

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Schöneberg
Abt. 76 Zwangsversteigerung
Ringstraße 9
12203 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 23.05.2025
AZ: 2025 - 049

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Steglitz, Blatt 11579, eingetragenen 149/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 12167 Berlin, Sedanstraße 18, Johanna-Stegen-Straße 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Sedanstraße 18, im EG¹ links vorn, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

Aktenzeichen: 76 K 13/25

Gemarkung: Steglitz

Flur: 3

Flurstück: 3917/185



Der **Verkehrswert des unbelasteten² Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 14.05.2025 ermittelt mit rd.

166.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt bezüglich des zu bewertenden Sondereigentums auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

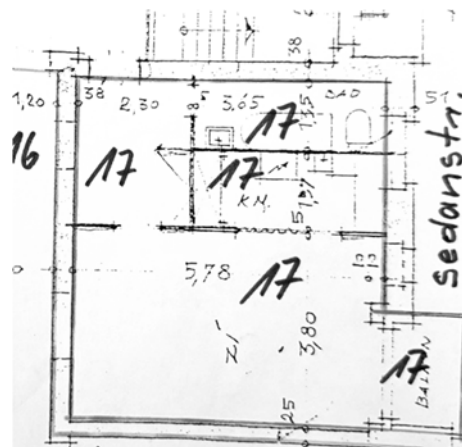
Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Die Lagebezeichnung ist aus der Teilungserklärung übernommen. Das Bewertungsobjekt befindet sich tatsächlich im Hochparterre und wird im Treppenhaus über eine Distanztreppe erschlossen.

² Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steglitz, Blatt 11579, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Steglitz, Flur 3, Flurstück 3917/185 (1.200 m ²)
Objektadresse:	Sedanstr. 18, Johanna-Stegen-Str. 15, 12167 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfronten: Sedanstr. ca. 38 m; Johanna-Stegen-Str. ca. 34 m
Bebauung:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1959 (gemäß Energieausweis); vgl. hierzu ergänzend im Gutachten
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Es wird eine mitt- lere (durchschnittliche) Ausstattung unter- stellt.
Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon; 40,40 m ² WF gemäß Teilungserklärung
Baumängel/ Bauschäden:	siehe Gutachten
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermitt- lungsstichtag gemäß vorliegender Aus- künfte vermietet; vgl. hierzu ergänzend im Gutachten
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Steglitz. Die Entfernung zum Stadtzen- trum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 9 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schu- len, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage gem. Mietspiegel.
Verkehrswert:	166.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

76 K 13/25Straßenansicht mit Kennzeichnung
Sondereigentum WE Nr. 17

Grundriss WE Nr. 17

Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeich-
nung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt bezüglich des zu bewertenden Sondereigentums auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Vergleichswertermittlung	16
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	17
4.4.4	Vergleichswert.....	22
4.5	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus; Das Sondereigentum Nr. 17 befindet sich im Hauseingang Sedanstraße 18, im EG links vorn. Hinweis: Die Lagebezeichnung ist aus der Teilungserklärung übernommen. Das Bewertungsobjekt befindet sich tatsächlich im Hochparterre und wird im Treppenhaus über eine Distanztreppe erschlossen.
Objektadresse:	Sedanstraße 18, Johanna-Stegen-Straße 15, 12167 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steglitz, Blatt 11579, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Steglitz, Flur 3, Flurstück 3917/185 (1.200 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin Auftrag vom 26.03.2025 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 14.04.2025
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	14.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 24.02.2025;
vom Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 28.04.2025; • Auszüge der Teilungserklärung; • Grundriss Sondereigentum WE Nr. 17 v. 02/2007; • Hausgeldabrechnung 2023, Abrechnung Rücklage „Instandhaltungsrücklage“ 2023, Wirtschaftsplan 2025, Plan Rücklage „Instandhaltungsrücklage“ 2025; • Erklärung Feststellung des Grundsteuerwerts v. 13.01.2023; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 06.10.2022; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 12.11.2024; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 27.03.2025; • Energieausweis v. 09.12.2013 (gültig bis 08.12.2023);
vom Antragsgegner zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 12.05.2025;
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 12.05.2025; • Auszüge der Teilungserklärung; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 08.09.2021; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 06.10.2022; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 12.11.2024; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 27.03.2025; • Beschlussammlung Stand 20.11.2024; • Beschlussammlung Stand 12.05.2025; • Energieausweis v. 09.12.2013 (gültig bis 08.12.2023);

vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Teilungserklärung mit Anlagen, Grundrissen, Lageplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc. nebst Nachträgen;
- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Bauunterlagen aus der Bauakte:
 - Bauschein v. 28.04.1913;
 - Bauantrag v. 19.02.1953;
 - Baubeschreibung v. 21.02.1953;
 - Bauschein v. 30.05.1953;
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 05.11.1987;
 - Lageplan, Grundrisse, Schnitt;
 - Baugenehmigung Ausbau Dachgeschoss v. 25.11.1988;
 - Grundriss Ausbau Dachgeschoss;
- Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag gemäß vorliegender Auskünfte vermietet; vgl. hierzu in Punkt 2.8 des Gutachtens. Der an der Wohnungsklingel angebrachte Name wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe zum Sondereigentum möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe möglich. Gemäß vorliegender Auskünfte der Beteiligten wird kein Gewerbebetrieb im Bewertungsobjekt geführt.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden im Ortstermin nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis vom 09.12.2013 mit Gültigkeit bis zum 08.12.2023 wurde zur Verfügung gestellt. Der Energieverbrauchskennwert beträgt demnach 94,2 kWh/(m²*a).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.897.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Steglitz-Zehlendorf (ca. 310.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Steglitz (ca. 76.300 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstegelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 21 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 9 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 1,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 103, AS Wolfensteindamm (ca. 1,5 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Rathaus Steglitz (ca. 1,5 km entfernt)
Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 26 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Steglitz. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 9 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

gute Wohnlage (Hauseingang Sedanstraße 18)



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, III-VI geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

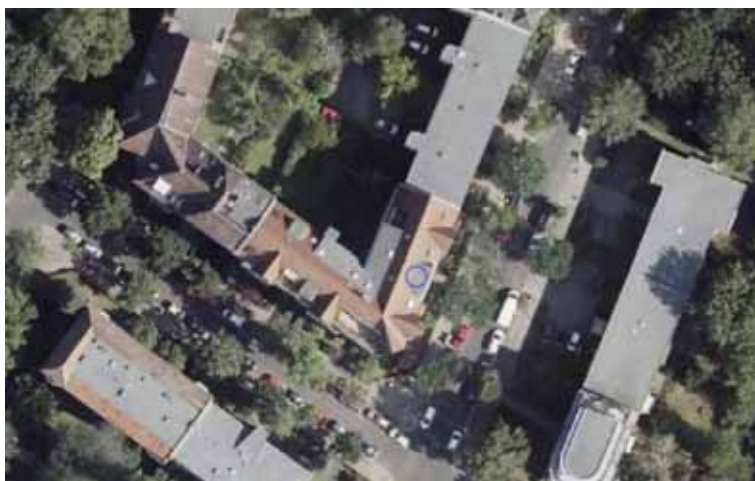
2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront Sedanstr. ca. 38 m;
Straßenfront Johanna-Stegen-Str. 15 ca. 34 m;
Größe 1.200 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

L DEN in dB(A)	
	ab 55 - 59
	ab 60 - 64
	ab 65 - 69
	ab 70 - 74
	ab 75

(Auszug Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index)
Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Fernwärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Hecken, Mauer bzw. Zaun

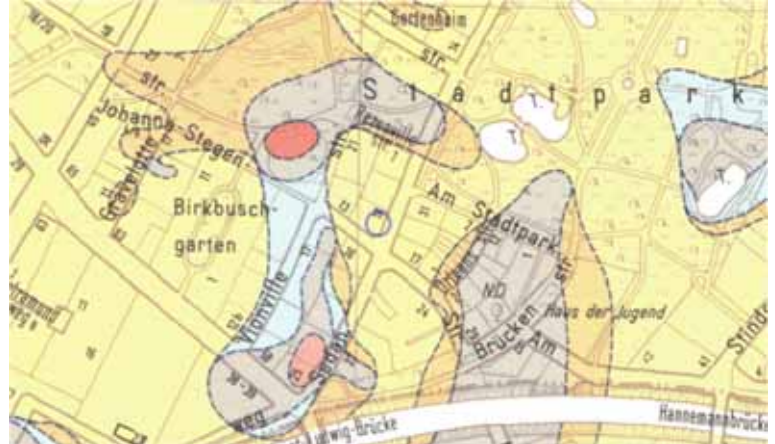
Baugrundkarte:

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):



(Auszug Legende)

Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 – 2 m.



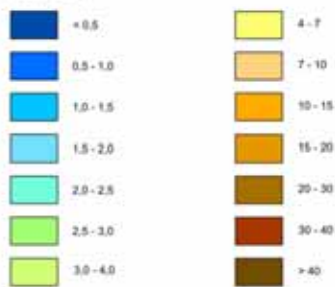
Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Grundwasserkarte:

Flurabstand (m)



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt überwiegend 4 bis 7 m und teilweise 2,5 bis 4 m



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Steglitz, Blatt 11579, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht gemäß behördlicher Auskunft und nach Einsicht in die Denkmalkarte nicht unter Denkmalschutz.

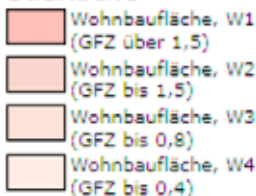


Quelle: Geoportal Berlin/Denkmalkarte; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche, W2 (gemäß behördlicher Auskunft)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

	allgemeines Wohngebiet				
	gemischtes Gebiet				
Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8

Allgemeines Wohngebiet; Baustufe IV/3; GFZ 1,2; GRZ 0,3; 4 Volgeschosse (vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens)



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Es konnten Bauunterlagen im Bauaktenarchiv eingesehen werden, wie diese in Punkt 1.3 des Gutachtens zusammenfassend aufgeführt sind.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeitig beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 17 befindet sich im Hauseingang Sedanstraße 18, im Erdgeschoss (Hochparterre) links vorn. Auf Grund der Außenbesichtigung ist zur Nutzungs-/Vermietungssituation keine abschließende Angabe möglich. Gemäß vorliegender Auskünfte der Verfahrensbeteiligten ist das Sondereigentum WE Nr. 17 am Wertermittlungstichtag vermietet. Der Antragsteller teilte diesbezüglich einen Mieternamen mit und verwies zugleich auf die Annahme, dass ein Mietvertrag mit dem Antragsgegner geschlossen wurde. Ihm liegt kein Mietvertrag vor. Der Antragsgegner teilte ebenfalls eine Vermietung mit, gab hierzu jedoch keine konkreten Angaben an und übersandte auch keinen Mietvertrag. Ob ein rechtlich wirksamer Mietvertrag besteht kann sachverständig nicht beurteilt werden. Es obliegt grundsätzlich allein der ordentlichen Gerichtsbarkeit über die Rechtswirksamkeit einer vertraglichen Vereinbarung zu entscheiden. Für die nachfolgende Wertermittlung wird sachverständig unterstellt, dass das Bewertungsobjekt vermietet ist.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen bzw. -beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten und den Mieter nicht wahrgenommen, so dass insbesondere bzgl. des zu bewertenden Sondereigentums **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, zweiseitig angebaut

Baujahr:

Die Ausführungen der Beteiligten sind geringfügig abweichend. Der Antragsteller teilt mit, dass das Gebäude Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut, im 2. Weltkrieg bis auf die Grundmauern zerstört und 1954 wieder aufgebaut wurde. Der Antragsgegner erklärt ein Baujahr 1913, eine 90%-ige Zerstörung im Krieg und einen Wiederaufbau 1953. Die WEG-Verwaltung benennt das Baujahr mit 1959. Im Energieausweis ist das Baujahr ebenfalls mit 1959 angegeben. Bezugnehmend auf die Bauakteneinsicht erfolgte die Ausstellung des Bauscheins im Jahr 1913. Für den Wiederaufbau wurde ein Bauschein 1953 ausgestellt. In der

zugehörigen Baubeschreibung zum Wiederaufbau wird der Schadensgrad des durch Kriegseinwirkung zerstörten Mietshauses mit 72,1 % angegeben. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ein Baujahreszeitraum unter Bezugnahme auf den Zeitraum des Wiederaufbaus berücksichtigt, da dies für die Verkehrswertermittlung ausreichend ist. Eine konkrete Baujahresangabe ist nicht erforderlich.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis vom 09.12.2013 mit Gültigkeit bis zum 08.12.2023 wurde zur Verfügung gestellt. Der Energieverbrauchskennwert beträgt demnach 94,2 kWh/(m²*a). Der Warmwasserverbrauch ist enthalten. Der Energieträger ist Fernwärme.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Sondereigentum ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind (überwiegend) nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bad verfügen gem. vorliegendem Grundriss tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt/gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 30.09.1988, einschließlich Ergänzungen, wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 34 Wohnungseigentumseinheiten (WE) aufgeteilt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Wände aus Ziegelmauerwerk, Massivdecke, Betonfußboden
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	massiv mit Zwischenpodest, Teppichbelag, Metallgeländer; Distanztreppen vom Eingang zum Hochparterre in massiver Bauweise mit Fliesen-/Natursteinbelag, Metall-/Glasgeländer
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüranlagen aus Holz mit Lichtausschnitten und Oberlicht
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden; tlw. Vergitterung; Fensterbänke außen Metall
Dach:	Holzdachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachaufbauten; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, je Raum i.d.R. ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen
Heizung:	Fernwärme
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone/Loggien, Dachaufbauten, Kelleraußentreppen
---------------------	--

Bauschäden, Baumängel,
Allgemeinbeurteilung:

Nach den Erkenntnissen im Ortstermin ist der bauliche Zustand augenscheinlich dem Baujahr entsprechend befriedigend. Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass eine umfassende Heizungssanierung inkl. vorbeugenden Maßnahmen gegen Legionellen geplant sind. Der Antragsteller teilte Gleiches mit und verweist auf geschätzte Kosten von ca. 30.000 € für die Sanierung der Heizungsanlage. Zudem benennt er eine erforderliche Reparatur eines Wasserschadens im 4. OG des Hauseingangs Johanna-Stegen-Str., für die ein Gutachten beauftragt wurde. Der Antragsgegner verweist ebenfalls auf die Erneuerungsbedürftigkeit der Heizungsanlage nebst Warmwasserbereitung. Er beschreibt den Wasserschaden mit Schimmelbefall in den Wohnungen 2.OG bis 4.OG unterhalb der Dachterrasse der Wohnung im Hauseingang Johanna-Stegen-Str., linker Seitenflügel. Es soll diesbezüglich ein defekter Terrassenablauf vorhanden sein, so dass Wasser in die Außenwand und in die Decken der darunterliegenden Wohnungen eindringt. Zudem verweist er darauf, dass die Grundleitungen veraltet und undicht sind. Im Keller sollen giftige Brand-Reste der Phosphorbomben aus dem Krieg vorhanden sein. Im Hof soll bei Grabungsarbeiten eine nicht explodierte Bombe gefunden wurden sein. Der Hof soll voller Schutt sein und die Gefahr von Munition weiterhin bestehen.

Ausgehend vom Umfang der ermöglichten Besichtigung im anberaumten Ortstermin kann hierzu sachverständig keine abschließende Angabe erfolgen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von den vorliegenden Unterlagen und Informationen unterstellt, dass die geplanten Maßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden, welche im erforderlichen Umfang ausreichend vorhanden ist. Eine gesonderte, weitergehende Berücksichtigung erfolgt nicht, da dies nicht dem üblichen Marktgeschehen entsprechen würde. Nach den Erkenntnissen im Ortstermin wird das Mehrfamilienhaus und auch das zu bewertende Sondereigentum bewohnt.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigung; Gartenanlagen und Pflanzungen; Mülltonnenstellplatz; Einfriedung (Hecken, Mauer bzw. Zaun)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 17 befindet sich im Hauseingang Sedanstraße 18, im EG links vorn.

Hinweis: Die Lagebezeichnung ist aus der Teilungserklärung übernommen. Das Bewertungsobjekt befindet sich tatsächlich im Hochparterre und wird im Treppenhaus über eine Distanztreppe erschlossen.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 40,40 m² und wird für die nachfolgende Wertermittlung auf Grund der Außenbesichtigung herangezogen.

Raumaufteilung: 1 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Balkon (gemäß Grundriss der Teilungserklärung, vgl. in Anlage 4 des Gutachtens)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben zu den Raumausstattungen und zum Ausbauzustand möglich. Es wird eine mittlere (durchschnittliche) Ausstattung unterstellt.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile: Balkon

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: keine, gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage, Hausgeld: Gemäß der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte: Erhaltungsrücklage 186.547,20 € zum 31.12.2023, Wohngeld WE Nr. 17 i.H.v. 142,31 € (inkl. 9,31 € Rücklagenzuführung) seit dem 01.01.2025

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem befriedigenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Wert des Sondereigentums im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 149/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 12167 Berlin, Sedanstraße 18, Johanna-Stegen-Straße 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Sedanstraße 18, im EG³ links vorn, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Steglitz	11579	2	3	3917/185	1.200 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da zum Wertermittlungsstichtag eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

³ Die Lagebezeichnung ist aus der Teilungserklärung übernommen. Das Bewertungsobjekt befindet sich tatsächlich im Hochparterre und wird im Treppenhaus über eine Distanztreppe erschlossen.

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gemäß § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt. Es erfolgte hierfür eine grundstücksbezogene Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Die Abfrageparameter (Selektionskriterien) wurden wie folgt gewählt:

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7, Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W, WE-Einheit
Vertragsart	1:2
Postleitzahl	12167
Vertragsdatum	14.05.2023:13.05.2025
BRW-Zone	2399
Baujahr	1950:1970
WF-NF {m ² }	30:50

Es wurden insgesamt 14 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2 (A)	3	4
Vergleichswert [€]	-----	235.000,00	229.000,00	160.000,00	215.000,00
Wohnfläche [m²]	40,40	47,00	41,80	39,70	46,20
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	5.000,00	5.478,47	4.030,23	4.653,68
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag	14.05.2025	21.09.2023	29.09.2023	16.11.2023	20.12.2023
zeitliche Anpassung ⁴		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		5.000,00	5.478,47	4.030,23	4.653,68
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	40,40	47,00	41,80	39,70	46,20
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	1	2	1	1	2
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	HP	OG	OG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,980	× 0,980	× 1,000
Aufzug	nein	nein	ja	nein	nein
Anpassungsfaktor ⁵		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 0,950	× 0,950	× 0,950
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.655,00	5.100,45	3.752,14	4.421,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.655,00	5.100,45	3.752,14	4.421,00

⁴ Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des Marktverhaltens bzgl. der Kauffälle im Abfragezeitraum nicht erforderlich.

⁵ Eine Anpassung bzgl. eines Aufzugs ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da sich das Bewertungsobjekt im Hochparterre bzw. EG befindet.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6 (A)	7	8
Vergleichswert [€]	-----	178.000,00	100.000,00	170.000,00	186.000,00
Wohnfläche [m²]	40,40	43,75	35,64	41,80	38,10
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.068,57	2.805,84	4.066,99	4.881,89
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag	14.05.2025	03.04.2024	05.06.2024	12.07.2024	19.07.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		4.068,57	2.805,84	4.066,99	4.881,89
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	40,40	43,75	35,64	41,80	38,10
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	1	2	1	1	1
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	HP	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,980	× 0,980	× 0,980
Aufzug	nein	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 0,950	× 0,950	× 0,950
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.787,84	2.612,23	3.786,36	4.545,04
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.787,84	2.612,23	3.786,36	4.545,04

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10	11	12
Vergleichswert [€]	-----	155.000,00	167.000,00	160.000,00	155.000,00
Wohnfläche [m²]	40,40	33,39	37,45	33,61	35,64
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.642,11	4.459,28	4.760,49	4.349,05
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag	14.05.2025	05.08.2024	08.08.2024	27.09.2024	22.11.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		4.642,11	4.459,28	4.760,49	4.349,05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	40,40	33,39	37,45	33,61	35,64
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	HP	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,980	× 0,980	× 0,980
Aufzug	nein	nein	nein	nein	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,950	× 0,950	× 0,950	× 0,950
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	nein	nein	nein	ja
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,020	× 1,020	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.408,24	4.234,62	4.520,65	4.048,96
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.408,24	4.234,62	4.520,65	4.048,96

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		13 (A)	14		
Vergleichswert [€]	-----	72.000,00	120.000,00		
Wohnfläche [m²]	40,40	34,35	38,10		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.096,07	3.149,61		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag	14.05.2025	27.12.2024	10.03.2025		
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.096,07	3.149,61		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	40,40	34,35	38,10		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Zimmeranzahl	1	1	1		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Geschosslage	HP	OG	OG		
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,980		
Aufzug	nein	nein	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Balkon/Loggia	ja	nein	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,000		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.095,23	3.086,61		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.095,23	3.086,61		

Lage der Vergleichsobjekte:

Nr.	PLZ	Straßenname
1	12167	JOHANNA-STEGEN-STR.
2	12167	BORSTELLSTR.
3	12167	ALBRECHTSTR.
4	12167	HALSKESTR.
5	12167	KURZE STR.
6	12167	STINDESTR.
7	12167	BORSTELLSTR.
8	12167	SEDANSTR.
9	12167	LILIENCRONSTR.
10	12167	STINDESTR.
11	12167	LILIENCRONSTR.
12	12167	STINDESTR.
13	12167	BENZMANNSTR.
14	12167	SEDANSTR.

Quelle: Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.949,34 €/m² bis 4.915,57 €/m². Drei angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	45.246,47 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 11,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 4.113,32 €/m ² rd. 4.113,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.113,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.113,00 €/m ²
Wohnfläche	× 40,40 m ²
Zwischenwert	= 166.165,20 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 166.165,20 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 166.165,20 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
Vergleichswert	= 166.165,20 € rd. <u>166.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 mit **rd. 166.000,00 €** ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 149/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 12167 Berlin, Sedanstraße 18, Johanna-Stegen-Straße 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Sedanstraße 18, im EG⁶ links vorn, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Steglitz	11579	2	3	3917/185	1.200 m ²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag 14.05.2025 mit rd.

166.000,00 €

in Worten: einhundertsechszehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine 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.

Berlin, den 23.05.2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem 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.

⁶ Die Lagebezeichnung ist aus der Teilungserklärung übernommen. Das Bewertungsobjekt befindet sich tatsächlich im Hochparterre und wird im Treppenhaus über eine Distanztreppe erschlossen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Mai 2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte