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: 15.03.2024
AZ: 2024 - 002

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 12159 Berlin, Wielandstraße 30.

Aktenzeichen: 76 K 38/23

Gemarkung: Schöneberg

Flur: 47

Flurstücke: 111, 112

Der **Verkehrswert des unbelasteten[1] Grundstücks** wurde zum Stichtag 13.03.2024 ermittelt mit rd.

2.130.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3
Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

[1] 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	**76 K 38/23**
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöneberg, Blatt 4576, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schöneberg, Flur 47, Flurstücke 111 (114 m²) und 112 (586 m²)
Objektadresse:	Wielandstraße 30, 12159 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 20 m; mittlere Tiefe ca. 35 m
Bebauung:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	um 1891 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	In Anlage 4 des Gutachtens befinden sich historische Grundrisse aus der Bauakte. Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine weiteren Angaben möglich. Die Verfahrensbeteiligten haben keine aktuellen Grundrisse zur Verfügung gestellt und teilten mit, dass sich die Wohnfläche mit insg. 910 m² auf 10 Wohnungen verteilt. Vgl. hierzu die Angaben im Gutachten.
Baumängel/ Bauschäden:	Vgl. hierzu die Angaben im Gutachten.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich und gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten vollständig vermietet.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Friedenau. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist ca. 2 km entfernt. Es handelt sich um eine gute Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	2.130.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

Straßenansicht

Rückansicht (Fotozoom)

Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt 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	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**16**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Mehrfamilienhaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.6	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	18
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**19**
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Vergleichswertermittlung	19
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	20
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	20
4.3.4	Vergleichswert	23
4.3.5	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses	24
4.4	Verkehrswert	25
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**26**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**27**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Wielandstraße 30, 12159 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöneberg, Blatt 4576, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schöneberg, Flur 47, Flurstücke 111 (114 m²) und 112 (586 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin Auftrag vom 22.12.2023 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 04.01.2024

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:	13.03.2024 (Außenbesichtigung) Der mit Schreiben vom 12.01.2024 ggü. allen Verfahrensbeteiligten und Mietern anberaumte Ortstermin wurde trotz frühzeitiger Information durch alle Verfahrensbeteiligten und alle Mieter nicht wahrgenommen. Es konnte daher nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige und seine Mitarbeiterin
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 18.08.2023;
vom Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit Objektinformationen vom 31.01.2024; • Übersendung von Unterlagen am 05.02.2024 - Eigentumsänderung im Grundbesitz v. 1939; - Übereignungsanzeige v. 1928; - Übereignungsanzeige v. 1927; - Bauantragsunterlagen v. 1891; - Statische Berechnungen v. 1891; - Bauanzeige Einbau Heizung in einem Bad v. 1969; - Gutachterliche Äußerung zum Einbau Heizung in einem Bad und Anschluss Abgasrohr v. 1970; - Bauanzeige Einbau Heizung in einer Küche v. 1970; - Gutachterliche Äußerung zum Einbau Heizung in einer Küche, Anschluss Abgasrohr und Entfernung Kochherdanschluss v. 1970; - Schriftverkehr mit Schornsteinfeger zwecks nicht gesetzeskonformer Heizungsanlagen (fehlende oder zu kleine Verbrennungsluftöffnungen) v. 1996/1997; - Grundrisse, Schnitt, Ansicht v. 1891; - Garantieschein für einen Eisenträger v. 1891; - Rohbauabnahmebescheinigung u.a. v. 1891; - Versicherungsunterlagen v. 1896; - Bericht zu Mängeln am Stallgebäude (Risse) v. 1949/54; - Polizeibericht bzgl. nicht genehmigter Errichtung eines massiven Schuppens mit Feuerstelle v. 1952; - Grundriss, Schnitt Hofgebäude bzgl. Abriss des stark beschädigten Gebäudeteils und Instandsetzung des stehengebliebenen Gebäudeteils v. 1952 und Bauschein v. 1952;

- Einspruch gegen Errichtung eines Schornsteins im Nebengebäude durch einen benachbarten Grundstückseigentümer v. 1952 und Ablehnung durch Baupolizei v. 1952;
- Auflistung Kaltmieten, Nebenkosten, Wohnflächen, zum Stand 2018;

von der Antragsgegnerin zu 2.) zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Übersendung von Unterlagen am 30.01.2024
  - Anschreiben ohne weitere Ausführungen;
  - Auflistung Mieter, Wohnfläche, Kaltmiete (ohne Angabe auf welchen Stand sich diese Angaben beziehen);
  - Mitteilung Name des Hauswarts

von der Antragsgegnerin zu 4.) zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Anschreiben v. 24.01.2024, dass keine Unterlagen und Informationen vorliegen

<u>Anmerkung zu den übermittelten Unterlagen/Informationen:</u>
Im Zuge der Übersendung von Unterlagen/Informationen teilten die auskunftgebenden Verfahrensbeteiligten mit, dass die Hausverwaltung durch die Antragsgegnerin zu 1.) durchgeführt wird und sich die Objektunterlagen sowie die erbetenen Informationen bei dieser befinden. Die Antragsgegnerin zu 1.) wurde mit gleichlautendem Schreiben des Sachverständigen vom 12.01.2024 um Herreichung von Unterlagen/Informationen bzgl. des Bewertungsobjekts gebeten. Eine Beantwortung erfolgte jedoch nicht.

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

- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- historische Unterlagen aus Bauakte v. 1891:
- Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich und gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten vollständig vermietet.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe möglich. Es wird hierzu auf die nachfolgenden Ausführungen im Gutachten verwiesen
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe möglich. Durch den Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller wurde eine Auflistung von Mieten, etc. zum Stand 2018 zur Verfügung gestellt, wonach für die Wohnung im 2. OG rechts ein Gewerbemietzuschlag gezahlt wird. Um welches Gewerbe es sich handelt und ob dieses am Wertermittlungsstichtag besteht, ist sachverständig unbekannt. Am Klingelschild wurde im Ortstermin kein Firmenname eines Gewerbes vorgefunden. Es wird hierzu insgesamt auf Punkt 2.8 des Gutachtens verwiesen.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist kein Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist kein 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 nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten hierzu auf Nachfrage keine Auskünfte.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

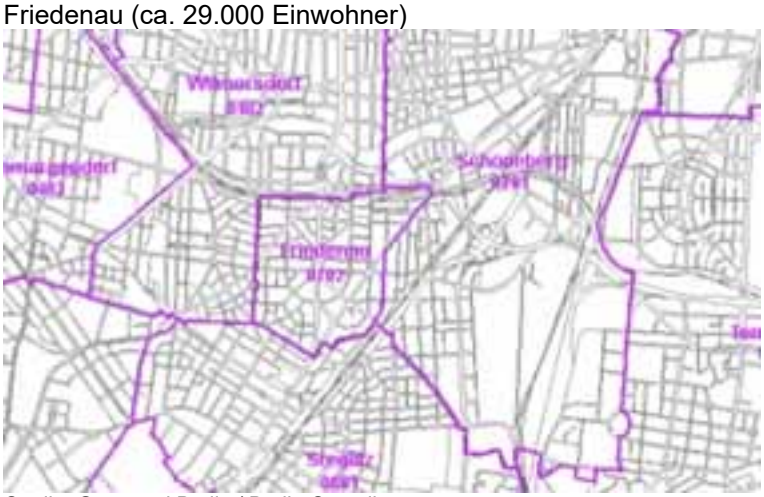
Bundesland und Einwohnerzahl: Berlin (ca. 3.860.000 Einwohner)

Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl: Tempelhof-Schöneberg (ca. 355.000 Einwohner)

Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl: Friedenau (ca. 29.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 22 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 5 km entfernt)

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

Autobahnzufahrt:
A 100 / A 103, AS Kreuz Schöneberg (ca. 700 m entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Friedenau (ca. 200 m entfernt)
Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 23 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

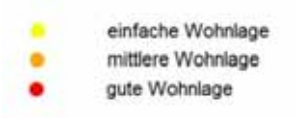
innerörtliche Lage:

Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Friedenau. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist ca. 2 km entfernt.

Wohnlage:

gute Wohnlage



(Auszug Legende)

Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2023

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

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

Beeinträchtigungen:

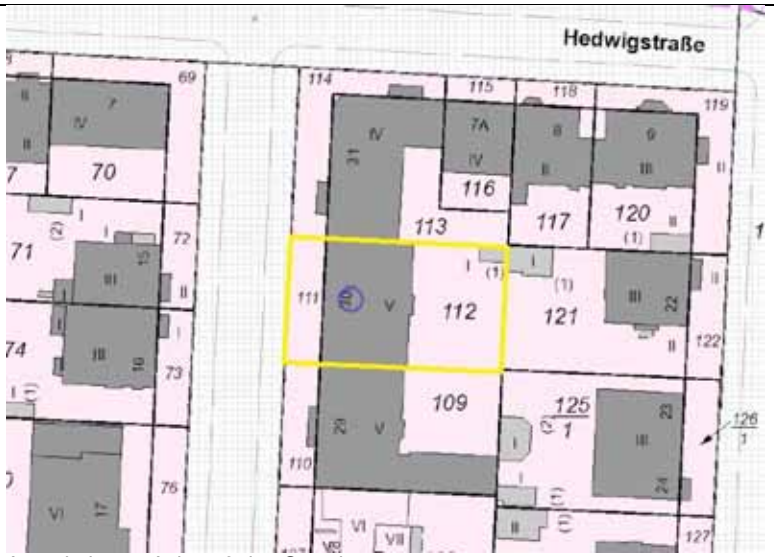
keine erkennbar

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:

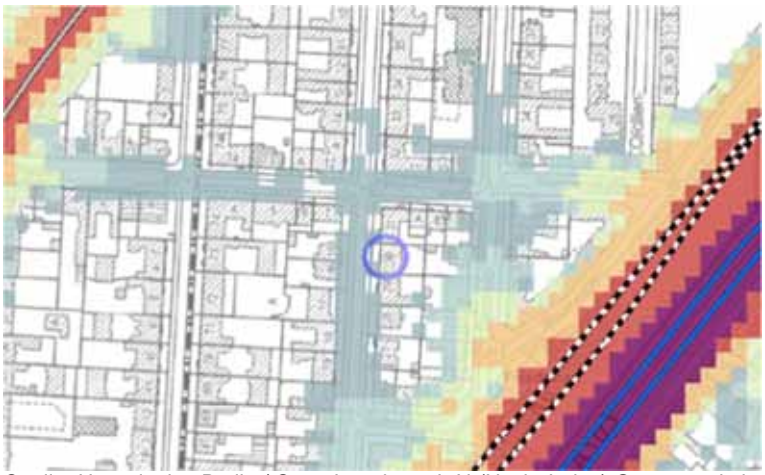
Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form: Straßenfront ca. 20 m; mittlere Tiefe ca. 35 m; Größe 700 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

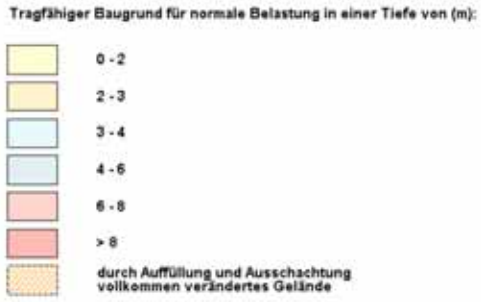
Straßenart: örtliche Verbindungsstraße

(Auszug Legende)



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

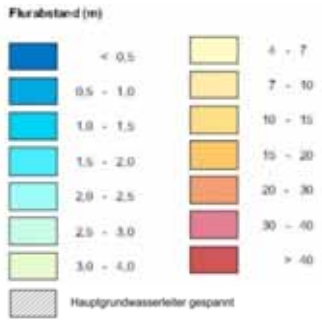
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefon- und Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun bzw. Hecken
Baugrundkarte:	Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 - 2 m.



(Auszug Legende)

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:	Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 15–20 m.



(Auszug Legende)

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 18.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schöneberg, Blatt 4576, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 4: 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 für das Bestehen eines Bodenordnungsverfahrens sind nicht ersichtlich.

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

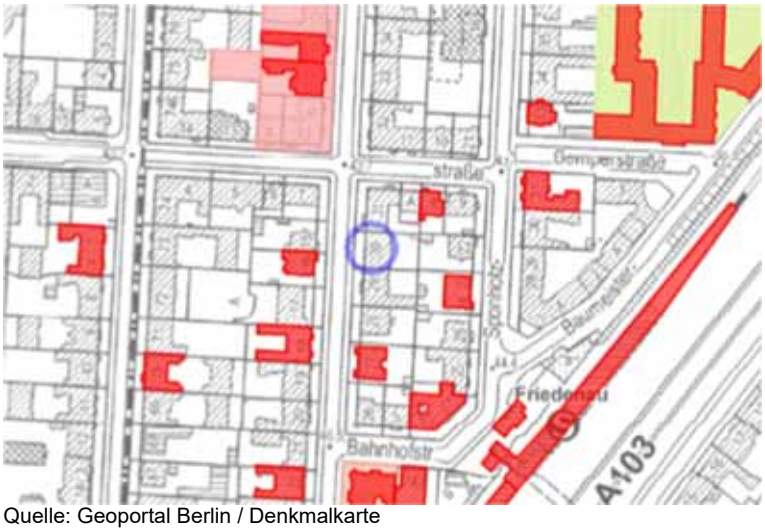
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:

(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz, liegt aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu folgenden Baudenkmalen, welche in der Denkmalliste wie folgt eingetragen sind: 09066725 Wielandstr. 16, Villa, 1887 von Carl Schäfer; 09066689 Sponholzstr. 23-24, Doppelhaus, 1885 von Johannes Schmidt; 09066542 Hedwigstr. 8, Landhaus, 1888 von Heinrich Franzke. Bauvorhaben auf dem Bewertungsgrundstück unterliegen daher dem Denkmalschutz (denkmalrechtlicher Umgebungsschutz) und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6.



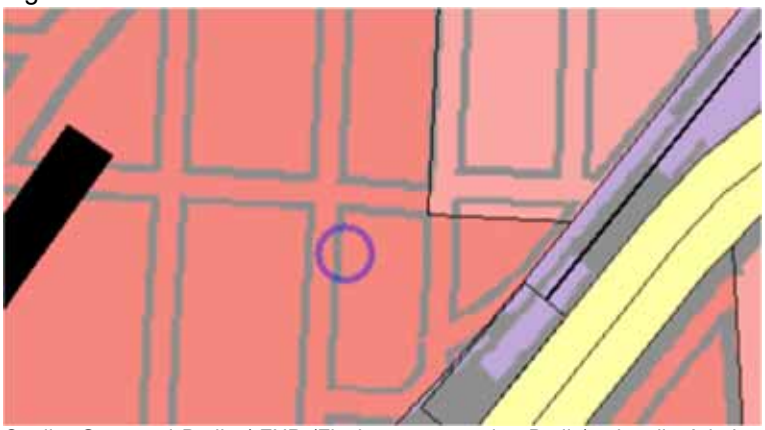
Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

(Auszug Legende)

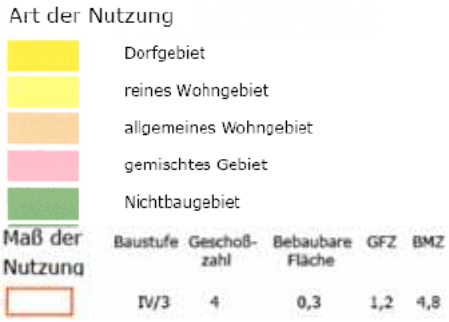
Wohnbaufläche (W1), vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte, (http.//fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp)

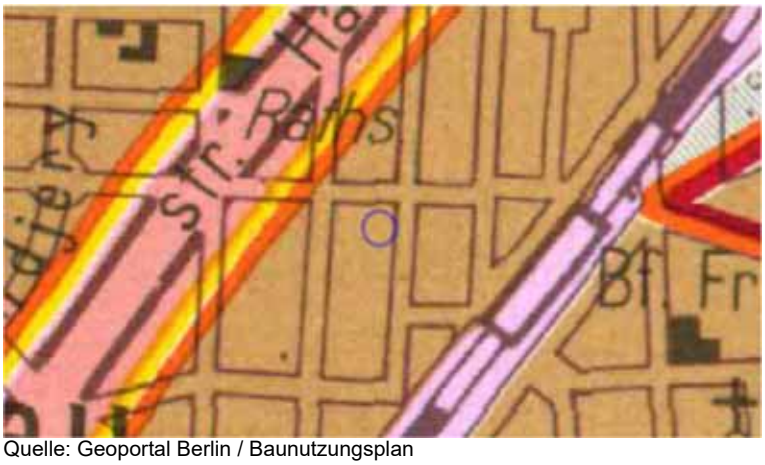
Festsetzungen im Baunutzungsplan:

Art der Nutzung:



(Auszug Legende)

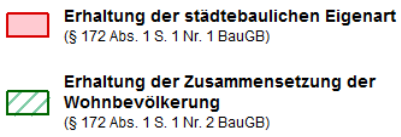
allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 mit den höchstzulässigen Nutzungsmaßen GFZ 1,2, GRZ 0,3 und 4 Vollgeschossen bei geschlossener Bauweise und einer zulässigen Bebauungstiefe von 13 m.



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Ergänzend gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-A vom 09.07.1971, so dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung von 1968 maßgebend sind. Des Weiteren liegt das o.g. Grundstück im Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-37 Bb (Aufstellungsbeschluss: 22.09.2009), durch den die Festsetzung der Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 BO 58 auf allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 umgestellt werden soll. Vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens
.

Erhaltungsverordnungsgebiet:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb von Erhaltungsverordnungsgebieten gemäß § 172 BauGB. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart. Die nach § 172 Abs. 1 BauGB erforderliche Genehmigung kann für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die vor dem 31.12.1939 errichtet worden sind, versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist. Die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Gebiet darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt

des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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. Vgl. hierzu auch die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens. 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 Bewertungsobjekt ist augenscheinlich und gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten vollständig vermietet. Die für das Bewertungsobjekt bestehenden Mietverträge wurden durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt und konnten daher durch den Sachverständigen nicht eingesehen und ausgewertet werden.

Durch einzelne Verfahrensbeteiligte wurden diverse Unterlagen zum Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Punkt 1.3 des Gutachtens verwiesen.

Durch den Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller wurde eine Auflistung mit Kaltmieten, Nebenkosten und Wohnflächen zum Stand 2018 (für das Kalenderjahr 2018) zur Verfügung gestellt. Hiernach befinden sich im Bewertungsobjekt insgesamt 10 Wohnungen, jeweils 2 Wohnungen je Geschoss, verteilt auf 5 Geschosse. Die Gesamtwohnfläche beträgt hiernach 910 m².

Zur Wohnung im 2. OG rechts wird entsprechend der Auflistung ein Gewerbemietzuschlag i.H.v. 150,00 € erhoben, wobei keine weiteren Angaben hierzu aufgeführt sind. Die Gesamtnettokaltmiete beträgt gemäß dieser Auflistung zum Stand 2018 insgesamt 4.962,39 €/Monat, mithin 59.548,68 €/Jahr. Hieraus wurde ein Ø Mietpreis des Gesamtobjekts mit 5,45 €/m² Wohnfläche ermittelt.

Ob die Auflistung zum Stand 2018 auch am Wertermittlungsstichtag aktuell ist, kann sachverständig nicht beurteilt werden. Es erfolgten hierzu keine Auskünfte durch die Verfahrensbeteiligten. Zur Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit ist die hergereichte Auflistung zum Stand 2018 nachfolgend beigefügt. Eine Anonymisierung war nicht erforderlich, da keine Mietparteien o.ä. in der Auflistung benannt werden.

W30

Mtl. Mietzinsen (inkl. BK) für das KJ 2018:

Mietpartei: EG-links:	500,88 Euro
Mietpartei: 1. OG-links:	819,00 Euro
Mietpartei: 2. OG-links:	780,00 Euro
Mietpartei: 3. OG-links:	549,88 Euro
Mietpartei: 4. OG-links:	140,00 Euro
Mietpartei: EG-rechts:	478,34 Euro
Mietpartei: 1. OG-rechts:	817,38 Euro
Mietpartei: 2. OG-rechts:	1.012,85 Euro
Mietpartei: 2. OG-rechts: Gewerbemietzuschlag:	150,00 Euro
Mietpartei: 3. OG-rechts:	589,05 Euro
Mietpartei: 4. OG-rechts:	185,00 Euro
Gesamt:	6.022,38 Euro
Gesamt-jährlich:	72.268,56 Euro

Mtl. Mietzinsen + BK für das KJ 2018:

MP: EG-links:	390,08 Euro	BKV: 110,80 Euro	WF: 93 m²
MP: 1. OG-links:	699,00 Euro	BKV: 120,00 Euro	WF: 93 m²
MP: 2. OG-links:	660,00 Euro	BKV: 120,00 Euro	WF: 93 m²
MP: 3. OG-links:	438,68 Euro	BKV: 111,20 Euro	WF: 93 m²
MP: 4. OG-links:	111,88 Euro	BKV: 28,12 Euro	WF: 20 m²
MP: EG-rechts:	370,58 Euro	BKV: 107,76 Euro	WF: 116 m²
MP: 1. OG-rechts:	686,16 Euro	BKV: 131,22 Euro	WF: 116 m²
MP: 2. OG-rechts:	872,85 Euro	BKV: 140,00 Euro	WF: 116 m²
MP: 2. OG-rechts: Gewerbemietzuschlag:	150,00 Euro	entfällt	entfällt
MP: 3. OG-rechts:	452,71 Euro	BKV: 136,34 Euro	WF: 116 m²
MP: 4. OG-rechts:	130,45 Euro	BKV: 54,55 Euro	WF: 54 m²
Gesamt:	4.962,39 Euro	BKV: 1.059,99 Euro	WF: 910 m²
Gesamt-jährlich:	59.548,68 Euro	BKV:12.719,88 Euro	

Quadratmeterpreis-Kaltmiete:

MP: EG-links:	4,19 Euro/m²
MP: 1. OG-links:	7,51 Euro/m²
MP: 2. OG-links:	7,09 Euro/m²
MP: 3. OG-links:	4,72 Euro/m²
MP: 4. OG-links:	5,59 Euro/m²
MP: EG-rechts:	3,19 Euro/m²
MP: 1. OG-rechts:	5,91 Euro/m²
MP: 2. OG-rechts:	7,52 Euro/m²
MP: 2.OG-rechts: Gewerbemietzuschlag:	1,29 Euro/m²
MP: 3. OG-rechts:	3,90 Euro/m²
MP: 4. OG-rechts:	2,41 Euro/m²

Gesamt-Wohnfläche des Objektes W30 beträgt 910 m²
Durchschnittlicher mtl. Mietzins/m² gem. Angaben der Hausverwaltung beträgt (4.962,39 Euro/910 m²) 5,45 Euro/m²

Des Weiteren wurde durch die Antragsgegnerin zu 2.) eine Auflistung mit Mietern, Wohnfläche und Kaltmiete zur Verfügung gestellt, bei der jedoch kein Angabe zur Aktualität der Daten erfolgte. Es ist daher unbekannt auf welchen zeitlichen Stand sich diese Auflistung bezieht. Hiernach befinden sich im Bewertungsobjekt ebenfalls 10 Wohnungen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ebenfalls 910 m², wobei sich die Angaben der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen abweichend zur Auflistung der Antragstellerseite darstellen.

Die Gesamtnettokaltmiete beträgt gemäß dieser Auflistung insgesamt 5.929,53 €/Monat, mithin 71.154,36 €/Jahr. Der Ø Mietpreis des Gesamtobjekts würde sich hiernach mit 6,52 €/m² Wohnfläche ermitteln. Ein Gewerbemietzuschlag findet in der Auflistung der Antragsgegnerin zu 2.) keine Erwähnung.

Ob die Auflistung am Wertermittlungsstichtag aktuell ist, kann sachverständig gleichwohl nicht beurteilt werden. Es erfolgten hierzu keine Auskünfte durch die Verfahrensbeteiligten. Zur Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit ist auch diese hergereichte Auflistung (unbekannter Stand) nachfolgend beigefügt. Eine Anonymisierung war erforderlich, da Mietparteien in der Auflistung benannt werden.

Mieter	Wohnfläche m2	Kalt Miete
	93	€ 478.34
	93	€ 500.88
	116	€ 817.38
	99	€ 819.00
	117	€ 1,090.00
	100	€ 780.00
	115	€ 589.05
	98	€ 549.88
	27	€ 140.00
	52	€ 165.00
Insgesamt	910	€ 5,929.53

Ausgehend von den vorliegenden Informationen wird auf Grund der Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts in der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt, dass sich im Mehrfamilienhaus insgesamt 10 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 910 m² befinden. Es wird sachverständig unterstellt, dass diese Angaben zutreffen, weil diesbezüglich eine überstimmende Erklärungen von Verfahrensbeteiligten erfolgten.

Hinsichtlich der tatsächlichen Wohnflächen je Wohnung kann keine abschließende Beurteilung erfolgen. Zum einen differenzieren die Angaben in den vorliegenden Auskünften. Zum anderen ist eine Zuordnung nicht abschließend möglich, weil die Auflistung der Antragsteller auf die Lage der jeweiligen Wohnung abstellt und die Auflistung der Antragsgegnerin zu 2.) auf die konkreten Mieternamen ohne Bezugnahme auf eine konkrete Wohnung. Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte ist sachverständig unbekannt, welcher Mietername zu welcher Wohnung zuzuordnen ist.

Des Weiteren kann keine abschließende Beurteilung zu den am Wertermittlungsstichtag tatsächlich vereinbarten Nettokaltmieten erfolgen. Die Auflistung der Antragsgegnerin zu 2.) weist eine um rd. 19,5 % höhere Jahresnettokaltmiete als die Auflistung der Antragsteller aus.

Diesbezüglich ist jedoch festzustellen, dass die Auflistung der Antragsgegnerin zu 2.) zwar die Überschrift „Kalt Miete“ trägt, die diesbezüglichen Mietangaben jedoch überwiegend den Angaben in der Auflistung der Antragsteller zur Warmmiete („Mtl. Mietzinsen (inkl. BK) für das KJ 2018“) entsprechen. Da diese Zahlen überwiegend übereinstimmen, wird sachverständig davon ausgegangen, dass sich die in der Auflistung der Antragsgegnerin zu 2.) befindlichen Beträge entgegen der Angabe nicht auf die Kaltmieten, sondern auf die Warmmieten bezieht. Hierfür spricht auch, dass in der Auflistung der Antragsteller die Betriebskosten mit 1.059,99 €/Jahr aufgeführt sind, woraus sich eine Gesamtwarmmiete i.H.v. 6.022,38 € ergibt (4.962,39 € + 1.059,99 €). Diese Gesamtwarmmiete der Auflistung der Antragsteller entspricht etwa der Gesamtmiete der Auflistung der Antragsgegnerin zu 2.) i.H.v. 5.929,53 €.

Da die Auflistung der Antragsgegnerin zu 2.) keine Angabe zur Aktualität enthält, kann sachverständig zusammenfassend nicht beurteilt werden, ob sich das Zahlenmaterial auf den Stand 2018 bezieht (vgl. Auflistung Antragsteller) oder ob es ggf. ein aktueller Stand ist und es zu keiner Veränderung in den Mietzahlungen seit 2018 kam.

Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass die in der Auflistung der Antragsgegnerin zu 2.) aufgeführten Mieternamen grundsätzlich den Mieternamen am Klingelschild zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung entsprechen. Es ist grundsätzlich eine Übereinstimmung der jeweiligen Nachnamen vorhanden, jedoch befinden sich am Klingelschild tlw. Doppelnamen. In der Auflistung finden sich diese Doppelnamen (ggf. durch zwei Mietparteien, o.ä.) tlw. nicht wieder.

Auf Grund der fehlenden Auskünfte der Verfahrensbeteiligten kann sachverständig keine weitere Beurteilung erfolgen. In der nachfolgenden Wertermittlung kann insoweit sachgerecht keine tatsächliche Nettokaltmiete am Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Auf Grund der ebenfalls nicht vorgelegten Mietvertragsunterlagen kann sachverständig auch nicht beurteilt werden, welche Mietverhältnisse am Wertermittlungsstichtag tatsächlich bestehen, und ob bzw. ggf. wann und in welcher Höhe eine etwaige Mietpreisanpassung o.ä. für das jeweilige Mietverhältnis zulässig wäre. Zudem ist der Zustand der Mieteinheiten auf Grund der Außenbesichtigung unbekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen/-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/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.

Die Verfahrensbeteiligten haben den Ortstermin insgesamt nicht wahrgenommen. Der anberaumte Ortstermin wurde zudem durch alle Mieter des Bewertungsobjekts nicht wahrgenommen, so dass die diesbezüglichen Einheiten/Bereiche nicht besichtigt werden konnten. Das Bewertungsobjekt war insgesamt nicht zugänglich. Es konnte im Ortstermin **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, 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 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

4-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; zweiseitig angebaut

Baujahr: um 1891 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude, mithin der Zugang zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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 keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	tlw. Klinker, tlw. gegliedert verputzt/gestrichen, tlw. Stuck

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen in Punkt 2.8 des Gutachtens befinden sich im Mehrfamilienhaus 10 Wohnungen, verteilt auf 5 Geschosse einschl. Dachgeschoss (2 Wohnungen je Geschoss). Hinsichtlich der Raumaufteilung der einzelnen Nutzungseinheiten und des Mehrfamilienhauses ist auf Grund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich. Durch die Verfahrensbeteiligten wurden weder Mietvertragsunterlagen, noch aktuelle Grundrisszeichnungen zur Verfügung gestellt. Es wird hierzu auf die in Anlage 4 des Gutachtens beigefügten historischen Grundrisse aus der Bauakte verwiesen, deren Aktualität am Wertermittlungsstichtag jedoch nicht bekannt ist.

Bezüglich der einzelnen Wohnflächen der 10 Wohnungen wird auf Punkt 2.8 des Gutachtens verwiesen. In den vorliegenden Auflistungen von Verfahrensbeteiligten befinden sich Flächenangaben zu einzelnen Wohnungen, welche jedoch differenzieren. Die Gesamtwohnfläche ist mit 910 m² übereinstimmend erklärt. Die wertrelevante Geschossfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand der vorliegenden Unterlagen überschläglich mit rd. 1.400 m² sachverständig ermittelt.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Es handelt sich tlw. nur um Annahmen auf der Grundlage der Außenbesichtigung und einer üblichen Ausführung für diese Gebäudeart. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumenttaion in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschosstreppen:	massiv, zweiläufig, bestehend aus Tritt- und Setzstufen aus Holz mit Zwischenpodest, mit Teppichbelag, Holzgeländer
Fenster:	Holzkastenfenster mit Einfachverglasung und Holzeinfachfenster; überwiegend mit Oberlichtern und tlw. mit Rollläden im EG; im Dachgeschoss augenscheinlich Holzfenster und Dachflächenfenster; Vergitterungen vor Kellerfenstern; Fensterbänke außen aus Metall
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Dach:	Holzdachkonstruktion als Berliner Dach, Steildach mit Dachziegeleindeckung, im Übrigen Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit weicher Dacheindeckung; Dachgauben; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Balkone, Eingangstreppe, Dachgauben
Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung waren straßenseitig Putzschäden an der Fassade und ein schadhafter Balkon ersichtlich. Soweit erkennbar, ist der Boden des Balkons im 2. OG rechts bereits durchgebrochen. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten keine Auskünfte zu Bauschäden/Baumängeln, usw. In der nachfolgenden Wertermittlung werden diesbezüglich notwendige Maßnahmen als Werteinfluss berücksiitgt. Das Bewertungsobjekt befindet sich ausgehend von der Außenbesichtigung in einem durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Weitere Angaben sind auf Grund der Außenbesichtigung und fehlenden Informationen der Verfahrensbeteiligten nicht möglich.

3.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Auf Grund der Außenbesichtigung und der im Wesentlichen fehlenden Zugänglichkeit zum Bewertungsgrundstück können hierzu keine abschließenden Angaben erfolgen. Es wird sachverständig eingeschätzt, dass Außenanlagen im üblichen Umfang bestehen, u.a. Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof-/Wegebefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun bzw. Hecken). Gemäß Liegenschaftskartenauszug und unter Bezugnahme auf die historischen Bauakte befindet sich im hinteren Grundstücksbereich (nordöstliche Grundstücksecke) zudem ein Nebengebäude, welches historisch als Abstell-/Geräteraum beschrieben wird. Das Nebengebäude konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden, so dass hierzu keine weiteren Auskünfte möglich sind.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 12159 Berlin, Wielandstraße 30, zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	4576	1	47	111	114 m²
				112	586 m²
				Summe:	700 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 ff. ImmoWertV 21) zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall ist unbekannt, welche Mieten tatsächlich erzielt werden und in welchem Bau- und Unterhaltungszustand sich das Bewertungsobjekt tatsächlich befindet. Eine Ermittlung des Verkehrswerts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens würde aus sachverständiger Sicht zu keinem marktgerechten Ergebnis führen, da dem Ertragswertverfahren die marktüblich erzielbaren Mieten zugrundegelegt werden würden. Die tatsächlichen Mieten, ein ggf. bestehender Werteeinfluss durch Mietabweichungen, usw. könnte auf Grund fehlender Informationen und Unterlagen nicht berücksichtigt werden. Mehrfamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Mehrfamilienhäusern 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 (z. B. auf €/m² Wohnfläche oder €/m² Geschossfläche) 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 Bewertungsobjekts 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 Vergleichswertermittlung

4.3.1 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.

4.3.2 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 herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² Wohnfläche/Nutzfläche/Geschossfläche) 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 Bewertungsobjekts zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt.

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 das Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Entwicklungszustand:	bebaut, mit Mehrfamilienhaus
Erbbaurecht:	Nein
Status der Kauffallauswertung:	Vertrag ausgewertet
Vertragsart:	Kauf, Angebot + Annahme / Benennung
Bezirk/Ortsteil:	Friedenau, Steglitz, Schöneberg, Tempelhof
Stadtlage:	Westteil Berlins
Vertragsdatum:	13.03.2022 bis 12.03.2024
Bodenrichtwert:	3.400 €/m² bis 5.000 €/m²
Baujahr Gebäude:	bis 1930

Es wurden insgesamt 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 1	2 (A)	3	4
Vergleichswert [€]	-------	4.200.000,00	8.000.000,00	4.000.000,00	3.500.000,00
Geschossfläche [m²]	1.400,00	2.119,00	2.847,00	1.971,00	1.781,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	1.982,07	2.809,98	2.029,43	1.965,19
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	13.03.2024	02.05.2022	24.05.2022	23.05.2022	20.05.2022
zeitliche Anpassung[2]		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.982,07	2.809,98	2.029,43	1.965,19
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Geschossfläche [m²]	1.400,00	2.119,00	2.847,00	1.971,00	1.781,00
Anpassungsfaktor[3]		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Grundstücksfläche	700	935	809	531	953
Anpassungsfaktor[4]		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1891	1903	1900	1895	1879
Anpassungsfaktor[5]		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.982,07	2.809,98	2.029,43	1.965,19
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.982,07	2.809,98	2.029,43	1.965,19

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 5	6 (A)	7	8
Vergleichswert [€]	-------	3.800.000,00	2.000.000,00	5.265.000,00	4.202.000,00
Geschossfläche [m²]	1.400,00	2.190,00	1.493,00	2.183,00	2.175,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	1.735,16	1.339,58	2.411,82	1.931,95
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag	13.03.2024	30.11.2022	01.02.2023	07.02.2023	22.02.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.735,16	1.339,58	2.411,82	1.931,95
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Geschossfläche [m²]	1.400,00	2.190,00	1.493,00	2.183,00	2.175,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Grundstücksfläche	700	613	415	937	829
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00

[2] Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des Marktverhaltens bezogen auf die Kauffälle in den zurückliegenden zwei Jahren nicht erforderlich.

[3] Eine Anpassung bzgl. der Geschossfläche ist aus sachverständiger Sicht auf Grund der Objektart nicht erforderlich.

[4] Eine Anpassung bzgl. der Grundstücksfläche ist aus sachverständiger Sicht auf Grund der Objektart nicht erforderlich.

[5] Eine Anpassung bzgl. des Baujahres ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da Baujahre bis 1930 eingeschränkt wurden.

Baujahr Anpassungsfaktor	1891	1902 × 1,00	1910 × 1,00	1888 × 1,00	1903 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.735,16	1.339,58	2.411,82	1.931,95
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.735,16	1.339,58	2.411,82	1.931,95

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 9	10		
Vergleichswert [€]	-------	3.000.000,00	2.900.000,00		
Geschossfläche [m²]	1.400,00	1.571,00	1.825,00		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	1.909,61	1.589,04		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.03.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	13.03.2024	12.07.2023 × 1,00	06.07.2023 × 1,00		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.909,61	1.589,04		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Geschossfläche [m²] Anpassungsfaktor	1.400,00	1.571,00 × 1,00	1.825,00 × 1,00		
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00		
Grundstücksfläche Anpassungsfaktor	700	585 × 1,00	591 × 1,00		
Baujahr Anpassungsfaktor	1891	1910 × 1,00	1883 × 1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.909,61	1.589,04		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.909,61	1.589,04		

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

Nr. 1 Niedstraße
Nr. 2 Gutzkowstraße
Nr. 3 Leberstraße
Nr. 4 Bülowstraße
Nr. 5 Wartburgstraße
Nr. 6 Rosenheimer Straße
Nr. 7 Hauptstraße
Nr. 8 Handjerystraße
Nr. 9 Rosenheimer Straße
Nr. 10 Grunewaldstraße

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 ±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.379,27 €/m² bis 2.561,50 €/m². €/m². Zwei angepasste Vergleichswerte/-preise 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)		15.554,27 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= **rd.**	1.944,28 €/m² **1.944,00 €/m²**

4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		1.944,00 €/m²
Zu-/Abschläge relativ		0,00 €/m²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	1.944,00 €/m²
Geschossfläche	×	1.400,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	=	2.721.600,00 €
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	2.721.600,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	-	544.320,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.177.280,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-**	50.000,00 €
Vergleichswert	**=** **rd.**	2.127.280,00 € **2.130.000,00 €**

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 mit rd. **2.130.000 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Marktübliche Zu- oder Abschläge / Marktanpassung

Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen ist auf Grund des hohen Angebots und der geringen Nachfrage aktuell festzustellen, dass Erwerber nicht mehr die Kaufpreise wie in den zurückliegenden 1 bis 2 Jahren zahlen. Durch die Marktteilnehmer werden aktuell Abschläge von rd. 20 % vorgenommen, so dass der Marktanpassungsfaktor vorliegend mit 0,80 sachgerecht zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt wurde. Die Marktanpassung orientiert sich hierbei im örtlichen Marktgeschehen u.a. an der Bodenrichtwertentwicklung. In der Lage des Bewertungsobjekts entwickelte sich der Bodenrichtwert zuletzt von 4.200 €/m² zum Stichtag 01.01.2023 auf 3.400 €/m² zum Stichtag 01.01.2024, mithin um rd. 19%.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Beseitigung von Putzschäden Fassade und Herstellung des Balkons im 2. OG rechts (Balkonboden durchgebrochen) einschl. Nebenarbeiten, Genehmigungsverfahren, etc., pauschal rd.	-50.000,00 €

4.3.5 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Der (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) ermittelte marktangepasste Vergleichswert i.H.v. 2.177.280,00 € entspricht rd. 1.555 €/m² Geschossfläche.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat im Immobilienmarktbericht 2022/2023 Kaufpreise für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Anteil ausgewertet. Diese betragen für Baujahre bis 1919, bei normalem Bauzustand, im Jahr 2022, je m² Geschossfläche:

1.489 € bis 3.478 €/m², i.M. 2.338 € für City-Lage und
1.192 € bis 2.951 €/m², i.M. 1.986 € für das restliche Stadtgebiet.

Der vorliegend zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 ermittelte Vergleichswert i.H.v. rd. 1.555 €/m² orientiert sich somit im unteren Spannenbereich der für das Jahr 2022 ausgewerteten Kaufpreise. Dies ist aus sachverständiger Sicht auf Grund der Marktentwicklung sachgerecht. Bei Berücksichtigung der derzeitigen Marktentwicklung von rd. -20 % im Hinblick auf die Auswertungen aus 2022 würde sich der ermittelte Vergleichswert im mittleren Spannenbereich bewegen.

Das Ergebnis der Vergleichswertermittlung zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 entspricht zusammenfassend den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und ist ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung plausibel.

4.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 12159 Berlin, Wielandstraße 30,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstücke	Fläche insg.
Schöneberg	4576	1	47	111, 112	700 m²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 mit rd.

2.130.000,00 €

in Worten: zwei Millionen einhundertdreißigtausend 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 15.03.2024

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 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 Schadensersatzhaftung 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.

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 Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:
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

WoFlV:
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 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[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 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

[10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, 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 März 2024) 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