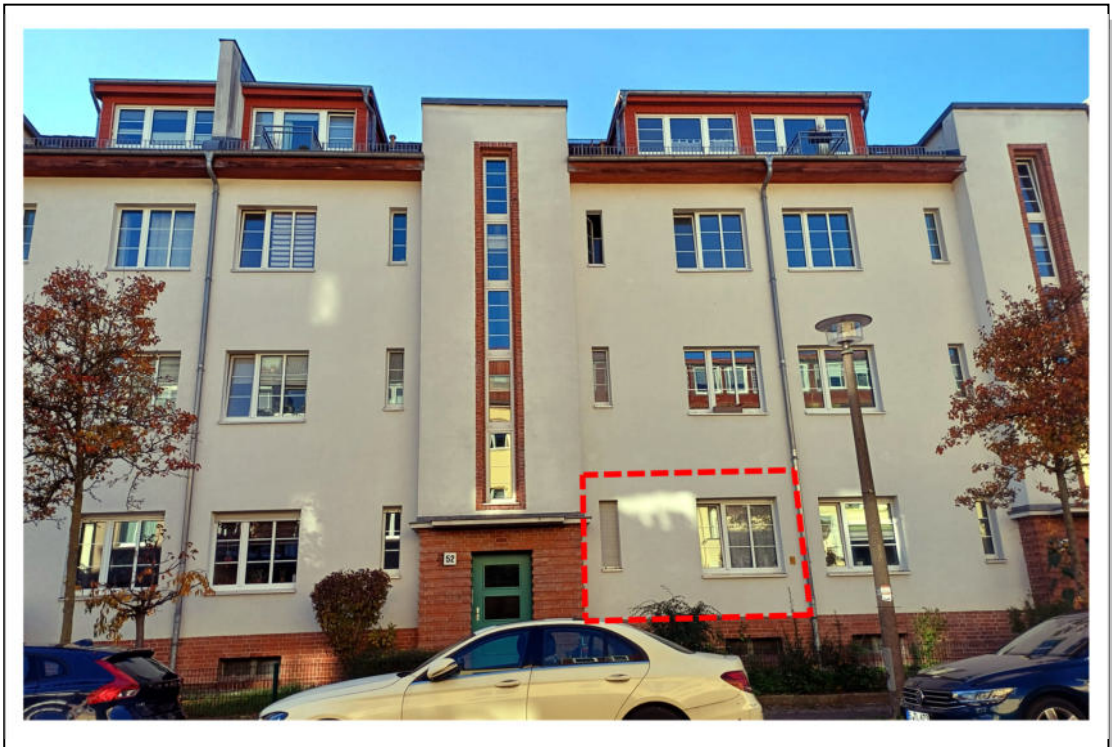


Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 23/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 26**
gelegen im Erdgeschoss rechts nebst Keller Nr. 26
postalische Anschrift: Wassermannstraße 52

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

**Friedlander Straße 139-145, Wassermannstraße 50, 52, 54 und Hoffmannstraße 19, 19a
in 12489 Berlin**

erstattet von
INGO KUHWARD

*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 Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 26**
gelegen im Erdgeschoss rechts nebst Keller Nr. 26
postalische Anschrift: Wassermannstraße 52

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

**Friedlander Straße 139-145, Wassermannstraße 50, 52, 54
und Hoffmannstraße 19, 19a in 12489 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Treptow

Blatt 13826N von Treptow, BV. Nr. 1

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 26**
bezeichneten Wohnung nebst Keller 26

1.325/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Treptow, Flur 161, Flurstück 122 (Größe 3.082 m²)

Verkehrswert : **122.000 €**
zum Wertermittlungsstichtag : 09.11.2025

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 23 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 23/24

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

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
1.3	STICHTAGE	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
3	LAGE	7
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
4	BAUBESCHREIBUNG	10
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	10
4.1.2	<i>Wohnfläche</i>	11
4.1.3	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	11
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 26	12
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	12
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	13
6	BODENWERTERMITTLUNG	14
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	14
6.1.1	<i>GFZ-Anpassung</i>	15
6.1.2	<i>Anpassung</i>	16
6.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung</i>	16
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	17
7.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	18
8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 26	20
8.1	AKTUELLE MIETE UND MARKTÜBLICHE MIETE	20
8.1.1	<i>Besonderheiten des Mietverhältnisses</i>	21
8.1.2	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	22
8.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	23
8.1.4	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	24
9	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	25
9.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	26
9.2	WOHNWERTERMITTLUNG	27
10	MARKTANPASSUNG	30
11	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 2	31
12	VERKEHRSWERT	32
13	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	33
14	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	34
14.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	34
15	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
16	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	36

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 23.09.2025
- Fristsetzung zur Fertigstellung 15.12.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Frankfurter Sparkasse Neue Mainzer Straße 47-53 60311 Frankfurt GZ: Abwicklung 3840203

Eigentümerin = Schuldnerin	o Abt. I, lfd.Nr. 2 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
----------------------------	--

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 07.11.2025 vorgeschlagen und **durchgeführt**.
- Die beteiligten Parteien (Gläubiger und Schuldner) erschienen nicht und reichten auch keine Unterlagen zu.
- Der Gutachter recherchierte im Vorfeld die Mieterin und informierte diese vom Besichtigungstermin.
- Die Mieterin war am 07.11.2025 zugegen und gewährte Zutritt.
 - o **Der Gutachter konnte die Wohnung besichtigen und aufmessen. Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung wurde gestattet.**
- Vom Gemeinschaftseigentum wurden folgende Teile besichtigt:
 - o Grundstück
 - o Keller, Treppenhaus
 - o **Der Heizungsraum war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.**

1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Köpenick und recherchierte folgende Unterlagen
 - o Teilungserklärung+Ergänzung
 - o Angaben zum Recht Abt. II lfd.Nr. 2
- Die WEG-Verwaltung stellte Unterlagen zum Objekt zur Verfügung.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> Objekt plus GmbH, Konrad-Wolf-Straße 60 in 13055 Berlin Tel. 030 8857250 						
Hausgeld 2025:	<ul style="list-style-type: none"> 168 € 						
Instandhaltungsrücklage:	<table> <tr> <td>Giro-Kontostand per 15.09.2025:</td> <td style="text-align: right;">65.544,85 €</td> </tr> <tr> <td>Festgeld-Kontostand per 31.12.2024:</td> <td style="text-align: right;">303.477,58 €</td> </tr> <tr> <td>Liquidität:</td> <td style="text-align: right;">369.022,43 €</td> </tr> </table>	Giro-Kontostand per 15.09.2025:	65.544,85 €	Festgeld-Kontostand per 31.12.2024:	303.477,58 €	Liquidität:	369.022,43 €
Giro-Kontostand per 15.09.2025:	65.544,85 €						
Festgeld-Kontostand per 31.12.2024:	303.477,58 €						
Liquidität:	369.022,43 €						
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2025	<ul style="list-style-type: none"> WEG-Versammlung durchgeführt am 16.09.2025 Beschlüsse: kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, finanziert durch Instandhaltungsrücklage 						
Abgeschlossenheitsbescheinigung	<ul style="list-style-type: none"> Vom 02.07.1997 						
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> Teilung nach § 8 WEG Teilungserklärung UR-Nr. 144/97 vom 03.04.1997 (Notar Dr. Betzler) Entsprechend der vorliegenden Aktenlage geht der Gutachter von der Legalität des vorhandenen Wohnungseigentums aus 						
Ergänzung zur TE	<ul style="list-style-type: none"> UR-Nr. 404/98 vom 10.02.1998 <ul style="list-style-type: none"> Den Wohnungen 7, 17, 24, 31, 38, 48, 55, 62, und 69 werden Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen eingeräumt 						
WEG bestehend aus	<ul style="list-style-type: none"> Friedländer Straße 139, 141, 143, 145 Wassermannstraße 50,52, 54 Hoffmannstraße 19, 19a <ul style="list-style-type: none"> 9 Hausaufgänge mit insgesamt 69 Wohnungen 						
Keller	<ul style="list-style-type: none"> Jeder Wohnung ist ein Kellerraum mit gleicher Nummer zugeordnet <p>Gemeinschaftseigentum im Keller sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Trockenraum, Hausanschlusskeller, Fahrradabstellplätze, Heizungsraum 						
Sondernutzungsrechte	<ul style="list-style-type: none"> Sondernutzungsrechte an Dachterrassenflächen für die DG-Wohnungen 						
<ul style="list-style-type: none"> Keine besonderen Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude feststellbar. Keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum feststellbar. Keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt feststellbar. 							

3 Lage

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Adlershof

Adlershof liegt zu beiden Seiten des S-Bahnhof Adlershof an der Görlitzer Bahn, die vom nordwestlichen Schönweide weiter ins südöstliche Grünau verläuft. Die Wohngebiete liegt nordöstlich des hochliegenden Bahndamms, das Entwicklungsgebiet der Wissenschaftsstadt südwestlich.

Auf der südwestlichen Seite von Adlershof entsteht seit den späten 1990er Jahren die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien (WISTA) auf dem Gelände der früheren Akademie der Wissenschaften der DDR.

Die historisch gewachsenen Wohnviertel und Siedlungen liegen auf der nordöstlichen Seite.

Adlershof ist über den gleichnamigen Bahnhof an die Bahnstrecke Berlin–Görlitz angebunden. Es halten hier fünf Linien der Berliner S-Bahn. Die Straßenbahnlinien 61 und 63 durchqueren den Ortsteil. Entlang der Bahntrasse verläuft die Bundesstraße 96a (Adlergestell) als wichtige Nord-Süd-Verbindung. Die Anschlussstelle *Adlershof* der Bundesautobahn 113 liegt im Nachbarortsteil Johannisthal.

Mikrolage

- S-Bahn Adlershof ca. 1,2 km entfernt (Fußweg)
- Straßenbahnhaltestelle in der Dörfeldstraße ca. 300 m
- Einkaufen in der Dörfeldstraße
- Heide-Grundschule + Kita ca. 900 m entfernt
- Alexander-von-Humboldt-Gymnasium ca. 1,6 km
- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**

Adlershof

Ortsteil von Berlin



Koordinaten	ø 52° 26' 16" N, 13° 32' 51" O
Höhe	34 m ü. NHN
Fläche	6,11 km ²
Einwohner	22.417 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte	3669 Einwohner/km ²



3.1 Grundstücksbeschreibung



Grundstück

- Größe 3.082 m²
- 3-Fronten-Grundstück, abgewinkelter Zuschnitt
- ebene Lage
- Straßenfront Wassermannstr. ca. 75 m
- Straßenfront Friedlander Straße ca. 53 m
- Straßenfront Hoffmannstraße ca. 31 m
- Abgeschlossener Innenhof, nur über Gebäudedurchgänge zu erreichen

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Erdgas-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG

Maß der baulichen Nutzung (überschlägig)

- Bruttogrundfläche (inkl. DG) ca. 5.140 m²
- WGFZ = 5.140 m²/Grundstücksgröße
- = 5.140 m²/3.082 m²
- **WGFZ = ca. 1,67**

- Anmerkungen: Im Unterschied zur GFZ wird bei der WGFZ auch das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss berücksichtigt, auch wenn es kein Vollgeschoss im Sinne der BauO Berlin ist.
- Gemäß ImmoWertV2021 wird hierbei das DG mit 75 % der Grundfläche angerechnet



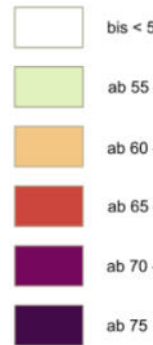
Wassermannstraße

- 2spurig
- Asphalt
- beidseitiger Fußgängerweg und Straßenbeleuchtung
- Parkplätze entlang der Straße

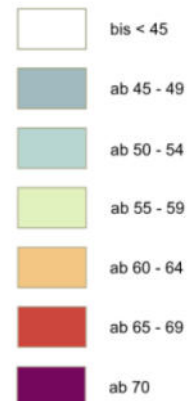


Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht)
 o < 55 dB(A)

L DEN in dB(A)



L N in dB(A)



3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

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.

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 W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
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/
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> Vermietet Die Mieterin ist schwerbehindert.

4 Baubeschreibung

Historie (basierend auf Aktenlage und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung)

- geschätztes Baujahr 1928
- Sanierung/Modernisierung ca. 1997



Gegenwärtige Nutzung

- aufgeteiltes Mehrfamilienwohnhaus
- Eigentumswohnanlage bestehend aus 9 Aufgängen mit 69 Wohnungen

Anzahl der Geschosse	:	<ul style="list-style-type: none"> • 3 + ausgebautes Dachgeschoss • Voll unterkellert (Kellerräume je Wohnung)
Gebäudekonstruktion	:	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise • Betondachsteindeckung • Außenwandwärmeeisolation auf der Gebäuderückseite • Massivtreppe mit Holtrittstufe

4.1.1 Beschreibung der Wohnung

- gelegen im Erdgeschoss rechts
- Ausrichtung zur Straße (Wassermannstraße) und zum Innenhof
- Fläche gemäß Mietvertrag **50,90 m²**

Ausstattung (basierend auf der allgemeinen Baubeschreibung, und Erkenntnissen aus der Besichtigung)

- Heizung: Zentralheizung (Gaszentral) mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Flächenheizkörper in ausreichender Dimensionierung mit Thermostaten + Heizkostenverteiler, Cu-Installation
- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung (von 1997)
- Innentüren: Holzzargen und Türen aus der Bauzeit, überarbeitet und gestrichen
- Wohnungseingangstür in schalldämmender Ausführung
- Elektro: modernisiert nach VDE-Norm (mittlere Ausstattung)

Sanitär:

- eingebaute Wanne im Poresträger; stehendes WC mit Spülkasten, Waschbecken, Fußboden gefliest; Wände gefliest bis auf ca. 2 m; zeitgemäße Ausstattung, Handtuchstrukturheizkörper
- Wandbeläge: Raufaser weiß, gestrichen; Fußbodenbeläge: Bad und Küche mit Fliesen, sonst textile Beläge auf Dielung
- Kaltwasser- und Warmwasserzähler vorhanden

4.1.2 Wohnfläche

	<ul style="list-style-type: none"> • Innenhöhe ca. 2,85 m • Wohnfläche laut Mietvertrag: 50,90 m² • Ausrichtung: Balkon nach Süd West • Straßenfenster nach Nord-Ost • 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur 															
	<p>Flächen gemäß Wohnfl.VO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Basierend auf Aufmaß des Gutachters: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zimmer</th> <th>Fläche in m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zimmer 1</td> <td>19,20</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 2</td> <td>8,60</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>5,00</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>3,95</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>12,10</td> </tr> <tr> <td>Balkon (1/2 Ansatz)</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>50,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Das eigene Aufmaß bestätigt die Wohnfläche gemäß Teilungserklärung, die Abweichung wird berücksichtigt</p>	Zimmer	Fläche in m ²	Zimmer 1	19,20	Zimmer 2	8,60	Flur	5,00	Bad	3,95	Küche	12,10	Balkon (1/2 Ansatz)	1,35	Gesamt
Zimmer	Fläche in m ²															
Zimmer 1	19,20															
Zimmer 2	8,60															
Flur	5,00															
Bad	3,95															
Küche	12,10															
Balkon (1/2 Ansatz)	1,35															
Gesamt	50,2															

4.1.3 Baumängel/Bauschäden

Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- Tlw. Leichter Algen- und Moosbefall an der Fassade in Teilbereichen
- KG: Laut Aussagen der Mieterin tlw. Rattenbefall
- Leichte Verschleißerscheinungen im Treppenhaus
- **Insgesamt normaler Instandhaltungszustand dem Alter entsprechend**

Sondereigentum

- tlw. verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge
- tlw. Verschleißerscheinungen an Türblättern und Zargen
- Bad mit leichten Verschleißerscheinungen an Keramik, Fliesenfugen und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- und andere Kleinstschäden
- **insgesamt mittlerer Zustand**

5 Wertermittlung der Wohnung 26

5.1 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.

5.1.1 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

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

6 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.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

6.1 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*

500 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 0,8
- Richtwertzone 1196
- Stand 01.01.2025

6.1.1 GFZ-Anpassung

GFZ-Umrechnung

- Das Flurstück 122 mit seiner Bebauung weist eine WGFZ von gerundet 1,67 auf (ohne KG). **Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 0,8 so dass sich eine GFZ-Umrechnung als notwendig erweist.**

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		

theoretische GFZ-Umrechnung für das Grundstück:

Bodenrichtwert in €/m ² :	500	GFZ – Umrechnungsfaktoren	
GFZ des Richtwertes:	0,80	GFZ – Faktor:	0,4176
GFZ des Grundstücks:	1,67	GFZ – Faktor:	0,85997

**Angepasster
Bodenwert in €/m²
über die GFZ**

$$\text{Bodenwert} = \frac{500 \times 0,85997}{0,4176} = 1.029,66$$

Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung: = **529,66 €/m²**

- Anmerkung: Der Gutachter berücksichtigt die GFZ-Anpassung in **gedämpfter Form**

6.1.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 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

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 450,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag
 o Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025 0 %

die Lage

- o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung

- o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- o GFZ-Anpassung, gedämpfte Umrechnung 50 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- o Keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 50,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 675,00 €/m²

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

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) 725,00 €/m²

6. Grundstücksgröße in m² 3.082 m²

7. Grundstückswert 2.234.450,00 €

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	3.082	725,00	2.234.450,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	1.325	100.000	29.606,46
Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m²			50,90
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			581,66

- o Ein Bodenwertanteil von gerundet 29.606,46 für eine Eigentumswohnung mit 50,90 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 581,66 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint zu niedrig für die Wohnung.

7 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe alter Erträge wird als Rohertrag bezeichnet Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

8 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 26

8.1 Aktuelle Miete und marktübliche Miete

Das Wohnungseigentum ist vermietet. Der Mietvertrag wurde zugereicht.

Bezeichnung	Wohnung
Mietgegenstand	Wassermannstraße 52, EG rechts Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkon Ca. 50,90 m ² Wohnfläche + Kellerraum
Mietvertragsbeginn	01.06.2010
Mietdauer	Unbefristet
monatl. Miete (netto-kalt)	300 € netto-kalt Monat
Staffelmiete/ Indexmiete	keine
Letzte Erhöhung	2017: erhöht auf 345 €/Monat

- o **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2024 (in EURO/m²)

Berliner Mietspiegel 2024

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung 1: mit IWC, ohne Bad und/oder ohne SH		
50 m ² bis unter 65 m ²	5,57 <	6,67 > 8,74
Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC		
50 m ² bis unter 65 m ²	6,02 <	7,12 > 9,19

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Wassermannstraße,
alle Hausnummern
Bezirk: Treptow-Köpenick
Stadtgebiet: Berlin Ost
Wohnlage: Mittel
Gebäudealter: 1919 - 1949
Gebäudeart: Altbau
Wohnfläche: 50 m² bis unter 65 m²

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 Vormieter 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

• **Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich:**

Miete, Siehe Mietspiegel	7,12	€/m ²
◦ Mittelwert (Baujahr 1919 bis 1949, Größe 50 bis 65 m ² m ²)		
Anpassungsfaktor	1,1	
◦ Tatsächliche Marktlage und Anpassung an das Objekt		
Legitime Miete gemäß Mietpreisspiegel	7,83	
Angenommene Wohnfläche (laut Teilungserklärung)	50,90	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	398,55	€
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt) gerundet	400,00	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	4.800,00	
Aktuelle Jahresmiete	4.140	€
Aktueller jährlicher Minderertrag	-660	
Kapitalisierter Minderertrag (pauschal inkl. Prozessrisiko)	-2.000	€
<ul style="list-style-type: none"> • Der Gutachter geht davon aus, dass die aktuelle Miete sukzessive entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen an das marktübliche Niveau angepasst werden kann. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung vom 14. März 2023 (GVBl. S. 112) darf in Berlin die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 % steigen (Kappungsgrenze). ◦ Es besteht jedoch immer ein gewisses Prozessrisiko, dass Mieter eine entsprechende Mieterhöhung nicht akzeptieren oder mittels Gutachten nachgewiesen werden muss. 		

8.1.1 Besonderheiten des Mietverhältnisses

Die Mieterin der Wohnung ist schwerbehindert (Ausweis wurde dem Gutachter gezeigt)

Wenn ein **Vermieter wegen Eigenbedarf kündigen** möchte, der **Mieter aber schwerbehindert** ist, gelten besondere rechtliche Anforderungen und Schutzvorschriften.

Hier ist eine verständliche Übersicht:

 Grundlage: Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

Der Vermieter darf kündigen, **wenn er die Wohnung für sich, nahe Angehörige oder Haushaltsangehörige benötigt.**

Die Kündigung muss **begründet** und **formell korrekt** sein (schriftlich, mit Angabe des konkreten Eigenbedarfs).

Besonderer Schutz für schwerbehinderte Mieter

Ein Mieter mit einer **Schwerbehinderung (§ 2 SGB IX)** genießt **erhöhten Kündigungsschutz:**

- **Härtefallregelung (§ 574 BGB – Widerspruch gegen die Kündigung)**
Der Mieter kann der Kündigung **widersprechen**, wenn sie für ihn eine **unzumutbare Härte** bedeutet.
Beispiele für Härtegründe:
 - Schwere Krankheit oder Behinderung
 - Notwendigkeit barrierefreien Wohnraums, der schwer zu finden ist
 - Hohe Bindung an das Wohnumfeld (z. B. wegen Pflege, Ärzte, soziale Kontakte)
 - Fortgeschrittenes Alter
- Der Widerspruch muss **schriftlich und begründet** spätestens **zwei Monate vor dem Ende der Kündigungsfrist** erfolgen (§ 574b BGB).

➤ **Abwägung durch das Gericht**

- Kommt es zum Streit, muss das Gericht zwischen dem **Interesse des Vermieters** (Eigenbedarf) und dem **Schutzinteresse des Mieters** abwägen.
- Bei Schwerbehinderten entscheiden Gerichte **oft zugunsten des Mieters**, insbesondere wenn kein gleichwertiger Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

➤ **Sozialklausel (§ 574a BGB)**

- Auch wenn der Eigenbedarf grundsätzlich besteht, kann das Gericht die **Beendigung des Mietverhältnisses aufschieben** oder sogar ablehnen.

8.1.2 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung

Liegenschaftszins

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

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,10%	Ausgangswert (unvermietete Wohnung, RND > 30 Jahre, Lage: Adlershof)
0,05%	allgemeine Marktlage
0,05%	Lage im EG
0,35%	Vermietet, Mieterin schwerbehindert
1,55%	Gesamt

Restnutzungsdauer

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1928
B	Gebäudealter in 1935	97 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012, entspricht auch dem Modell der ImmoWertV2021

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Wertmethodischer Ansatz: 9 Modernisierungspunkte**Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 35 Jahre****8.1.3 Bewirtschaftungskosten**

ImmWertV2021 Anlage 3

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.

III. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

- Angepasste Instandhaltungskosten (Stand 11/25): 14,00 €/m² (Wohnnutzung, Ansatz des Gutachters)

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Ansatz des Gutachters: 380 €/Jahr

Verwaltungskosten	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	380 €	X	1	=	380,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,00 €/m ²	X	50,90 m ²	=	712,60
Instandhaltungskosten	: Nebenflächen/ Gemeinschaftsflächen etc. = 50 €/Jahr (pauschal)	50 €	X	1	=	50,00
Mietausfallwagnis Wohnung	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	4.800 €	=	96,00
Gesamt in €						1.238,60

8.1.4 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung	50,90	7,86	400,00	4.800,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				4.800,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung);				-1.238,60
o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen				
jährlicher Reinertrag =				3.561,40
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):				
Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
2.234.450	1.325 / 100.000	29.606,46	1,55	- 458,90
<i>Ertrag des Eigentums</i>				<i>3.102,50</i>
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):				1,55
und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren				x
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>				<i>83.323,84</i>
Behebung von Schäden pauschal				in €
o pauschaler Ansatz				-500,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung				in €
o Mietminderertrag				-2.000,00
<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>				<i>29.606,46</i>
vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück				110.430,30
<i>in €/m²</i>				<i>2.169,55</i>
<i>gerundet</i>				110.400

9 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

9.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt in seinem Marktreport 2024/25 folgende Spanne aus:

- **Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Südost	50	48	46	64
	2.110 bis 3.996	2.874 bis 4.712	2.203 bis 3.849	3.046 bis 4.546
	2.935	3.772	3.059	3.767

Durch den Gutachter wurde eine aktuelle Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen: Quelle: <https://aks-berlin.poet.de/aks-online/>

Abfragekriterien 1:

- Bodenrichtwertzone: 1196
- unvermietet
- Vertragsdatum: 2024; 2025
- Baujahr 1928
- Blockrandbebauung/Zeilenbebauung

Auswertung

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

Nr.	Jahr	Straßenname	Gnr	BRW	KP/m ²	Kaufpreis	Fläche	Bauj	Lg	Rä	WF-NF
1	2024	FRIEDLANDER STR.		500	3.526	179.000	3.082	1928	OG	2	50,77
2	2024	FRIEDLANDER STR.		500	4.197	225.000	3.082	1928	EG	2	53,61
3	2024	THELENSTR.		500	3.460	237.000	4.713	1928	EG	3	68,50
4	2024	SEIDENBAUSTR.		500	2.444	165.000	5.781	1928	EG	3	67,52
5	2024	ALTHEIDER STR.		500	3.489	200.000	5.781	1928	EG	2	57,33
6	2025	SEIDENBAUSTR.		500	3.758	200.000	3.007	1928	EG	2	53,22
7	2025	SEIDENBAUSTR.		500	3.833	207.500	5.781	1928	OG	2	54,13
8	2025	ADLERGESTELL		500	2.900	160.000	4.713	1928	OG	2	55,17
9	2025	ANNA-SEGHERS-STR.		500	3.810	210.000	3.007	1928	EG	2	55,12

Mittelwert: 3.491 €/m²

Abfragekriterien 2:

- Bodenrichtwertzone: 1196
- Vermietet/verpachtet
- Vertragsdatum: 2024; 2025
- Baujahr 1928
- Blockrandbebauung/Zeilenbebauung

Nr.	Jahr	Straßenname	Gnr	BRW	KP/m ²	Kaufpreis	Fläche	Bauj	Lg	Rä	WF-NF
1	2024	ALTHEIDER STR.		500	2.980	169.000	5.781	1928	OG	2	56,71
2	2024	SEIDENBAUSTR.		500	2.746	150.000	5.781	1928	EG	2	54,63
3	2024	THELENSTR.		500	3.007	208.000	4.713	1928	OG	3	69,17
4	2025	ALTHEIDER STR.		500	3.166	195.000	5.781	1928	EG	3	61,60
5	2025	THELENSTR.		500	2.415	135.000	4.713	1928	OG	2	55,91
6	2025	ANNA-SEGHERS-STR.		500	2.579	150.000	3.007	1928	OG	2	58,17
7	2025	ADLERGESTELL		500	2.220	160.000	4.713	1928	EG	3	72,07
8	2025	ANNA-SEGHERS-STR.		500	2.227	127.500	3.007	1928	OG	3	57,25
9	2025	WASSERMANNSTR.		500	3.000	152.500	3.082	1928	OG	2	50,83
10	2025	ANNA-SEGHERS-STR.		500	2.530	150.000	3.007	1928	OG	2	59,30
11	2025	Adlergestell		500	2.479	219.000	3.007	1928	OG	3	88,35

Mittelwert: 2.668 €/m²

- **Ausgangswert = 2.700 €/m²** (Ansatz unter Berücksichtigung aller Marktdaten)

9.2 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		=	55
	• einfache	=	40	
	• mittlere	=	55	
	• bevorzugt	=	70	
1.2.	Straße		=	5
	• Hauptstraße	=	1	
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen		=	5

	• unmittelbar	=	9				
	• nähere Umgebung	=	5				
	• größere Entfernung	=	1				
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln	=	4				
	• 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				
					<hr/>	71,5	x 0,25 = 17,88
2.	Wert der Wohnung						
2.1	Größe der Wohnung	=	19				
	• bis 45 m ²	=	20				
	• bis 80 m ²	=	15				
	• bis 110 m ²	=	10				
	• darüber	=	5-10				
2.2	Geschoss	=	5				
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	5				
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10				
	• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	=	15				
	• DG mit Aufzug	=	20				
2.3	Grundrissgestaltung (Raumordnung)	=	20				
	• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25				
	• Wohnung mit Alkoven	=	10				
	• unzweckmäßige Gestaltung	=	5				
2.4	Himmelsrichtung und Aussicht	=	15				
	• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20				Fenster zum Hof und Straße
2.5	Ausstattung	=	15				
	• Ausstattung bis	=	20				
					<hr/>	74	x 0,20 = 14,8
3.	Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit						
3.1	Wohnung für Eigennutzung frei	=	75				Ausgangswert bezieht sich auf vermietete Wohnungen
	• Wohnung mieterfrei/vermietet	=	80				
3.2	Höhe der Instandhaltungsrücklage	=	20				
	• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20				vorhanden
					<hr/>	95	x 0,30 = 28,5
4.	Wert des Gebäudes						
4.1	Baujahr	=	65				
	• 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	=	3				
	• Bauweise und Qualität	=	5				
4.3	Wärmedämmung	=	3,5				
	• ausreichend	=	5				
4.4	Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen	=	3				

• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5						
				<u>74,5</u>	x	0,15	=	11,18
5. Wert des Grundstücksanteils								
5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück	=	50						
• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50						
• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60						
5.2 Vorhandensein von Grünflächen	=	20						
• Vorhandensein von Grünfläche	=	10						
• Parkplatz	=	10						
• Kinderspielplatz	=	10						
5.3 Erschließungsanlagen	=	10						
• Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel.	=	5						
• zusätzliche Regenentwässerung	=	2						
• Straße ausgebaut und bezahlt	=	3						
				<u>80</u>	x	0,10	=	8
6. Zu- und Abschläge								
• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	0						
• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	0						
				<u>0</u>	x	1	=	0
				Wohnwert		=	80,36	
Wohnwert-Ausgangswert	=	80	% =	2.700	€/m ² Wfl.			
VERGLEICHSWERT	=	80,36	% =	2.712	€/m² Wfl.			

Wohnfläche In m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
50,90	2.712	138.040,80	
Baumängel/Bauschäden		-500	Pauschaler Ansatz
Mindermiete inkl. Prozessrisiko		-2.000	Pauschaler Ansatz
		135.540,8	Gerundet 135.500

10 Marktanpassung

Der Vergleichsfaktorwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. 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.

- Üblicherweise steht bei vergleichbaren Wohnungen der Vergleichswert im Vordergrund (da Eigennutzung im Vordergrund), die Wohnung ist jedoch vermietet, so dass der Ertragswert gleich gewichtet wird.

	Anteil	
o Ertragswert	0,50	110.400,00 €
o Vergleichswert	0,50	135.500,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		122.950,00 €
o Möblierung (keine)		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		122.950,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Der Gutachter hat eine kleinere Wohnfläche aufgemessen.	- 0,77	- 950,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		122.000,00 €
		Wohnfläche laut Teilung in m ² ca. 50,90
	=	2.396,86 €/m²
o Sonstiges		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		122.000,00 €

11 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 2

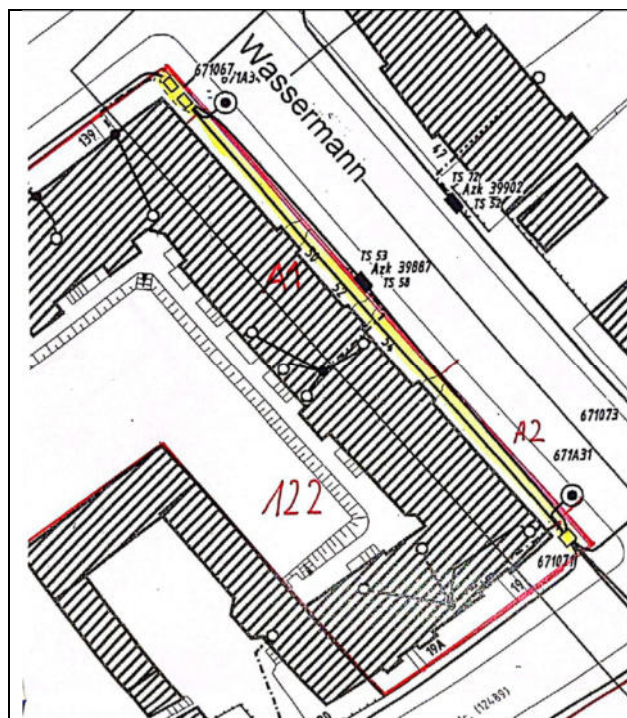
Auftragsgemäß soll folgendes Recht bewertet werden.

2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht gem. § 4 SachenR-DV) für <u>Deutsche Telekom AG</u> , Bonn. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 28.03.2006 (Z 22-9 B 490/05, Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Außenstelle Erfurt) eingetragen in Blättern 13801N-13869N, 8745N, 3382N, 1682N, 4720N, 8192N, 15782N, 4428N am 07.06.2006.
---	---	---

Auszug aus der Anlagenrechtsbescheinigung

Bei der im Antrag auf Erteilung der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung angegebenen Telekommunikationsanlage handelt es sich um eine mit Kabeln belegte Kabelanlage mit nachfolgenden Bestandteilen und beanspruchten Flächen:

lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Beschreibung der Anlage		Länge m	Breite m	Schutzstreifen m	Fläche m ²
1	161	122	13801N-13869N	Kabelschacht (KSch)	KSch-Nr.671067	6,70	2,00	zweiseitig a 0,50	18,00
				Kabelkanalrohre	A1; 12x DN 100=12 zügig	64,00	0,53	beidseitig a 0,50	97,92
				Kabelkanalrohre	A2; 2x DN 100=2 zügig	22,00	0,25	einseitig a 0,50	16,50
				Kabelschacht (KSch)	KSch-Nr.671071	4,60	2,00	dreiseitig a 0,50	15,30



Wertung

Unterirdische Kabelschächte und Kabelkanalrohre (gelb markiert).

- Schutzstreifenfläche: 147,72 m²
- Geringe Minderung: 5% des Bodenwertes

Berechnung:

- 147,72 m² x 725 €/m² = 107.097 €
- 5 % von 107.097 € = 5.354,85 €
- Korrekturfaktor 0,5 (Leitung liegt im Vorgarten)
- **Minderung gesamt: gerundet 2.700 €**
- Aufgeteilt zu gleiche teilen auf 69 Wohnungen
- **Gerundet 40 €/Minderung je Wohnung**

12 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 26**
gelegen im Erdgeschoss rechts nebst Keller Nr. 26
postalische Anschrift: Wassermannstraße 52

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

**Friedlander Straße 139-145, Wassermannstraße 50, 52, 54
und Hoffmannstraße 19, 19a in 12489 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2025

geschätzt mit gerundet:

122.000 €

- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd.Nr. 2: -40 €**

13 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	<ul style="list-style-type: none">• Objekt plus GmbH, Konrad-Wolf-Straße 60 in 13055 Berlin• Tel. 030 8857250
Hausgeld 2025:	<ul style="list-style-type: none">• 168 €

c) Mieter und Pächter

- Die Wohnung ist vermietet, der Mieternamen wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.
- **Die Mieterin ist schwerbehindert.**

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.

g) Energiepass

- o Wurde zugereicht, siehe Anlage

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist auch eher unwahrscheinlich

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

14 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 7	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung, Erhaltungsverordnungsgebiete
Anlage	8-12	Leitungspläne der Leitungsbetreiber
Anlage	13	Grundriss vom Kellergeschoss
Anlage	14	Grundriss vom Erdgeschoss
Anlage	15	Grundriss der Wohnung 26 gemäß aktuellem Bestand
Anlage	16	Schnitt und Ansichten
Anlage	17-20	Fotoansichten
Anlage	21	Auszug aus dem Energiepass
Anlage	22-23	Einzelwirtschaftsplan Wohnung 26

a

14.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es 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.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

15 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr.6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr.6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

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)

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; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

16 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, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der 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 09.11.2025

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:

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

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