

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 - 037

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Schöneberg, Blatt 35410, eingetragenen 33,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10777 Berlin, Kalckreuthstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG mitte rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 23.

Aktenzeichen: 76 K 90/22

Gemarkung: Schöneberg

Flur: 82

Flurstück: 2471/62



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 12.05.2023 ermittelt mit rd.

176.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

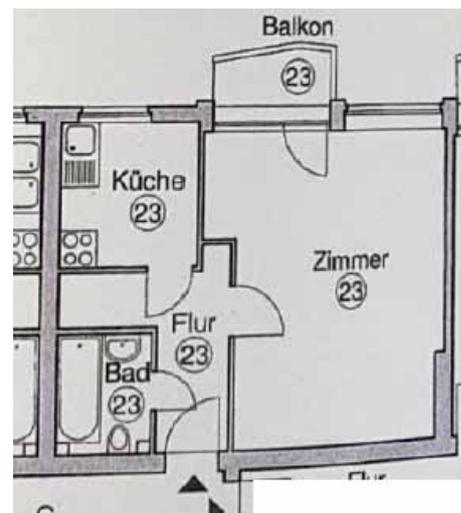
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöneberg, Blatt 35410, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2471/62 (901 m ²)
Objektadresse:	Kalckreuthstraße 8, 10777 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 30 m; mittlere Tiefe ca. 30 m
Bebauung:	Mehrfamilienhaus; Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 23 befindet sich im 5.OG mitte rechts. Es besteht ein Son- dernutzungsrecht am Kellerraum K 23.
Baujahr:	um 1963 (gem. vorliegenden Unterlagen)
Ausführung:	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich in eine mittlere Ausstattung ein.
Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon; zweckmäßige Grundrissgestaltung; rd. 34 m ² WF (gemäß Grundriss aus Teilungser- klärung)
Baumängel/ Bauschäden:	keine ersichtlich
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Wohnungseigentum ist 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 Bedarfs, 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:	176.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

76 K 90/22

Straßenansicht



Grundriss WE Nr. 23



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	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
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.....	14
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	14
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	17
4.4	Vergleichswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	18
4.4.4	Vergleichswert.....	23
4.5	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus. Das Sondereigentum WE Nr. 23 befindet sich im 5. OG mitte rechts.
Objektadresse:	Kalckreuthstraße 8, 10777 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöneberg, Blatt 35410, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2471/62 (901 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 05.04.2023 (Datum des Auftragschreibens), 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:	Mieter, der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung nebst Ergänzungen, Grundrissen, etc.; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom 14.04.2023; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Auskunft Baulastenverzeichnis; • Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft Altlasten; • Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Die zu bewertende Wohnung ist vermietet. Der Mietername wird dem Gericht gesondert mitgeteilt. Der Mietvertrag konnte im Ortstermin eingesehen werden. Bezüglich der mietvertraglichen Vereinbarungen wird auf Punkt 2.8 des Gutachtens verwiesen.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut.
Gewerbebetrieb:	Es besteht augenscheinlich kein Gewerbebetrieb.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen/Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkt für das Bestehen von Hausschwamm waren im Ortstermin nicht ersichtlich.
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:

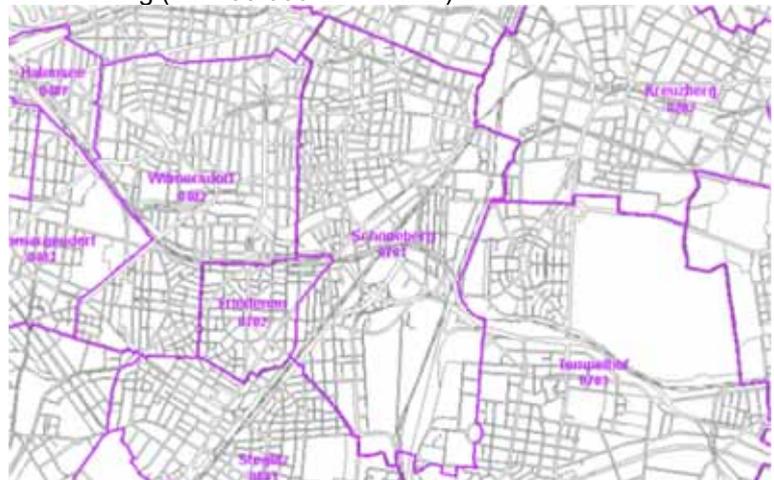
Tempelhof-Schöneberg (ca. 354.000 Einwohner)



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:

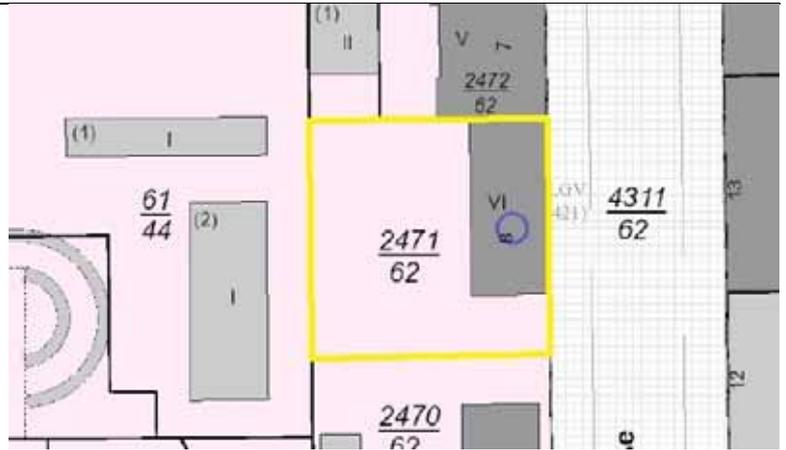
keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

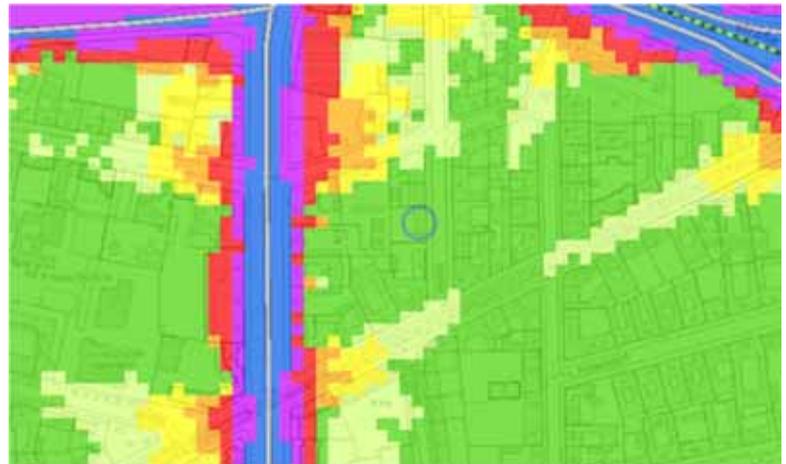
Straßenfront ca. 30 m; mittlere Tiefe ca. 30 m; Größe 901 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße mit mäßigem Verkehr

Lärmindex:



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte Gesamtärmindex (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

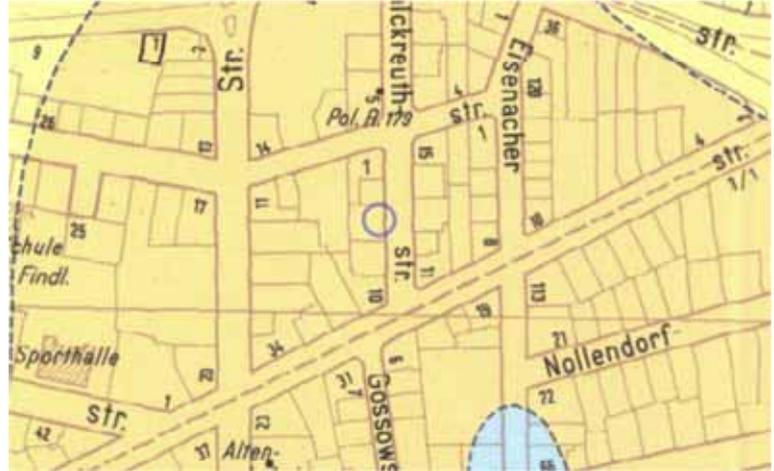
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun

Baugrundkarte:



(Auszug Legende)

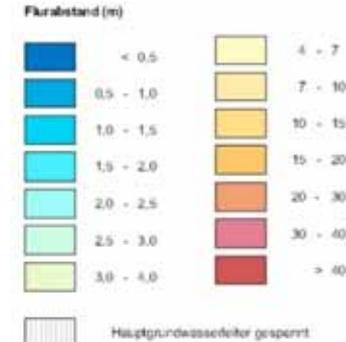


Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

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

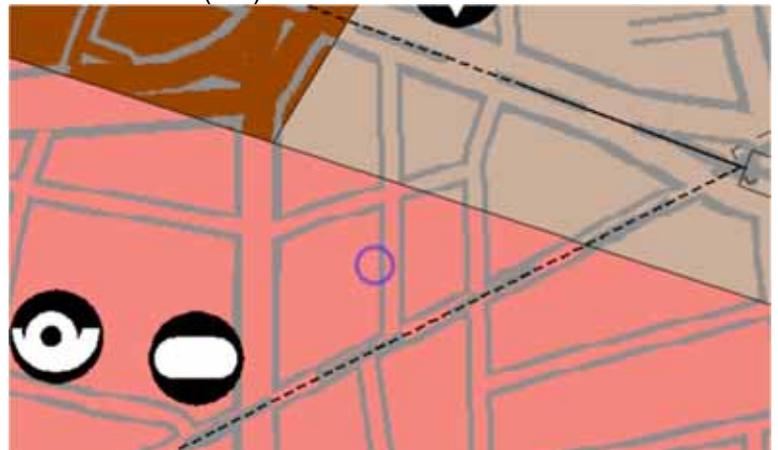
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche (W1)



(Auszug Legende)



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

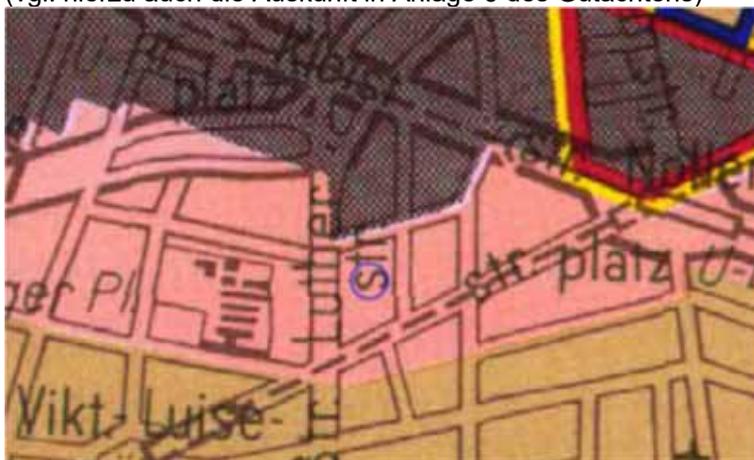
Festsetzungen im Baunutzungsplan:

	allgemeines Wohngebiet
	gemischtes Gebiet
Maß der Nutzung	Baustufe Geschoßzahl Bebaubare Fläche GFZ BMZ
	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. 23 befindet sich im 5.OG mitte rechts. Durch die Verfahrensbeteiligten und die WEG-Verwaltung erfolgten auf Nachfrage keine Auskünfte. Jedoch hat der Mieter den Ortstermin wahrgenommen und einen Mietvertrag zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Der bestehende Mietvertrag vom 07.12.2009 beinhaltet zusammenfassend folgende Regelungen:

Mietbeginn:	01.01.2010
Laufzeit:	unbestimmte Zeit mit gesetzlicher Kündigungsfrist
Nettokaltmiete:	201,00 € (zum Zeitpunkt Mietvertragabschluss) Der Mieter teilte auf Nachfrage im Ortstermin mit, dass er aktuell eine Warmmiete von ca. 430,00 €/Monat zahlt. Er konnte hierzu jedoch keine konkreten Angaben bzgl. der anteiligen Nettokaltmiete machen. Dem Mieter lagen im Ortstermin keine Mieterhöhungsschreiben o. ä. vor, wodurch eine aktuelle Miete hätte plausibilisiert werden können. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten keine Auskünfte. Aus diesem Grund sind vorliegend keine abschließenden Angaben möglich.
Sonstiges:	Die Wohnung wurde am 01.10.2010 übernommen. Die Mietzahlungspflicht begann am 01.02.2010. Im Übrigen wurden keine sonstigen Vereinbarungen getroffen.

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. Insofern 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 insofern 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.

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

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	Eine Heizungsanlage konnte nicht in Augenschein genommen werden. Zudem liegen weder ein Energieausweis, noch Auskünfte der WEG-Verwaltung und Verfahrensbeteiligten vor. Daher ist zur Heizung keine Angabe möglich.
Lüftung:	Einzelraumlüfter in innenliegendem Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

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**3.3.4 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet**

PKW-Stellplätze

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23**3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 23 befindet sich im 5. OG mitte rechts.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Grundriss aus der Teilungserklärung rd. 34 m ² . Diese wird nach stichprobenartiger Kontrolle im Ortstermin und unter Zugrundelegung des Mietvertrages für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.
Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich bzw. nur Anstrich; im Bad Fliesen; in der Küche Fliesensockel
Deckenbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich bzw. nur Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff, außen aus Metall
Wohnungseingangstür: Zimmertüren:	Holztür Holztüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; im Bad eingebaute Wanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken; Waschmaschinenanschluss in der Küche
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten; gemäß Mietvertrag wird die Wohnung ohne Küche vermietet.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen:	Balkon
Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 23 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 33,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 10777 Berlin, Kalckreuthstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG mitte rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 23, zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	35410	1	82	2471/62	901 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am 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
WP-NF {m ² }	:60
Balkon []	Ja

Es wurden insgesamt 14 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
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 [m ²]	34,00	42,17	34,50	51,40	36,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.216,98	5.159,42	5.739,30	4.777,78
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.05.2023					
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 Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		6.312,55	6.088,12	6.714,98	5.590,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	34,00	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	OG	EG	EG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,02	× 1,00	× 1,00
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 [€/m ²]		6.116,86	5.899,38	6.379,23	5.310,50
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		6.116,86	5.899,38	6.379,23	5.310,50

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
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 [m ²]	34,00	43,87	49,00	29,19	36,70
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	6.086,16	4.591,84	5.138,75	6.912,13
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.05.2023					
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 Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		7.059,95	5.234,70	5.806,79	6.912,13
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	34,00	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	OG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
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 [€/m ²]		6.706,95	5.234,70	5.516,45	6.566,52
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		6.706,95	5.234,70	5.516,45	6.566,52

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
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 [m ²]	34,00	53,00	36,20	36,00	54,04
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.358,49	4.972,38	7.027,78	6.088,08
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.05.2023					
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 Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.660,75	5.320,45	7.449,45	6.392,48
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	34,00	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	OG	OG	OG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,02
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 [€/m ²]		3.660,75	5.054,42	7.076,97	6.194,32
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.660,75	5.054,42	7.076,97	6.194,32

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13 (A)	14		
Vergleichswert [€]	-----	285.000,00	300.000,00		
Wohnfläche [m ²]	34,00	36,00	45,70		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	7.916,67	6.564,55		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.05.2023					
Kaufdatum/Stichtag	12.05.2023	06.10.2022	20.10.2022		
zeitliche Anpassung		× 1,05	× 1,05		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		8.312,50	6.892,78		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	34,00	36,00	45,70		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Zimmeranzahl	1	1	1		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Geschosslage	OG	OG	OG		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
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 [€/m ²]		8.312,50	6.892,78		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		8.312,50	6.892,78		

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 4.549,41 €/m² bis 7.582,35 €/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)	72.949,09 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 6.079,09 €/m ² rd. 6.079,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	6.079,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.079,00 €/m ²
Wohnfläche	× 34,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 206.686,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 206.686,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,85
Vergleichswert	= 175.683,10 € rd. <u>176.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2023 mit rd. **176.000,00 €** 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.

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

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

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