

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 24/2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
an dem Sondereigentum **der Wohnung Nr. 13 im 3.OG**

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

Wassermannstraße 75 in 12489 Berlin

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

erstattet von

INGO KUHWALD

*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 dem Sondereigentum **der Wohnung Nr. 13 im 3.OG**

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

Wassermannstraße 75 in 12489 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Treptow

Blatt 25667N von Treptow, BV. Nr. 1

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 13**
bezeichneten Wohnung im 3.OG

902,31/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Treptow, Flur 161, Flurstück 367 (Größe 579 m²)

Verkehrswert : **242.000 €**
zum Wertermittlungsstichtag : 29.04.2025

Dieses Gutachten enthält 32 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 24/24

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

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>	5
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
3	LAGE UND GRUNDSTÜCK	7
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
3.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	9
4	BAUBESCHREIBUNG	10
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 13	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
6.2	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 13	17
6.2.1	<i>Wohnflächen</i>	20
6.2.2	<i>Mietertrag</i>	20
6.2.3	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	21
6.2.4	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	23
6.2.5	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	23
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	24
7.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	24
7.1.2	<i>Wohnwertermittlung</i>	25
8	VERKEHRSWERT	28
8.1	ZUSAMMENFASSUNG WOHNUNGSEIGENTUM NR. 13	28
9	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	29
9.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	29
10	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	30
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	31
12	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	32

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 14.03.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
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

Gläubiger

WEG Wassermannstr. 75, 12489 Berlin, Bundesallee 66, 12161 Berlin, vertreten durch die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft ProLine Marketing und Management für Immobilien GmbH, Bundesallee 66, 12161 Berlin, Gz.: Wassermannstraße 75
- betreibende Gläubigerin -

Verfahrensbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Karsten Böther**, Bernburger Straße 32, 10963 Berlin, Gz.: 201-24/Bö/ge

Schuldner

- Zustellungsvertreter (§ 6 ZVG)
 - Dipl. Rpfl. Kai Siegfried, Grabenkamp 96, 21357 Bardowick

1.1.3 Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung am 28.05.2025 wurden alle Parteien geladen. Es erschienen kein Schuldnervertreter und kein Gläubigervertreter zur Ortsbesichtigung.

Das Gebäude war verschlossen, ein Zugang auch über andere Bewohner war nicht möglich.

- **Dem Gutachter ist jedoch das Haus (Treppenhaus, Dachboden) und der Keller von einer Besichtigung aus dem Jahr 2021 bekannt.**


Die Wohnung ist wahrscheinlich bewohnt/besetzt. Eine Kontaktaufnahme mit dem Bewohner war nicht möglich.

- Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.

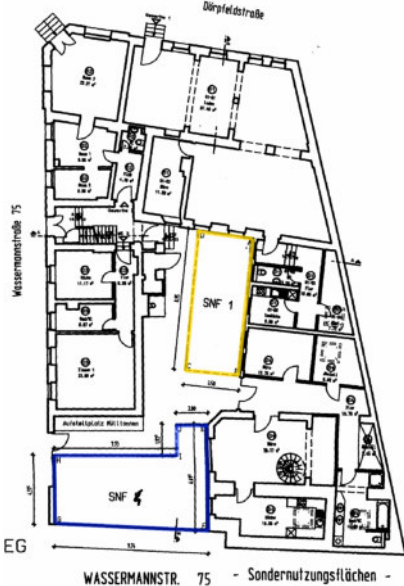
1.1.4 Unterlagen

- Die WEG-Verwaltung (= Antragsteller des Verfahrens stellte Unterlagen und Informationen zum Objekt zur Verfügung.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> • Baulasten wurden im Kosteninteresse nicht abgefragt, da diese keine Relevanz für das zu bewertende Sondereigentum haben
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <p>Überbauungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück 367 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 367 gehen keine Überbauungen aus. • Es handelt sich jedoch um Grenzbebauungen, so dass gegenseitige geringfügige Überbauungen mit Nachbargebäuden nie gänzlich ausgeschlossen werden können. </div> </div>	

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • ProLine Marketing und Management für Immobilien GmbH • Bundesallee 66 in 12161 Berlin
Hausgeld 2025:	<ul style="list-style-type: none"> • 502,77 €/Monat ab 01.06.2024
Instandhaltungsrücklage:	<ul style="list-style-type: none"> • Unbekannt • Wahrscheinlich gering (zum 31.12.2020 betrug diese ca. 26.000 €)
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung	<ul style="list-style-type: none"> • 2023: Keine wertrelevanten Beschlüsse • 2024: Keine wertrelevanten Beschlüsse
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> • UR-Nr. J 134/2004, Notar Dr. Jobski vom 19.03.2004
Ergänzung zur TE	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
WEG bestehend aus	<p>WEG bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeeinheit 1 im Erdgeschoss, Sondernutzungsrecht an der Fläche SNF 1 im Hof • Gewerbeeinheit 2 im Erdgeschoss • Wohnung 3 im Erdgeschoss • Gewerbeeinheit 4 im Erdgeschoss und 1.OG , Sondernutzungsrecht an der Fläche SNF 4 im Hof • Wohnung 5 im 1.OG; Wohnung 6 im 1.OG; Wohnung 7 im 1.OG • Wohnung 8 im 2.OG; Wohnung 9 im 2.OG; Wohnung 10 im 2.OG • Wohnung 11 im 3.OG; Wohnung 12 im 3.OG; Wohnung 13 im 3.OG
	<p>Sondernutzungsrechte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SNF 1, zugeordnet der Gewerbeeinheit 1 • SNF 4, zugeordnet der Gewerbeeinheit 4 • siehe hierzu Anlage 16 <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum und werden vom Verwalter zugeordnet • Der Wohnung 13 wurde kein Kellerraum zugeordnet.
<ul style="list-style-type: none"> • Keine besonderen Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude feststellbar. • Keine Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum feststellbar. • Keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtojekt feststellbar. 	

3 Lage und Grundstück

- 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

- gelegen im Süden von Berlin im Stadtteil Treptow (Adlershof) in der Dörpfeldstraße/ Wassermannstraße gelegen
- gelegen in einem Wohngebiet mit 3 bis 4 geschossiger Mehrfamilienhausbebauung
- Dörpfeldstraße = Haupteinkaufsstraße innerhalb dieses Ortsteils
- Immissionseinflüsse durch den Straßenverkehr in der Dörpfeldstraße
- Straßenbahnhaltestelle in der Dörpfeldstraße
- ca. 1.100 m bis zur S-Bahnhaltestelle Spindlersfeld

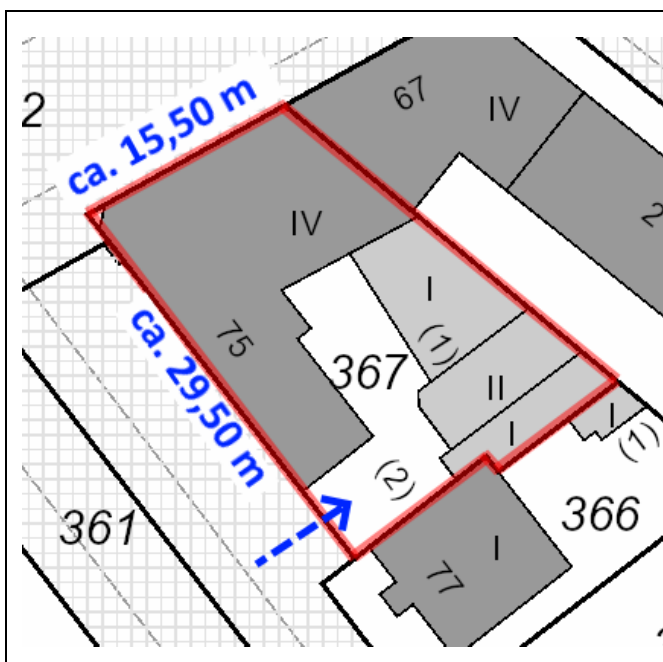
Adlershof

Ortsteil von Berlin



Koordinaten	ø 52° 26' 16" N, 13° 32' 51" O
Höhe	34 m ü. NHN
Fläche	6,11 km ²
Einwohner	22.186 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte	3631 Einwohner/km ²

laut Mietspiegel Berlin = mittlere Wohnlage





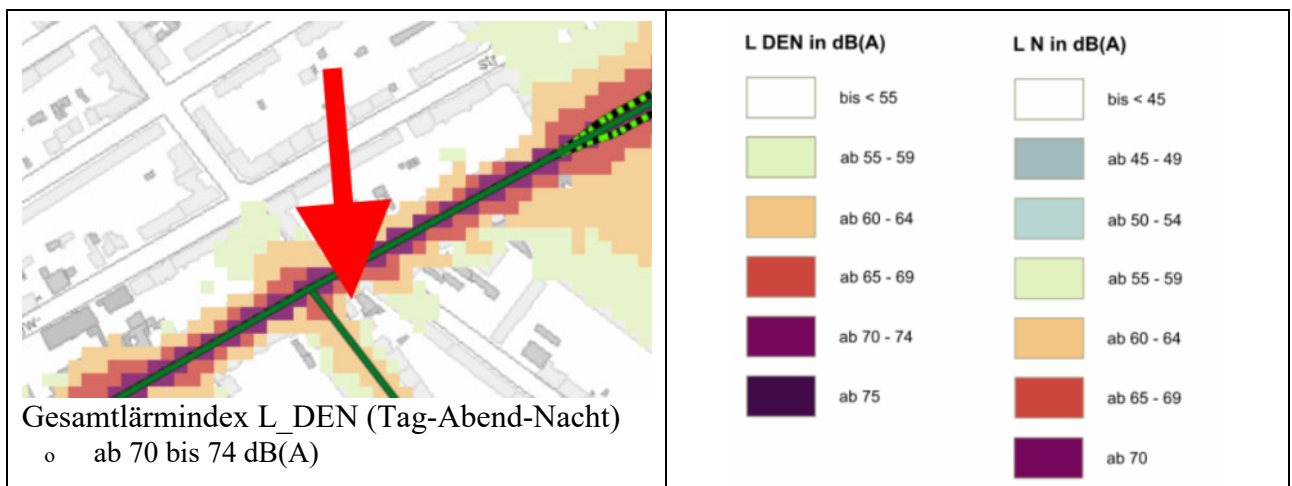
Grundstück

- Eckgrundstück: Dörpfeldstraße/Wassermannstraße
- Straßenfront Dörpfeldstraße: ca. 15,50 m
- Straßenfront Wassermannstraße: ca. 29,50 m
- trapezförmiger Zuschnitt, kein Vorgarten
- Ausrichtung:
 - Dörpfeldstraße nach NNW
 - Wassermannstraße nach SW
- Zufahrt von der Wassermannstraße zum Innenhof
- Die PKW Stellfläche stellt die SNF 4 dar.

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, und Stromleitungen /Erdgasleitung vorhanden, Anschlüsse bestehen
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG

Dörfeldstraße	Wassermannstraße
	
<ul style="list-style-type: none"> • Dörfeldstraße: 2spurige Asphaltstraße mit mittiger Straßenbahnschiene, Fußgängerwege beidseitig • Wassermannstraße: öffentliche, zweispurige Straße, Asphaltbelag, mit Fußgängerwegen • Parkmöglichkeiten entlang der Straße • Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Erschließung gesichert im Sinne des BauGB). 	



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.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maßangaben, basierend auf vorhandenen Unterlagen, Genauigkeit ca. +/- 5%

	<p>Gebäudeteil A: MFH</p> <ul style="list-style-type: none"> Bebaute Fläche ca. 285 m² 4 Vollgeschosse BGF: 1.140 m²
	<p>Gebäudeteil B: Hofgebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> Bebaute Fläche ca. 68 m² 1 Geschoss BGF ca. 68 m²
	<p>Gebäudeteil C: Hofgebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> Bebaute Fläche ca. 47 m² 2 Geschosse BGF ca. 94 m²
	<p>Gebäudeteil D: Hofgebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> Bebaute Fläche ca. 33,50 m² 1 Geschoss BGF ca. 33,5 m²

Bebaute Fläche Gesamt	<ul style="list-style-type: none"> Ca. 433,50 m²
BGF (ohne Keller und Dachboden)	<ul style="list-style-type: none"> 1.335,50 m²
Grundstücksgröße gesamt	<ul style="list-style-type: none"> 579 m²
GFZ	<ul style="list-style-type: none"> Ca. 2,30 (gerundet)

4 Baubeschreibung

Flächen

- Ein Aufmaß erfolgte nicht, die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

- **Bezeichnung (Nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf den Gebäudeteil A = Mehrfamilienhaus)**
 - 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Gewerbe im EG; voll unterkellert
 - nicht ausgebauten Dachgeschoss (wäre jedoch ausbaufähig)

Historie

- Altbau, Baujahr unbekannt, geschätzt zwischen 1880 bis 1890
- Teilsanierungen/Teilmodernisierungen nach 2000

Geschosse : 4, zuzüglich KG und nicht ausgebauten DG

Gebäudekonstruktion:

- Mehrfamilienwohnhaus in traditioneller Massivbauweise und geschlossener Massivtreppenanlage mit Holztrittstufen
- die halbseitigen Sättel und die Flachdachbereiche sind mit Pappeindeckung
- keine Balkone, kein Fahrstuhl
- straßenseitige Schmuckfassade mit Sichtklinkern, Gesimsen, Fenster mit Fensterkronen
 - L-förmiges Haus; Hauseingang von der Wassermannstraße
 - Gewerbeeinheit 1 mit separatem Eingang direkt an der Ecke

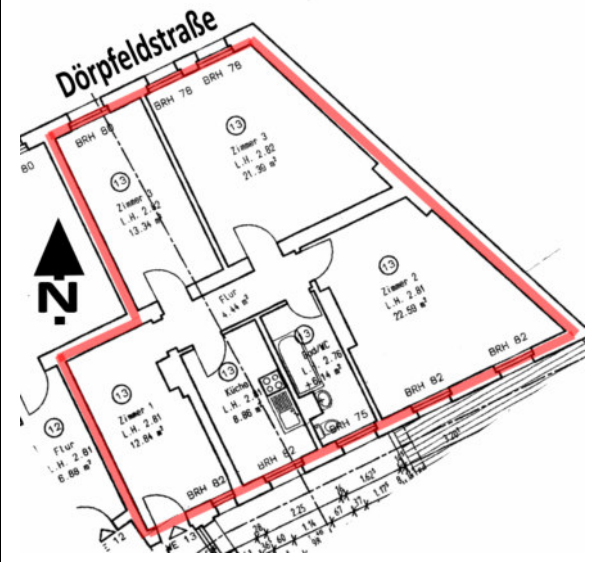
Heizung : zentrale Heizungsversorgung (Erdgasbasis), zentrale Warmwasseraufbereitung

Fenster : Unterschiedliche Fenster im Haus

Charakterisierung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 13

- gelegen im 3.OG bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, Flur
 - Ausrichtung: nach NNW (Dörpfeldstraße) und SO (Hof)
 - Grundriss: zweckmäßig; Belichtung: ausreichend
- Wohnfläche, herausgenommen aus der Zeichnung**

Wohnung	Flächen insgesamt in m ²
Zimmer 1 (Hof)	12,84
Zimmer 2 (Hof)	22,59
Zimmer 3 (Straße)	21,39
Zimmer 4 (Straße)	13,34
Flur	4,44
Küche	8,86
Bad	6,14
Wohnfläche	89,6



- Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan (Zeichnung): 89,60 m²; Innenhöhe 3.OG: ca. 2,75 bis 2,85 m

Ausstattung der Wohnung (fiktive Annahmen)

- Fenster: Holzverbundfenster aus DDR-Zeit bzw. Holzkastendoppelfenster mit Einfachverglasung aus der Bauzeit
- Heizungsinstallation in der Wohnung: Flächen- und/oder Rippenheizkörper mit Heizkostenverteiler, Kupferinstallation

Sanitär:

- **Unbekannt**, wahrscheinlich Wannenbad, WC, HWB; Kaltwasser-Zähler vorhanden
- Der Sachverständige unterstellt einen zeitgemäßen Ausstattungsgrad.

Elektro: nach VDE-Norm (Annahme)

Türen: erneuerte Wohnungseingangstür; Innentüren: wahrscheinlich aus der Bauzeit

Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- KG mit teilweisen leichten Mauerwerksschäden, leichte Fassadenschäden und Verschmutzungen
- Instandhaltungsrückstau im Treppenhaus
- Schäden an der Dacheindeckung, dadurch tlw. Deckendurchfeuchtungen im Treppenhaus

Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum (fiktive Annahmen)

- tlw. verschlissene Wand- und Bodenbeläge, tlw. Schäden am Fußboden (uneben)
- Mängel an den alten Innentüren, technisch-moralisch verschlissene Fenster
- Bad mit Verschleißerscheinungen an Wand- und Bodenbelägen, Fugen und Keramik
- **Und andere Kleinstschäden**

5 Wertermittlung der Wohnung 13

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 (vgl. § 13 ImmoWertV).

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

6 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. 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

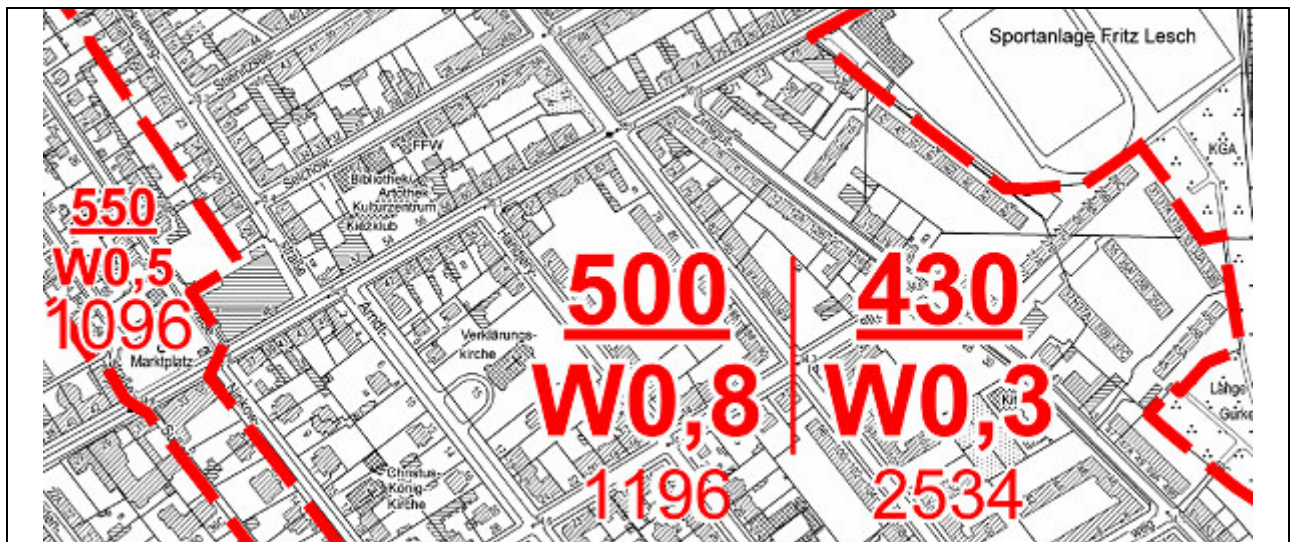
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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*



Stand 01.01.2025	
500 €/m²	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebietsnutzung • Bauland mit wohnbaulicher Nutzung • Maß der zulässigen baulichen Nutzung - wertrelevante Geschossflächenzahl 0,80 	

6.1.1 GFZ-Anpassung

GFZ-Umrechnung

- o Das Flurstück mit seiner Bebauung weist eine WGFZ von gerundet 2,30 auf. **Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 0,80 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 Wohnbauland 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:	2,30	GFZ – Faktor:	1,1231
$\text{Bodenwert} = \frac{500 \times 1,1231}{0,4176} =$			1.344,71

Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung: = **844,71 €/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
 - Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025, keine weitere Anpassung 0 %

die Lage

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

die Art der baulichen Nutzung

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- höheres Maß der baulichen Nutzung 100 %
- GFZ ca. 2,30; gedämpfte GFZ-Anpassung

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Eckgrundstück, erhöhter Aufwand für Straßenreinigungskosten und Schneebeseitigung -5 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 95,00 %

4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 877,50 €/m²

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

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) 927,50 €/m²

6. Grundstücksgröße in m² 579 m²

7. Grundstückswert 537.022,50 €

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	579	927,50	537.022,5
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	902,31 10.000		48.456,08
Wohnfläche der Wohnung in m²			89,60
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			540,80

- Ein Bodenwertanteil von gerundet 48.456,08 für eine Eigentumswohnung mit 89,60 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 540,8 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen für diese Lage.

7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 13

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag 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.

7.2 Wohnflächen

Zugrundegelegt wird eine Wohnflächenberechnung nach der Wohnfl.VO

- Ansatz: 89,60 m² Wohnfläche
- **Eine Überprüfung durch Aufmaß war nicht möglich.**

7.3 Mietertrag

- **Unbekannt**
- Die Wohnung ist bewohnt. Der Mietername steht weder am Klingelschild noch am Briefkasten.
- Ob der Mieter einen rechtskräftigen Mietvertrag hat, ist nicht bekannt.

Berliner Mietspiegel 2024

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC

80 m² bis unter 120 m² 5,74 < **7,57** > 11,05

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Wassermannstraße,
alle Hausnummern

Bezirk: Treptow-Köpenick

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Mittel

Gebäudealter: bezugsfertig bis 1918

Gebäudeart: Altbau

Wohnfläche: 80 m² bis unter 120 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 o Mittelwert	7,57	€/m ²
Anpassungsfaktor o Tatsächliche Marktlage und Anpassung an das Objekt	1,15	
Legitime Miete gemäß Mietpreisspiegel (gerundet)	8,71	
Angenommene Wohnfläche	89,60	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	780,42	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	9.365,04	
gerundet	9.365	

7.4 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung

Liegenschaftszins

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

$$p = 1,25 \% \text{ (Ausgangswert für unvermietete Wohnungen)}$$

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,25%	Ausgangswert
0,05%	allgemeine Marktlage
0,05%	Lage im 3.OG (ohne Fahrstuhl)
0,15%	Die Wohnung ist bewohnt, das Mietverhältnis ist unbekannt
0,00%	Mängel/Schäden, Probleme beim Gemeinschaftseigentum
1,50%	Gesamt

Restnutzungsdauer

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung ($W_L =$ lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00
Gesamt		6,00

Alter in 2025

> 100 Jahre

Modernisierungsgrad

6 Punkte

Rechnerische Restnutzungsdauer:**26,5 Jahre (gerundet)****Tatsächliche RND (Einschätzung des Gutachters)****35 Jahre****Baumängel/Bauschäden/Sonstiges**

- pauschaler Ansatz von 2.000 € für vorhandenen Instandhaltungsrückstau.
- Zusätzlicher Abschlag von 5.000 € wegen nicht erfolgter innerer Besichtigung.
- **Gesamt: - 7.000 €**

7.5 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	320 €	X	1	=	320,00
Verwaltungskosten	:	... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten	:	... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,50 €/m ²	X	89,60 m ²	=	1.299,20
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	9.365 €		187,30
Gesamt in €							1.856,50

7.6 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung	89,60	8,71	780,42	9.365,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt:

9.365,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung);

-19,82%

-1.856,50

- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag =

7.508,50

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
537.022,50	902,31	48.456,08	1,50	- 726,84
	10.000			
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 6.781,66

Vervielfältiger einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):

1,50

und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren

x

27,076

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =

183.620,23

Behebung von Schäden pauschal

- o Instandhaltungsrückstau (Sondereigentum)

in €

-7.000,00

- o **Risikoabschlag wegen nicht erfolgter innerer Besichtigung**

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung

in €

0,00

- o

Bodenwertanteil des Grundstücks in € +

48.456,08

vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück

225.076,31

in €/m²

2.512,01

gerundet

225.000

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 Wohnungseigentümern 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.

8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt in seinem Marktreport 2023/24 folgende Spanne aus:

Immobilienmarktbericht 2023/2024

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Durchschnittliches Preisniveau ¹⁾ in €/m ² Wohnfläche für Eigentumswohnungen								
Altbezirk bzw. Ortsteil	2022			2023				
	Anz.	Preisspanne		Mittel	Anz.	Preisspanne		Mittel
Treptow	652	2.281	bis 10.249	6.269	419	1.393	bis 11.451	6.069

- **Baujahre bis 1919**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Südost	61	60	31	67
	2.497 bis 4.534	3.471 bis 6.190	1.981 bis 3.793	3.171 bis 6.827
	3.470	4.841	2.824	4.723

Durch den Gutachter wurde eine aktuelle Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen:

Abfragekriterien:

- gleiche Bodenrichtwertzone
- Verkauf 2024; 2025-04-29
- Baujahr 1880-1920
- Bezugsfrei
- Anzahl der Räume:2,3,4
- Lage im OG

Auswertung

Nr.	Jahr	Straßenname	Gnr	Kaufpreis	Bauj	Lg	WF-NF
1	2024	RADICKESTR.		140.000	1914	OG	41,90
2	2024	BÜCHNERWEG		330.000	1900	OG	86,20
3	2024	RADICKESTR.		265.000	1912	OG	80,35
4	2024	HANDJERYSTR.		198.000	1900	OG	45,29
5	2024	Hoffmannstraße		232.000	1895	OG	57,18
6	2024	HOFFMANNSTR.		260.000	1900	OG	106,36

Dem Gutachter sind die Hausnummern bekannt, er hat die Objekte äußerlich besichtigt.

Kauffall Nr.	Verkauf	Wfl.	Kaufpreis	KP/m ² Wfl.
1	2024	41,90	140.000	3.341,29
2	2024	86,20	330.000	3.828,31
3	2024	80,35	265.000	3.298,07
4	2024	45,29	198.000	4.371,83
5	2024	57,18	232.000	4.057,36
6	2024	106,36	260.000	2.444,53
Mittelwert		69,55		3.556,9
Korrekturfaktor (Die Wohnung 13 ist im Mittel größer)				0,95
Angepasster Vergleichsfaktorwert				3.379,06

Der Wertung aller Marktdaten hält der Sachverständige folgenden Ausgangswert für angemessen.

- **Ausgangswert = 3.400 €/m² (für unvermietete Wohnungen)**

Die aktuelle Marktlage findet mit diesem Ausgangswert Berücksichtigung.

8.1.2 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	=	50		
	• einfache	=	40		
	• mittlere	=	55		
	• bevorzugt	=	70		
1.2.	Straße	=	2		
	• Hauptstraße	=	1		
	• Durchgangsstraße	=	5		
	• Nebenstraße	=	10		
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen	=	6		
	• 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	=	1		
	• zu Fuß erreichbar	=	5		
	• mit Fahrzeug erreichbar	=	1		
			63	x	0,25 = 15,75
2.	Wert der Wohnung				
2.1	Größe der Wohnung	=	13,5		
	• bis 45 m ²	=	20		
	• bis 80 m ²	=	15		
	• bis 110 m ²	=	10		
	• darüber	=	5		
2.2	Geschoss	=	10		
	• 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)	=	22		Zweckmäßig
	• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25		
	• Wohnung mit Alkoven	=	10		
	• unzuweckmäßige Gestaltung	=	5		
2.4	Himmelsrichtung und Aussicht	=	15		Fenster zum Hof und Straße
	• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20		
2.5	Ausstattung	=	10		Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt
	• Ausstattung bis	=	20		
			70,5	x	0,20 = 14,1
3.	Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit				
3.1	Wohnung für Eigennutzung frei	=	60		Die Punktzahl ist bei vermieteter WE auch von der Mietehöhe abhängig
	• Wohnung mieterfrei	=	80		Wohnung ist bewohnt.
3.2	Höhe der Instandhaltungsrücklage	=	20		
	• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20		
			80	x	0,30 = 24
4.	Wert des Gebäudes				

4.1 Baujahr	=	60			
• 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	=	2			
• ausreichend	=	5			
4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen	=	1			
• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5			
		66	x	0,15	= 9,9
5. Wert des Grundstücksanteils					
5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück	=	50			
• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50			
• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60			
5.2 Vorhandensein von Grünflächen	=	0			
• 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			
		60	x	0,10	= 6
6. Zu- und Abschläge					
• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	0			
• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	0			
		0	x	1	= 0
		Wohnwert		=	69,75
Wohnwert-Ausgangswert	=	80	%	=	3.400 €/m ² Wfl.
VERGLEICHSWERT	=	69,75	%	=	2.964 €/m² Wfl.

Wohnfläche In m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €
89,60	2.964	265.574,40
• Wertanteil vorhandenes Inventar		0
• Mängel/Schäden, Risikoabschlag		-7.000
Gesamt		258.574,4
gerundet		259.000

9 Verkehrswert

9.1 Zusammenfassung Wohnungseigentum Nr. 13

Der Vergleichsfaktorwert weicht geringfügig 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.

	Anteil	
o Ertragswert	1/2	225.000,00 €
o Vergleichswert	1/2	259.000,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		242.000,00 €
o weitere Sondernutzungsrechte (sind bereits berücksichtigt)		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		242.000,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
• Der Risikoabschlag wegen nicht erfolgter innerer Besichtigung wurde bereits vorgenommen.	0,00	0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		242.000,00 €
		Wohnfläche in m ² ca. 89,60 = 2.700,89 €/m²
o Zeitwert von Möblierungen (nicht vorhanden)		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		242.000,00 €

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
an dem Sondereigentum **der Wohnung Nr. 13 im 3.OG**
*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Wassermannstraße 75 in 12489 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025
geschätzt mit

242.000 €

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	• ProLine Marketing und Management für Immobilien GmbH, Bundesallee 66 in 12161 Berlin
Hausgeld 2025:	• 502,77 €/Monat

c) Mieter und Pächter

- Mieter der Wohnung: unbekannt, wahrscheinlich bewohnt

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 nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden.

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

10.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 8	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung, Erhaltungsverordnungsgebiete
Anlage	9-12	Leitungspläne
Anlage	13-15	Fotoansichten
Anlage	16	Darstellung der Sondernutzungsrechtsflächen 1 und 4
Anlage	17-18	Grundriss vom KG; Grundriss vom EG
Anlage	19-20	Grundriss vom 3.OG; Grundriss der Wohnung 13
Anlage	21-22	Schnitte und Ansichten
Anlage	23	Wirtschaftsplan der WEG (Teilauszug)

11 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

12 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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

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, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

13 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. 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 29.04.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 29.04.2025 14:25



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.**