 80

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:

Friedrichshain-Kreuzberg (ca. 293.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Kreuzberg (ca. 151.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Potsdam-Zentrum (ca. 29 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 3 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 96 (ca. 750 m entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 100, AS Tempelhofer Damm (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:

S-Bahnhof Yorckstraße (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Berlin Brandenburg BER (ca. 22 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 3 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 und eine mittlere Geschäftslage.

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, V-VII 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 ca. 15 m; mittlere Tiefe ca. 18 m; Größe 269 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

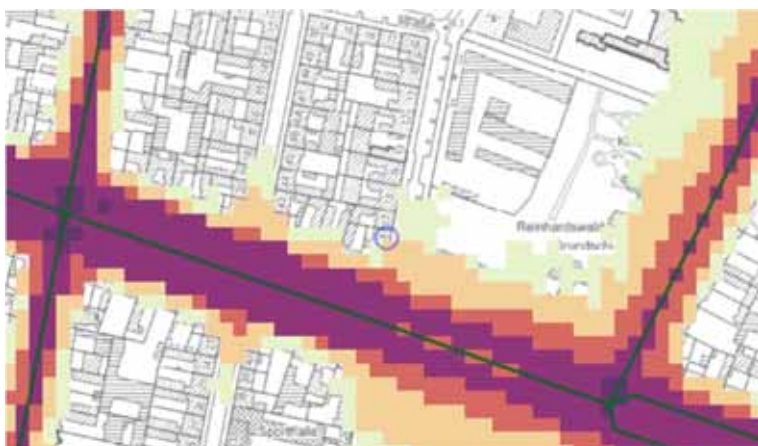
örtliche Verbindungsstraße

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 Natursteinpflaster; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik, Betonstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses

Baugrundkarte:

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):



(Auszug aus Legende)

Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0,0 - 2,0 m.



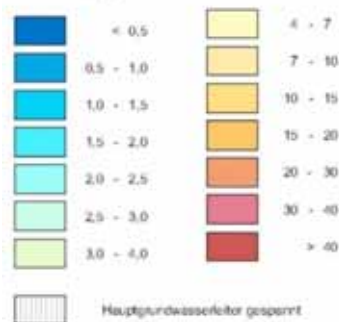
Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

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 aus Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 3,0 – 4,0 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. Darüber hinausgehende 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 05.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 8030, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

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



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

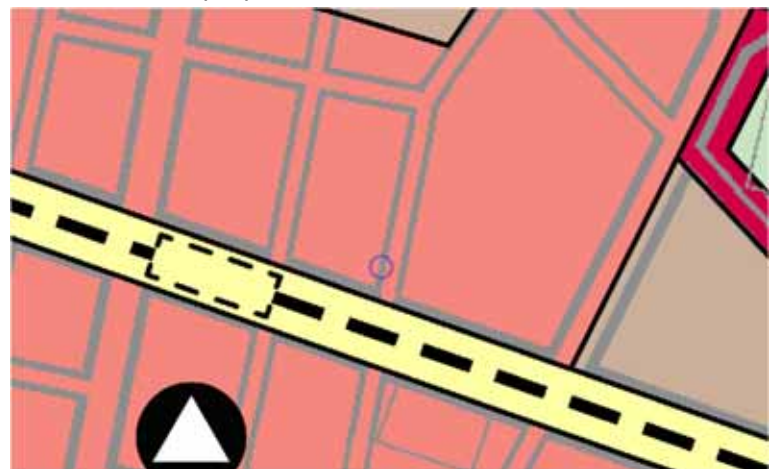
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche (W1)

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)

(Auszug Legende)



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

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

	allgemeines Wohngebiet
	gemischtes Gebiet
Maß der Nutzung	Baustufe Geschoßzahl Bebaubare Fläche GFZ BMZ
	V/3 5 0,3 1,5 6,0

(Auszug aus Legende)

Gemischtes Gebiet, Baustufe V/3

(vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens)



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

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 aus Legende)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Erhaltungsverordnungsgebiets „Bergmannstraße Nord“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

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. Es konnten Bauunterlagen 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:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird 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 einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 befindet sich im Kellergeschoss links und ist am Wertermittlungstichtag durch den Schuldner eigengenutzt. Der Schuldner teilte im Ortstermin mit, dass er im Sondereigentum wohnt und zudem auch als Bildhauer tätig ist. Weitere Auskünfte liegen hierzu nicht vor. Die schriftliche Nachfrage nach Informationen und Unterlagen blieb durch den Schuldner unbeantwortet.

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. Das gemeinschaftliche Eigentum konnte im Ortstermin nur sehr eingeschränkt besichtigt werden, da eine Zuwegung mit Ausnahme zu dem zu bewertenden Sondereigentum nicht möglich war und der Schuldner nur eine Besichtigung des zu bewertenden Sondereigentums ermöglichte.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	5-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, zweiseitig angebaut
Baujahr:	um 1884 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis vom 30.04.2021 wurde durch die WEG-Verwaltung übersandt. Danach beträgt der Endenergieverbrauch 86 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 95 kWh/(m ² *a) für das Gesamtobjekt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist grundsätzlich barrierefrei. Die Zugänge zu den Sondereigentumen sind jedoch nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind zudem überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	gegliederte Fassade, verputzt/gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 31.01.1995 wurde das Wohn- und Geschäftshaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 12 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 2 Teileigentumseinheiten (TE) aufgeteilt. Es befinden sich je Geschoss zwei Einheiten.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungs-/ Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände

Geschossdecken:	Holzbalken (Annahme)
Geschosstreppe:	massiv, Tritt- und Setzstufen aus Holz
Hauseingangsbereich:	Holztür mit Seitenteilen, mit Lichtausschnitten und Oberlicht
Fenster:	Holzkastenfenster, Holzfenster bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden; tlw. Vergitterung; Fensterbänke außen aus Metall
Dach:	Flachdachkonstruktion bzw. flach geneigtes Dach mit Dachpappeindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Heizung:	Gas-Etagenheizungen bzw. Zentralheizung mit Erdgas als Energieträger, Flachheizkörper mit Thermostatventilen

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

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich durchschnittlich.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege-/Hofbefestigung, Standplatz für Abfallbehälter, Fahrräder

3.4 Sondereigentum Nr. 1

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum Nr. 1 (Teileigentum, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) befindet sich im Kellergeschoss links. Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt vom Gehweg aus. An die Zugangstür grenzt eine vierstufige Treppe als Niedergang in das Sondereigentum.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 79,84 m ² und wird für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.
Raumaufteilung:	1 Raum (straßenseitig, direkt angrenzend an den Eingangsbereich) mit Küchennische/ Kochen, 2 Flure, Bad, 2 Räume (hofseitig); Vgl. hierzu den Grundriss in Anlage 4 des Gutachtens.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend, auf Grund der Lage im Kellergeschoss

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Bodenanstrich; Laminat, Fliesen; Sockelleisten sind zusammenfassend nicht vorhanden und die Übergänge zwischen den Bodenbelägen nicht fachgerecht hergestellt.
Wandbekleidungen:	tlw. Anstrich, überwiegend keine vorhanden; im Bad Fliesen in den Nassbereichen
Deckenbekleidungen:	tlw. Anstrich, überwiegend keine vorhanden
Eingangstür: Innentüren:	Kunststofftür mit geringer Höhe, zweiflüglig, mit Lichtauslass vereinzelt Holztüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; im Bad eingebaute Wanne, WC, Waschbecken; Leitungen tlw. auf Putz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Elektroinstallation; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Leitungen tlw. auf Putz
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung erhalten; eine Einbauküche ist nicht vorhanden

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen:	keine
Baumängel/Bauschäden, Allgemeinbeurteilung	Es besteht zusammenfassend Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf. Der Zustand ist nur ausreichend. Es sind wesentliche Maßnahmen für eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung erforderlich. Soweit ersichtlich fanden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen in den zurückliegenden 10-15 Jahren statt. Durchgeführte Maßnahmen wurden augenscheinlich in Eigenleistung/Heimwerkerqualität ausgeführt bzw. nicht fertiggestellt. Wand-/Deckenbekleidungen und Bodenbeläge sind tlw. nicht vorhanden. Die Holzbauteile (z.B. Türen, Zargen) sind wirtschaftlich überaltert. Die Heizkörper weisen tlw. Korrosion auf. Es wird insgesamt auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es wurden keine Sondernutzungsrechte vereinbart
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Seitens der WEG-Verwaltung und der Verfahrensbeteiligten erfolgten im vorliegenden Verfahren auf die schriftliche Nachfrage keine Auskünfte zu Erträgen aus gemeinschaftlichen Eigentum. Es wurden auch keine Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, etc. zur Verfügung gestellt, aus denen etwaige Angaben hätten entnommen werden können.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das monatliche Hausgeld für das zu bewertende Sondereigentum aktuell 422,00 €. Seitens der WEG-Verwaltung und der Verfahrensbeteiligten erfolgten im vorliegenden Verfahren jedoch auf die schriftliche Nachfrage keine Auskünfte zur aktuellen Erhaltungsrücklage.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen 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 Verkehrswert für den 82,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 10961 Berlin, Schleiermacherstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tempelhofer Vorstadt	8030	1	Kreuzberg	2	1532/205	269 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da zum Wertermittlungsstichtag eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gemäß § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am 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.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreise für Teileigentum 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
Bezirk/Ortsteil	202 Kreuzberg
Stadträumliche Wohnlage	5, Mittlere Lage
Vertragsdatum	05.08.2023:
Art des Gewerberaums	1, Laden; 2, Büro-/Praxisräume; 3, Allgemeiner Gewerberaum
WF-NF {m ² }	50:110

Es wurden insgesamt 12 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2 (A)	3	4
Vergleichswert [€]	-----	170.000,00	160.000,00	346.000,00	489.990,00
Nutzfläche [m²]	79,84	51,30	87,70	82,15	93,96
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.313,84	1.824,40	4.211,81	5.214,88
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.08.2025					
Kaufdatum/Stichtag	06.08.2025	31.08.2023	21.11.2023	21.06.2024	01.08.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.313,84	1.824,40	4.211,81	5.214,88
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m²]	79,84	51,30	87,70	82,15	93,96
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	3	2	4	3	4
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	KG	EG	KG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 1,000	× 0,950	× 0,950
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.305,56	1.824,40	4.001,22	4.954,14
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.305,56	1.824,40	4.001,22	4.954,14

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5 (A)	6 (A)	7	8 (A)
Vergleichswert [€]	-----	492.000,00	65.000,00	215.000,00	200.000,00
Nutzfläche [m²]	79,84	79,21	53,18	54,10	72,26
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	6.211,34	1.222,26	3.974,12	2.767,78
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.08.2025					
Kaufdatum/Stichtag	06.08.2025	07.10.2024	10.10.2024	28.02.2025	02.04.2025
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		6.211,34	1.222,26	3.974,12	2.767,78
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m²]	79,84	79,21	53,18	54,10	72,26
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	3	3	2	2	4
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	KG	EG	KG	KG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 1,000	× 1,000	× 0,950
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		6.195,81	1.222,26	3.974,12	2.629,39
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		6.195,81	1.222,26	3.974,12	2.629,39

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9 (A)	10	11 (A)	12 (A)
Vergleichswert [€]	-----	215.000,00	200.000,00	455.000,00	603.570,00
Nutzfläche [m²]	79,84	77,26	59,89	50,64	87,97
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.782,81	3.339,46	8.984,99	6.861,09
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.08.2025					
Kaufdatum/Stichtag	06.08.2025	02.04.2025	11.06.2025	25.06.2025	16.07.2025
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.782,81	3.339,46	8.984,99	6.861,09
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Nutzfläche [m²]	79,84	77,26	59,89	50,64	87,97
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	3	3	3	3	2
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	KG	KG	EG	KG	Hochparterre
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,950	× 1,000	× 0,950
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.782,81	3.172,48	8.984,99	6.518,03
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.782,81	3.172,48	8.984,99	6.518,03

Lage der Vergleichsobjekte:

- Nr. 1 10967, Böckhstraße
- Nr. 2 10965, Großbeerenstraße
- Nr. 3 10961, Gneisenastraße
- Nr. 4 10965, Mehringdamm
- Nr. 5 10967, Urbanstraße
- Nr. 6 10965, Monumentenstraße
- Nr. 7 10961, Schleiermacherstraße
- Nr. 8 10967, Graefestraße
- Nr. 9 10965, Großbeerenstraße
- Nr. 10 10965, Großbeerenstraße
- Nr. 11 10965, Großbeerenstraße
- Nr. 12 10965, Großbeerenstraße

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 $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.891,30 €/m² bis 5.369,57 €/m². 7 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)	19.407,51 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.881,50 €/m ² rd. 3.882,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		3.882,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	3.882,00 €/m ²
Wohnfläche	×	79,84 m ²
Zwischenwert	=	309.938,88 €
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	309.938,88 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	309.938,88 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-20.000,00 €
Vergleichswert	= rd.	289.938,88 € 290.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 06.08.2025 mit rd. **290.000,00 €** ermittelt.

4.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Für die Herstellung/Überarbeitung der Wand-/Deckenbekleidungen und des Bodenbelags, sowie die malermäßige Überarbeitung der Türen, Türcargen, usw. des Sondereigentums (vgl. hierzu in der Gebäudebeschreibung in Punkt 3 des Gutachtens) wird der Werteinfluss sachverständig mit pauschal rd. -20.000,00 € geschätzt und in Abzug gebracht.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 82,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 10961 Berlin, Schleiermacherstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tempelhofer Vorstadt	8030	1	Kreuzberg	2	1532/205	269 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2025 mit rd.

290.000,00 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend 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 08.08.2025

Thomas Jänicke



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 Wertermittlungstichtag 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

WoFlV:

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 August 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: Grundriss, Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte