

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 23/2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
über den Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums
(und Ausweisung des ½ Miteigentumsanteils)
an der Wohnung Nr. 5
nebst Sondernutzungsrecht an der Abstellfläche 5 und dem KFZ-Stellplatz 5

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Zerkwitzer Weg 11, 13, 13a in 12527 Berlin-Karlinenhof

erstattet von
INGO KUHWARD

AZ: 4.730/23

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Gesamtverkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums
(und Ausweisung des ½ Miteigentumsanteils)
an der Wohnung Nr. 5
nebst Sondernutzungsrecht an der Abstellfläche 5 und dem KFZ-Stellplatz 5

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Zerkwitzer Weg 11, 13, 13a in 12527 Berlin-Karlinenhof

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Köpenick

Blatt 40062 von Berlin Köpenick, BV. Nr. 1

Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit **Nr. 5 im Haus 1**
Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz zu WE 5
Sondernutzungsrecht an der Abstellfläche zu WE 5

182,04/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Köpenick, Flur 241, Flurstück 534 (Größe 1.461 m²)

Verkehrswert (gesamt) : 650.000 €
Verkehrswert (1/2 Miteigentumsanteil) : 325.000 €

zum Wertermittlungstichtag : 29.11.2023

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und 19 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4730-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Zweigstelle Rostock
Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof
Tel: 0381 455 748; Fax 0381 4909213

Zweigstelle Berlin
Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin
Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
2.1.1	<i>Rechte in Abt. II des Grundbuches</i>	7
2.1.2	<i>Lage</i>	8
2.1.3	<i>Beeinflussung durch Großflughafen BER</i>	8
2.2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
2.2.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	10
3	BAUBESCHREIBUNG	11
3.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung 5</i>	11
3.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	13
4	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 5	14
4.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	14
4.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	15
5	BODENWERTERMITTLUNG	16
5.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	16
5.1.1	<i>GFZ-Anpassung</i>	17
5.1.2	<i>Anpassung</i>	18
5.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen</i>	18
6	KAUFPREISAUFTeilUNGSVERFAHREN	19
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 5	20
7.1.1	<i>Mietertrag</i>	20
7.1.2	<i>Restnutzungsdauer, Liegenschaftszins, und Berechnung</i>	21
7.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	22
7.1.4	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	22
7.1.5	<i>Berechnung des Ertragswertes vom Stellplatz 5</i>	23
8	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	24
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	24
8.2	WOHNWERTERMITTLUNG	27
8.2.1	<i>Vergleichswert für den Stellplatz</i>	29
9	MARKTANPASSUNG	30
9.1	WOHNUNG 5	30
10	VERKEHRSWERT	31
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	32
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	33
12.1	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK	33
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	34
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	35

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwalter
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 0	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Land Berlin Finanzamt Steglitz Schlossstraße 58/59 12165 Berlin	Keine Zwangsverwaltung

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I, lfd.Nr. 2.1 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt zu ½ Anteil • Abt. I, lfd.Nr. 2.2 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt zu ½ Anteil
------------	--



1.1.3 Ortsbesichtigung

- Es wurden mehrere Ortsbesichtigungstermine abgestimmt, die aus unterschiedlichen Gründen abgesagt wurden.
- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 25.11.2023 vorgeschlagen und durchgeführt. Die beteiligten Parteien waren nicht zugegen.
- **Der Mieter war informiert und gewährte dem Gutachter Zutritt zur Wohnung 5.**
- Der Sachverständige konnte die Wohnung 5, sowie den Stellplatz 5 und den Abstellraum 5 besichtigen.
- Nicht besichtigt werden konnte der Heizungsraum im Gebäude 2 (verschlossen).
- Die Wohnung wurde aufgemessen (Genauigkeit des Aufmaßes ca. +/- 5%).

1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Köpenick und recherchierte folgende Unterlagen
 - Teilungserklärung
 - Angaben zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
- Der Miteigentümer zu 2.2 reichte folgende Unterlagen zu:
 - Wirtschaftsplan 2023 der Wohnung 5
 - Wirtschaftsplan 2023 Gesamt
 - Beschlussprotokoll der WEG-Versammlung 2022
 - Mietvertrag zur Wohnung 5
 - Mietvertrag zum Stellplatz 5

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> Lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wird unberücksichtigt) Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt) Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> unbekannt Der Gutachter unterstellt einen baulastfreien Zustand. <ul style="list-style-type: none"> Anmerkung: Der Gutachter hat einen Antrag auf Baulastauskunft gestellt, aber innerhalb der Bearbeitungszeit dieses Gutachtens keine Antwort erhalten.
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> Das Flurstück 534 wird augenscheinlich geringfügig überbaut.
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
<ul style="list-style-type: none"> Ein Teil einer baulichen Nebenanlage (wahrscheinlich der Dachüberstand), befindlich auf dem Flurstück 194, überbaut augenscheinlich das Flurstück 534. Die überbaute Fläche beträgt < 1 m². Genaueres kann nur eine Gebäudeeinemessung erbringen. Die bauliche Nebenanlage wurde nach 1990 errichtet, eine Legitimation für diese Überbauung (z.B. ein dinglich gesichertes Überbaurecht) ist nicht bekannt. Sofern es sich wirklich um eine Überbauung handelt, besteht ein Abwehranspruch oder das Recht auf Entschädigung (Überbaurente). Wertmethodisch ist die Überbauung vernachlässigbar. 	

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung (alt bis ca. 09/2023):	Dipl.-Ing Steffen Tietz Fliederweg 4a 12527 Berlin																				
WEG-Verwaltung (neu ab ca. 09/2023):	Steffan Hausverwaltung e.K. Am Seddinsee 45 12527 Berlin																				
Hausgeld 2023:	760 €/Monat																				
Instandhaltungsrücklage:	Unbekannt Wahrscheinlich geringe Rücklage, da seit 2020 noch keine größeren Rücklagen gebildet werden konnten. <ul style="list-style-type: none"> Zum 31.12.2021 betrug die Rücklage 0,00 € 																				
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2022	<ul style="list-style-type: none"> Keine wertrelevanten Beschlüsse 																				
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> Es wurde kein Beschlussprotokoll zugereicht, wahrscheinlich wurde noch keine WEG-Versammlung durchgeführt 																				
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> Vom 29.09.2016 UR-Nr. 750/2016 Notar Hardy Scheffler in Berlin 																				
WEG bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> Auszug aus der TE 	<p>Teilungsaufstellung Vetschauer Allee 35, Zerkwitzer Weg 13</p> <p style="text-align: right;">Anlage 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. lt. Aufteilungsplan</th><th>MEA in 1.000stel</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>113,50</td></tr> <tr><td>2</td><td>114,13</td></tr> <tr><td>3</td><td>114,09</td></tr> <tr><td>4</td><td>113,54</td></tr> <tr><td>5</td><td>182,04</td></tr> <tr><td>6</td><td>129,88</td></tr> <tr><td>7</td><td>133,58</td></tr> <tr><td>8</td><td>99,24</td></tr> <tr> <td>Summe</td><td>1.000,00</td></tr> </tbody> </table> <p><i>Handwritten notes:</i> Haus 1 (rows 1-4), Haus 2 (rows 5-8)</p>	Nr. lt. Aufteilungsplan	MEA in 1.000stel	1	113,50	2	114,13	3	114,09	4	113,54	5	182,04	6	129,88	7	133,58	8	99,24	Summe	1.000,00
Nr. lt. Aufteilungsplan	MEA in 1.000stel																				
1	113,50																				
2	114,13																				
3	114,09																				
4	113,54																				
5	182,04																				
6	129,88																				
7	133,58																				
8	99,24																				
Summe	1.000,00																				
Sondernutzungsrechte (SNR)	<p>KFZ-Stellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> Zu den Wohnungen 1,2,5,6,7,8 gehört jeweils das SNR an einem KFZ Stellplatz <p>Gartenflächen/Terrassen</p> <ul style="list-style-type: none"> Zur Wohnung 1 gehört die Fläche „SN 1“ (Gartenfläche sowie Terrasse) Zur Wohnung 2 gehört die Fläche „SN 2“ (Gartenfläche sowie Terrasse) Zur Wohnung 6 gehört die Fläche „SN 6“ (Gartenfläche sowie Terrasse) <p>Die Errichtung von Baulichkeiten aller Art ist auf diesen SNR-Flächen untersagt.</p>																				

Sondernutzungsrechte (SNR)	<p>Abstellflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu den Wohnungen 1 bis 6 und 8 gehört das Sondernutzungsrecht an einer Abstellfläche auf dem Grundstück <p>Treppenhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu den Wohnungen 7 und 8 gehört das (Gruppen)-Sondernutzungsrecht an dem kompletten Treppenhaus in Haus 2
----------------------------	--

2.1.1 Rechte in Abt. II des Grundbuches

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (gastechnisches Anlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 GBBerG vom 28.09.2011 (AZ: III A 53/A287-1, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen) eingetragen am 28.11.2011 in Blatt 9092N und infolge Begründung von Wohnungseigentum übertragen nach Blätter 40058N bis 40065N am 13.06.2017.
---	---	---

Auszug aus der UR-Nr. III A53/A287-1

<ol style="list-style-type: none"> 1. das Grundbuch für ein Leitungs- und Anlagenrecht entsprechend den beigelegten Antragsunterlagen zu berichtigen. ✓ 2. Diesem Antrag wird in einfacher Ausfertigung die unterschriebene und mit dem Dienstsiegel der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen (vormals Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen) versehene Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung mit zugehörigen Anlagen 1 bis 4 beigelegt. Die Bescheinigung ist der kleinsten Grundbuchblatt-Nr. 00398N zugeordnet. ✓ 3. Der Inhalt der bescheinigten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit umfasst das Leitungs- und Anlagenrecht nach § 4 SachenR-DV. Der Antragsteller handelt im Namen und Vollmacht der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft. Das belastete Grundstück und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf dem Grundstück sind in den Antragsunterlagen angegeben.

Nähere Hinweise zu der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sind zu erfragen bei:

- NBB GmbH & Co. KG
- An der Spandauer Brücke 10
- 10178 Berlin
- AZ § 9-0515-A05

Minderung des Verkehrswertes durch das Recht:

- **Ansatz des Gutachters: 250 €/je Wohnung** (unabhängig von den Miteigentumsanteilen der Wohnungen)
- Gesamtminderung bei 8 Wohnungen: 2.000 €

2.1.2 Lage

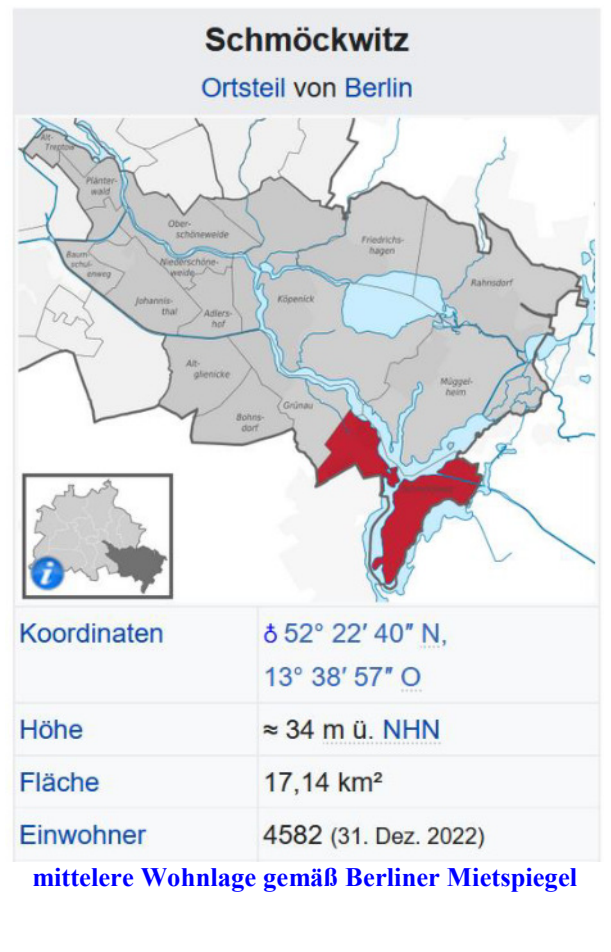
Quelle: Wikipedia

Karolinenhof ist eine Ortslage des Ortsteiles Schmöckwitz

Schmöckwitz ist ein Berliner Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick. Schmöckwitz und Karolinenhof sind durch die Straßenbahnlinie 68, die nachts durch den Nachtbus N68 ersetzt wird, an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Von der Endhaltestelle der Straßenbahn verkehrt die Buslinie 168 als Zubringer nach Rauchfangswerder. Die Buslinien 733 und deren Verlängerung 734 verkehren außerdem nach Königs Wusterhausen über Wernsdorf und in die andere Richtung über Zeuthen zum Flughafen Schönefeld. Die S-Bahn Haltestelle Eichwalde befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung (Fußweg).

Karolinenhof liegt rund fünf Kilometer südöstlich von Grünau zwischen dem Westufer des Langen Sees und der Straße Adlergestell. Im Süden grenzt es an die Ortslage Schmöckwitz. Zwei Inseln, der Große und der Kleine Rohrwall, liegen vor Karolinenhof im Langen See. Während die kleine Rohrwallinsel, wie auch Karolinenhof selbst, zum Ortsteil Schmöckwitz gehört, ist die Große Rohrwallinsel Grünau zugeordnet. Im Wald an der Schappachstraße entspringt die Krumme Lake.

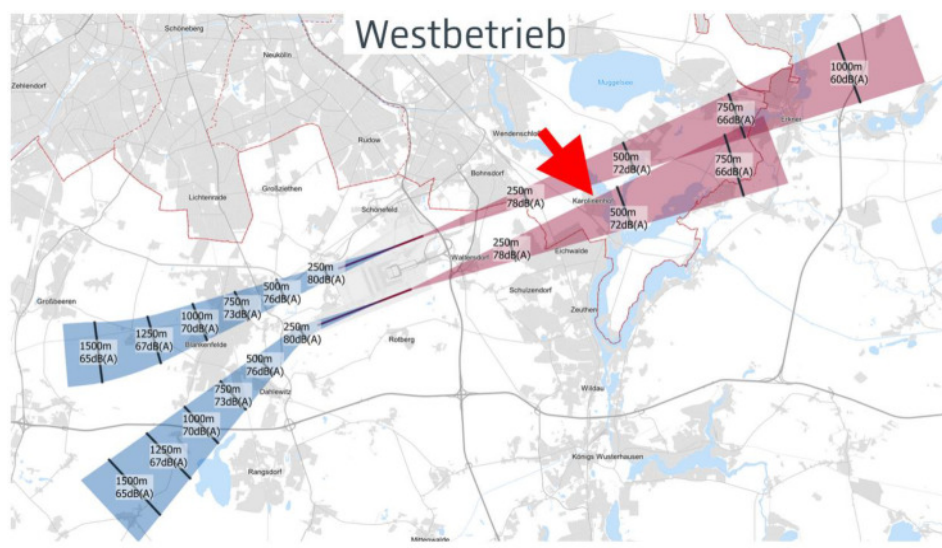
- Schmöckwitzer Inselschule (Grundschule) ca. 2,3 km entfernt
- Kita im Karolinenhofweg ca. 600 m entfernt
- Straßenbahnhaltestelle ca. 100 m entfernt
- S-Bahn Eichwalde ca. 4,5 km entfernt
- Nachbarschaft: Mehrfamilienhäuser und EFH offene Bauweise

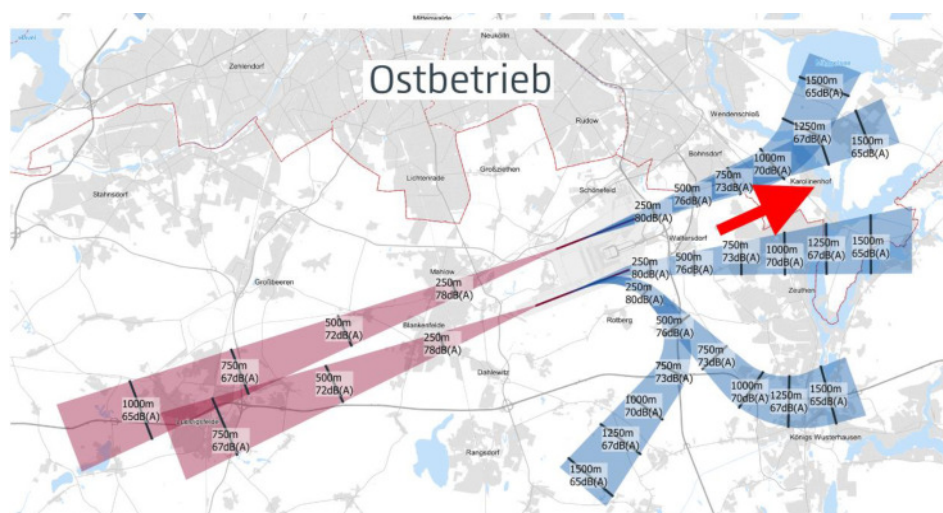


2.1.3 Beeinflussung durch Großflughafen BER

- **Karolinenhof wird direkt überflogen.**

Die Beeinflussung (Lärmimmissionen) durch den Großflughafen ist dem Markt seit geraumer Zeit bekannt und im Bodenrichtwert des Gutachterausschusses bereits erfasst.





2.2 Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

	<p>Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> • Größe 1.461 m² • Eckgrundstück • rechteckiger Zuschnitt • ebene Lage • Straßenfront Zerkwitzer Weg ca. 49 m • Straßenfront Vetschauer Allee ca. 30 m • 2 Zufahrten vom Zerkwitzer Weg <p>Erschließungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgas-, Trinkwasser-, Abwasser-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden • öffentlichen Bereich begrenzt vorhanden) • Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG
<p>Zerkwitzer Weg</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einspurig, Asphalt, kein Fußgängerweg • Erneuerte Straßenbeleuchtung 	<p>Vetschauer Allee</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehrspurig (Einrichtungsverkehr), Asphalt, mittige Straßenbahn, Fußgängerwege und Straßenbeleuchtung

2.2.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4)
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> Keine Besonderheiten
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/

3 Baubeschreibung

Nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf Haus 1

Historie (basierend auf Aktenlage und Vermutungen des Sachverständigen, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Aufteilung in Wohnungen ca. 2016
- Baujahr ca. 2019/2020
- Der Baubeginn war ca. 2019, die Bezugsfertigstellung erfolgte ca. 09/2020

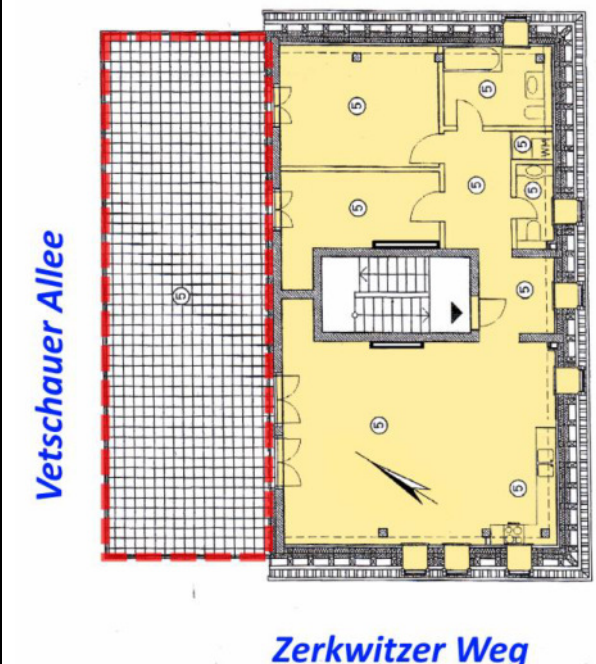
Nutzung

- EG: Wohnungen 1 und 2
- 1.OG: Wohnungen 3 und 4
- DG: Wohnung 5

Gebäudekonstruktion

- Nicht unterkellert, 3 Vollgeschosse, Massivbauweise
- Außenwandstärke ca. 40 cm (Laut Zeichnung 25 cm Mauerwerk + 15 cm WDVS)
 - Wahrscheinlich Kalksandsteinmauerwerk (Annahme)
- Massivdecken (Stahlbetondecken)
- Massivtreppenanlage mit Natursteinbelag (Granit) Edelstahlgeländer
- Mansarddach mit Harteindeckung (engobierte Dachsteine), Flachdachbereich mit Bitumen
 - Dachüberstände tlw. mit Schieferplatten verblendet, Zinktraufenanlage
- Zentrale Heizungsanlage und zentrale Warmwasseraufbereitung
 - Die Heizungsanlage befindet sich im Haus 2 und konnte nicht besichtigt werden.
 - wahrscheinlich auf Erdgasbasis
 - Auf dem Haus 2 befindet sich zusätzlich eine Solarthermianlage.

3.1.1 Beschreibung der Wohnung 5

	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Haus 1 im DG • Innenhöhe ca. 2,50 m • Wohnfläche laut Teilung und Mietvertrag: 139,6 m² • Ausrichtung Terrasse: NNW <p>Flächen gemäß Wohnfl.VO Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit +/-5%)</p>																											
	<table> <tr> <th>Zimmer</th><th>Fläche in m² (+/-5%)</th></tr> <tr> <td>Zimmer 1 inkl. Küche</td><td>49,20</td></tr> <tr> <td>Zimmer 2</td><td>12,20</td></tr> <tr> <td>Zimmer 3</td><td>21,20</td></tr> <tr> <td>Flur 1</td><td>4,95</td></tr> <tr> <td>Flur 2</td><td>6,65</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>7,25</td></tr> <tr> <td>WC</td><td>2,45</td></tr> <tr> <td>HWR</td><td>0,90</td></tr> <tr> <td>Gesamt vorläufig</td><td>104,8</td></tr> <tr> <td>Terrasse* (ca. 5,1 m x 14,8 m)</td><td>22,50</td></tr> <tr> <td>• = ca. 75,50 m²</td><td></td></tr> <tr> <td>• Ansatz des Gutachters</td><td></td></tr> <tr> <td>Gesamt (= laut eigenem Aufmaß)</td><td>127,3</td></tr> </table>	Zimmer	Fläche in m² (+/-5%)	Zimmer 1 inkl. Küche	49,20	Zimmer 2	12,20	Zimmer 3	21,20	Flur 1	4,95	Flur 2	6,65	Bad	7,25	WC	2,45	HWR	0,90	Gesamt vorläufig	104,8	Terrasse* (ca. 5,1 m x 14,8 m)	22,50	• = ca. 75,50 m²		• Ansatz des Gutachters		Gesamt (= laut eigenem Aufmaß)
Zimmer	Fläche in m² (+/-5%)																											
Zimmer 1 inkl. Küche	49,20																											
Zimmer 2	12,20																											
Zimmer 3	21,20																											
Flur 1	4,95																											
Flur 2	6,65																											
Bad	7,25																											
WC	2,45																											
HWR	0,90																											
Gesamt vorläufig	104,8																											
Terrasse* (ca. 5,1 m x 14,8 m)	22,50																											
• = ca. 75,50 m²																												
• Ansatz des Gutachters																												
Gesamt (= laut eigenem Aufmaß)	127,3																											

**Anmerkung zur Terrasse*

„Wohnflächenverordnung (WoFlV) : Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

- 4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.“

- **Der Sachverständige hat die Grundfläche der Terrasse mit ca. 75,50 m² aufgemessen.**
- Die Wohnflächenverordnung regelt die Anrechenbarkeit dieser Grundfläche nicht im Detail (Ansatz von $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$ der Grundfläche)
- Der Sachverständige geht in seiner Wertermittlungspraxis wie folgt vor:
 - Terrassen und Balkone mit einfachem Nutzungswert: $\frac{1}{4}$ Ansatz bis zu einer Grundfläche von 30 m², darüber kein Ansatz (geringer Nutzwert wenn z.B. Aussicht auf unattraktiven Innenhof oder stark befahrende Straße u.a.).
 - Terrassen und Balkone mit gutem Nutzungswert: $\frac{1}{2}$ Ansatz der Fläche bis 20 m²; $\frac{1}{4}$ Ansatz der Fläche 20 - 70 m²; Fläche über 70 m²: kein Ansatz

Bezüglich der Dachterrasse zur WE 5 hält der Sachverständige folgenden Ansatz für angemessen

- Fläche bis 20 m² = $\frac{1}{2}$ Ansatz = 10 m² Wfl.
- Fläche 20 bis 70 m² = $\frac{1}{4}$ Ansatz = 12,50 m² Wfl.
- Fläche über 70 m² = kein Ansatz
- **Gesamtansatz 22,5 m²**

Resümè


- Bei der Wohnung 5 wurde in der Teilungserklärung die Terrasse mit ca. 70 m² Nutzfläche angenommen und diese mit 50 % auf die Wohnfläche angerechnet (= **35 m²**).
- Dies ist aus Gutachtersicht unverhältnismäßig.
- Auch in die Berechnung der Miteigentumsanteile wurde diese übergroße Anrechnung der Terrasse mit einbezogen, das gereicht der Wohnung 5 zum Nachteil, wodurch sich ein hohes Hausgeld ergibt.
- **Nachfolgend kommt die Wohnfläche laut Teilung und Mietvertrag (139,60 m²) zur Anwendung. Die unverhältnismäßig hohe Anrechnung der Terrasse wird jedoch gesondert berücksichtigt.**

Ausstattung der Wohnung


- 4 Terrassentüren: Kunststoffrahmen mit Dreifachverglasung, elektrische Außenmarkisen (senkrecht)
- Stehende Dachfenster (Marke Velux) mit doppelter Isolierverglasung
- Heizung: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
 - Abrechnung über Wärmemengenzähler
- Warmwasser: zentral; Warmwasser- und Kaltwasserzähler vorhanden
- Elektro nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung; Netzkabel in fast jedem Raum
- Innentüren (weiß): mit Futter und Bekleidung
- Innenwände: tragend: massiv, nicht tragend: Trockenbau
- Automatische Be- und Entlüftungsanlage mit automatischer Wärmerückgewinnung
 - Wolf Lüftungsgerät CWL 300/400
- Bad: Dusche, Eckestieg, Echtglas, wandhängendes WC, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände in Teilen gefliest, mit Fenster
- WC: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände in Teilen gefliest, mit Fenster
- Fußböden: Bad/WC mit Fliesen, sonst Parkett
- Terrasse: Holzdielen, Edelstahlbrüstung
- Abstellraum: Innenmaß ca. 1,50 m x 2,80 m; Leichtbauweise (Holzständerwerk, innen mit OSB-Platten, Außen mit Holzschalung)

3.1.2 Baumängel/Bauschäden

Sondereigentum

<ul style="list-style-type: none"> Feinstaubbildung durch die Be- und Entlüftungsanlage 	<ul style="list-style-type: none"> Aussage des Mieters, konnte nicht überprüft werden Der Gutachter geht von einer temporären Erscheinungen aus (z.B. weil noch Staub in den Lüftungskanälen (vom Bau) ist).
<ul style="list-style-type: none"> Fußbodenheizung fällt manchmal aus 	<ul style="list-style-type: none"> Aussage des Mieters, konnte nicht überprüft werden Ursache unbekannt Möglicherweise noch Luft im System
<ul style="list-style-type: none"> 1 Fensterlaibung mit Durchfeuchtungserscheinungen 	<ul style="list-style-type: none"> Wahrscheinlich Kältebrücke Wahrscheinlich sammelt sich innenliegend Kondenswasser an dieser Stelle Ursache: Mängel an der Wärmedämmung/Unterspannbahn an dieser Stelle
<ul style="list-style-type: none"> Terrasse Balkongeländer unsachgemäß befestigt 	<ul style="list-style-type: none"> Erheblicher Sicherheitsmangel!! Wahrscheinlich sind Geländerpfosten nur mit der Terrassendielen verschraubt und nicht mit der tragenden Substanz Muss dringst neu befestigt werden.

Gemeinschaftseigentum

<ul style="list-style-type: none"> Solarthermianlage mit eingeschränkter Funktion 	<ul style="list-style-type: none"> Aussage des Mieters, konnte nicht überprüft werden.
<ul style="list-style-type: none"> Sichtbare Durchfeuchtungsschäden im Bereich Balkone, tlw. Rissbildungen 	<ul style="list-style-type: none"> Möglicherweise Mängel/Schäden bei der innenliegenden Balkonentwässerung Die optisch erkennbaren Schäden bedürfen weiterer Untersuchungen an den betroffenen Balkonen betreff der Ursache.

Und andere Kleinstschäden

4 Wertermittlung der Wohnung 5

4.1 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.

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) ImmoWertV2021 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.

4.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird zur Bewertung des Wohneigentums das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.

5 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

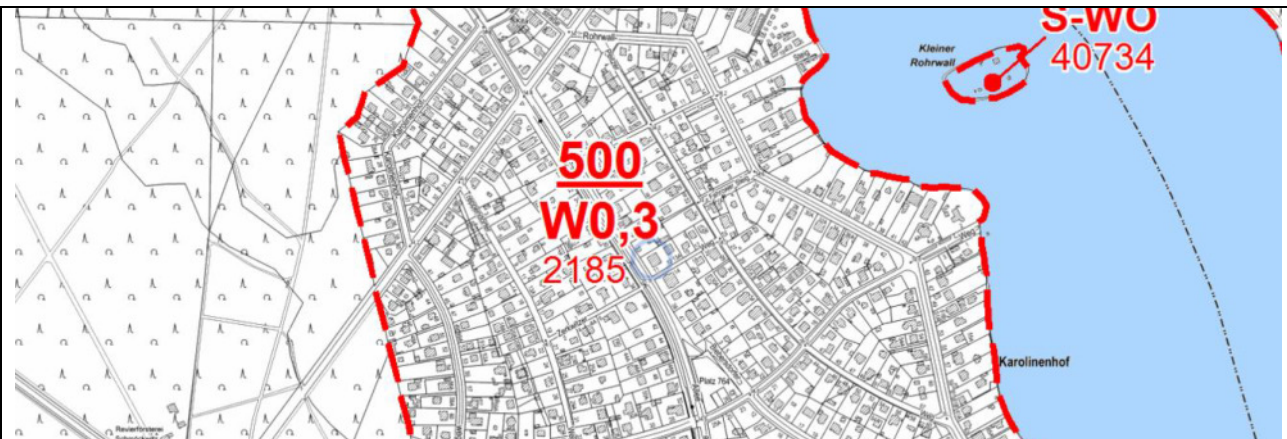
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen

	
Stand 01.01.2023	
500 €/m²	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebietsnutzung • Bauland mit wohnbaulicher Nutzung • Maß der zulässigen baulichen Nutzung - wertrelevante Geschossflächenzahl 0,30 	

5.1.1 GFZ-Anpassung

- GFZ = Geschossflächenzahl
- Wertrelevante GFZ: Hierbei wird auch das ausgebaute DG berücksichtigt (75 % der Grundfläche), wenn es zu Wohnungen ausgebaut ist (bzw. ausgebaut werden kann), auch wenn es kein Vollgeschoss im Sinne der BauO Berlin ist.
 - Dem Bodenrichtwert liegt eine gebietstypische GFZ von 0,30 zu Grunde.
 - Tatsächliche GFZ: überschlägige Berechnung (Genauigkeit +/- 5%).
 - Maße wurden den Zeichnungen der Teilungserklärung entnommen.

Haus 1 (ohne Balkone, ohne Dachterrasse)

- 15,60 m x 14 m = 218,40 m²
- EG/1.OG: = 436,80 m²
- DG: 15,60 m x 9 m = 140,40 m²
- Haus 1: 577,20 m²

Haus 2 (ohne Balkone, ohne Dachterrasse)

- 11,50 m x 11,10 m = 127,65 m²
- EG/1.OG: = 255,30 m²
- DG: 11,50 x 7,35 m = 84,52 m²
- Haus 2: 339,82 m²

Haus 1 + 2: 917,02 m²

Grundstück: 1.461 m²

WGfZ (917,02/1.461): Gerundeter Ansatz 0,63

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weist folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbau-land in Gebieten der geschlossenen Bauweise
(GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3756
0,9	0,4716	3,1	1,4076
1,0	0,5246	3,2	1,4387
1,1	0,5767	3,3	1,4688
1,2	0,6277	3,4	1,4978
1,3	0,6777	3,5	1,5259
1,4	0,7268	3,6	1,5530
1,5	0,7748	3,7	1,5791
1,6	0,8218	3,8	1,6041
1,7	0,8679	3,9	1,6282
1,8	0,9129	4,0	1,6513
1,9	0,9570	4,1	1,6734
2,0	1,0000	4,2	1,6945
2,1	1,0420	4,3	1,7146
2,2	1,0831	4,4	1,7336
2,3	1,1231	4,5	1,7517
2,4	1,1622	4,6	1,7688
2,5	1,2003	4,7	1,7849
2,6	1,2373	4,8	1,8000
2,7	1,2734	4,9	1,8141
2,8	1,3084	5,0	1,8272
2,9	1,3425		

- Für GFZ kleiner 0,80 wurden keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.
- Anmerkung: Der Gutachter berücksichtigt die GFZ-Anpassung in gedämpfter Form, basierend auf eigenen empirischen Erfahrungen und Untersuchungen.

5.1.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 500,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 450,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)

- Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen. 0 %
- Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung **betreff des Bodens** (Grundstücks) vor.

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

- das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen -5 %
- Geräuschemissionen durch den Verkehr auf der Vetschauer Allee

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- GFZ-Anpassung, gedämpfte Umrechnung 70 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)

- Eckgrundstück, erhöhte Einsehbarkeit, höhere Kosten für Straßen- und Schneebeseitigung -5 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 60,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 720,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m²

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV) 770,00 €/m²

6. Grundstücksgröße in m² 1.461 m²

7. Grundstückswert 1.124.970,00 €

5.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen

Grundstück	Grundstücksgröße in m² (ca.)	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	1.461	770,00	1.124.970,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	182,04 1.000		204.789,54
Wohnfläche der Wohnung in m² (laut Teilungserklärung)			139,6
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			1.466,97

- Ein Bodenwertanteil von gerundet 204.789,54 für eine Eigentumswohnung mit 139,60 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 1.466,97 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen.

6 Kaufpreisaufteilungsverfahren

Der Verkehrswert eines Wohnungseigentums teilt sich vereinfacht in 2 Bestandteile:

- Bodenwertanteil
- Anteil der baulichen Anlagen

Diese beiden Grundbestandteile legt auch das Finanzamt bei der Bestimmung der AfA zu Grunde.

Lineare Abschreibung (§ 7, Abs. 4 EstG)

Die lineare Abschreibung wird meist auf alle Immobilien angewendet, die vermietet oder gewerblich genutzt werden. Linear bedeutet, dass der Prozentsatz für die Abschreibung über den gesamten Abschreibungszeitraum gleich hoch bleibt. Wurde die eine Immobilie vor dem 31. Dezember 1924 gebaut, können die Anschaffungskosten der Immobilie in der Regel jährlich zu 2,5 Prozent abgesetzt werden, über einen Absetzungszeitraum von 40 Jahren. Für alle neueren Häuser sind es in der Regel zwei Prozent der Kosten, bei einem Absetzungszeitraum von 50 Jahren.

Durch die AfA abgeschrieben werden kann nur das Gebäude (inkl. Kaufnebenkosten), **nicht aber das Grundstück**. Denn ein Grundstück nutzt sich nicht ab. Wird also ein Haus mit Grund gekauft, so muss vom Kaufpreis noch der anteilige Wert des Grundstücks abgezogen werden.

Wie hoch der Bodenwertanteil am Gesamtwert ist hängt unter anderem von folgenden Faktoren ab:

- Bodenwertniveau (Bodenrichtwert)
- Zustandsmerkmale des Gebäudes (Altbau, Neubau, Sanierungsstand etc.)

Eigene Untersuchungen des Gutachters ergaben folgende Ergebnisse betreff der Kaufpreisaufteilung

- Achtung! Die Prozentangaben unterliegen einer gewissen Spanne.

Kategorie	A	B	C	D
	Altbau unsaniert	Altbau teilsaniert/ saniert	Neubau	Luxus
Bodenrichtwertniveau 500 bis 1.000 €/m² GFZ 0,60 bis 1,20	50 % Boden 50 % Gebäude	40 % Boden 60 % Gebäude	30-35 % Boden 65-70 % Gebäude	20-25% Boden 75-80 % Gebäude

Die Wohnung ist vereinfacht der Kategorie C zuordbar.

Der Gutachter schätzt pauschalisiert folgende Wertanteile:

	Bodenwertanteil in % bzw. in €	Gebäudeanteil in % bzw. in €	Gesamt in % bzw. in €
Prozentanteil	30 %	70 %	100%
Wohnung 5	204.789,54	477.842,26	682.631,80
o Zum Stichtag vorhandene Baumängel/Bauschäden			-5.000
o Siehe Baumängel/Bauschäden			
o Wert des Stellplatzes			11.000
Gesamt (vorläufig)			688.631,80
• Korrekturfaktor 1 (übergroßer Wohnflächenansatz für die Terrasse)			0,95
Angepasst			654.200,21
gerundet			654.000 €

Achtung: Dieses Verfahren ist relativ ungenau und stellt nur eine Orientierungsgröße dar, der Mietzustand findet bei dem Verfahren keine Berücksichtigung

7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 5

7.1.1 Mietertrag

Das Wohnungseigentum ist derzeit vermietet. Der Mietvertrag wurde dem Gutachter zugereicht.

Bezeichnung	Wohnung
Mietgegenstand	Zerkwitzer Straße 11 in 12527 Berlin Wohnung im DG 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC (Kellerraum, Terrasse) Ca. 139,60 m²
Mieter	.. wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Mietvertragsbeginn	01.12.2020
Mietvertragsdauer	Unbefristet
monatl. Miete (netto-kalt)	1.396,32 € netto-Kalt (=10,00 €/m ²)
Mietsicherungsklausel	Keine Indexmiete, keine Staffelmiete
Stellplatz	30 €/Monat netto-kalt (ab 01.12.2020, unbefristet)

Anmerkung: Mit Kellerraum ist der Abstellraum gemeint.

- o **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2023 (in EURO/m²)

Berliner Mietspiegel 2023

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung: mit SH, Bad und IWC

90 m² und mehr

9,38 < **10,74** > 13,56

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Zerkwitzer Weg,
alle Hausnummern

Bezirk: Treptow-Köpenick

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Mittel

Gebäudealter: 2003 bis 2017

Gebäudeart: Neubau

Wohnfläche: 90 m² und mehr

Mietpreisbremse

- Bei Neuvermietungen dürfen Mieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit dem 1. Juni 2015 in der ganzen Stadt und ist auf 5 Jahre befristet.
- Am 19. Mai 2020 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 343) und damit die sogenannte Mietpreisbremse verlängert. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin wiederum zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet.

In einigen Fällen kann die Mietpreisbremse nicht gezogen werden. Diese Ausnahmen sind im bundesweiten Gesetz zur Mietpreisbremse definiert und gelten auch für Berlin:

- Wohnraum, für den schon die Vermieter eine überhöhte Miete gezahlt haben
- Nur vorübergehend vermieteter Wohnraum
- Mietverträge, die vor dem 1. Juni 2015 unterschrieben wurden
- Mietwohnungen, die umfassend modernisiert wurden
- **Neue Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal vermietet wurden**

Die Mietpreisbremse ist demnach für die zu bewertende Wohnung nicht anwendbar.

- **Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich.**

Marktübliche Miete (Baujahr 2003 bis 2017), Siehe Mietspiegel ◦ Mittelwert	10,74	€/m ²
Anpassungsfaktor 1 ◦ Übergroße Wohnung	0,95	
Anpassungsfaktor 2 ◦ Baujahr 2020, gute Ausstattung	1,07	
Marktübliche Miete	10,92	
Angenommen Wohnfläche ◦ Ansatz des Gutachter bei andere Anrechnung der Terrasse)	127,30	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	1.390,12	€
Tatsächliche Miete Wohnung im Monat (netto-kalt)	1.396,32	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	16.755,84	

Anmerkung

- Die marktübliche Miete entspricht auch ca. der gezahlten Miete. **In der Ertragswertberechnung kommt die gezahlte Miete laut Mietvertrag zum Ansatz.** Die Wohnfläche laut Mietvertrag ist zwar durch den hohen Flächenansatz der Terrasse überhöht, die mittlere Miete je m² jedoch entsprechend gedämpft.

Für den Stellplatz sind 30 €/Monat angemessen.

7.1.2 Restnutzungsdauer, Liegenschaftszins, und Berechnung

Restnutzungsdauer

Technisch wird eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren für wahrscheinlich angenommen. Bei Ertragsobjekten wird aber weniger die technische Restnutzungsdauer die Ertragslage begrenzen, sondern vielmehr die *wirtschaftliche Restnutzungsdauer*.

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
MFH	80	
Korrekturfaktor	0	
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2020	
Gebäudealter (2023)	3Jahre	
Restnutzungsdauer	77 Jahre	
Angepasste RND	77 Jahre	•

Baumängel/Bauschäden

- Den vorhandenen Instandhaltungsrückstau/Baumängel/Bauschäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum berücksichtigt der Gutachter mit einem Abschlag von -5.000 €

Anmerkung:

- Der Gutachter ist nicht bekannt, ob die vorhandenen Baumängel/Bauschäden noch im Rahmen der Gewährleistung abgestellt werden können.**

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

$$p = 1,50 \% \text{ (Ausgangswert) , gilt für 2020 bis 2022}$$

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor.

1,50%	Ausgangswert (Eigennutzung steht im Vordergrund)
0,40%	tatsächliche Marktlage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten)
0,00%	Lage im DG
0,0%	Miete laut Mietvertrag entspricht der Marktmiete
0,05%	Übergroße Anrechnung der Terrasse, dadurch etwas überhöhte Miteigentumsanteile
1,95%	Gesamt

7.1.3 Bewirtschaftungskosten

- abgeleitet nach Literaturangaben in Anlehnung an die II. BV – pauschal im Ansatz
- die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Verwaltungskosten :	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	360 €	X	1	=	360,00
Verwaltungskosten :	... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten Eigener Ansatz :	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	11,00 €/m²	X	139,6 m²	=	1.535,60
Instandhaltungskosten :	Nebenflächen Gemeinschaftsflächen in €/Jahr (pauschal)	200 €	X	1	=	200,00
Mietausfallwagnis Wohnung+Stellplatz :	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	16.755,84 €		335,12
Gesamt in €						2.430,72

7.1.4 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete		
		Monatlich	jährlich	
		in €/m²	in €	in €
Wohnung	139,6	10,00	1.396,32	16.755,84
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				16.755,84
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung);				-14,51%
o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen				-2.430,72

jährlicher Reinertrag =**14.325,12**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %
1.124.970	182,04	204.789,54	1,95
	1.000		

-3.993,40

*Ertrag des Eigentums**10.331,72*

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):

1,95

und einer Restnutzungsdauer von 77 Jahren

x

39,690

*vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =**410.065,97*

Behebung von Schäden pauschal

o Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum

o Mängel/Schäden am Gemeinschaftseigentum (Anteil); siehe in €

-5.000,00

Baumängel/Bauschäden

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung

in €

0,00

o

*Bodenwertanteil des Grundstücks in € +**204.789,54***vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück****609.855,51***in €/m²**4.368,59**gerundet***610.000**

7.1.5 Berechnung des Ertragswertes vom Stellplatz 5

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Der Gutachter wählt das vereinfachte Ertragswertverfahren mittels Maklerformel.

Ansatz: nachhaltige Miete = 30 €/Monat = 360 €/Jahr

= Jahresrohertrag x Maklervervielfältiger

= 360 €/Jahr x 30 = gerundet **11.000 €**

8 Vergleichsfaktorverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück (Wohnungseigentum). Der Wert eines diesbezüglichen Wohnungseigentums bemisst sich in der Regel nicht nach dem Ertragswert, sondern überwiegend nach dem individuellen Nutzungswert, wenn dieser im Vordergrund steht. Ein Teil von veräußerten Wohnungseigentumen wird auch durch Selbstnutzer bewohnt (Eigentumswohnungen). Der tatsächliche Verkehrswert von Eigentumswohnungen kann dann (bei Eigennutzung) über dem rechnerischen Ertragswert liegen.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden **"Vergleichsfaktorverfahren"** genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt in seinem Marktreport 2022/23 folgende Spanne aus:

5.5.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern









Hierbei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen in mehrgeschossigen Wohnanlagen, die für diesen Zweck neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern				
Stadtgebiet \ Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2021		2022	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
Südost	594	25	121	9
	4.356 bis 8.650	5.630 bis 8.430	5.251 bis 7.330	7.709 bis 9.441
	6.205	6.938	6.187	8.534

- **Anmerkung**
 - Die Datenlage obiger Statistik ist von 2021/2022. Die genauen Auswirkungen der aktuellen Lage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten) sind noch nicht erfasst.
 - Die Orientierung an den Preisen für Erstverkäufe erscheint plausibler als die Orientierung an Weiterverkäufen.

Durch den Gutachter wurde eine aktuelle Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen: Quelle: <https://aks-berlin.poet.de/aks-online/control/login?gsKtZml=0dqXTvI>

Abfragekriterien 1:









		Bezirk/Ortsteil: 915 Schmöckwitz
		Vertragsdatum: 2022; 2023
		Baujahr: 2015; 2016; 2017; 2018; 2019; 2020; 2021; 2022; 2023
		Geschosslage: DG Dachgeschoss EG Erdgeschoss HP Hochparterre OG Obergeschoss

Auswertung

(anonymisierte Darstellung, Hausnummer und Wohnungsnummern sind dem Gutachter bekannt)









- 1 Verkauf, ETW in Wernsdorfer Straße, Baujahr 2022, Erstverkauf aus 2022, unvermietet, Lage im OG, Größe 85,44 m² Kaufpreis 638.500 € (**7.473 €/m²**)

Abfragekriterien 2:

		Bezirk/Ortsteil: 913 Grünau 915 Schmöckwitz
		Vertragsdatum: 2022; 2023
		Baujahr: 2015; 2016; 2017; 2018; 2019; 2020; 2021; 2022; 2023
		Geschosslage: DG Dachgeschoss EG Erdgeschoss OG Obergeschoss
		Verfügbarkeit: 3 Vermietet/Verpachtet

- Keine Verkäufe
- Vermietete Wohnungen mit einem Baujahr nach 2015 wurden nicht verkauft.

Abfragekriterien 3

		Bezirk/Ortsteil: 913 Grünau 915 Schmöckwitz
		Vertragsdatum: 2022; 2023
		Baujahr: 2015; 2016; 2017; 2018; 2019; 2020; 2021; 2022; 2023
		Geschosslage: DG Dachgeschoss EG Erdgeschoss OG Obergeschoss

Nr.	Bz ▼	Jahr ▼	Straßenname	KP/m²	Kaufpreis	Bauj	Lg	WF-NF
1	09	2022	Dahmestraße	7.202	493.000	2023	OG	68,45
2	09	2022	Dahmestraße	7.304	565.000	2023	OG	77,36
3	09	2022	Dahmestraße	7.006	542.000	2023	OG	77,36
4	09	2022	Dahmestraße	7.207	558.000	2023	OG	77,43
5	09	2022	Dahmestraße	7.160	490.000	2023	OG	68,44
6	09	2022	Dahmestraße	8.629	950.000	2023	OG	110,09
7	09	2022	Dahmestraße	8.516	790.000	2023	EG	92,77
8	09	2022	Wernsdorfer Straße	7.473	638.500	2022	OG	85,44
9	09	2022	Teichmummelring	6.739	799.000	2017	OG	118,57
10	09	2022	Teichmummelring (Fl.385)	7.325	720.000	2019	OG	98,30
11	09	2022	An der Dahme	8.023	895.000	2021	OG	111,55
12	09	2022	Dahmestraße	6.407	580.000	2023	EG	90,52
13	09	2022	Regattastraße	5.057	410.000	2017	OG	81,07
14	09	2023	Dahmestraße	7.054	525.000	2023	EG	74,43
15	09	2023	Dahmestraße	4.759	484.500	2023	EG	101,81
16	09	2023	Regattastraße	5.547	528.000	2018	OG	95,18
17	09	2023	Regattastraße	6.767	1.009.000	2023	OG	149,10
18	09	2023	Teichmummelring	5.566	345.000	2017	OG	61,98

Die Kauffälle werden auf Wohnungen mit einer Größe > 80 m² eingeschränkt

Kauffall Nr.	Verkauf	Wfl.	Kaufpreis	KP/m² Wfl.
6	2022	110,09	950.000	8.629,30
7	2022	92,77	790.000	8.515,68
8	2022	85,44	638.500	7.473,08
9	2022	118,57	799.000	6.738,64
10	2022	98,30	720.000	7.324,52
11	2022	111,55	895.000	8.023,31
12	2022	90,52	580.000	6.407,42
13	2022	81,07	410.000	5.057,36
15	2023	101,81	484.500	4.758,86
16	2023	95,18	528.000	5.547,38
17	2023	149,10	1.009.000	6.767,27
Mittelwert		103,13		6.840,26

- o **Ausgangswert = 6.840 €/m²**

Nachfolgend finden folgende Faktoren in der Vergleichswertermittlung Berücksichtigung:

- o Sinkende Markttendenz in 2023
- o 10 von 11 Verkäufen sind aus dem Ortsteil Grünau (Bodenrichtwertlagen tlw. >1.000 €/m², tlw. Wasserlagen, keine Beeinflussung durch BER)
- o Alle selektierten Wohnung sind Erstverkäufe und unvermietet.

8.2 Wohnwertermittlung

Diese Werte beziehen sich sowohl auf vermietete wie auch auf bezugsfreie Eigentumswohnungen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorliegt. Für die Streuung der Verkaufspreise ist eine Vielzahl objektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung haben die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung sowie die Größe der Miteigentumsanteile. Da die oben genannten Daten eine relativ große Spanne angeben, wird zur Präzisierung des Vergleichswertes der Wohnwert zugrundegelegt.

Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis erreicht der angegebene Mittelwert in der Regel ca. 80 % des Wohnwertes. Hiervon ausgehend wird der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung vergleichbar dem Baujahr, der Ausstattung, der Größe, der Lage und anderer den Wert beeinflussender Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt. Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktsystem nach U. Springer. Die anteilige Gewichtung wird entsprechend den Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis gewählt.

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%
1.	Wohnwert der Umgebung			
1.1	Lage innerhalb des Bezirks	=	45	10 von 11 Verkäufen sind aus dem Ortsteil Grünau (Bodenrichtwertlagen tlw. >1.000 €/m², tlw. Wasserlagen)
	• Einfach bis mittel	=	40	
	• Mittelt bis gut	=	55	
	• bevorzugt	=	70	
1.2.	Straße	=	2,5	Gelegen an einer Hauptstraße und einer Anliegerstraße
	• Hauptstraße	=	1	
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen	=	2,5	
	• unmittelbar	=	9	
	• nähere Umgebung	=	5	
	• größere Entfernung	=	1	
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln	=	2	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	=	2	
	• U-Bahn bis 1 km	=	2	
	• S-Bahn bis 1 km	=	2	
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten	=	2,5	
	• zu Fuß erreichbar	=	5	
	• mit Fahrzeug erreichbar	=	1	
			54,5	x 0,25 = 13,63
2.	Wert der Wohnung			
2.1	Größe der Wohnung	=	-10	• Die Terrasse wurde aus Gutachtersicht überdurchschnittlich auf die Wfl. angerechnet.
	• bis 45 m²	=	20	
	• bis 80 m²	=	15	
	• bis 110 m²	=	10	
	• darüber	=	5	
2.2	Geschoss	=	10	
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	0	
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10	
	• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	=	15	
	• DG mit Aufzug	=	20	
2.3	Grundrissgestaltung (Raumordnung)	=	18	zweckmäßig
	• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25	
	• Wohnung mit Alkoven	=	10	
	• unzweckmäßige Gestaltung	=	5	
	• Sonstiges	=		
2.4	Himmelsrichtung und Aussicht	=	13	Aussicht zur Straße/Hof

	• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20						
2.5	Ausstattung			=	18		Mittlere bis gute Ausstattung		
	• Ausstattung bis	=	20						
					49	x	0,20	=	9,8
3.	Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit								
3.1	Wohnung für Eigennutzung frei			=	60		Die Punktzahl ist bei vermieteter WE auch von der Miethöhe abhängig		
	• Wohnung mieterfrei	=	80				Vermietet zu Marktmiete		
3.2	Höhe der Instandhaltungsrücklage			=	10		IR ist noch bei nahe 0		
	• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20						
					70				
					70	x	0,30	=	21
4.	Wert des Gebäudes								
4.1	Baujahr			=	80				
	• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60						
	• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65						
	• Wiederaufbau bis 1955	=	50						
	• DDR-Plattenbau 1960-70	=	25						
	• DDR-Plattenbau 1970-80	=	30						
	• DDR-Plattenbau 1980-89	=	35						
	• freifinanz. Wohnungen 56-70	=	55						
	• freifinanz. Wohnungen 71-80	=	60						
	• freifinanz. Wohnungen 81-89	=	65						
	• freifinanz. Wohnungen > 90	=	80						
4.2	Bauweise und Qualität			=	4,00				
	• Bauweise und Qualität	=	5						
4.3	Wärmedämmung			=	4,75				
	• ausreichend	=	5						
4.4	Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen			=	1		Kein Keller		
	• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5				Fahrradabstellplatz vorhanden		
					89,75	x	0,15	=	13,46
5.	Wert des Grundstücksanteils								
5.1	%-Anteil am Gesamtgrundstück			=	35		Durch die übergroße Anrechnung der Terrasse ergeben sich überhöhte Miteigentumsanteile		
	• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50						
	• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60						
5.2	Vorhandensein von Grünflächen			=	15		Die Stellplätze sind Eigentümern zugeordnet		
	• Vorhandensein von Grünfläche	=	10				Das SNR am Stellplatz wird gesondert berücksichtigt		
	• Parkplatz	=	10						
	• Kinderspielplatz	=	10						
5.3	Erschließungsanlagen			=	10				
	• Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel.	=	5						
	• zusätzliche Regenentwässerung	=	2						
	• Straße ausgebaut und bezahlt	=	3						
					60	x	0,10	=	6
6.	Zu- und Abschläge								
	• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=		=	-7,5		Steigende Zinsen, Marktunsicherheiten		
	• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=		=	0,0				
					-7,5	x	1	=	-7,5
					Wohnwert			=	56,39
	Wohnwert-Ausgangswert			=	80	%	=	6.840	€/m² Wfl.
	VERGLEICHSWERT			=	56,39	%	=	4.821	€/m² Wfl.

Wohnfläche In m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
139,60	4.821	673.011,60	
Baumängel/Bauschäden		-5.000	Übernommen aus dem EW-Verfahren
Sonstiges		0	
		668.011,6	Gerundet 668.000

8.2.1 Vergleichswert für den Stellplatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt in seinem Marktreport 2022/23 folgende Spanne aus:

5.5.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen lediglich nachrangig.

Teileigentum		
Garagen und Stellplätze	Anzahl Kauffälle	Preisspanne in €/Kauffall
		Mittelwert in €/Kauffall
Stellplätze (in Sammelgaragen)	1.380	837
	17.000 bis 51.000	14.500 bis 53.000
	33.632	32.430
Garagen (auch Doppelgaragen)	59	67
	8.000 bis 40.000	6.000 bis 36.000
	24.350	19.575

Ansatz des Gutachters: 11.000 € (übernommen aus dem Ertragswertverfahren)

9 Marktanpassung

9.1 Wohnung 5

Der Vergleichsfaktorwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Es handelt sich eher um ein Objekt zur Eigennutzung, dementsprechend steht der Vergleichsfaktorwert im Vordergrund. Andererseits ist das Objekt unbefristet vermietet, was die Eigennutzung erschwert. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert	0,5	610.000,00 €
o Vergleichswert	0,5	668.000,00 €
		<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>
		<i>639.000,00 €</i>
o Sondernutzungsrecht am Stellplatz		11.000,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		650.000,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o	0,00	0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		650.000,00 €
		Wohnfläche laut TE in m ² ca. 139,6
	=	4.656,16 €/m²
o Zeitwert von Möblierungen		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		650.000,00 €

10 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
an der Wohnung Nr. 5
nebst Sondernutzungsrecht an der Abstellfläche 5 und dem KFZ-
Stellplatz 5

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Zerkwitzer Weg 11, 13, 13a in 12527 Berlin-Karlinenhof
zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023

geschätzt mit gerundet:

Blatt 40062 von Berlin Köpenick, BV. Nr. 1	650.000 €
Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 5 im Haus 1 Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz zu WE 5 Sondernutzungsrecht an der Abstellfläche zu WE 5 182,04/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Köpenick, Flur 241, Flurstück 534 (Größe 1.461m ²)	-250 € Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 1

Für den ½ Miteigentumsanteil kommen rechnerisch 50% des Gesamtverkehrswertes zum Ansatz. Ein weiterer Abschlag aufgrund des „Bruchteiles“ wird nicht vorgenommen.

(1/2 Miteigentumsanteil)	325.000 €
Blatt 40062 von Berlin Köpenick, BV. Nr. 1 Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 5 im Haus 1 Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz zu WE 5 Sondernutzungsrecht an der Abstellfläche zu WE 5 182,04/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Köpenick, Flur 241, Flurstück 534 (Größe 1.461m ²)	-125 € Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 1

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.
Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung (alt bis ca. 09/2023):	Dipl.-Ing Steffen Tietz Fliederweg 4a 12527 Berlin
WEG-Verwaltung (neu ab ca. 09/2023):	Steffan Hausverwaltung e.K. Am Seddinsee 45 12527 Berlin
Hausgeld 2023:	760 €/Monat

c) Mieter und Pächter

- o Mieter der Wohnung: vermietet, der Mietername wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- o In der zu bewertenden Wohnung wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Die Einbauküche gehört dem Mieter.
- o Das Solar-Balkonkraftwerk gehört dem Mieter.

g) Energiepass

- o Wurde nicht zugereicht, ist aber sicherlich vorhanden.

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist aufgrund der Baukonstruktion (Neubau aus 2020, Massivbau, Massivdecken) nahezu ausgeschlossen.

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 6	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Bauleitplanung, Luftbild
Anlage	7	Lageplan der Sondernutzungsrechte
Anlage	8	Grundriss der Wohnung 5 (unmaßstäblich) <ul style="list-style-type: none">• Entnommen der Teilungserklärung von 1996
Anlage	9	Grundriss der Wohnung 5 gemäß Bestand
Anlage	10	Schnitte vom Haus (unmaßstäblich) <ul style="list-style-type: none">• Entnommen der Teilungserklärung von 1996
Anlage	11	Grundriss vom EG vom Haus 2 <ul style="list-style-type: none">• Markierung vom Heizungsraum
Anlage	12	Schnitte vom Haus (unmaßstäblich) Entnommen der Teilungserklärung von 1996
Anlage	13-17	Fotoansichten
Anlage	18	Wirtschaftsplan 2023: Wohnung 5

12.1 Unterlagen zum Grundstück

- Auszug aus dem Katasterplan
- Grundbuch, Unterlagen aus der Grundakte
- Unterlagen vom Miteigentümer
- Keine Zuarbeiten von der WEG-Verwaltung

10 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BANz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFIV:

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 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)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [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 / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

11 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 29.11.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner 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. 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 Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**