

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 49/2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 38**
nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GRT 8
postalische Anschrift: Gehsener Straße 56a

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

**Gehsener Straße 50-58, 60, 62
in 12555 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 38**
nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GRT 8
postalische Anschrift: Gehsener Straße 56a

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

**Gehsener Straße 50-58, 60, 62
in 12555 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Köpenick

Blatt 31292N von Köpenick, BV. Nr. 1

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 38**
bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GRT 8

242,40/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Köpenick, Flur 485, Flurstück 269 (Größe 4.266 m²)
Gemarkung Köpenick, Flur 484, Flurstück 26 (Größe 1.529 m²)

Verkehrswert : **350.000 €**
zum Wertermittlungstichtag : 27.02.2026

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 27 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 49/25

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
1.3	STICHTAGE	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
3	LAGE	7
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
4	BAUBESCHREIBUNG	10
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	10
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	10
4.1.3	<i>Wohnfläche</i>	11
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 38	12
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	12
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	13
6	BODENWERTERMITTLUNG	14
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	14
6.1.1	<i>GFZ-Anpassung</i>	15
6.1.2	<i>Anpassung</i>	15
6.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung</i>	15
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	16
7.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	17
8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 38	19
8.1	AKTUELLE MIETE UND MARKTÜBLICHE MIETE	19
8.1.1	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	20
8.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	22
8.1.3	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	23
9	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	24
9.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	25
9.2	WOHNWERTERMITTLUNG	26
10	MARKTANPASSUNG	29
11	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 1	30
12	RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 4	31
13	VERKEHRSWERT	32
14	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	33
15	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	34
15.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	34
16	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
17	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	36

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftrag vom 23.01.2026
- Fristsetzung zur Fertigstellung 30.04.2026

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Beteiligte
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	1) Antragsteller 2) Antragsgegner

Eigentümer/in	• Abt. I, lfd.Nr. 5.1 bis 5.10 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt ◦ Erbengemeinschaft, bestehend aus 10 Beteiligten
---------------	--

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 24.02.2026 vorgeschlagen und **durchgeführt**.
- Die beteiligten Parteien wurden mit Schreiben vom 29.01.2026 geladen.
- Der Beteiligte (siehe Beschluss, Antragsgegner Nr.5) stellte die Zugänglichkeit zur Wohnung sicher.
- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Antragssteller des Verfahrens laut Beschluss
 - Antragsgegnerin Nr. 4 laut Beschluss
 - Antragsgegner Nr. 5 laut Beschluss
- Der Gutachter konnte die Wohnung besichtigen und aufgemessen. Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung wurde gestattet.
- Vom Gemeinschaftseigentum wurden folgende Teile besichtigt:
 - Grundstück
 - Keller, Treppenhaus
 - **Der Heizungsraum (Aufgang 44) war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.**

1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Köpenick und recherchierte folgende Unterlagen
 - Teilungserklärung+Ergänzung
 - Angaben zu den Rechten Abt. II lfd. Nr. 1,4
- Die WEG-Verwaltung stellte Unterlagen zum Objekt zur Verfügung.
- Die Beteiligte laut Beschluss Antragsgegnerin zu 6) stellte ebenfalls Unterlagen zur Verfügung, diese entsprachen de Unterlagen der WEG-Verwaltung

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	- Lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betreibung einer Anlage zur Wärmegewinnung..) - wird berücksichtigt, siehe gesonderte Ausführungen - Lfd. Nr. 4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungs- und Anlagenrecht für die Telekom Deutschland GmbH - wird berücksichtigt, siehe gesonderte Ausführungen - Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	- Baulasten wurden im Kosteninteresse nicht abgefragt, da diese keine Relevanz für das zu bewertende Sondereigentum haben. - Eine Baulastabfrage im Archiv des Gutachters (von 2011) ergab keine Baulast (Negativbescheid)
 Überbauungen - Überbauungen: wurden festgestellt - Der Gebäudedurchgang (Flurstück 24: rot markiert) wird in den Obergeschossen von den baulichen Anlagen überbaut. Dinglich gesichert wurde dieser Zustand nicht, Baulasten existieren auch nicht. Der Gutachter unterstellt ein Überbaurecht.	

1.3 Stichtage

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht (Tag der Unterzeichnung dieses Gutachtens durch den Sachverständigen)

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	• HAVEO Immobilien GmbH • Kurfürstenstraße 26a • 12249 Berlin
Hausgeld 2026:	• 308,32 €
Instandhaltungsrücklage:	• 223.137,35 € (31.12.2025)
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2025	• WEG-Versammlung durchgeführt am 18.09.2025 • Beschlüsse: ◦ Einholung von Angeboten zur malermäßigen Instandsetzung der Treppenhäuser ◦ Montage von Balkonsolaranlage wird genehmigt ◦ Keine weiteren wertrelevante Beschlüsse
Abgeschlossenheitsbescheinigung	• Vom 17.05.2005 (GZ: BWA TH11/403-AG-05; Nr. 403/05)
Teilungserklärung (TE)	• Teilung nach § 8 WEG • Teilungserklärung UR-Nr. V593/2005 vom 26.08.2005 (Notar Vogel) • Entsprechend der vorliegenden Aktenlage geht der Gutachter von der Legalität des vorhandenen Wohnungseigentums aus
Ergänzung zur TE	• V42/2006 vom 13.01.2006 (Notar Vogel) • Die Sondernutzungsrechte sind geändert.
WEG bestehend aus	• Mehrfamilienhaus mit 7 Aufgängen (Gehsener Straße 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62) mit 63 Wohnungen und 16 Teileigentumen • Die Teileigentume 74 bis 89 sind im Dachgeschoss untergebracht. • Wohn-Nutzfläche gesamt: 3.864,88 m² • Die WEG-Verwaltung geht im Wirtschaftsplan von 69 Einheiten aus
Keller	• Jeder Wohnung ist ein Kellerraum mit gleicher Nummer zugeordnet Gemeinschaftseigentum im Keller sind: • Trockenraum, Hausanschlusskeller, Fahrradabstellplätze, Heizungsraum
Sondernutzungsrechte	• Sondernutzungsrechte an 13 Gartenflächen • Der Wohnung 38 wurde das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GRT 08 zugeordnet.
• Keine besonderen Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude feststellbar. • Keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum feststellbar. • Keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt feststellbar.	

3 Lage

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Köpenick

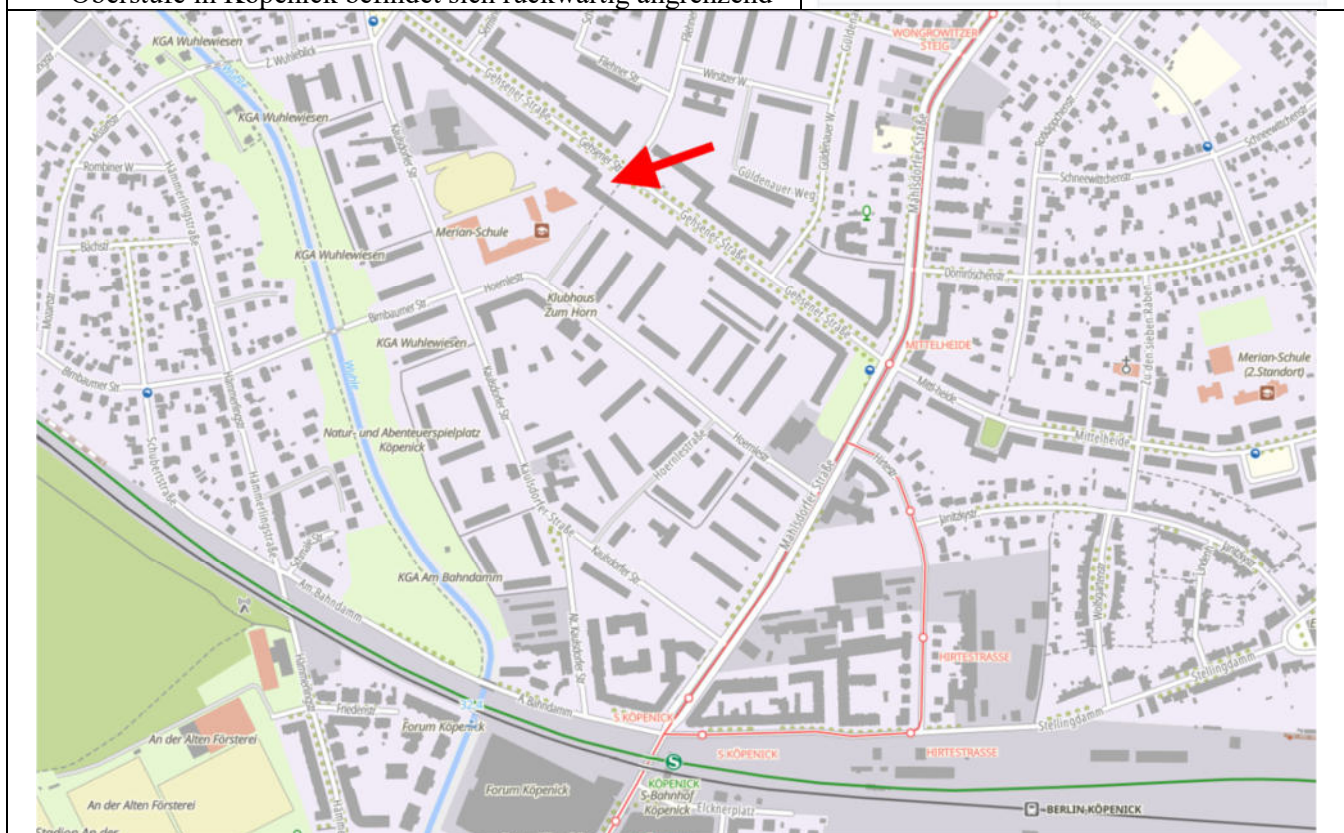
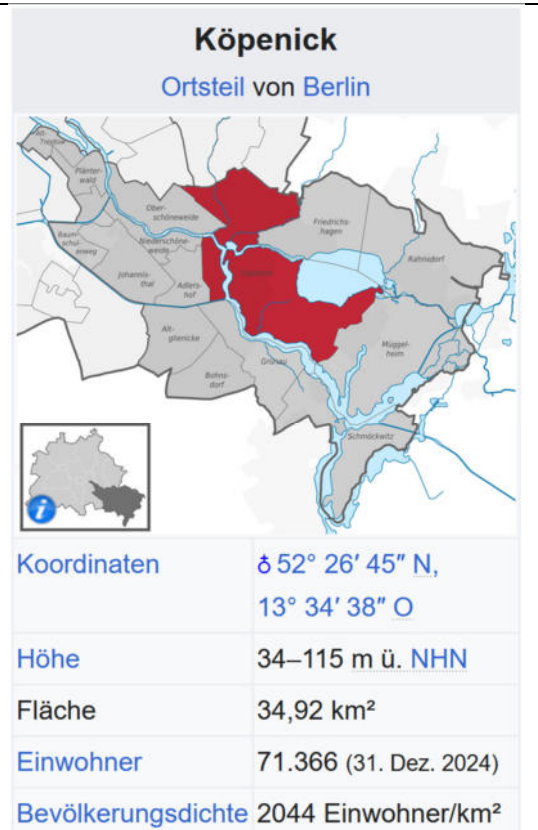
Köpenick ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin, am Zusammenfluss von Spree und Dahme. Die Altstadt und das Schloss von Köpenick befinden sich jeweils auf einer Insel.

Hauptgeschäftsstraße des Ortsteils ist die Bahnhofstraße mit dem Einkaufszentrum Forum Köpenick (ca. 800 m).

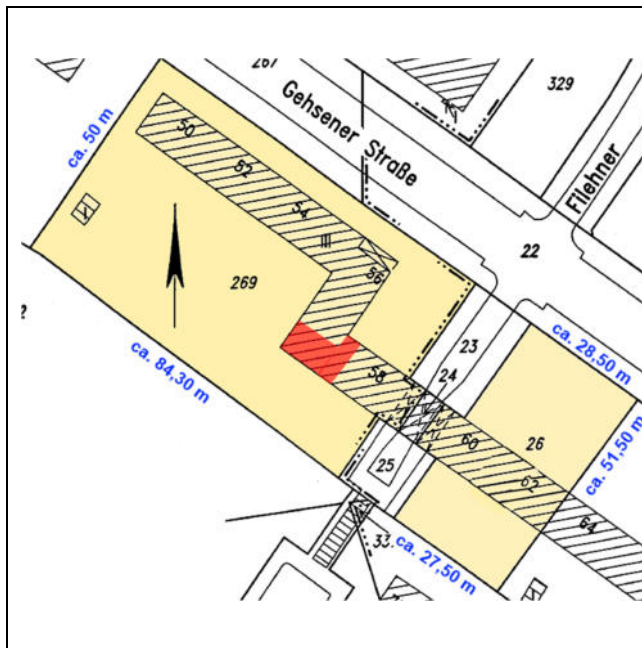
ÖPNV-Anbindung ist vorhanden: **Buslinien und Straßenbahnstationen** sind fußläufig erreichbar (zum Beispiel „Mittelheide“ oder „Filehner Straße“) und in einiger Entfernung die **S-Bahn (S3)**

Mikrolage

- gelegen im Stadtbezirk Köpenick, innerhalb des Ortsteils Dammfeld
- mittlere bis hohe Immissionseinflüsse durch den Verkehr auf der Gehseiner Straße
- ca. 50 m bis zur Bushaltestelle in der Gehseiner Straße
- Schulen und Kitas befinden sich im näheren Umfeld (< 1,5 km)
- Die Merian-Schule Berlin - Integrierte Sekundarschule mit teilweise gebundenem Ganztagsbetrieb und gymnasialer Oberstufe in Köpenick befindet sich rückwärtig angrenzend



3.1 Grundstücksbeschreibung



Grundstück

- Reihengrundstück, bestehend aus 2 Flurstücken
- Gesamtgröße: 5.795 m²; ebene Lage
- Beide Flurstücke sind durch einen Gebäudedurchgang (Flurstücke 23 bis 25) unterbrochen, rechteckige Zuschnitte
- zum Grundstück gehören Freiflächenbereiche (begrünt), welche teilweise eingefriedet sind
- rückwärtige Freifläche mit Spielplatz für Kinder
- Ausrichtung Eingangsseite: Nordost
- Ausrichtung Rückseite (Hof): Südwest
- zurückgesetzte Bebauung (großer Vorgarten)

Erschließungsanlagen

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

Maß der baulichen Nutzung (überschlägig)

- Bebaute Fläche im EG: ca. 1.420 m²
- BGF im 1.OG (inkl. Überbauung): ca. 1.475 m²
- BGF im 2.OG (inkl. Überbauung): ca. 1.475 m²
- BGF im DG (inkl. Überbauung): ca. 1.105 m² (Ansatz von 75%)
- WGFZ = 5.475 m²/Grundstücksgröße
- = 5.475 m²/5.795 m²
- **WGFZ = ca. 0,95**
- Anmerkungen: Im Unterschied zur GFZ wird bei der WGFZ auch das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss berücksichtigt, auch wenn es kein Vollgeschoss im Sinne der BauO Berlin ist.
- Gemäß ImmoWertV2021 wird hierbei das DG mit 75 % der Grundfläche angerechnet



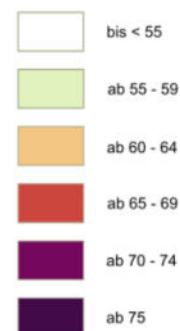
Gehseiner Straße

- zweispurige Straße, Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung, Asphaltstraße; Stellflächen entlang der Straße
- das Grundstück ist ortsüblich herkömmlich voll erschlossen - die Erschließungsanlagen wurden teilweise nach 1990 instandgesetzt

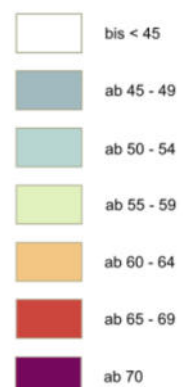


Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht)
 o ab 60 bis 64 dB(A)

L DEN in dB(A)



L N in dB(A)



3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

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

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)
Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	Keine Besonderheiten
Baugrund	- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. - Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Mietzustand	Leerstehend

4 Baubeschreibung

Historie (basierend auf Aktenlage und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung)



- 3 geschossiges Mehrfamilienwohnhaus; geschätztes Baujahr ca. 1936 bis 1939
- Sanierung/Modernisierung ca. 2004/2005 (Kernsanierung)
- Teilung nach § 8 WEG
- Entsprechend der vorliegenden Aktenlage geht der Gutachter von der Legalität der vorhandenen Wohnung aus.
- Mehrfamilienhaus mit 7 Aufgängen (Gehsener Straße 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62) mit 63 Wohnungen (3.864,88 m² Wfl) und 16 Teileigentumen
- Die Teileigentume 74 bis 89 sind im Dachgeschoss untergebracht

Anzahl der Geschosse :

- 3 + Dachgeschoss
- Voll unterkellert (Kellerräume je Wohnung), Trockenraum, HAR

Gebäudekonstruktion:

- monolithischer Massivbau, mineralischer Außenwandputz (kein WDVS)
- Satteldächer mit roter Harteindeckung, DG mit liegenden Dachfenstern
- Holzbalkendecken, Massivtreppe mit Holztrittstufen, Steigleitungen erneuert
- Rückwärtige, selbsttragende Balkonanlage
- zentrale Heizungsversorgung (Kessel + Speicher sind in im Aufgang 44 untergebracht)
- Die Heizungsanlage wurde seit Modernisierung (2004/05) nicht erneuert (Aussage WEG-Verwaltung)
- Die Wärmeversorgung ist mittels Dienstbarkeit gesichert.
- je Aufgang mit Unterverteilung (Heizung/Warmwasser)

4.1.1 Beschreibung der Wohnung

- gelegen im Erdgeschoss
- Ausrichtung zur Straße und überwiegend zum Innenhof /Richtung Süd-West)
- Fläche gemäß Wirtschaftsplan der WEG **94,28 m²**

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

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzfensterläden
- Innentüren: aufgearbeitete Innentüren aus der Bauzeit
- Heizung: zentrale Heizungsversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung, Flächenheizkörper mit Heizkostenverteiler
- Elektro modernisiert nach VDE-Norm
- Sanitär: wandhängendes WC mit Vorwandmontage, Einbauwanne, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände gefliest (2 m), 2 Handtuchstrukturheizkörper, Halbkreisdusche, ansprechende zeitgemäße Ausstattung, Bad mit Fenster, WM-Anschluss, Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden
- Fußböden: Bad mit Fliesen; Küche mit Kunststoffbelag, sonst Dielung
- Balkon: 3 seitig verglast (Einfachverglasung), Schiebefenster auf einer Seite, Glastür und Treppe, Markise (manuell bedienbar)

4.1.2 Baumängel/Bauschäden

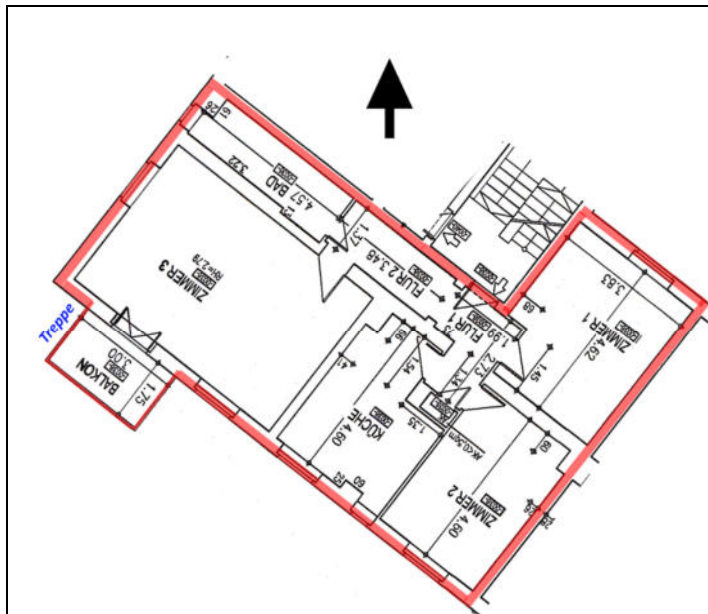
Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

- Insgesamt guter baulicher Zustand ohne nennenswerte Schäden
- Kleinstschäden
- Keller mit leichten Mauerwerks- und Estrichschäden **dem Baualter entsprechend**

Sondereigentum

- tlw. verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge
- tlw. Verschleißerscheinungen an Türblättern und Zargen
- Bad mit leichten Verschleißerscheinungen an Keramik, Fliesenfugen und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- Hausecke-Zimmer 3: Befall mit Schimmel (wahrscheinlich geometrische Kältebrücke)
- und andere Kleinstschäden
- **Dem Alter und dem Gebrauch entsprechender mittlerer Zustand.**

4.1.3 Wohnfläche



Das eigene Aufmaß bestätigt die Wohnfläche gemäß Wirtschaftsplan/Teilungserklärung.

- Innenhöhe ca. 2,75 m
- Ausrichtung: Balkon nach Süd West
- Straßenfenster nach Nord-Ost
- 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Speisekammer
- Wohnfläche laut Wirtschaftsplan 94,28 m²

Flächen gemäß Wohnfl.VO

- Basierend auf Aufmaß des Gutachters:

Zimmer	Fläche in m ²
Zimmer 1	16,65
Zimmer 2	14,45
Zimmer 3	30,75
Flur	9,45
Speisekammer	0,40
Bad	6,15
Küche	13,65
Balkon (1/2 Ansatz)	2,80
Gesamt	94,3

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GRT 8

- Fläche innerhalb der Hecke (ca. Werte, aus Luftbild gemessen +/- 10 %)
- **Ca. Gartenfläche: 110m²**



5 Wertermittlung der Wohnung 38

5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

6 Bodenwertermittlung

Allgemeines

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

6.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

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

600 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 1,0 (gebietstypische GFZ)
- Richtwertzone 2304
- Stand 01.01.2025

6.1.1 GFZ-Anpassung

- Das Grundstück (2 Flurstücke) mit seiner Bebauung weist eine WGFZ von gerundet 0,95 auf (ohne KG). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 1,0 so dass sich keine GFZ-Umrechnung als notwendig erweist.

6.1.2 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 600,00 €/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. -60,00 €/m²

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land 540,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

- die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 0 %
 - Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025

die Lage

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

die Art der baulichen Nutzung

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- GFZ-Anpassung, **gedämpfte** Umrechnung 0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- im Vergleich relativ großes Grundstück, zweigeteilt – 5% -5 %

Zu- und Abschläge insgesamt : - 5,00 %

- Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 513,00 €/m²

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 60,00 €/m²

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) 573,00 €/m²

6. Grundstücksgröße in m² 5.795 m²

7. Grundstückswert 3.320.535,00 €

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	5.795	573,00	3.320.535,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	242,40	10.000	80.489,77
Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m²			94,28
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			853,73

- Ein Bodenwertanteil von gerundet 80.489,77 für eine Eigentumswohnung mit 94,28 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 853,73 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen für die Wohnung.

7 Ertragswertermittlung

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

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

7.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

8 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 38

8.1 Aktuelle Miete und marktübliche Miete

Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet, die Wohnung steht leer.

Bezeichnung	Wohnung
Mietgegenstand	Gehsener Straße 56 a Wohnung im EG
Mietvertragsbeginn	Leerstand
Mietdauer	
monatl. Miete (netto-kalt)	
Staffelmiete/ Indexmiete	
Letzte Erhöhung	

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

Zwischenergebnis

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC

ab 75 m² 5,79 < **6,96** > 10,00

Adresse: Gehsener Straße,
alle Hausnummern

Bezirk: Treptow-Köpenick

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Mittel

Gebäudealter: 1919 - 1949

Gebäudeart: Altbau

Wohnfläche: ab 75 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 Vermieter eine überhöhte Miete gezahlt haben
 - Nur vorübergehend vermieteter Wohnraum
 - Mietverträge, die vor dem 1. Juni 2015 unterschrieben wurden
 - Mietwohnungen, die umfassend modernisiert wurden
 - Neue Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal vermietet wurden
- **Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich:**

Miete, Siehe Mietspiegel	6,96	€/m²
o Mittelwert (Baujahr 1919 bis 1949, Größe ab 75m²)		
Anpassungsfaktor	1,45	
o Tatsächliche Marktlage und Anpassung an das Objekt		
Legitime Miete gemäß Mietpreisspiegel	10,09	
Angenommene Wohnfläche (laut Teilungserklärung)	94,28	m²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	951,29	€
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt) gerundet	950,00	€

8.1.1 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung

Liegenschaftszins

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

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,10%	Ausgangswert (unvermietete Wohnung, RND > 40 Jahre, Lage: Gehsener Str.)
0,05%	allgemeine Marktlage
0,05%	Lage im EG
-0,25%	Sondernutzungsrecht an Gartenfläche (ca. 110 m²) Verglaster Balkon mit Markise und Treppenzugang zum Garten
0,95%	Gesamt

Restnutzungsdauer

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

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus	1936
B	Gebäudealter in 2026	90 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

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

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

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Wertmethodischer Ansatz: 9 Modernisierungspunkte

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 35 Jahre

8.1.2 Bewirtschaftungskosten

ImmWertV2021 Anlage 3

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

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

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

Ansatz des Gutachters: 380 €/Jahr

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

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

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

III. Jährliche Anpassung

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

- Angepasste Instandhaltungskosten (Stand 02/26): **14.00 €/m²** (Wohnnutzung, Ansatz des Gutachters)

Verwaltungskosten	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	380 €	X	1	=	380,00
Verwaltungskosten	:	... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten	:	... €/m² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,00 €/m²	X	94,28 m²	=	1.319,92
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	11.400 €		228,00
Gesamt in €							1.977,92

8.1.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m²	in €	in €
Wohnung	94,28	10,08	950,00	11.400,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				11.400,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung);				-17,35%
o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen				-1.977,92
jährlicher Reinertrag =				9.422,08
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):				
Bodenwert in €	Miteigentums-anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins-satz in %	
3.320.535	242,40	80.489,77	1,205	- 764,65
	10.000			
Ertrag des Eigentums				8.657,43
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung				
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):			0,95	
und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren			x	29,657
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =				256.753,40
Behebung von Schäden pauschal				
• pauschaler Ansatz für				
o Beseitigung Schimmel, tlw. Erneuerung von Wand-/Boden- Deckenbelägen				-3.500,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung				
o				in € 0,00
Bodenwertanteil des Grundstücks in € +				80.489,77
vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück				333.743,17
in €/m²				3.539,91
gerundet				333.700

9 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

9.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

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

- Baujahre 1920 bis 1948**

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

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

Abfragekriterien 1:

Abfrage Info

←

×

Postleitzahl: 12555

←

×

Vertragsdatum: 2024; 2025; 2026

←

×

BRW-Zone: 2304

←

×

Verfügbarkeit:
1 Bezugsfrei

←

×

Baujahr: 1929; 1930; 1931; 1932; 1933; 1934; 1935;
1936; 1937; 1938; 1939

←

×

Anzahl der Räume: 3; 4; 5

Treffer : 9

Limit : 50

Auswertung

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

Nr.	Jahr	Straßenname	Gnr	BRW	KP/m ²	Kaufpreis	Fläche	Bauj	Lg	Rä	WF-NF
1	2024	GÜLDENAUER WEG		600	3.456	389.000	9.646	1934	OG	4	112,55
2	2024	GEHSENER STR.		600	3.419	240.300	10.091	1938	EG	3	70,29
3	2024	GEHSENER STR.		600	3.995	228.000	10.869	1938	EG	3	57,07
4	2024	Gehsener Str.		600	3.743	411.000	10.506	1938	EG	4	109,80
5	2024	GEHSENER STR.		600	3.960	284.000	10.091	1938	OG	3	71,72
6	2025	GEHSENER STR.		600	4.059	325.000	4.986	1938	OG	4	80,07
7	2025	Mittelheide		600	4.269	298.000	1.392	1930	OG	4	69,81
8	2025	GEHSENER STR.		600	4.084	283.000	10.091	1938	EG	3	69,30
9	2025	GEHSENER STR.		600	3.676	300.000	5.795	1938	EG	3	81,60

Mittelwert: gerundet 3.850 €/m²; mittlere Wohnungsgröße: ca. 80 m²

- o **Ausgangswert = 3.800 €/m²** (Ansatz unter Berücksichtigung aller Marktdaten)

9.2 Wohnwertermittlung

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

Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis erreicht der angegebene Mittelwert in der Regel ca. 80 % des Wohnwertes. Hiervon ausgehend wird der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung vergleichbar dem Baujahr, der Ausstattung, der Größe, der Lage und anderen 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	=	3	
	• Hauptstraße	=	1	
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen	=	6	
	• unmittelbar	=	9	
	• nähere Umgebung	=	5	
	• größere Entfernung	=	1	

1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln	=	4				
• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	=	2				
• U-Bahn bis 1 km	=	2				
• S-Bahn bis 1 km	=	2				
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten	=	3			unweit Dammheide, Mittelheide	
• zu Fuß erreichbar	=	5				
• mit Fahrzeug erreichbar	=	1				
		71	x	0,25	=	17,75
2. Wert der Wohnung						
2.1 Größe der Wohnung	=	13				
• bis 45 m ²	=	20				
• bis 80 m ²	=	15				
• bis 110 m ²	=	10				
• darüber	=	5-10				
2.2 Geschoss	=	5				
• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	5				
• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10				
• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	=	15				
• DG mit Aufzug	=	20				
2.3 Grundrissgestaltung (Raumordnung)	=	20				zweckmäßiger Schnitt
• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25				
• Wohnung mit Alkoven	=	10				
• unzweckmäßige Gestaltung	=	5				
2.4 Himmelsrichtung und Aussicht	=	15				Überwiegend Fenster zum Hof, Richtung Süd
• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20				
2.5 Ausstattung	=	15				
• Ausstattung bis	=	20				
		68	x	0,20	=	13,6
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit						
3.1 Wohnung für Eigennutzung frei	=	75				Die Punktzahl ist bei vermieteter WE auch von der Mietehöhe abhängig
• Wohnung mieterfrei/vermietet	=	80				• leerstehend
3.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage	=	20				
• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20				vorhanden
		95				
		95	x	0,30	=	28,5
4. Wert des Gebäudes						
4.1 Baujahr	=	65				
• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60				
• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65				
• Wiederaufbau bis 1955	=	50				
• DDR-Plattenbau 1960-70	=	25				
• DDR-Plattenbau 1970-80	=	30				
• DDR-Plattenbau 1980-89	=	35				
• freifinanz. Wohnungen 56-70	=	55				
• freifinanz. Wohnungen 71-80	=	60				
• freifinanz. Wohnungen 81-89	=	65				
• freifinanz. Wohnungen > 90	=	80				
4.2 Bauweise und Qualität	=	3				
• Bauweise und Qualität	=	5				
4.3 Wärmedämmung	=	2,5				
• ausreichend	=	5				
4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen	=	2				
• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5				

					<u>72,5</u>	x	0,15	=	10,88
5. Wert des Grundstücksanteils									
5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück				=	65				Ausgangswert: 50 Punkte + 15 Punkte SNR an Gartenfläche (verglaster Balkon und Markise)
• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50							
• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60							
5.2 Vorhandensein von Grünflächen				=	25				
• 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>100</u>	x	0,10	=	10
6. Zu- und Abschläge									
• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	0							
• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	0							
					<u>0</u>	x	1	=	0
					Wohnwert		=	80,73	
Wohnwert-Ausgangswert	=	80	%	=	3.800	€/m ² Wfl.			
VERGLEICHSWERT	=	80,73	%	=	3.835	€/m² Wfl.			

Wohnfläche In m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
94,28	3.835	361.563,80	
Baumängel/Bauschäden		-3.500	Pauschaler Ansatz
		358.063,8	Gerundet 358.100

10 Marktanpassung

Der Vergleichsfaktorwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,33 Anteil Ertragswert und 0,67 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

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

	Anteil	
o Ertragswert	1/3	333.700,00 €
o Vergleichswert	2/3	358.100,00 €
		<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>
o Möblierung (keine)		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		349.966,67 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung auf voll 1.000 €)	0,01	33,33 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		350.000,00 €
		Wohnfläche laut Teilung in m ² ca. 94,28
	=	3.712,35 €/m²
o Sonstiges		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		350.000,00 €

11 **Recht in Abt. II, lfd. Nr. 1**

Auftragsgemäß soll folgendes Recht bewertet werden.

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betreibung einer Anlage zur Wärmegewinnung, Wärmeversorgungsleitungsrecht) für die WGB Wärme GmbH und Co. KG Berlin, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 10.05.2004 (UR-Nr. 183/2004, Notar Wolfgang Trautmann in Berlin) eingetragen am 19.07.2004 in Köpenick Blatt 8817N. Infolge Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach Blätter 31257N bis 31335N übertragen am 27.12.2005.
---	---	---

Auszug aus der Dienstbarkeit

Rechte des Wärmelieferanten

1. Der Wärmelieferant hat das ausschließliche Recht, eine Anlage zur Wärmegewinnung und Versorgung des genannten Grundstücks mit Wärme auf dem belasteten Grundstück zu errichten und zu betreiben.
2. Weiterhin hat der Wärmelieferant das Recht,
 - die für den Betrieb der unter Ziffer 1) dieser Dienstbarkeit genannten Anlage und die eingesetzten Energieträger erforderlichen Lager- und Betriebseinrichtungen zu errichten und zu betreiben,
 - das Grundstück jederzeit selbst oder durch Beauftragte zu betreten und
 - alle mit der Errichtung, der Verlegung, dem Betrieb, der Überwachung, der Instandhaltung, Änderung oder Entfernung der Anlage, Leitungen und sonstigen Nebenanlagen zusammenhängenden Arbeiten dort auszuführen oder ausführen zu lassen.
3. Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden.

Pflichten des Eigentümers

1. Der Eigentümer wird alle Maßnahmen unterlassen, die für den Betrieb der Anlage und der Versorgungsleitungen von Nachteil sein können. Insbesondere sind ausreichende Sicherheitsabstände zu den Anlagen und Leitungen einzuhalten.
2. Der Eigentümer wird keine eigenen Anlagen zur Wärmegewinnung und Versorgung des Grundstückes mit Wärme errichten oder betreiben oder Dritte hiermit beauftragen, sofern er hierzu nicht durch Vertrag mit dem Wärmelieferanten berechtigt ist.

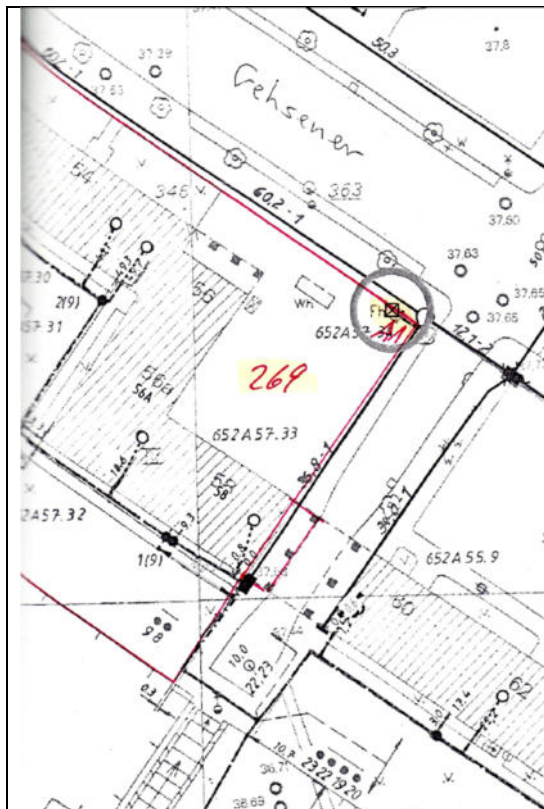
Wertung

- Ohne Wertrelevanz betreff des Wohnungseigentums
- **Pauschaler symbolischer Ansatz: Minderung 50 € je Einheit**

12 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 4

Auftragsgemäß soll folgendes Recht bewertet werden.

4	1	Lastend auf dem Flurstück 269: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für die <u>Telekom Deutschland GmbH, Bonn</u>. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 05.05.2010 (Ber11-2 B 125/09, Bundesnetzagentur, Außenstelle Berlin in Berlin) eingetragen am 08.09.2010.
---	---	---



Wertung

Unterirdische Kabelschächte und Kabelkanalrohre für die Telekom (rot markiert).

Wertung

- Ohne wesentliche Wertrelevanz betreff des Wohnungseigentums
- **Pauschaler symbolischer Ansatz:**
Minderung 50 € je Einheit

13 **Verkehrswert**

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 38**
nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GRT 8
postalische Anschrift: Gehsener Straße 56a

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

**Gehsener Straße 50-58, 60, 62
in 12555 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026

geschätzt mit gerundet:

350.000 €

- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd.Nr. 1: -50 €**
- **Minderung durch das Recht Abt. II lfd.Nr. 4: -50 €**

14 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	• HAVEO Immobilien GmbH • Kurfürstenstraße 26a • 12249 Berlin
Hausgeld 2026:	• 308,32 €

c) Mieter und Pächter

- Die Wohnung steht leer, und ist nicht vermietet.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

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

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Energiepass

- o Wurde zugereicht, siehe Anlage

h) Hausschwamm

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

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

15 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 7	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung, Erhaltungsverordnungsgebiete
Anlage	8-12	Leitungspläne der Leitungsbetreiber
Anlage	13	Lageplan der Sondernutzungsrechte
Anlage	14	Lageplan, die ca. Lage der Wohnung 38 wurde markiert
Anlage	15	Grundriss vom Kellergeschoss
Anlage	16	Grundriss vom Erdgeschoss
Anlage	17	Grundriss der Wohnung 38 gemäß aktuellem Bestand
Anlage	18	Schnitt und Ansichten
Anlage	19-24	Fotoansichten
Anlage	25	Auszug aus dem Energiepass
Anlage	26-27	Einzelwirtschaftsplan Wohnung 38

15.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

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

16 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

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

EnEV:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

17 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 27.02.2026

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

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

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

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

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

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

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

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