

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 29/24

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums  
**an der Wohnung Nr. 10 im Haus Adlergestell 239**

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

Adlergestell 237,239,241,243,245,Altheider Straße 1  
Silberberger Straße 4, 6, Thelenstraße 7,8,9  
**in 12489 Berlin**

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 der Wohnung Nr. 10**  
**im Haus Adlergestell 239**

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

Adlergestell 237,239,241,243,245,Altheider Straße 1  
Silberberger Straße 4, 6, Thelenstraße 7,8,9  
**in 12489 Berlin**

Land : Berlin  
Amtsgericht : Köpenick  
Grundbuch von : Treptow

## **Blatt 17510N von Treptow, BV. Nr. 1**

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10**  
bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem Keller MK 10

1.267/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Kanne, Flur4, Flurstück 3632/1 (Größe 4.713 m<sup>2</sup>)

Verkehrswert : **224.000 €**  
zum Wertermittlungstichtag : 29.01.2025

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten und 16 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

**Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 29/24**

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>LAGE</b>	<b>7</b>
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	10
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	11
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 10</b>	<b>12</b>
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	12
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	13
<b>6</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG</b>	<b>14</b>
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 Wohnungen</i>	16
<b>7</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 10</b>	<b>17</b>
7.1.1	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	18
7.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	19
7.1.3	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	19
<b>8</b>	<b>VERGLEICHSAKTORVERFAHREN</b>	<b>21</b>
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	21
8.2	WOHNWERTERMITTLUNG	23
<b>9</b>	<b>MARKTANPASSUNG</b>	<b>26</b>
9.1	WOHNUNG 10	26
<b>10</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>27</b>
10.1	AUFTEILUNG GEMÄß MITEIGENTUMSANTEILE	27
<b>11</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	<b>29</b>
12.1	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK	29
12.2	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	29
<b>13</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>30</b>
<b>14</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b>	<b>31</b>

# 1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 17.12.2024

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Schuldner
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	Vertreten durch Rechtsanwälte Wanderer und Partner PartG Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24 10785 Berlin	1) wird nicht genannt 2) wird nicht genannt

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abt. I, lfd.Nr. 4.1 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</li> <li>• Abt. I, lfd.Nr. 4.2 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Zu je ½ Anteil</li> </ul> </li> </ul>
------------	--

## 1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 28.01.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.
- Die beteiligte Parteien wurden geladen erschienen jedoch nicht
- Die WEG-Verwaltung stellt den Zugang über den Hausmeister sicher, dieser öffnete die Wohnung.
  - **Der Gutachter konnte die Wohnung besichtigen und aufmessen.**

## 1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Köpenick und recherchierte folgende Unterlagen
  - Teilungserklärung
- Die WEG-Verwaltung (= Antragsteller des Verfahrens) nebst Verfahrensbevollmächtigte stellten keine Unterlagen und Informationen zum Objekt zur Verfügung.

## 1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)</li> </ul>
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baulasten wurden im Kosteninteresse nicht abgefragt, da diese keine Relevanz für das zu bewertende Sondereigentum haben</li> </ul>
	<p>Überbauungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Flurstück 3632/1 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 3632/1 gehen keine Überbauungen aus.</li> </ul>

## 2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	Atriensis Immobilienverwaltung GmbH EUREF Campus 13 in 10829 Berlin
Hausgeld 2025:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbekannt, es wurden keine Unterlagen zugereicht</li> </ul>
Instandhaltungsrücklage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbekannt, es wurden keine Unterlagen zugereicht</li> </ul>
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbekannt, es wurden keine Unterlagen zugereicht</li> </ul>
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilung nach § 8 WEG</li> <li>• Teilungserklärung UR-Nr. 1840/98 vom 28.09.98 mit Teil A: Aufteilung; B: Gemeinschaftsordnung; C: Aufteilungsliste; D: Allg. Bau- und Leistungsbeschreibung; E: Service Garantievertrag</li> <li>• Entsprechend der vorliegenden Aktenlage geht der Gutachter von der Legalität des vorhandenen Wohnungseigentums aus</li> </ul>
Ergänzung zur TE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UR-Nr 455/1999 vom 16.03.1999 des Notars Manfred J. Neumann</li> <li>• UR-Nr. 2500/1999 vom 04.10.1999 des Notars Manfred J. Neumann</li> </ul>
WEG bestehend aus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentumswohnanlage bestehend aus 96 Wohnungen mit insgesamt 5.668,61 m<sup>2</sup> Wfl.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Die Wohnung 10 befindet sich im Haus Adlergestell 239 im Erdgeschoss links</b></li> <li>• <b>1.287/100.000 Miteigentumsanteil</b></li> <li>• <b>71,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b></li> <li>• <b>Sondernutzungsrecht am Keller MK 10</b></li> </ul>	
<p>Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen (UR 455/1999)</p> <p><b>§ 5 Sondernutzungsrechte</b></p> <p>1. Es werden Sondernutzungsrechte an den Abstellräumen im Keller gebildet mit der Maßgabe, daß dem jeweiligen Eigentümer einer <u>Eigentumseinheit</u> das Sondernutzungsrecht an dem/den in dem anliegenden Plan "SNR" mit "MK" und der jeweils gleichen Nummer wie der Einheit bezeichneten Abstellraum/Abstellräumen zugewiesen wird. Der Plan "SNR" wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt; der Plan "SNR" wird dieser Verhandlung in begl. Abschrift als Anlage 3 beigegeben.</p> <p>2. Die Sondernutzungsrechte werden in Rechten und Pflichten wie Sondereigentum behandelt. Der Sondernutzungsberechtigte trägt insbesondere die Instandhaltungs- und sonstigen Kosten.</p> <p>3. Die Sondernutzungsrechte sind auf andere Eigentumseinheiten übertragbar. Die Übertragung ist dem Verwalter anzuzeigen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Keine besonderen Gebrauchsregelungen</b> für Teile des Grundstücks oder der Gebäude feststellbar.</li> <li>• <b>Keine Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum feststellbar.</b></li> <li>• <b>Keine</b> wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtojekt feststellbar.</li> </ul>	

### 3 Lage

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Adlershof

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

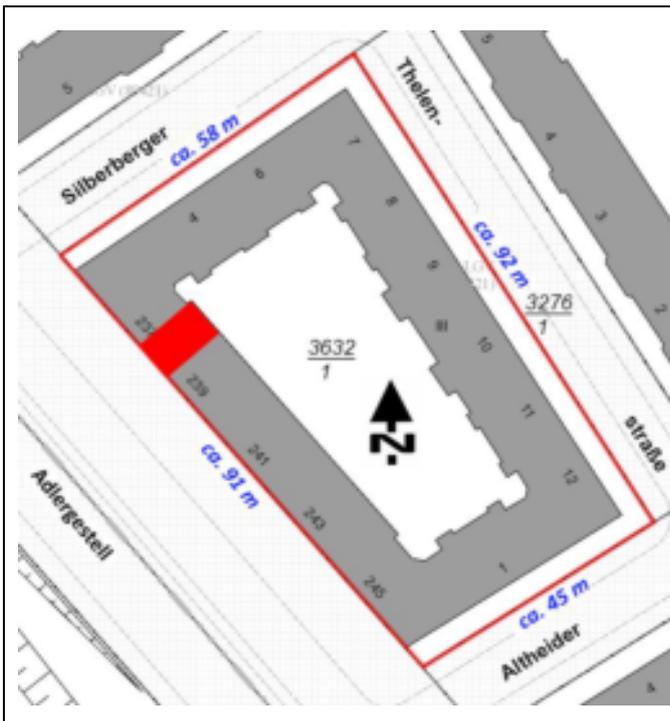
Auf der südwestlichen Seite von Adlershof entsteht seit den späten 1990er Jahren die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien (WISTA) auf dem Gelände der früheren Akademie der Wissenschaften der DDR.

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

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

#### Mikrolage

- S-Bahn Adlershof ca. 200 m entfernt (Fußweg)
- Bushaltestelle in der Dörpfeldstraße ca. 200 m
- Einkaufen in der Dörpfeldstraße
- Heide-Grundschule + Kita ca. 400 m entfernt
- Alexander-von-Humboldt-Gymnasium ca. 2,4 km
- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**
- **Die Wohnung ist direkt zur Straße „Adlergestell“ gelegen.**



### 3.1 Grundstücksbeschreibung

#### Grundstück

- Größe 4.713 m<sup>2</sup>
- Binnengrundstück, gelegen an 4 Straßen
- trapezförmiger Zuschnitt
- ebene Lage
- Straßenfront Adlergestell ca. 91 m

#### Erschließungsanlagen

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

	<p><b>Adlergestell</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6spurig, Hauptverkehrsstraße</li> <li>• Asphalt</li> <li>• Mittiger Grünstreifen</li> <li>• beidseitiger Fußgängerweg und Straßenbeleuchtung</li> <li>• straßenbegleitende Bäume (Laubbäume)</li> <li>• keine Parkplätze entlang der Straße</li> <li>• Schall- und Abgasemissionen durch Straßenverkehr</li> </ul>																
 <p>Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ab 70 bis 74 dB(A)</li> </ul>	<table border="0"> <thead> <tr> <th>L DEN in dB(A)</th> <th>L N in dB(A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> bis &lt; 55</td> <td> bis &lt; 45</td> </tr> <tr> <td> ab 55 - 59</td> <td> ab 45 - 49</td> </tr> <tr> <td> ab 60 - 64</td> <td> ab 50 - 54</td> </tr> <tr> <td> ab 65 - 69</td> <td> ab 55 - 59</td> </tr> <tr> <td> ab 70 - 74</td> <td> ab 60 - 64</td> </tr> <tr> <td> ab 75</td> <td> ab 65 - 69</td> </tr> <tr> <td></td> <td> ab 70</td> </tr> </tbody> </table>	L DEN in dB(A)	L N in dB(A)	 bis < 55	 bis < 45	 ab 55 - 59	 ab 45 - 49	 ab 60 - 64	 ab 50 - 54	 ab 65 - 69	 ab 55 - 59	 ab 70 - 74	 ab 60 - 64	 ab 75	 ab 65 - 69		 ab 70
L DEN in dB(A)	L N in dB(A)																
 bis < 55	 bis < 45																
 ab 55 - 59	 ab 45 - 49																
 ab 60 - 64	 ab 50 - 54																
 ab 65 - 69	 ab 55 - 59																
 ab 70 - 74	 ab 60 - 64																
 ab 75	 ab 65 - 69																
	 ab 70																

### 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"> <li>• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Hinweise auf Altlasten bekannt</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine aktive Bodenordnung</li> </ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen</li> </ul>
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)</li> </ul>
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> innerhalb einer Erhaltungsverordnung</li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Besonderheiten</li> </ul>

Baugrund	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Nähere Hinweise unter: <a href="https://www.berlin.de/umweltatlas/">https://www.berlin.de/umweltatlas/</a></li></ul></li></ul>
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Grundstück befindet sich <b>nicht</b> in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.</li></ul>
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.</li></ul>

## 4 Baubeschreibung

**Historie** (basierend auf Aktenlage und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung)

- 3 geschossiges Mehrfamilienwohnhaus
- geschätztes Baujahr zwischen 1930-1935; Sanierung/Modernisierung ca. 1998/99

gegenwärtige Nutzung	: Eigentumswohnanlage bestehend aus 96 Wohnungen mit insgesamt 5.668,61 m <sup>2</sup> Wfl.
Anzahl der Geschosse	: 3, zuzüglich Kellergeschoss und Dachboden
Gebäudekonstruktion	: Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Massivdecken : Betondachsteindeckung : Außenwandwärmeeisung auf der Gebäuderückseite
Kellergeschoss	: Kellerräume je Wohnungseinheit (Sondernutzungsrecht), Gemeinschaftskeller
Fundament	: Streifenfundamente gemäß Statik

### 4.1.1 Beschreibung der Wohnung

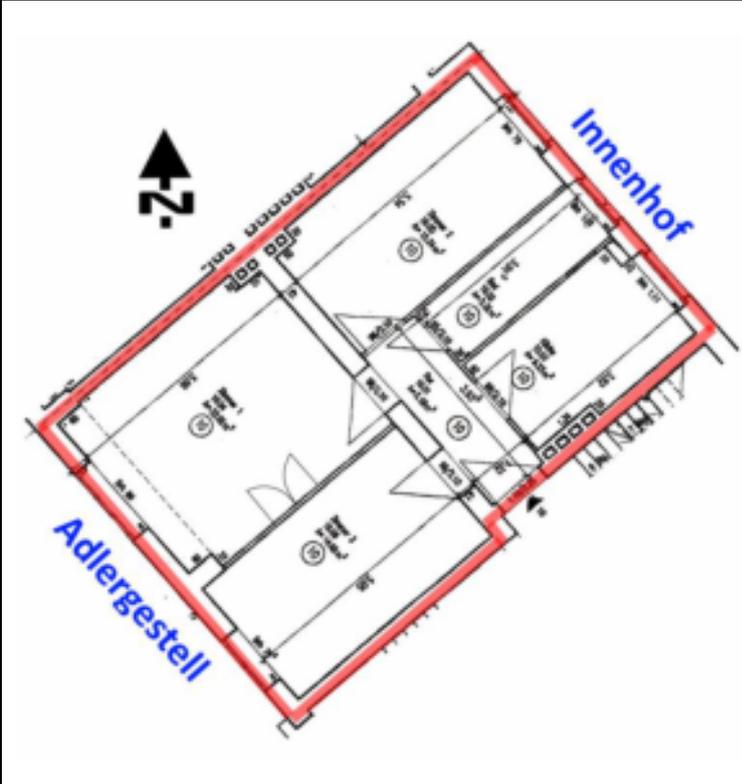
- Gelegen im Erdgeschoss links
- Ausrichtung zur Straße (Adlergestell) und zum Innenhof
- Fläche gemäß Teilungserklärung **71,82 m<sup>2</sup>**

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

- Heizung: Zentralheizung (Fernwärme) mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Flächenheizkörper in ausreichender Dimensionierung mit Thermostaten + Heizkostenverteiler, Cu-Installation
- Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung (von 1999)
- Innentüren: Holzzargen und Türen aus der Bauzeit, überarbeitet und gestrichen
- Wohnungseingangstür in schalldämmender Ausführung
- Elektro: modernisiert nach VDE-Norm (mittlere Ausstattung)

Sanitär:

- eingebaute Wanne im Poresträger; stehendes WC mit Vorwandmontage, Waschbecken, Fußboden gefliest; Wände gefliest bis auf ca. 2 m; zeitgemäße Ausstattung, Handtuchstrukturheizkörper
- Wandbeläge: Raufaser weiß, gestrichen; Fußbodenbeläge: Bad mit Fliesen, Zimmer, Flur mit Laminat oder Linolium, Küche mit Kunststoffbelag
- Kaltwasser- und Warmwasserzähler vorhanden
- Elektro nach VDE-Norm: mittlere Ausstattung
- Gaszähler für Gasherd
- Ausstattung: Küche mit Gasherd und Edelstahlspüle, Hänge- und Unterschränke (kein gesonderter Wertansatz)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenhöhe ca. 2,90 m</li> <li>• Wohnfläche laut Teilungserklärung (TE): <b>71,82 m<sup>2</sup></b></li> <li>• Ausrichtung: Innenhofenster nach Nord-Ost</li> <li>• Straßenfenster nach Süd-West</li> <li>• 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur</li> </ul>															
	<p>Flächen gemäß Wohnfl.VO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Basierend auf Zeichnung</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zimmer</th> <th>Fläche in m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zimmer 1 (Straße)</td> <td>22,02</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 3 (Straße)</td> <td>14,62</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 2 (Hof)</td> <td>15,34</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>5,19</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>9,33</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>5,32</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td><b>71,82</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Sachverständige unterstellt die Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 71,82 m<sup>2</sup>.</p>	Zimmer	Fläche in m <sup>2</sup>	Zimmer 1 (Straße)	22,02	Zimmer 3 (Straße)	14,62	Zimmer 2 (Hof)	15,34	Flur	5,19	Küche	9,33	Bad	5,32	<b>Gesamt</b>
Zimmer	Fläche in m <sup>2</sup>															
Zimmer 1 (Straße)	22,02															
Zimmer 3 (Straße)	14,62															
Zimmer 2 (Hof)	15,34															
Flur	5,19															
Küche	9,33															
Bad	5,32															
<b>Gesamt</b>	<b>71,82</b>															

**Anmerkung: Das eigene Aufmaß bestätigt die Wohnfläche gemäß Teilungserklärung.**

#### 4.1.2 Baumängel/Bauschäden

##### Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- Algen- und Moosbefall an der Fassade in Teilbereichen
- KG mit tlw. Feuchtigkeitsproblemen infolge eindringender Feuchtigkeit von unten; wahrscheinlich tlw. verschlissene horizontale Sperrung; infolge der tlw. Feuchte kommt es zur Schädigung des Mauerwerks (Diese Schädigungen des Kellers ist insbesondere in anderen Kellerbereichen des Gesamtkomplexes zu verzeichnen)
- Verschleißerscheinungen im Treppenhaus und auf dem Dachboden

##### Sondereigentum

- tlw. verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge
- tlw. Verschleißerscheinungen an Türblättern und Zargen
- Bad mit leichten Verschleißerscheinungen an Keramik, Fliesenfugen und Armaturen entsprechend dem Gebrauch, Bohrlöcher in Fliesen im Bereich Spiegelschrank/Waschbecken
- Vereinzelt Schimmelfall an Fensterdichtungen
- und andere Kleinstschäden
- **insgesamt mittlerer Zustand**

## 5 Wertermittlung der Wohnung 10

### 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 €/m<sup>2</sup> 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

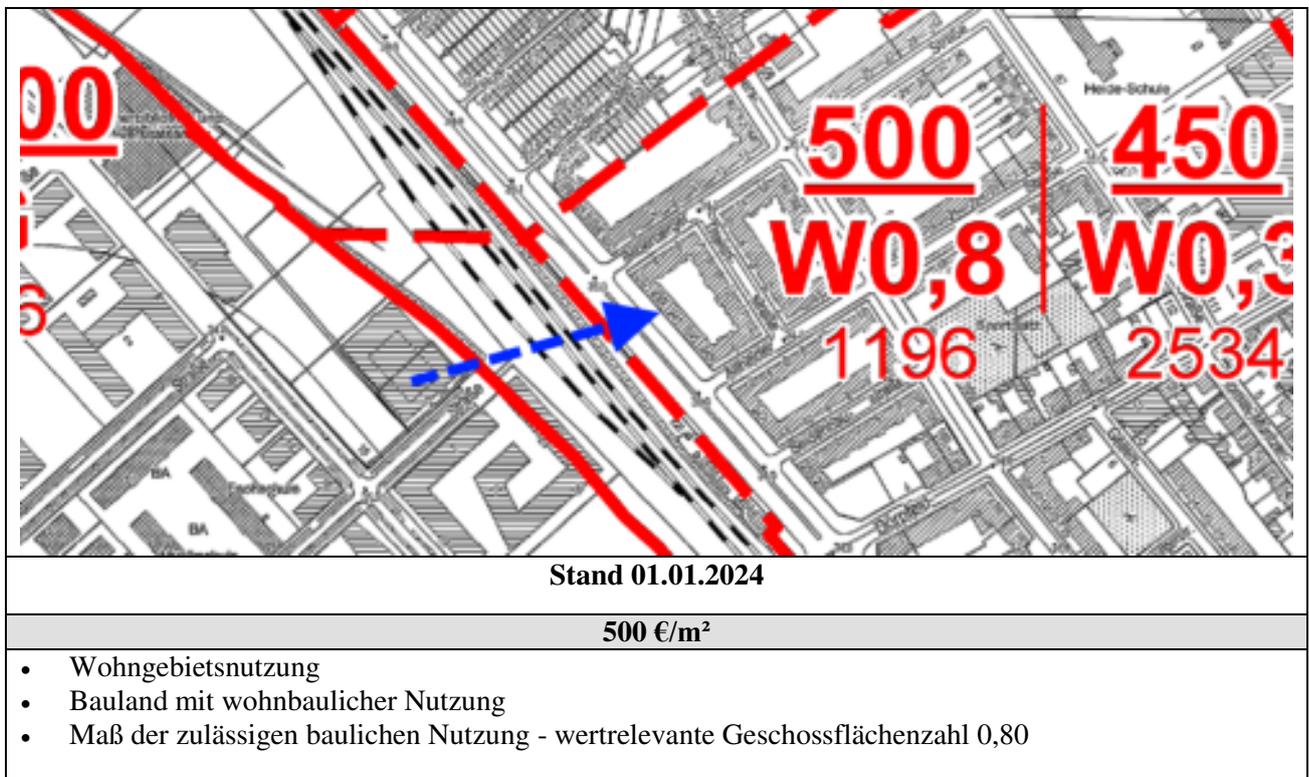
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

### 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



## 6.1.1 GFZ-Anpassung

### GFZ-Umrechnung

- Das Flurstück 3632/1 mit seiner Bebauung (1 MFH mit 3 Vollgeschossen) weist eine GFZ von gerundet 1,54 auf (ohne KG). **Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 0,8 so dass sich eine GFZ-Umrechnung als notwendig erweist.**

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

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

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

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

theoretische GFZ-Umrechnung für das Grundstück:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	500	GFZ – Umrechnungsfaktoren	
<b>GFZ des Richtwertes:</b>	0,80	GFZ – Faktor:	0,4176
<b>GFZ des Grundstücks:</b>	1,54	GFZ – Faktor:	0,7936
$\text{Bodenwert} = \frac{500 \times 0,7936}{0,4176} =$			<b>950,19</b>

**Angepasster  
Bodenwert in €/m<sup>2</sup>  
über die GFZ**

Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung: = **450,19 €/m<sup>2</sup>**

- 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 €/m<sup>2</sup>

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m<sup>2</sup>

- 
- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 450,00 €/m<sup>2</sup>
- 

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- o Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2024 -5 %
- o Sinkende Markttendenz

**die Lage**

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

**die Art der baulichen Nutzung**

- o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

**das Maß der baulichen Nutzung**

- o GFZ-Anpassung, **gedämpfte** Umrechnung 35 %

**die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften**

- o Keine Besonderheiten 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt :

30,00 %

- 
- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 585,00 €/m<sup>2</sup>

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m<sup>2</sup>

<b>5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)</b>	<b>635,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

<b>6. Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>4.713 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

<b>7. Grundstückswert</b>	<b>2.992.755,00 €</b>
---------------------------	-----------------------

## 6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen

Grundstück	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	4.713	635,00	2.992.755,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	1.267	100.000	37.918,21
<b>Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m<sup>2</sup></b>			<b>71,82</b>
<b>Bodenwertanteil in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			<b>527,96</b>

- o Ein Bodenwertanteil von gerundet 37.918,21 für eine Eigentumswohnung mit 71,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 527,96 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen.

## 7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 10

Die Wohnung steht leer, der Gutachter geht vom unvermieteten Zustand aus.

- o **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2024 (in EURO/m<sup>2</sup>)

Berliner Mietspiegel 2024

### Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

**Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC**

65 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup>

5,69 < **6,65** > 8,41

Aktuelle Auswahl:

**Adresse:** Adlergestell,  
ungerade Hausnummern von 73 bis 543  
**Bezirk:** Treptow-Köpenick  
**Stadtgebiet:** Berlin Ost  
**Wohnlage:** Mittel  
**Gebäudealter:** 1919 - 1949  
**Gebäudeart:** Altbau  
**Wohnfläche:** 65 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup>

#### 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	8,41	€/m <sup>2</sup>
o Obergrenze		
Anpassungsfaktor	1,10	
o Tatsächliche Marktlage und Anpassung an das Objekt		
Legitime Miete gemäß Mietpreisspiegel	9,25	
Angenommene Wohnfläche	71,82	m <sup>2</sup>
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	664,34	€
<b>Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)</b>	<b>7.972,08</b>	
<b>gerundet</b>	<b>7.970</b>	

## 7.1.1 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung

### Liegenschaftszins

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

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

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,25%	Ausgangswert
0,05%	allgemeine Marktlage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten)
0,15%	Lage im EG, kein Balkon, Lage zu einer Hauptverkehrsstraße
0,00%	Leerstand (im Ausgangswert berücksichtigt)
-0,25%	Tatsächlich sind höhere Mieten als laut Mietspiegel erzielbar
<b>1,20%</b>	<b>Gesamt</b>

### 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	1,0
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	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
<b>Gesamt</b>		<b>8,00</b>

Alter in 2025 > 80 Jahre

Modernisierungsgrad 8 Punkte

**Rechnerische Restnutzungsdauer: 32 Jahre (gerundet)**

**Tatsächliche RND (Einschätzung des Gutachters) 35 Jahre**

### 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 <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,50 €/m <sup>2</sup>	X	71,82 m <sup>2</sup>	=	1.041,39
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	7.970 €		159,40
<b>Gesamt in €</b>						<b>1.570,79</b>

### 7.1.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
Wohnung	71,82	9,25	664,17	7.970,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 7.970,00

o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -19,71% -1.570,79

o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

**jährlicher Reinertrag = 6.399,21**

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

Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
2.992.755	1.267	37.918,21	1,20	- 455,02
	100.000			

*Ertrag des Eigentums 5.944,19*

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	1,20	
und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren	x	28,442
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>		169.064,65
Behebung von Schäden pauschal		
o pauschaler Ansatz	in €	-2.500,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung		
o	in €	0,00
<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>		37.918,21
<b>vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück</b>		<b>204.482,86</b>
	<i>in €/m<sup>2</sup></i>	2.847,16
	<i>gerundet</i>	<b>204.500</b>

## 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 €/m<sup>2</sup> 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 2023/24 folgende Spanne aus:

- **Baujahre 1920 bis 1948**

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Südost	67 2.642 bis 4.168 3.346	57 3.167 bis 5.245 4.290	50 2.110 bis 3.996 2.935	48 2.874 bis 4.712 3.772

- **Anmerkung**

- Mittelwert (2023, vermietet): 2.935 €/m<sup>2</sup> (Region Südost)
- Mittelwert (2023, unvermietet): 3.772 €/m<sup>2</sup> (Region Südost)

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

### Abfragekriterien 1:

- BRW-Zone:1196
- Vermietet/verpachtet
- Vertragsdatum 2023; 2024; 2025
- Baujahr 1930-1940

### Auswertung

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

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname	KP/m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Lg	Rä	WF-NF
1	09	2023	ZINSGUTSTR.	2.399	115.000	EG	2	47,93
2	09	2023	SILBERBERGER STR.	2.995	270.000	OG	4	90,14
3	09	2023	BÜCHNERWEG	2.986	139.000	OG	2	46,55
4	09	2023	THELENSTR.	3.109	233.000	EG	3	74,94
5	09	2023	ANNA-SEGHERS-STR.	2.479	199.000	EG	3	80,29
6	09	2023	Handjerystr.	3.764	275.000	OG	3	73,06
<del>7</del>	<del>09</del>	<del>2023</del>	<del>Wassermannstr.</del>	<del>4.122</del>	<del>299.000</del>	<del>OG</del>	<del>3</del>	<del>72,53</del>
8	09	2023	WASSERMANNSTR.	2.983	140.000	EG	2	46,93
9	09	2023	ZINSGUTSTR.	2.216	150.000	EG	3	67,70
10	09	2023	THELENSTR.	2.747	180.000	OG	2	65,52
11	09	2023	DÖRPFELDSTR.	2.536	205.000	OG	4	80,83
12	09	2023	OTTO-FRANKE-STR.	3.550	145.000	OG	2	40,85
13	09	2024	HANDJERYSTR.	2.829	150.000	OG	2	53,02
14	09	2024	MOISSISTR.	3.122	147.000	OG	2	47,08
15	09	2024	BÜCHNERWEG	2.510	167.000	OG	2	66,54
16	09	2024	OTTO-FRANKE-STR.	3.265	180.000	OG	2	55,13
17	09	2024	GLIENICKER WEG	3.191	245.000	OG	3	76,77

Der Kauffall 7 bleibt unberücksichtigt: Begründung weit abweichender Kaufpreis

Mittelwert der ausgewerteten Wohnungen: 2.917,56 €/m<sup>2</sup> (**vermietet**)

**Abfragekriterien 2:**

- BRW-Zone:1196
- Bezugsfrei
- Vertragsdatum 2023; 2024; 2025
- Baujahr 1930-1940

**Auswertung**

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

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname	KP/m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Lg	Rä	WF-NF
<del>1</del>	<del>09</del>	<del>2023</del>	<del>ZINSGUTSTR.</del>	<del>4.992</del>	<del>220.000</del>	<del>EG</del>	<del>3</del>	<del>44,88</del>
2	09	2023	ZINSGUTSTR.	3.627	200.000	EG	2	55,14
3	09	2023	OTTO-FRANKE-STR.	3.308	182.000	OG	2	55,01
4	09	2023	SILBERBERGER STR.	3.210	210.000	EG	2	65,42
5	09	2023	Hoffmannstr.	3.562	180.000	HP	2	50,54
6	09	2023	GLIENICKER WEG	4.059	152.000	OG	1	37,45
7	09	2024	ANNA-SEGHERS-STR.	3.347	197.000	EG	2	58,86
8	09	2024	ZINSGUTSTR.	4.254	289.800	OG	3	68,12
9	09	2024	SILBERBERGER STR.	3.781	200.000	OG	2	52,89
10	09	2024	OTTO-FRANKE-STR.	3.611	146.000	EG	2	40,43
11	09	2024	ZINSGUTSTR.	4.180	189.000	OG	2	45,21
12	09	2024	OTTO-FRANKE-STR.	3.046	185.000	OG	3	60,74
13	09	2024	BÜCHNERWEG	3.486	210.000	OG	2	60,24
14	09	2024	SILBERBERGER STR.	3.969	210.000	EG	2	52,91
15	09	2024	ZINSGUTSTR.	4.417	299.000	EG	3	67,70
16	09	2024	SILBERBERGER STR.	3.776	230.000	EG	2	60,91

Der Kauffall 1 bleibt unberücksichtigt: Begründung weit abweichender Kaufpreis

Mittelwert der ausgewerteten Wohnungen: 3.708,87 €/m<sup>2</sup> (**unvermietet**)

- **unvermietete Wohnungen: Ausgangswert = 3.700 €/m<sup>2</sup> (gutachterlicher Ansatz nach Wertung aller Marktdaten inkl. dem Marktbericht)**

## 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.

<b>WOHNWERTERMITTLUNG</b>		<b>Punkte</b>	<b>Punkte</b>	<b>%</b>
<b>1.</b>	<b>Wohnwert der Umgebung</b>			
<b>1.1</b>	<b>Lage innerhalb des Bezirks</b>	=	40	Abschlag wegen Lage zum Adlergestell
	• einfache	=	40	
	• mittlere	=	55	
	• bevorzugt	=	70	
<b>1.2.</b>	<b>Straße</b>	=	1	
	• Hauptstraße	=	1	
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	
<b>1.3.</b>	<b>Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen</b>	=	5	
	• unmittelbar	=	9	
	• nähere Umgebung	=	5	
	• größere Entfernung	=	1	
<b>1.4</b>	<b>Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln</b>	=	4	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	=	2	
	• U-Bahn bis 1 km	=	2	
	• S-Bahn bis 1 km	=	2	
<b>1.5</b>	<b>Entfernung zu Naherholungsgebieten</b>	=	1	
	• zu Fuß erreichbar	=	5	
	• mit Fahrzeug erreichbar	=	1	
			<b>51</b>	x <b>0,25</b> = <b>12,75</b>
<b>2.</b>	<b>Wert der Wohnung</b>			
<b>2.1</b>	<b>Größe der Wohnung</b>	=	16	
	• bis 45 m <sup>2</sup>	=	20	
	• bis 80 m <sup>2</sup>	=	15	
	• bis 110 m <sup>2</sup>	=	10	
	• darüber	=	5	
<b>2.2</b>	<b>Geschoss</b>	=	5	
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	5	
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10	
	• 1. bis X. OG (mit Aufzug)	=	15	
	• DG mit Aufzug	=	20	
<b>2.3</b>	<b>Grundrissgestaltung (Raumordnung)</b>	=	20	
	• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25	
	• Wohnung mit Alkoven	=	10	
	• unzweckmäßige Gestaltung	=	5	
<b>2.4</b>	<b>Himmelsrichtung und Aussicht</b>	=	13	Fenster zum Hof und Straße
	• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20	
<b>2.5</b>	<b>Ausstattung</b>	=	13	
	• Ausstattung bis	=	20	
			<b>67</b>	x <b>0,20</b> = <b>13,4</b>
<b>3.</b>	<b>Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit</b>			
<b>3.1</b>	<b>Wohnung für Eigennutzung frei</b>	=	75	
	• Wohnung mieterfrei	=	80	
<b>3.2</b>	<b>Höhe der Instandhaltungsrücklage</b>	=	20	
	• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20	vorhanden
			<b>95</b>	x <b>0,30</b> = <b>28,5</b>

**4. Wert des Gebäudes**

<b>4.1 Baujahr</b>	=	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			
<b>4.2 Bauweise und Qualität</b>	=	3			
• Bauweise und Qualität	=	5			
<b>4.3 Wärmedämmung</b>	=	3,5			
• ausreichend	=	5			
<b>4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen</b>	=	3			
• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5			
		<b>74,5</b>	x	<b>0,15</b>	= <b>11,18</b>

**5. Wert des Grundstücksanteils**

<b>5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück</b>	=	50			
• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50			
• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60			
<b>5.2 Vorhandensein von Grünflächen</b>	=	20			
• Vorhandensein von Grünfläche	=	10			
• Parkplatz	=	10			
• Kinderspielplatz	=	10			
<b>5.3 Erschließungsanlagen</b>	=	10			
• Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel.	=	5			
• zusätzliche Regenentwässerung	=	2			
• Straße ausgebaut und bezahlt	=	3			
		<b>80</b>	x	<b>0,10</b>	= <b>8</b>

**6. Zu- und Abschläge**

• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	0			
• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	0			
		<b>0</b>	x	<b>1</b>	= <b>0</b>
		<b>Wohnwert</b>		=	<b>73,83</b>

Wohnwert-Ausgangswert	=	80	%	=	3.700 €/m² Wfl.
<b>VERGLEICHSWERT</b>	=	73,83	%	=	<b>3.415 €/m² Wfl.</b>

Wohnfläche In m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
71,82	3.415	245.265,30	
Sonstiges		-2.500	Pauschaler Ansatz
		242.765,3	<b>Gerundet 242.800</b>

## 9 Marktanpassung

### 9.1 Wohnung 10

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	0,50	204.500,00 €
o Vergleichswert	0,50	242.800,00 €
		<b>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>223.650,00 €</b>
o Sondernutzungsrechte		0,00 €
		<b>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>223.650,00 €</b>
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)	0,16	350,00 €
o		
		<b>Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>224.000,00 €</b>
		Wohnfläche laut Teilung in m <sup>2</sup> ca. 71,82 =
		<b>3.118,91 €/m<sup>2</sup></b>
o Zeitwert von Möblierungen		0,00 €
		<b>Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>224.000,00 €</b>
		<b>½ Miteigentumsanteil</b>
		<b>112.000 €</b>

## 10 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB  
**des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 10  
an der Wohnung Nr. 10 im Haus Adlergestell 239**

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

Adlergestell 237,239,241,243,245,Altheider Straße 1  
Silberberger Straße 4, 6, Thelenstraße 7,8,9  
**in 12489 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025

geschätzt mit gerundet:

**224.000 €**

### 10.1 Aufteilung gemäß Miteigentumsanteile

Grundbuch von Treptow Blatt 17510 • Ab. I, lfd. Nr. 4.1 (1/2 Anteil)	<b>112.000 €</b>
Grundbuch von Treptow Blatt 17510 • Ab. I, lfd. Nr. 4.2 (1/2 Anteil)	<b>112.000 €</b>

# 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	Atriensis Immobilienverwaltung GmbH EUREF Campus 13 in 10829 Berlin
Hausgeld 2025:	unbekannt

## **c) Mieter und Pächter**

- Die Wohnung steht leer, der Gutachter geht vom unvermieteten Zustand aus

## **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 vorhandenen Küchenschränke haben keinen relevanten Wert.

## **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

## 12 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan
<b>Anlage</b>	<b>2- 7</b>	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung, Erhaltungsverordnungsgebiete
<b>Anlage</b>	<b>8</b>	Grundriss der Wohnung 10 laut Teilungserklärung
<b>Anlage</b>	<b>9</b>	Lage der Wohnung 10 im EG; Grundriss vom Kellergeschoss <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Keller Nr. MK 10 wurde markiert.</li></ul>
<b>Anlage</b>	<b>10</b>	Schnitt vom Haus
<b>Anlage</b>	<b>11</b>	Ansichten vom Haus
<b>Anlage</b>	<b>12-16</b>	Fotoansichten

### 12.1 Unterlagen zum Grundstück

- Auszug aus dem Katasterplan
- Grundbuch, Unterlagen aus der Grundakte

### 12.2 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

# 13 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

## 14 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 29.01.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

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

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

- 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.**



Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024: Darstellung als "mittlere Wohnlage"

**Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)**





Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024  
 Erstellungsdatum: 27.01.2025  
 gewählte Adresse: Adlergestell 239 12489 Berlin Adlershof



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	500,00
Bodenrichtwert-Nummer	1196
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,80
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	<a href="#">Link zu PDF</a>

Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	450,00
Bodenrichtwert-Nummer	2534

**Bodenrichtwert 500 €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2024**



**Luftbild, Stand 2024**

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)