

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: 19.05.2023  
AZ: 2023 - 036

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Schöneberg, Blatt 35389, eingetragenen 33,43/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10777 Berlin, Kalckreuthstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG mitte links, im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 2.

Aktenzeichen: 76 K 89/22

Gemarkung: Schöneberg

Flur: 82

Flurstück: 2471/62



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 12.05.2023 ermittelt mit rd.

**167.000,00 €**

**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

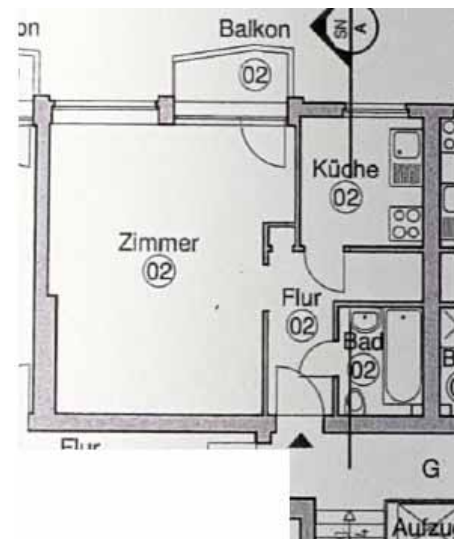
<sup>1</sup> Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

**Exposé****76 K 89/22**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöneberg, Blatt 35389, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2471/62 (901 m²)
Objektadresse:	Kalckreuthstraße 8, 10777 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 30 m; mittlere Tiefe ca. 30 m
Bebauung:	Mehrfamilienhaus; Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 02 befindet sich im EG mitte links. Es besteht ein Sonder- nutzungsrecht am Kellerraum K 2.
Baujahr:	um 1963 (gem. vorliegenden Unterlagen)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.
Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon; zweckmäßige Grundrissgestaltung; rd. 33 m² WF (gemäß Grundriss aus Teilungser- klärung)
Baumängel/ Bauschäden:	keine ersichtlich
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Wohnungseigentum ist augenschein- lich vermietet.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Stadt- teil Schöneberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedar- fs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrs- mittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt ist ca. 1,5 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	167.000,00 € (zum Wertermittlungstichtag)



Straßenansicht



Grundriss WE Nr. 02

Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeich-  
nung Bewertungsgrundstück gelb

**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Exposé .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
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 .....	9
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
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>12</b>
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 .....	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	13
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 02 .....	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung .....	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	15
4.4	Vergleichswertermittlung.....	15
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	16
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	16
4.4.4	Vergleichswert.....	21
4.5	Verkehrswert.....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>23</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	24
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>24</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus. Das Sondereigentum WE Nr. 02 befindet sich im EG mitte links.
Objektadresse:	Kalckreuthstraße 8, 10777 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöneberg, Blatt 35389, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2471/62 (901 m²)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 05.04.2023 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 14.04.2023

### 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:	12.05.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug;</li> </ul>
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilungserklärung nebst Ergänzungen, Grundrissen, etc.;</li> <li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert vom 14.04.2023;</li> <li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> <li>• Auskunft Baulastenverzeichnis;</li> <li>• Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;</li> <li>• Auskunft Altlasten;</li> <li>• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;</li> <li>• örtliche Recherchen</li> </ul> <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

#### 1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist hierzu keine abschließende Angabe möglich. Die zu bewertende Wohnung ist augenscheinlich vermietet. Der an der Klingel/Briefkasten angebrachte Name wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand der Gesamtanlage ist augenscheinlich gut. Bezüglich der zu bewertenden Wohnung ist auf Grund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe möglich. Augenscheinlich besteht kein Gewerbebetrieb.
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 nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.
WEG-Verwaltung:	LuTh Immobilien GmbH, John-Locke-Straße 44, 12305 Berlin

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.850.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Tempelhof-Schöneberg (ca. 354.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Schöneberg (ca. 153.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam-Zentrum (ca. 26 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 3 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 1 (ca. 1 km entfernt)

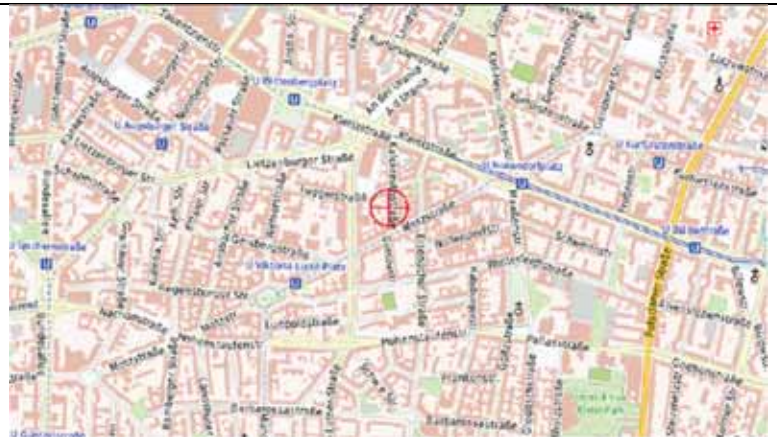
Autobahnzufahrt:  
A 100, AS Wexstraße (ca. 2,5 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Yorckstraße (ca. 2 km entfernt)  
Berlin-Südkreuz (ca. 3 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 Tempelhof-Schöneberg, im Stadtteil Schöneberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt ist ca. 1,5 km entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
  - mittlere Wohnlage
  - gute Wohnlage
- (Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2021

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend geschlossene, V-VII geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

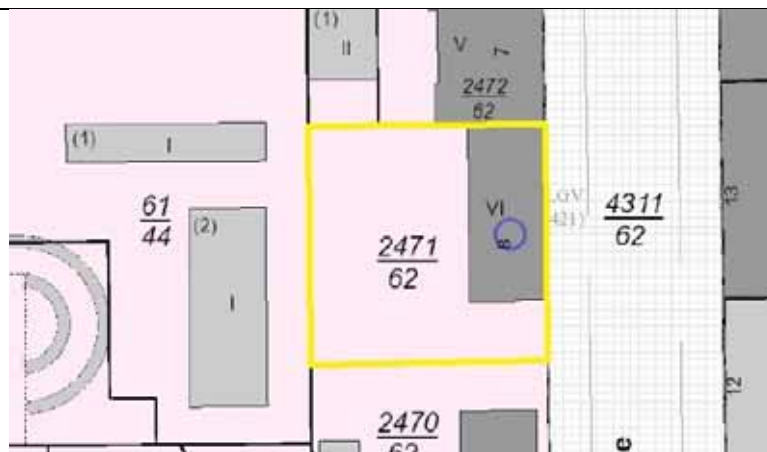
keine

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 ca. 30 m; mittlere Tiefe ca. 30 m; Größe 901 m²

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße mit mäßigem Verkehr

Lärmindex:



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (UA)

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrundkarte:

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



(Auszug Legende)

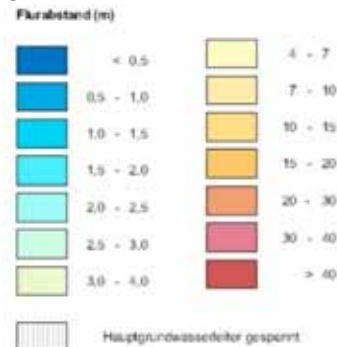


Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasserkarte:



(Auszug Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)

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.

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.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.01.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schöneberg, Blatt 35389, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2: 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 nach Einsicht in die Denkmalkarte nicht unter Denkmalschutz. Es grenzt jedoch unmittelbar an ein Baudenkmal an, so dass grundsätzlich der Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

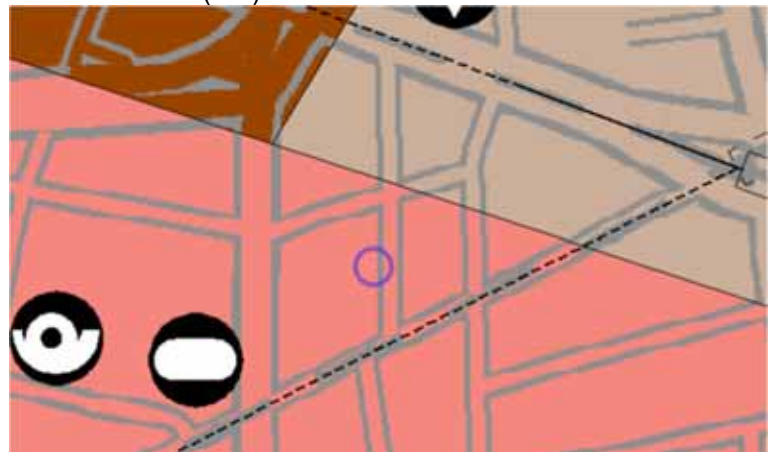
### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche (W1)






(Auszug Legende)



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

**Festsetzungen im Baunutzungsplan:**

	allgemeines Wohngebiet				
	gemischtes Gebiet				
<b>Maß der Nutzung</b>	<b>Baustufe</b>	<b>Geschoßzahl</b>	<b>Bebaubare Fläche</b>	<b>GFZ</b>	<b>BMZ</b>
	V/3	5	0,3	1,5	6,0

(Auszug Legende)



**Gemischtes Gebiet, Baustufe V/3**

(vgl. hierzu auch die Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens)



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

**Erhaltungsverordnungsgebiet:**

-  **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**  
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
-  **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**  
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet „Schöneberger Norden“.



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. 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 derzeit 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 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. 02 befindet sich im EG mitte links. Auf Grund der Außenbesichtigung ist zur Nutzungs-/Vermietungssituation keine abschließende Angabe möglich. An der Klingel/Briefkasten war jedoch ein Name angebracht, so dass von einer Vermietung des Bewertungsobjekts ausgegangen wird. Durch die Verfahrensbeteiligten und die WEG-Verwaltung erfolgten auf Nachfrage keine Auskünfte.

### 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 Mieter/Nutzer nicht wahrgenommen, so dass bzgl. des Sondereigentums **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Elektro-/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:



6-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus, Flachdach, einseitig angebaut

Baujahr:

um 1963 (gemäß vorliegenden Unterlagen)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei, jedoch ist das höhergelegene Erdgeschoss einschließlich Fahrstuhl nur über Treppenstufen zugänglich. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisent-

scheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: verputzt/gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 08.04.2016, einschließlich Ergänzung, wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 24 Wohnungseigentumseinheiten (WE), sowie Sondernutzungsrechten an Kellerräumen und PKW-Stellplätzen aufgeteilt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte
Umfassungs-/ Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen, Fahrstuhl:	massiv mit Zwischenpodesten, Tritt- und Setzstufen aus Betonwerkstein, Metallgeländer/Holzhandlauf; der Treppenlauf umfasst den Personenfahrstuhl (Bj. 1963, modernisiert 2005)
Hauseingangsbereich:	Holztür mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Fenster:	tlw. Holzfenster, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden im EG; einfache Metallkellerfenster; Fensterbänke außen aus Metall
Dach:	Flachdachkonstruktion mit Dachpappeneindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

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

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile, Einrichtungen:	Eingangsüberdachung, Balkone
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut.

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege-/Hofbefestigung mit Stellplatzflächen, Gartenanlagen/Pflanzungen, Mülltonnenstellplatz, Einfriedung (Zaun) mit elektr. Zufahrtstor

### 3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

### 3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

PKW-Stellplätze

### **3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 02**

#### **3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 02 befindet sich im EG mitte links.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Grundriss aus der Teilungserklärung rd. 33 m<sup>2</sup>. Diese wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.

Raumaufteilung: 1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

#### **3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

#### **3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile, Einrichtungen: Balkon

### **3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte: Dem zu bewertenden Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 2 zugeordnet. Es wird hierzu auch auf den Grundriss in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: Seitens der Verfahrensbeteiligten und der WEG-Verwaltung erfolgten auf schriftliche Nachfrage keine diesbezüglichen Auskünfte.

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: Seitens der Verfahrensbeteiligten und der WEG-Verwaltung erfolgten auf schriftliche Nachfrage keine diesbezüglichen Auskünfte.

### **3.6 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem guten 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 33,43/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10777 Berlin, Kalkreuthstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG mitte links, im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 2, zum Wertermittlungstichtag 12.05.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	35389	1	82	2471/62	901 m <sup>2</sup>

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 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 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 , Kauf; 2 , Angebot + Annahme / Benennung
Postleitzahl	10777
Vertragsdatum	13.05.2021:13.05.2023
Baujahr	1955:1980
Aufzug [ ]	Ja
WF-NF {m <sup>2</sup> }	:60
Balkon [ ]	Ja

Es wurden insgesamt 14 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	220.000,00	178.000,00	295.000,00	172.000,00
Wohnfläche [m²]	33,00	42,17	34,50	51,40	36,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	5.216,98	5.159,42	5.739,30	4.777,78
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 12.05.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	12.05.2023	08.06.2021	30.07.2021	09.08.2021	11.08.2021
zeitliche Anpassung		× 1,21	× 1,18	× 1,17	× 1,17
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		6.312,55	6.088,12	6.714,98	5.590,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	33,00	42,17	34,50	51,40	36,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	1	1	2	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	EG	EG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,98	× 0,98
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		5.996,92	5.783,71	6.251,65	5.204,29
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		5.996,92	5.783,71	6.251,65	5.204,29

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	267.000,00	225.000,00	150.000,00	253.675,00
Wohnfläche [m²]	33,00	43,87	49,00	29,19	36,70
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	6.086,16	4.591,84	5.138,75	6.912,13
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 12.05.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	12.05.2023	27.09.2021	02.12.2021	23.12.2021	05.01.2022
zeitliche Anpassung		× 1,16	× 1,14	× 1,13	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		7.059,95	5.234,70	5.806,79	6.912,13
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	33,00	43,87	49,00	29,19	36,70
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	2	2	1	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 0,98	× 0,98
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,00	× 0,95	× 0,95
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		6.572,81	5.130,00	5.406,12	6.435,19
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		6.572,81	5.130,00	5.406,12	6.435,19

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9 (A)	10	11	12
Vergleichswert [€]	-----	178.000,00	180.000,00	253.000,00	329.000,00
Wohnfläche [m²]	33,00	53,00	36,20	36,00	54,04
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.358,49	4.972,38	7.027,78	6.088,08
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 12.05.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	12.05.2023	16.05.2022	28.07.2022	08.09.2022	04.10.2022
zeitliche Anpassung		× 1,09	× 1,07	× 1,06	× 1,05
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.660,75	5.320,45	7.449,45	6.392,48
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	33,00	53,00	36,20	36,00	54,04
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	2	1	1	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	OG	OG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 0,98	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.587,54	4.953,34	6.935,44	6.072,86
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.587,54	4.953,34	6.935,44	6.072,86

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13 (A)	14		
Vergleichswert [€]	-----	285.000,00	300.000,00		
Wohnfläche [m²]	33,00	36,00	45,70		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	7.916,67	6.564,55		
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 12.05.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	12.05.2023	06.10.2022	20.10.2022		
zeitliche Anpassung		× 1,05	× 1,05		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		8.312,50	6.892,78		
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	33,00	36,00	45,70		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Zimmeranzahl	1	1	1		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Geschosslage	EG	OG	OG		
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98		
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Balkon/Loggia	ja	ja	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		8.146,25	6.754,92		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		8.146,25	6.754,92		

**Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:**

- Nr. 1 10777, Motzstraße
- Nr. 2 10777, Geisbergstraße
- Nr. 3 10777, Kulmbacher Straße
- Nr. 4 10777, Geisbergstraße
- Nr. 5 10777, Motzstraße
- Nr. 6 10777, Spichernstraße
- Nr. 7 10777, Motzstraße
- Nr. 8 10777, Fürther Straße
- Nr. 9 10777, Kalckreuthstraße
- Nr. 10 10777, Grainauer Straße
- Nr. 11 10777, Spichernstraße
- Nr. 12 10777, Grainauer Straße
- Nr. 13 10777, Geisbergstraße
- Nr. 14 10777, Nürnberger Straße

**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 4.458,81 €/m<sup>2</sup> bis 7.431,34 €/m<sup>2</sup>. 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)	71.497,25 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 5.958,10 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 5.958,00 €/m<sup>2</sup></b>

**4.4.4 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.958,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.958,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 33,00 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 196.614,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 196.614,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,85
<b>Vergleichswert</b>	= 167.121,90 € <b>rd. <u>167.000,00 €</u></b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2023 mit rd. **167.000,00 €** ermittelt.

**Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung****Marktanpassungsfaktor**

Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen war auf Grund des hohen Angebots und der niedrigen Nachfrage in den zurückliegenden Monaten festzustellen, dass die Kaufpreise für Wohnungseigentume gesunken sind. Diese kurzfristige Marktveränderung ist jedoch in den Bewertungsansätzen (insbesondere in den Vergleichspreisen) noch nicht eingeflossen. Erwerber haben i.d.R. einen um rd. 15 % geringeren Kaufpreis gezahlt, als dieser in den bisherigen Vergleichskaufpreisen berücksichtigt ist, so dass der Marktanpassungsfaktor vorliegend mit 0,85 sachgerecht berücksichtigt wurde.

#### 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 33,43/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10777 Berlin, Kalckreuthstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG mitte links, im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 2,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	35389	1	82	2471/62	901 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 12.05.2023 mit rd.

**167.000,00 €**

**in Worten: einhundertsevenundsechzigtausend 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 19.05.2023



#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 1.000.000,00 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 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 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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 2021/2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://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 2023) 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