

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 28/2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 27 nebst Kellerraum mit gleicher Nummer

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

Griechische Allee 20 in 12459 Berlin

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.745/23

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 27 nebst Kellerraum mit gleicher Nummer

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

Griechische Allee 20 in 12459 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Köpenick

Blatt 12079N von Köpenick, BV. Nr. 1

Sondereigentum an der Wohnung bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung nebst Keller mit gleicher Nummer

462/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Köpenick, Flur 480, Flurstück 351 (Größe 1.008 m²)

Verkehrswert (gesamt) : **287.000 €**
zum Wertermittlungsstichtag : 10.01.2024

Dieses Gutachten enthält 29 Seiten und 21 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4745-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
3	LAGE	7
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
4	BAUBESCHREIBUNG	9
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	9
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	10
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 27	11
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	11
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	12
6	BODENWERTERMITTLUNG	13
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	13
6.1.1	<i>GFZ-Anpassung</i>	14
6.1.2	<i>Anpassung</i>	15
6.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen</i>	15
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 27	16
7.1.1	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	17
7.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	19
7.1.3	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	19
8	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	20
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	20
8.2	WOHNWERTERMITTLUNG	21
9	MARKTANPASSUNG	24
9.1	WOHNUNG 27	24
10	VERKEHRSWERT	25
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	26
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	27
12.1	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK	27
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	28
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	29

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftrag vom 15.09.2023

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 0	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

Gläubiger	Schuldner
<i>... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</i> Vertreten durch Rechtsanwältin Barbara Hoeck-Eisenbach Weseler Straße 12 in 10318 Berlin	<i>... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</i>

Eigentümer ◦ Abt. I, lfd.Nr. 3 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt = Schuldner

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein 1. Ortsbesichtigungstermin wurde für den 15.12.2023 um 14.00 Uhr vorgeschlagen und durchgeführt. Die beteiligten Parteien waren nicht zugegen, der Mieter war nicht informiert. Es erfolgte eine äußerliche Besichtigung des Gebäudes durch den Gutachter und Aufnahme des Mieternamens.
- Ein 2. Ortsbesichtigungstermin wurde mit dem Mieter für den 05.01.2024 vereinbart und durchgeführt.
 - Es konnten die Wohnung und der Keller besichtigt werden.
 - **Ein Aufmaß der Wohnung war nur ingeschränkt möglich, da die Wohnung umzugsbedingt (Mieter hat gekündigt) sehr zugestellt war und der Mieter in Eile war. Das Aufmaß hat eine geschätzte Genauigkeit von +/- 5 %.**

1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Köpenick und recherchierte folgende Unterlagen:
 - Teilungserklärung
- Der Schuldner reichte keine Unterlagen bzw. Informationen zum Objekt zu.
- Die WEG-Verwaltung reichte dem Gutachter Unterlagen und Informationen zu.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten (negativ)	<ul style="list-style-type: none"> Auf dem Flurstück 351 lasten keine Baulasten (siehe Anlage 12)
Baulasten (positiv)	<ul style="list-style-type: none"> Das Flurstück 351 wird durch Baulasten begünstigt (siehe Anlagen 13-15)
 <p>Das Diagramm zeigt einen Grundbuchplan mit den Flurstücken 350, 351 und 357. Eine rote Linie, beschriftet mit A, B und C, verläuft über die Grenzen der Flurstücke 350 und 357. Rechts unten befindet sich ein roter Kasten mit der Aufschrift 'KOPIE nicht maßstabgetreu'. Unten rechts sind weitere Angaben wie 'Maßstab: 1:800', 'Bauantrag Griechische Allee 20' und 'Erhebungsverfasser: Dipl.-Ing. Rönke' zu sehen.</p>	
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> Siehe Baulasten

- Das Wärmedämmverbundsystem (A, B, C) überbaut die angrenzenden Flurstück 350 und 357.
- Diese Überbauung ist mittels Baulast gesichert (siehe hierzu Anlagen 13-15)

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Westland Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH An der Wuhlheide 232 A, 12459 Berlin
Verwaltung Sondereigentum (lt. Aussage des Mieters)	<ul style="list-style-type: none"> • ProImmobilien Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH • Berliner Allee 284, 13088 Berlin
Hausgeld 2024:	<ul style="list-style-type: none"> • 279 €/Monat
Instandhaltungsrücklage:	<ul style="list-style-type: none"> • 100.646,99 € (Stand 09.06.2023)
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Versammlung vom 30.06.2022 • Beschluss zur Überdachung Fahrradhaus (Kosten 2.800 €) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Maßnahme ist abgeschlossen
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Versammlung vom 09.06.2023 • Keine wertrelevanten Beschlüsse
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> • Vom 01.12.1995: UR-Nr. 2274/1995 Notar Mädler • Vom 17.07.1996: UR-Nr. 1461/1996 Notar Mädler
WEG bestehend aus	<ul style="list-style-type: none"> • 29 Wohneinheiten
Keller	<ul style="list-style-type: none"> • Zu jeder Wohnung gehört ein Keller mit gleicher Nummer <ul style="list-style-type: none"> ◦ Achtung: Teilweise nutzen die Mieter andere Keller als laut Kelleraufteilungsplan
Sondernutzungsrechte	<ul style="list-style-type: none"> • keine

3 Lage

Quelle: Wikipedia

Das Grundstück ist im Ortsteil Oberschöneeweide gelegen.

Oberschöneeweide ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick in Berlin. Er war einst eines der bedeutendsten städtischen Fabrikviertel Deutschlands.

Oberschöneeweide liegt im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick am nördlichen Ufer der Spree.

Mit der Straßenbahn ist Oberschöneeweide durch die Linien M17, 21, 27, 37, 60 und 67 zu erreichen. Seit der Eröffnung der Minna-Todenhagen-Brücke über die Spree im Dezember 2017 fährt die Buslinie 365 zwischen Oberschöneeweide und Baumschulenweg. Nachts verkehrt die Linie N65 vom Alexanderplatz kommend über Oberschöneeweide und Köpenick bis nach Rahnsdorf. Im Nordwesten ist die Fähre F11 über die Spree nach Baumschulenweg im Einsatz. In Niederschöneeweide befindet sich der S-Bahnhof Schöneeweide (auch Halt des Regionalverkehrs). Die S-Bahn-Linien S45, S46, S47, S8, S85 und S9 halten hier.

Mikrolage

- gelegen in einem Wohngebiet mit überwiegender 4 bis 5 geschossiger Mehrfamilienhausbebauung
- Straßenbahnhaltestelle in der Wilhelminenhofstraße ca. 400 m entfernt
- S-Bahnhof Schöneeweide ca. 1,1 km entfernt
- mittlere Immissionseinflüsse durch den KFZ-Verkehr
- angrenzender Griechischer Park
- Einkaufsmöglichkeiten im „Zentrum Schöneeweide“ ca. 1 km entfernt
- Kita Griechische Allee ca. 30 mm entfernt
- Isaac Newton Oberschule ca. 500 m entfernt



Koordinaten δ 52° 27' 43" N,
13° 30' 54" O

Höhe \approx 34 m ü. NHN

Fläche 6,18 km²

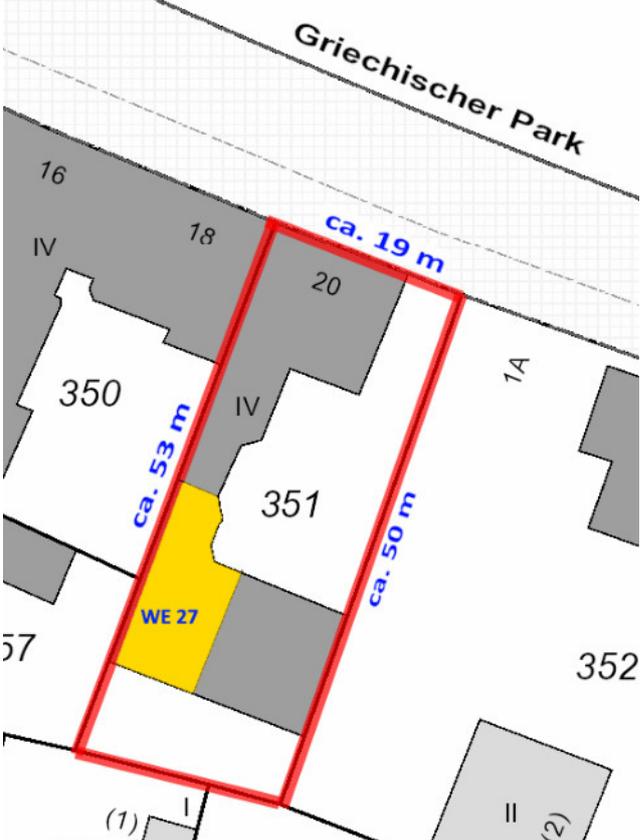
Einwohner 24.934 (31. Dez. 2022)

- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**



3.1 Grundstücksbeschreibung

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

	<p>Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> • gelegen in einem Wohngebiet (laut Flächennutzungsplan W2; GFZ bis 1,5) • Baurecht nach § 34 BauGB • typische Bebauung: geschlossene 4 bis 5-geschossige Mehrfamilienhausbebauung • Reihenbebauung, Straßenfront ca. 19 m • handtuchförmiger Zuschnitt • Tiefe zwischen ca. 50 und 53 m <p>bebaute Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 351 = ca. 492 m² • GRZ = ca. 0,49 • GFZ = ca. 2,44 bei 5 Vollgeschossen (KG ist kein Vollgeschoss) <p>Erschließungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasser-, Abwasser-, und Stromleitungen / Erdgasanschluss • öffentliche, zweispurige Asphaltstraße, Fußgängerwege • Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straße • Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Erschließung gesichert im Sinne des BauGB). • Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG
--	--

3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,50)
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich 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/

4 Baubeschreibung

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

- Baujahr ca. 1910
- Sanierung/Modernisierung ca. 1996/97
- Wärmedämmverbundsystem auf der westlichen Hausseite (Seitenflügel und Hinterhaus) ca. 2010

Nutzung

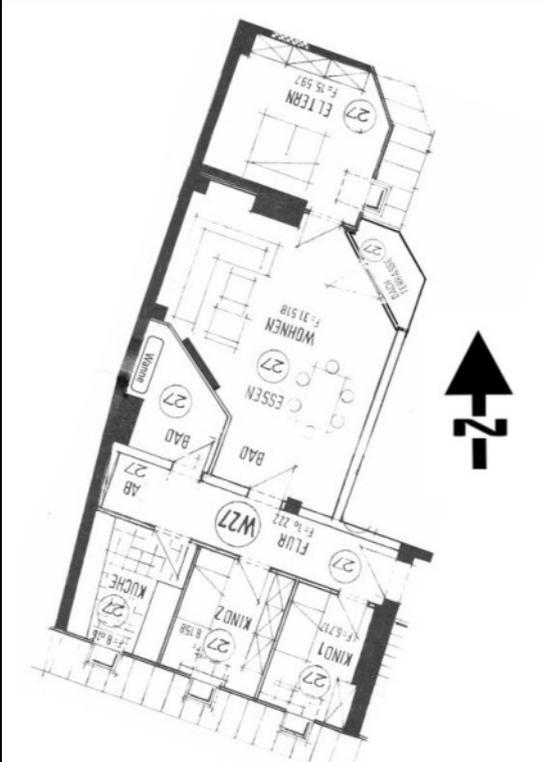
- 4 geschossiges Mehrfamilienwohnhaus (bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus) zuzüglich Vollunterkellerung und ausgebauten Dachgeschoss
- Insgesamt 29 Wohnungen

Gebäudekonstruktion

- Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Massivdecken
- Betondachsteineindeckung (so genanntes Berliner Dach)
- Fassade: mineralischer 2-lagiger Außenputz (gestrichen), 1 Seite (Seitenflügel/Hinterhaus) mit WDVS
- Balkone: Fertiggeländer in Stahlkonstruktion mit Stahlfertigplatten auf vorgestellten Stahlstütze einschl. Fertiggeländer; Dach: ausgebaut
- Kellerräume je Wohnungseinheit (die Kellerräume sind Sondereigentum und wurden jeweils den Wohnungen zugeordnet); Kellerwände mit Kalkschlemme
- Zentraler Heizungskeller mit Gaskessel zuzüglich Warmwasserspeicher

4.1.1 Beschreibung der Wohnung

- Ein Aufmaß der Wohnung war nur eingeschränkt möglich, da die Wohnung umzugsbedingt (Mieter hat gekündigt) sehr zugestellt war und der Mieter in Eile war.
- Nachfolgende Flächenangaben haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5%

	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Seitenflügel/Hinterhaus • Gelegen im DG • Innenhöhe ca. 2,50 m • Ausrichtung Balkon: Nord-Ost • 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon <ul style="list-style-type: none"> ◦ Flächen gemäß Wohnfl.VO (Genauigkeit +/-5%) 																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zimmer</th> <th>Ca. Fläche in m² (+/-5%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kind 1</td> <td>6,95</td> </tr> <tr> <td>Kind 2</td> <td>9,00</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>6,80</td> </tr> <tr> <td>Flur/Abstellnische</td> <td>11,55</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>4,75</td> </tr> <tr> <td>Wohnen</td> <td>29,50</td> </tr> <tr> <td>Eltern</td> <td>14,70</td> </tr> <tr> <td>Balkon (1/2 Ansatz)</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>85,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nachfolgend wird eine Wohnfläche von 85 m² zu Grunde gelegt.</p> <p>Die WEG-Verwaltung benannte dem Gutachter eine Wohnfläche von 86,65 m², dies erscheint leicht überhöht.</p>	Zimmer	Ca. Fläche in m ² (+/-5%)	Kind 1	6,95	Kind 2	9,00	Küche	6,80	Flur/Abstellnische	11,55	Bad	4,75	Wohnen	29,50	Eltern	14,70	Balkon (1/2 Ansatz)	1,75	Gesamt
Zimmer	Ca. Fläche in m ² (+/-5%)																			
Kind 1	6,95																			
Kind 2	9,00																			
Küche	6,80																			
Flur/Abstellnische	11,55																			
Bad	4,75																			
Wohnen	29,50																			
Eltern	14,70																			
Balkon (1/2 Ansatz)	1,75																			
Gesamt	85,00																			

Ausstattung der Wohnung

- Heizung: Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Plattenkonvektoren in ausreichender Dimensionierung mit Thermostaten + Heizkostenverteiler, Cu-Installation
- Warmwasser- und Kaltwasserzähler vorhanden
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Innentüren: neue Türen, Röhrenspanblätter mit Melaminbeschichtung; Fertigtzarge
- liegende Dachfenster (Holzfenster von Velux)
- Wohnungseingangstür in schalldämmender Ausführung
- Elektro: nach VDE-Norm
- Fußböden: Bad und Küche mit Fliesen, sonst Laminat
- Sanitär: Bad mit Wanne; stehendes WC mit Spülkasten, Waschbecken, Fußboden gefliest; Wände gefliest bis auf ca. 2 m; zeitgemäße, einfache Ausstattung; Bad mit Fenster
- Sonstiges: SAT-Anschluss; Wechselsprechanlage
- Möblierung: keine

4.1.2 Baumängel/Bauschäden

Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- KG mit vereinzelt Feuchtigkeitsproblemen; infolge der Feuchte kommt es zur Schädigung des Mauerwerks bzw. zu Ausblühungen, Verschleißerscheinungen im gesamten Treppenhaus an Wand-, Boden und Treppenbelägen, vereinzelt Schäden im Sockelbereich

Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum (Wohnung)

- tlw. verschlissene Boden- und Deckenbeläge
- Küche tlw. mit Fliesenschäden
- Die Fliesenarbeiten im Bad sind qualitativ nur mittel ausgeführt wurden (tlw. unebene Fliesenflächen), Verschleißerscheinungen an Keramik und Armaturen
- Liegende Dachfenster mit Verwitterungserscheinungen
- Vereinzelt leichte Schimmelbildung (Ursache unbekannt, möglicherweise Kältebrücke oder Wanddurchfeuchtungen)
- Tlw. Verschleißerscheinungen an Türblätter und Zargen
- Und andere Kleinstschäden

5 Wertermittlung der Wohnung 27

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

Allgemeines

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

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 01.01.2023	
1.100 €/m²	550 €/m²
<ul style="list-style-type: none"> • Richtwertzone 1638 • Wohngebietsnutzung • Bauland mit wohnbaulicher Nutzung • wertrelevante Geschossflächenzahl 1,5 	<ul style="list-style-type: none"> • Richtwertzone 2560 • Wohngebietsnutzung • Bauland mit wohnbaulicher Nutzung • wertrelevante Geschossflächenzahl 0,4

Aus Gutachtersicht ist der Bodenrichtwert von 1.100 €/m² wertbestimmend.

6.1.1 GFZ-Anpassung

- GFZ = Geschossflächenzahl
- Wertrelevante GFZ: Hierbei wird auch das ausgebaute DG berücksichtigt (z.B. 75 % der Grundfläche), wenn es zu Wohnungen ausgebaut ist (bzw. ausgebaut werden kann), auch wenn es kein Vollgeschoss im Sinne der BauO Berlin ist.
 - Dem Bodenrichtwert liegt eine gebietstypische GFZ von 1,50 zu Grunde.
 - Tatsächliche GFZ: überschlägige Berechnung (Genauigkeit +/- 5%).
 - Maße wurden den Zeichnungen der Teilungserklärung entnommen.
- Das Flurstück 351 mit seiner Bebauung (1 MFH mit 5 Vollgeschossen) weist eine GFZ von gerundet 2,44 auf (ohne KG).
- **Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 1,5 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 :	1.100	GFZ – Umrechnungsfaktoren	
GFZ des Richtwertes:	1,50	GFZ – Faktor:	0,7748
GFZ des Grundstücks:	2,44	GFZ – Faktor:	1,1774
$\text{Bodenwert} = \frac{1.100 \times 1,1774}{0,7748} =$			1.671,58

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

Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung: = 571,58 €/m²

Der Gutachter wird diese GFZ-Umrechnung bei seiner Wertermittlung gedämpft berücksichtigen.

6.1.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 1.100,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

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

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 1.050,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

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

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

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

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

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

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

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

- GFZ-Anpassung, **gedämpfte** Umrechnung 50 %

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

- Keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 50,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 1.575,00 €/m²

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

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)	1.625,00 €/m²
6. Grundstücksgröße in m²	1.008 m²
7. Grundstückswert	1.638.000,00 €

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	1.008	1.625	1.638.000,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	462 10.000		75.675,60
Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m²			85
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			890,30

- Ein Bodenwertanteil von gerundet 75.675,6 für eine Eigentumswohnung mit 85,00 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 890,3 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint für Berliner Verhältnisse niedrig.

7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 27

Mietverträge wurden nicht zugereicht. Laut mündlichen Aussagen des Mieters lagen dem Mietvertrag folgende Konditionen zu Grunde:

- Wohnungsgröße ca. 86 m²; Miete inkl. Nebenkosten: 770 €/Monat
- **Der Mieter hat zum 31.03.2024 gekündigt.**

Der Sachverständige geht davon aus, dass bei einer Neuvermietung eine höhere Miete erzielt werden kann.

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

Berliner Mietspiegel 2023

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EUR)

Ausstattung 3: mit SH, Bad und IWC

60 m² bis unter 90 m²

5,15 < **7,21** > 10,66

Adresse: Griechische Allee,

gerade Hausnummern von 6 bis 64

Bezirk: Treptow-Köpenick

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Mittel

Gebäudealter: bezugsfertig bis 1918

Gebäudeart: Altbau

Wohnfläche: 60 m² bis unter 90 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 (Baujahr bis 1918), Siehe Mietspiegel	7,21	€/m ²
◦ Mittelwert		
Anpassungsfaktor	1,40	
◦ Tatsächliche Marktlage		
Marktübliche Miete (liegt innerhalb der Mietpreisspanne)	10,09	
Angenommene Wohnfläche	85,00	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	857,65	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	10.291,80	
gerundet	10.290	

7.1.1 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung

Liegenschaftszins

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

$$p = 1,75 \% \text{ (Ausgangswert für unvermietete Wohnungen)}$$

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,75%	Ausgangswert
0,20%	tatsächliche allgemeine Marktlage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten)
-0,10%	tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstückes
0,05%	Lage im DG (5.Etage) ohne Fahrstuhl
0,00%	Unvermietet (Gutachter geht von gekündigtem Mietverhältnis aus)
0,00%	Sonstiges
1,90%	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	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Gesamt		11,00

Baujahr

1910 (mittlerer Ansatz)

Alter in 2023

> 80 Jahre

Modernisierungsgrad

11 Punkte

Rechnerische Restnutzungsdauer:**39,20****40 Jahre (gerundeter Ansatz des Gutachters)**

7.1.2 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	14,5 €/m ²	X	85,00 m ²	=	1.232,50
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	10.290 €	=	205,80
Gesamt in €							1.808,30

7.1.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung	85,00	10,09	857,50	10.290,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 10.290,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe
Einzelaufschlüsselung); -17,57% -1.808,30
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 8.481,70

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

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
1.638.000	462	75.675,60	1,90	-1.437,84
	10.000			
		<i>Ertrag des Eigentums</i>		7.043,86

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 1,90
und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren X 27,841
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 196.108,11

Behebung von Schäden pauschal in € -2.500
o pauschaler Ansatz

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung in € 0,00
o

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 75.675,60

vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück 269.283,71

in €/m² 3.168,04

gerundet 269.300

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 (vgl. § 13 ImmoWertV).

8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

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

- **Baujahre bis 1919**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Südost	65	81	61	60
	2.123 bis 4.207	3.161 bis 5.287	2.497 bis 4.534	3.471 bis 6.190
	3.108	4.301	3.470	4.841

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

Abfragekriterien 1:

Abfrage Info	
 	Vertragsdatum: 2023
 	Baujahr: 1895; 1896; 1897; 1898; 1899; 1900; 1901; 1902; 1903; 1904; 1905; 1906; 1907; 1908; 1909; 1910; 1911; 1912; 1913; 1914; 1915; 1916; 1917; 1918; 1919; 1920
 	Verfügbarkeit: 1 Bezugsfrei
 	BRW-Zone: 1638
 	Anzahl der Räume: 2; 3; 4; 5

Auswertung

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

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname	Gnr	KP/m ²	Bauj	Lg	Rä	WF-NF	Kaufpreis
1	09	2023	Helmholtzstr.		4.111	1900	OG	4	121,50	499.500
2	09	2023	AN DER WUHLHEIDE		4.333	1920	OG	3	69,00	299.000
3	09	2023	FONTANESTR.		2.821	1920	OG	3	78,00	220.000
4	09	2023	EDISONSTR.		5.052	1900	EG	2	57,40	290.000
5	09	2023	PARSEVALSTR.		4.964	1911	OG	3	85,62	425.000
6	09	2023	EDISONSTR.		6.306	1900	OG	2	41,23	260.000
7	09	2023	EDISONSTR.		6.712	1900	OG	2	41,23	276.740
8	09	2023	HELMHOLTZSTR.		3.171	1914	OG	2	70,70	224.201
9	09	2023	HELMHOLTZSTR.		3.241	1914	OG	2	69,17	224.201

Folgende Kauffälle wurden ausgeklammert:

- o Kauffall 1: übergroße Wohnfläche
- o Kauffall 6: augenscheinlich hochwertig modernisiert
- o Kauffall 7: augenscheinlich hochwertig modernisiert

Kauffall Nr.	Verkauf	Wfl.	Kaufpreis	KP/m ² Wfl.
2	2023	69,00	299.000	4.333,33
3	2023	78,00	220.000	2.820,51
4	2023	57,40	290.000	5.052,26
5	2023	85,62	425.000	4.963,79
6	2023	70,70	224.001	3.168,33
9	2023	69,17	224.201	3.241,30
Mittelwert		71,65		3.929,92

- o **Ausgangswert = 3.900 €/m² (gutachterlicher Ansatz basierend auf Datenlage)**

8.2 Wohnwertermittlung

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

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

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%
1.	Wohnwert der Umgebung			
1.1	Lage innerhalb des Bezirks	=	55	
	• einfache	=	40	
	• mittlere	=	55	
	• bevorzugt	=	70	
1.2.	Straße	=	6	
	• Hauptstraße	=	1	
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen	=	4	
	• unmittelbar	=	9	
	• nähere Umgebung	=	5	
	• größere Entfernung	=	1	
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln	=	3	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	=	2	
	• U-Bahn bis 1 km	=	2	
	• S-Bahn bis 1 km	=	2	
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten	=	3	unweit Wuhlheide
	• zu Fuß erreichbar	=	5	
	• mit Fahrzeug erreichbar	=	1	
			71	x 0,25 = 17,75
2.	Wert der Wohnung			
2.1	Größe der Wohnung	=	14	
	• bis 45 m ²	=	20	
	• bis 80 m ²	=	15	
	• bis 110 m ²	=	10	
	• darüber	=	5	
2.2	Geschoss	=	0	5. Etage, kein Aufzug
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	-5 bis 5	
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10	
	• 1. bis X. OG (mit Aufzug)	=	15	
	• DG mit Aufzug	=	20	
2.3	Grundrissgestaltung (Raumordnung)	=	16	tlw. Durchgangszimmer tlw. verwinkelte Zimmer
	• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25	
	• Wohnung mit Alkoven	=	10	
	• unzweckmäßige Gestaltung	=	5	
2.4	Himmelsrichtung und Aussicht	=	10	
	• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20	
2.5	Ausstattung	=	13	
	• Ausstattung bis	=	20	
			53	x 0,20 = 10,6
3.	Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit			
3.1	Wohnung für Eigennutzung frei	=	80	Die Punktzahl ist bei vermieteter WE auch von der Miethöhe abhängig
	• Wohnung mieterfrei	=	80	
3.2	Höhe der Instandhaltungsrücklage	=	20	
	• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20	
			100	x 0,30 = 30

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	=	3,5			
• Bauweise und Qualität	=	5			
4.3 Wärmedämmung	=	3			
• 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	=	10			
• 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>70</u>	x	0,10	= 7

6. Zu- und Abschläge

• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	0			
• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	-2,5		Steigende Zinsen, Marktunsicherheiten	
		<u>-2,5</u>	x	1	= -2,5
		Wohnwert		=	74,03

Wohnwert-Ausgangswert = 80 % = 3.900 €/m² Wfl.

VERGLEICHSWERT = 74,03 % = **3.609 €/m² Wfl.**

Wohnfläche In m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
85,00	3.609	306.765,00	
Instandhaltungsrückstau (pauschal)		-2.500	
		304.265	Gerundet 304.300

10 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 27 nebst Kellerraum mit gleicher Nummer

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

Griechische Allee 20 in 12459 Berlin

zum Wertermittlungstichtag 10.01.2024

geschätzt mit gerundet:

Blatt 12079N von Köpenick, BV. Nr. 1	
Sondereigentum an der Wohnung bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung nebst Keller mit gleicher Nummer 462/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Köpenick, Flur 480, Flurstück 351 (Größe 1.008 m ²)	287.000 €

9 Marktanpassung

9.1 Wohnung 27

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.

	Anteil	
o Ertragswert	0,5	269.300,00 €
o Vergleichswert	0,5	304.300,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		286.800,00 €
o Sondernutzungsrechte		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		286.800,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)	0,07	200,00 €
o		
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		287.000,00 €
		Wohnfläche laut Aufmaß in m ² ca. 85,00
	=	3.376,47 €/m²
o Zeitwert von Möblierungen		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		287.000,00 €

11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Westland Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH An der Wuhlheide 232 A, 12459 Berlin
Verwaltung Sondereigentum (lt. Aussage des Mieters)	<ul style="list-style-type: none"> • ProImmobilien Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH • Berliner Allee 284, 13088 Berlin
Hausgeld 2024:	<ul style="list-style-type: none"> • 279 €/Monat

c) Mieter und Pächter

- o Aktuell vermietet, der Mieter hat zum 31.03.2024 gekündigt
- o Der Mietername wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

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

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Die Küchenmöbel gehören dem Mieter

g) Energiepass

- o Vorhanden, siehe Anlage 19

h) Hausschwamm

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

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 7	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung
Anlage	8	Grundriss vom Keller, der Keller Nr. 27 wurde markiert.
Anlage	9	Grundriss vom DG, die Wohnung Nr. 27 wurde markiert.
Anlage	10	Ungefährer Grundriss der Wohnung 27 gemäß aktuellem Bestand
Anlage	11	Schnitt und Ansichten
Anlage	12-15	Baulastauskunft
Anlage	16-19	Fotoansichten
Anlage	20	Auszug aus dem Wirtschaftsplan für die Wohnung 27
Anlage	21	Auszug aus dem Energiepass

12.1 Unterlagen zum Grundstück

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

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

11 Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

Berlin, den 10.01.2024

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.**