

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

**Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER**
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

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

Amtsgericht Kreuzberg
Geschäftsnummer: 30 K 106/25
Möckernstraße 130
10963 Berlin

Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin
Telefon: 030 / 240 497 91
Telefax: 030 / 240 497 89
Datum: 10.04.2026
Az.: 3172-23/26

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und
der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung
– ImmoWertV 2021- betreffend folgenden Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch
von Friedrichshain, Gemarkung Friedrichshain, Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil (MEA)	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
106/10.000	Wohnung	23	24783N

an dem Grundstück in der Gemarkung Friedrichshain

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 9 Nr. 253	Gebäude- und Freifläche	10247 Berlin, Eldenaer Straße 9, 10, 11, Liebigstraße 22, 23	3.305

(Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 73 Wohneinheiten, Wohnung Nr. 23 im 2. OG Mitte mit rd. 38,00 m² Wohnfläche
gemäß den Informationen, Grundstücksgröße gesamt 3.305,00 m²)

Vorderansicht, Straße



Rückansicht (MEA markiert)



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 17.03.2026
ermittelt mit rd.

190.000,00 €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 26 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Mehrfamilienhaus.....	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Außenanlagen	8
3.4	Nebengebäude.....	8
3.5	Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.2	Vergleichswertverfahren.....	11
4.2.2	Vergleichswertberechnung.....	11
4.3	Verkehrswert	14
4.4	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichtes	15
5	Literaturverzeichnis.....	16
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	16
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte	17
2.0	Anlage : Katasterplan.....	17
3.0	Anlage : Grundrisse und Schnitt	18
4.0	Anlage : Wohnflächenberechnung	20
5.0	Anlage : Fotos	21

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Auftrag gemäß Anschreiben und Beschluss vom 15.01.2026
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	17.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	17.03.2025 Beginn: 13.55 Uhr Ende: 14.20 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

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

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

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

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

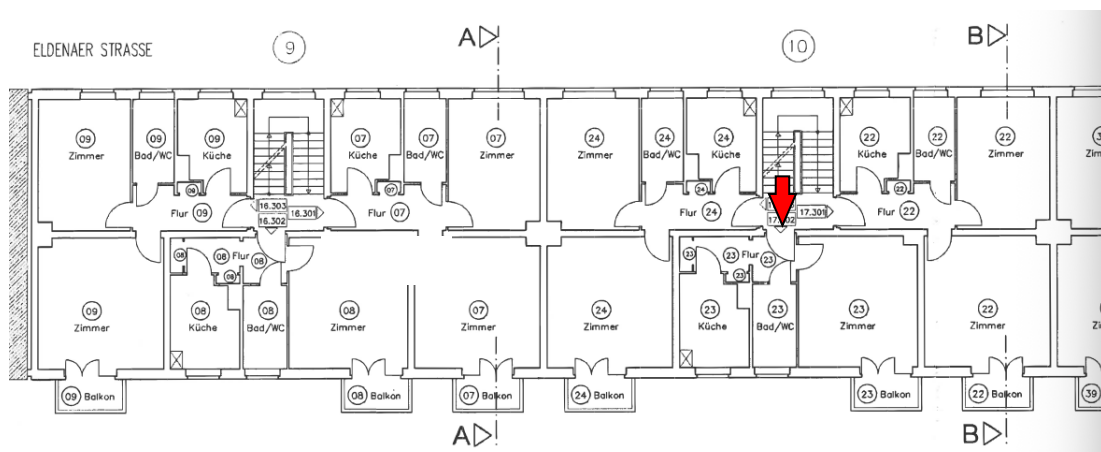
Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

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

Das ursprünglich **ca. 1958 erstellte Gebäude** mit 73 Wohnungen wurde im Jahre 1998 bis 2000 saniert.

Die **Bewertungswohnung Nr. 23** befindet sich im **2. Obergeschoss, Mitte**.

Lage im 2. Obergeschoss, Gebäude Eldenaer Straße 10:



Es gehören insgesamt 5 Gebäude zu dem Areal. Die Bezeichnung der Gebäude ist vorangehend dargestellt.

Die Teilungserklärung von 2013 mit den Änderungen von 2014 wurde eingesehen.

Der Mieter/die Mieterin war beim Ortstermin nicht anwesend. Der Sachverständige hatte trotz ordnungsgemäßer Ankündigung keinen Zugang in die Innenbereiche der Wohnung. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen erstellt.

Miteigentumsbezogen:

Die zu bewertende **Wohnung Nr. 23** ist nach Angabe **möbliert vermietet**. Die Wohnung ist aufgeteilt in 1 Zimmer, Küche, Bad und Flur und Balkon. Ein Kellerraum ist der Wohnung zugewiesen. Die vorgelegten Unterlagen der Hausverwaltung als auch der Mietvertrag weisen eine Wohnfläche von **rd. 38,00 m²** aus. Dies wird den Berechnungen zugrunde gelegt.

Der **Mietvertrag** besteht **seit dem 15.01.2026** und ist **befristet bis zum 30.04.2026**. Es ist eine **monatliche Bruttowarmmiete** von **1.200,00 €** vereinbart. Bei der **Vermietung** ist die **Möblierung der Wohnung** mit enthalten.

Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das **monatliche Wohngeld** für die Bewertungswohnung **222,00 €**, die **Instandhaltungsrücklage** für das gesamte Objekt beträgt **rd. 270.000,00 € zum 31.12.2024**.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:
örtliche Information und Feststellung

- Das Gebäude ist ursprüngliches Baujahr von 1958
- ca. 1998 - 2000 wurde das Haus komplett saniert
- Das Gebäude wird mit Fernheizung aus dem Jahre 1998 beheizt, hierüber wird auch die Warmwasseraufbereitung bereitgestellt
- Es ist ein Energieausweis vorhanden, angegeben wird ein Endenergieverbrauchskennwert von rd. 132,0 kWh/(m² x a)
- Keine Mängel und Schädigungen bekannt geworden

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Wohnungsbereiche in einem guten Allgemeinzustand.

Das Grundstück befindet sich im Sozialen Erhaltungsgebiet „Petersburger Straße“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Hier gilt eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch.

Das soziale Erhaltungsrecht, umgangssprachlich auch „Milieuschutz“ genannt, soll verhindern, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestimmten Gebieten durch Verdrängung verändert. Darum schränkt es dort Baumaßnahmen, Grundrissänderungen oder die Umnutzung von Wohnungen ein.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain), gesamt ca. 3,91 Mio (lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2025)
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordosten des Ortsteils Friedrichshain direkt an der Grenze zu Prenzlauer Berg, neben dem Forckenbeckplatz und in fußläufiger Entfernung zum Blankensteinpark. Die Entfernung zur Historischen Mitte Berlins (Rotes Rathaus) beträgt ca. 4,5 km, zur City-West (Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche) sind es ca. 10,5 km. Öffentliche Verkehrsmittel: Tram (Haltestelle Forckenbeckplatz, Linie 21 und Bersarinplatz, Linien 21 und M10) jeweils ca. 100 und 500 m, U-Bahn (U Frankfurter Tor, Linie U5, sowie Tram 21 und M10 und Nachtbus N5) ca. 700 m, S-Bahn (S Storkower Straße, Linien S41, S42, S8, S85, sowie Bus, Linien 156 und 240) ca. 800 m entfernt, DB (Ostbahnhof, S-Bahn-Linien S3, S5, S7 und S9, ICE, IC, EC und Regionalzüge sowie Buslinien 140, 142, 147, 240, 300, 347 und Nachtbus N40) ca. 3,5 km und Flughafen Berlin-Brandenburg ca. 24 km entfernt. Die Bundesstraße B96a erreicht man nach ca. 450 m, die B1 nach ca. 850 m und die Stadtautobahn A100 (AS Treptower Park) nach knapp 5 km.
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend geschlossene Bauweise; überwiegend 5-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront:	ca. 72,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 40,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 253 3.305,00 m ² Anteilig auf den ME-Anteil: 35,03 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Erschließungsstraße; Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege und Fahrradwege beidseitig vorhanden, befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Fernwärme, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Mehrseitige Grenzbebauungen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.11.2025 vor. Hierin bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Friedrichshain, Blatt 24783N keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst, es liegen keine weiteren Erkenntnisse vor. Dies schließt eine eventuell vorhandene Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die hier nicht bekannt ist, nicht aus. Es erfolgt auftragsgemäß keine Einwertung dieses Sachverhaltes, da keine weitergehenden Erkenntnisse vorliegen. Sollten zukünftig durchgeführte Bodengrunduntersuchungen zum Ergebnis haben, dass gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, müsste eine Anpassung des Verkehrswertes in Anbetracht der möglichen Sanierungskosten, die durch den Eigentümer anteilig zu tragen sind, und/oder ggs. ein merkantiler Minderwert erfolgen.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß telefonischer Auskunft durch das Bauamt Friedrichshain-Kreuzberg bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß Denkmalliste nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt.
Festsetzungen im Baunutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der der Bebauungsplan V-14 und V-14-1b im Zusammenhang mit den städtebaulichen Vorschriften von Berlin.

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 73 Einheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Bewertungswohnung Nr. 23 ist zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1958. Sanierung von ca. 1998 bis 2001.
Modernisierung:	Siehe Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Im Rahmen des § 34 BauGB und in Abstimmung mit den Behörden bedingt möglich.
Außenansicht:	5-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Satteldach, rötliche Eindeckung mit Pfannen, Balkone, weiße Fenster, helle Putzfassade mit Strukturelementen, Erdgeschossbereich strukturell abgesetzt.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Beton
Umfassungswände:	Beton
Innenwände:	Beton, Mauerwerk, ggs. Leichtbau
Geschossdecken:	Beton
Hauseingang(sbereich):	Farbige Eingangstüren in Holz, mit Glasausschnitten
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Massiv mit Belag, Handlauf
Treppe zu den Obergeschossen:	Beton mit Belag Holzgeländer
Aufzug:	Nicht vorhanden

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Schlafen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Flur:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Weißes Holzfenster
Türen:	
Eingangstür zum Wohnungseigentum:	Holztür
Zimmertüren:	Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Angenommen: mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; normale fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Telefon- und Fernsehanschluss vorhanden, Hausprechanlage.
Heizung:	Fernwärmeheizung
Warmwasserversorgung:	über die Heizung
Sanitäre Installation:	Angenommen: mittlere Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
Badausstattung:	Angenommen: Ausstattung mit Dusche, WC und Waschbecken. ein Fenster ist vorhanden.

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Haustechnik:	Mittlere Ausstattung
Küchenausstattung:	Ist vorhanden

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	Siehe Aufstellung in Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	wirtschaftliche Raumaufteilung

Keller und Dach

Keller:	Das Mehrfamilienhaus ist unterkellert. Hier befinden sich die Übergabezentrale der Heizung, technische Versorgungen, Mieterkeller sowie rückwärtiger Ausgang
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Estrich, Wände und Decken hell gestrichen.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachform:	Holz
Dacheindeckung:	Pfannen

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Befestigungen, Zuwegungen, Stellflächen für Fahrräder, Pflanzungen

3.4 Nebengebäude

Nebengebäude sind keine vorhanden.

3.5 Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen

Keine besonderen Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude.
Keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung).
Keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit (RE) des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt.
Keine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.
Instandhaltungsrücklage ist vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Datennach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021- betreffend folgenden Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain, Gemarkung Friedrichshain Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
106/10.000	Wohnung	23	24783N
an dem Grundstück in der Gemarkung Friedrichshain			
Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	
Flur 9 Nr. 253	Gebäude- und Freifläche	10247 Berlin, Eldenaer Straße 9, 10, 11, Liebigstraße 22, 23	
			m ²
			3.305

zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten: anteilige Fläche

Grundbuch	Blatt		
Friedrichshain	24783N		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedrichshain	9	253	3.305,00 m ²
		gesamt	3.305,00 m ²
Fläche anteilig:	106/10.000		35,03 m ²

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche

für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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

4.1 Wertermittlung für den Miteigentumsanteil

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des bzw. der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Vorliegendenfalls handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, das in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt wurde. Im Rahmen der Wertermittlung wird hier das Vergleichswertverfahren angewandt. Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, in dem die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Verkaufswerte herangezogen werden und anhand von einem zu ermittelnden Wohnwertfaktor eine Vergleichsbasis dargestellt wird.

Der Vergleichswert ist entsprechend den vorhandenen Daten genügend aussagekräftig. Ein Ertragswert wird nicht durchgeführt.

Der Verkehrswert wird aus den angewandten Verfahren abgeleitet und auf Plausibilität hin geprüft.

4.2 Vergleichswertermittlung

4.2.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjektes

Der Wertunterschied des Vergleichs- bzw. Bewertungsobjekts gegenüber einer durchschnittlichen Eigentumswohnung (Ausstattung, Zustand) ist zu quantifizieren. Eine überdurchschnittliche Ausstattung z.B. ein offener Kamin ist mit einem Zeitwert anzusetzen.

Hier sind auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen (ein Schaden am Sondereigentum ist zu berücksichtigen, ein Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum ist entsprechend dem Miteigentumsanteil anzusetzen). Abzuschätzen auf Grund der (relativen) Mietabweichung des Vergleichs- und Bewertungsobjektes gegenüber der durchschnittlichen Miete von Wohnungs- und Teileigentum, hier ist nötigenfalls auch die Stockwerklage zu berücksichtigen.

Unterschiede in der Verfügbarkeit sind ebenfalls zu berücksichtigen, d.h. vermietete oder unvermietete Eigentumswohnungen. Die Kaufpreise für unvermietete Eigentumswohnungen sind entsprechend den örtlichen Erfahrungen in einem gewissen Prozentsatz höher zu bewerten. Abweichungen von der ortsüblichen Miete (Sondernutzungsrechte, Erträge) aus gemeinschaftlichem Eigentum sowie wesentliche Abweichungen zwischen (ME) und (RE) sind ebenfalls zu vermerken und zu berücksichtigen.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an dem Wertermittlungstichtag

Die Kaufpreise werden mittels Kaufpreisindexreihe für Eigentumswohnungen auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet. Die Indexreihen werden entsprechend Grundstücksmarktbericht ermittelt und zu Grunde gelegt.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Gebäudealter des Bewertungsobjektes. Entsprechend der Restnutzungsdauer (RND) zum Kaufzeitpunkt (z. KZP) werden die Werte an die Restnutzung angepasst.

Anpassung der Vergleichskaufpreise an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjektes

Anpassung der Kaufpreise für Vergleichsobjekte an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjektes erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten gemäß [1] d.h. bundesweite Durchschnittswerte für Kaufpreise in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung.

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

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

Die Wohnhausanlage wurde vor ca. 1998 - 2001 umfassend saniert. Es sind zeitnah ausreichend Vergleichskaufpreise vorhanden.

Da grundsätzlich das gesamte Objekt in ähnlicher Ausstattung erstellt wurde sind im Rahmen der vorgenannten Vergleichsanpassungen und mit der entsprechenden Einordnung und Abgrenzung wenig Abweichungen vorhanden.

4.2.2 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertermittlung

Nach Auswertung der Kaufpreissammlungen beim Gutachterausschuss konnten vergleichend 14 Vergleichsobjekte im Bewertungsobjekt mit zeitnahe Bezug ermittelt werden.

Zusammenstellung der wertbeeinflussenden Angaben:

Wohnung	Jahr (Verkauf)	Kaufpreis in €	Wohnfläche	Anmerkungen (zus. SE) in €	
1	2022	239.000,00	56,90		
2	2022	208.000,00	55,05		
3	2022	171.000,00	46,03		
4	2022	175.750,00	47,93		
5	2022	150.100,00	41,44		
6	2022	175.750,00	48,24		
7	2022	187.500,00	46,73		
8	2023	238.000,00	55,05		
9	2024	335.000,00	57,40		
10	2024	175.000,00	39,00		
11	2025	238.000,00	55,05		
12	2025	160.000,00	49,00		
13	2025	125.000,00	42,23		
14	2026	240.000,00	49,00		
Bewertungsobjekt					
15	17.03.26		38,00		
Anpassung der Vergleichskaufpreise					
alle Stellplätze gesondert		Anpassung an den Werermittlungsstichtag		Lage der Wohnung	Lage
Wohnung	Kaufpreis in €	Jahr Verkauf	Index	Wert II	
1	239.000,00	2022	0,90	215.100,00	1. OG
2	208.000,00	2022	0,90	187.200,00	3. OG
3	171.000,00	2022	0,90	153.900,00	2. OG
4	175.750,00	2022	0,90	158.175,00	2. OG
5	150.100,00	2022	0,90	135.090,00	2. OG
6	175.750,00	2022	0,90	158.175,00	2. OG
7	187.500,00	2022	0,90	168.750,00	1. OG
8	238.000,00	2023	0,88	209.440,00	3. OG
9	335.000,00	2024	1,00	335.000,00	1. OG
10	175.000,00	2024	1,00	175.000,00	2. OG
11	238.000,00	2025	1,00	238.000,00	4. OG
12	160.000,00	2025	1,00	160.000,00	2. OG
13	125.000,00	2025	1,00	125.000,00	3. OG
14	240.000,00	2026	1,00	240.000,00	5. OG
Bewertungsobjekt					
15		17.03.26			

Anpassung an die Wohnungsgröße		Wert je m² Wohnfläche	
Wohnung	Wert II	Wohnfläche	Wert III (€/m²)
1	215.100,00	56,90	3.780,32
2	187.200,00	55,05	3.400,54
3	153.900,00	46,03	3.343,47
4	158.175,00	47,93	3.300,13
5	135.090,00	41,44	3.259,89
6	158.175,00	48,24	3.278,92
7	168.750,00	46,73	3.611,17
8	209.440,00	55,05	3.804,54
9	335.000,00	57,40	5.836,24
10	175.000,00	39,00	4.487,18
11	238.000,00	55,05	4.323,34
12	160.000,00	49,00	3.265,31
13	125.000,00	42,23	2.959,98
14	240.000,00	49,00	4.897,96
Bewertungsobjekt		Mittelwert	
15		38,00	3.824,93
Auswertung in Bereichslage gesamt			
Wert 30% min.		2.677,45	Ausschlußgrenzen
Wert 30% max.		4.972,41	
Mittelwert nach Auswertung der Ausschlußgrenze			3.670,21

Die nachfolgende Zusammenstellung bezieht sich ausschließlich auf die Wohnlage 10247 Berlin, Eldenaer Straße 9, 10, 11, Liebigstraße 22, 23. Dies sind insgesamt die Häuser, welche zu dem Teilungsareal gehören und zur gleichen Zeit gebaut und saniert wurden.

Anpassung an das zugehörige Objekt		Wert je m² Wohnfläche		
Wohnung	Wert II	Koeff. Whg. Größe	Wohnfläche	Wert III (€/m²)
1	215.100,00		56,90	3.780,32
2	187.200,00		55,05	3.400,54
8	209.440,00		55,05	3.804,54
10	175.000,00		39,00	4.487,18
11	238.000,00		55,05	4.323,34
Mittelwert für die Wohnungen 1, 2, 8, 10 und 11				3.959,18
				€/m²

Vergleichswert des Wohnungsanteils:				
	38,00 m²	3.959,18	€/m²	150.448,84 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0,00 €
Ausgleich vermietet zu nicht vermietet		x	1,53	230.186,73 €
abzgl. sachverständige Anpassung ca. 10 %				-23.000,00 €
			ergibt	207.186,73 €
Vergleichswert				rd. 207.000,00 €

Die vorangehende Mittelwertbetrachtung bezieht sich auf vermietete Wohnungen. Entsprechend Grundstücksmarktbericht von 2025 wird für vermietete Wohnungen (Baujahr von 1949 bis 1970, Weiterverkäufe ehemaliger umgewandelter Mietwohnungen, Citylage mit guter bis sehr guter Wohnlage) ein Mittelwert im Verkauf von 3.803 €/m² Wohnfläche dargestellt. Für bezugsfreie Wohnungen beträgt der Mittelwert 5.856 €/m² Wohnfläche. Dies ist ein Unterschied von 53%. Dieser Unterschied wird vorangehend berücksichtigt. Hierzu erfolgt eine sachverständige Anpassung in Bezug auf andere Bereiche der Auswertungen.

Die Auswertungen zeigen einen schmal gefassten Bereich in der Größe der Wohnungen. Hier ist keine gesonderte Anpassung erforderlich. Neben den Ermittlungen im Areal mit den insgesamt zeitnah vorhandenen Wohnungsverkäufen ist auch ein direkter Bezug in dem Objekt möglich. Die Auswertung zeigt 5 zeitnahe Vergleichswohnungen im Verkauf. Diese bereichsweise Auswertung wird präferiert und als Grundlage in der Auswertung letztendlich verwendet insgesamt sind auch in der weiteren Auswertung keine wesentlichen Unterschiede zu dem direkten Objektbezug und der dortigen Auswertung vorhanden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(anteilige wertmäßige Betrachtung)

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	0,00 €
Baumängel, Bauschäden, Anmerkungen, Instandsetzungserfordernisse siehe Punkt 1.2	0,00 €
Summe	0,00 €

Die Zusammenstellungen enthalten nach Bereinigung ausnahmslos dasselbe Objekt. Während und nach der Sanierung wurden die Wohnungen vollständig verkauft. Nunmehr sind genügend Weiterverkäufe bekannt geworden. In der Abfrage sind Werte für die Kaufverträge vom 04.02.2022 - 28.01.2026 enthalten. Die Abfrage hat zudem eine Eingrenzung für die Wohnfläche mit 39,00 m² bis 56,90 m². Die zu bewertende Wohnfläche liegt zwischen diesen Bereichsgrenzen.

Entsprechend den vorangehenden Darstellungen wird deutlich, dass keine wesentlichen Unterschiede in den Geschosslagen bestehen. Der dargestellte Mittelwert für die Geschosse 1. bis 5. erreicht die nötige Aussagekraft im Vergleich.

Durch den zeitnahen Vergleich der Verkäufe und die Herstellung bzw. Sanierung sind sachverständig gesehen nur geringe Anpassungen in den Vergleichswerttabellen erforderlich.

4.3 Verkehrswert

Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses mit Gewichtung:

		Gewicht (i.d.R.)	
Vergleichswert	207.000,00 €	1,00	207.000,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag			
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten			
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage			
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten			
Keine Innenbesichtigung, Risiken unbekannten Zustands			
abzgl. rd. 10 % und rundend			
		ergibt	186.300,00 €
		rd.	190.000,00 €

Vorliegend handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, bei welcher der Verkehrswert in der Regel aus dem Vergleichswert hergeleitet wird.

Beim Vergleichswertverfahren sind die unmittelbaren Einflüsse des Marktes enthalten. Der letztmalig vorgelegte Grundstücksmarktbericht für Berlin von 2025 zeigt als Auswertung für 2024 eine Vergleichsspanne von 4.547 €/m² bis 7.351 €/m² (City, gute Wohnlage, nicht vermietet, Weiterverkäufe umgewandelter Mietwohnungen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 bis 1970). Die getätigte Auswertung befindet sich innerhalb dieser Vergleichsspanne.

Verschiedenste Auswertungen bestätigen im Abgleich die Darlegung.

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

Der Verkehrswert betreffend nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021- betreffend folgenden Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain, Gemarkung Friedrichshain Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
106/10.000	Wohnung	23	24783N

an dem Grundstück in der Gemarkung Friedrichshain

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 9 Nr. 253	Gebäude- und Freifläche	10247 Berlin, Eldenaer Straße 9, 10, 11, Liebigstraße 22, 23	3.305

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 mit

190.000,00 €

(in Worten: einhundertundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Berlin, 10. April 2026

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

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



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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten. Siehe hierzu auch die Anmerkungen unter 2.4.1 vorangehend.

b) Name des Verwalters mit Verwalterbestellung, Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Die Verwaltung wird im Anschreiben an das Amtsgericht benannt.

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

Die Wohnung ist vermietet. Der Mieter wird im Anschreiben an das Amtsgericht benannt.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

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

Es konnten keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

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

Es wurde ein Energieausweis vorgelegt.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

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

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

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

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

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

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

5.3 Verwendete Karten

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