

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 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: 11.11.2025

AZ: 2025 - 141

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Hellersdorf, Blatt 8412N, eingetragenen 296/1.193 Miteigentumsanteil an dem mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 12623 Berlin, Lavendelweg 33, 33 A, 33 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Doppelhaushälfte Lavendelweg 33, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Fläche mit Wageneinstellplatz.

Aktenzeichen: 30 K 23/25

Gemarkung: Mahlsdorf

Flur: 2

Flurstück: 4828/78



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit rd.

384.000,00 €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten. Das Gutachten wurde in drei 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:	Wohnungsgrundbuch von Hellersdorf, Blatt 8412N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mahlsdorf, Flur 2, Flurstück 4828/78 (1.193 m ²)
Objektadresse:	Lavendelweg 33, 33 A, 33 B, 12623 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 24 m; mittlere Tiefe ca. 50 m
Bebauung:	Wohnungseigentum in einem Doppelhaus. Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 1 befindet sich in der Doppelhaushälfte Lavendelweg 33. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Fläche mit Wageneinstellplatz.
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich überwiegend in eine mittlere Ausstattung ein.
Raumaufteilung:	KG: Flur, Kellerräume, Waschraum, Heizungsanlage EG: Windfang, Diele, Küche, 2 Zimmer, WC; DG: 3 Zimmer, Flur, Bad Spitzboden: ausgebaut Wohnfläche rd. 95,50 m ²
Baumängel/ Bauschäden:	keine erkennbar
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das zu bewertende Sondereigentum wird durch den Antragsgegner zu 1) genutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt ca. 14,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich zusammenfassend in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	384.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

30 K 23/25

Straßenansicht Doppelhaus, Lavendelweg 33/33 A



Seitenansicht Doppelhaus, Lavendelweg 33/33 A



Ausschnitt Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (gelb)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Fragen des Gerichts	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
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.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Doppelhaushälfte	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	15
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	15
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	15
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.6	sonstige bauliche Anlagen	17
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	18
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Sachwertermittlung	20
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.5.3	Sachwertberechnung	23
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.6	Vergleichswertermittlung.....	25
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.6.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	25
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	26
4.6.4	Vergleichswert.....	29

4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.8	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	33
6	Verzeichnis der Anlagen.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Doppelhaus
Objektadresse:	Lavendelweg 33, 33 A, 33 B in 12623 Berlin; Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich in der Doppelhaushälfte Lavendelweg 33. Vgl. hierzu auch die Liegenschaftskarte in Anlage 3 des Gutachtens.
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Hellersdorf, Blatt 8412N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mahlsdorf, Flur 2, Flurstück 4828/78 (1.193 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Auftrag vom 24.09.2025 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen taggleich
---------------	---

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:	29.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner zu 1) nebst Begleitung und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 17.07.2025;
vom Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners zu 1) zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 21.10.2025; • auszugsweiser Entwurf einer Teilungserklärung (Seiten 1-8); • Skizze zu Flächenaufteilung; • Energieausweis v. 25.04.2019; • Mietvertrag v. 10.12.2020;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025; • Teilungserklärung, Lageplan, etc.; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen aus Bauaktenarchiv zum Doppelhaus: <ul style="list-style-type: none"> - Bauantrag v. 03.01.1994; - Baubeschreibung v. 03.01.1994; - Baugenehmigung v. 01.06.1994; - Flächenberechnung v. 03.01.1994; - Stellungnahme Naturschutzbehörde v. 30.09.1993; - Lageplan, ohne Datum; - Grundrisse, Schnitt und Ansichten v. 1993, 1994; - Schlussabnahmeschein v. 11.05.1995; - Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 30.06.1994 • Auskunft Baulastenverzeichnis; • Auskunft Denkmalschutz; • 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:	Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 1 wird durch den Antragsgegner zu 1) genutzt. Vgl. auch in Punkt 2.8 des Gutachtens.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist baujahrestypisch durchschnittlich.
Gewerbebetrieb:	Gemäß Auskunft im Ortstermin und dem zur Verfügung gestellten Mietvertrag sind 2 Räume im Dachgeschoss und der Spitzboden an den Antragsgegner zu 1) für gewerbliche Zwecke (Büronutzung) vermietet.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden. Die vorhandenen Küchenmöbel sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der bestehenden 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 v. 25.04.2019 wurde durch den Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegner zu 1) für die Doppelhaushälfte Lavendelweg 33 übersandt. Der Endenergieverbrauch beträgt danach 98,4 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 108,3 kWh/(m ² *a) .
WEG-Verwaltung:	Entsprechend der Information des Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners zu 1) erfolgt keine WEG-Verwaltung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.903.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 295.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Mahlsdorf (ca. 30.400 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 51 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Alexanderplatz) (ca. 14,5 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Hellersdorf (ca. 11 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Mahlsdorf (ca. 3 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 19 km entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt ca. 14,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich zusammenfassend in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

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

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-II 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. 24 m; mittlere Tiefe ca. 50 m; Größe 1.193 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

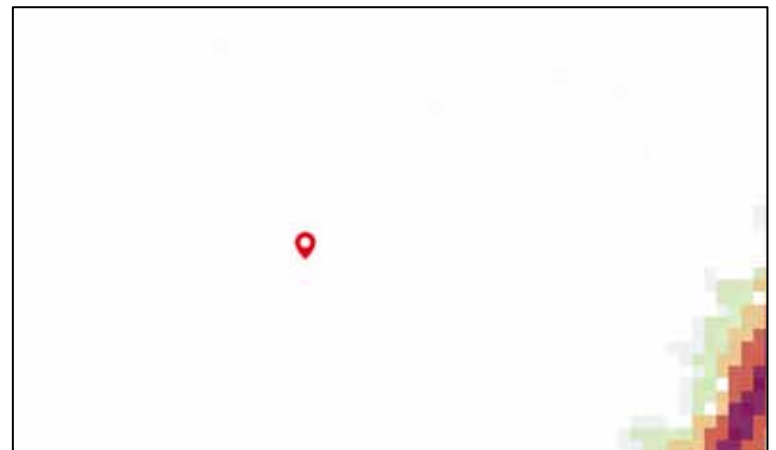
örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

L DEN in dB(A)

ab 55 - 59
ab 60 - 64
ab 65 - 69
ab 70 - 74
ab 75

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

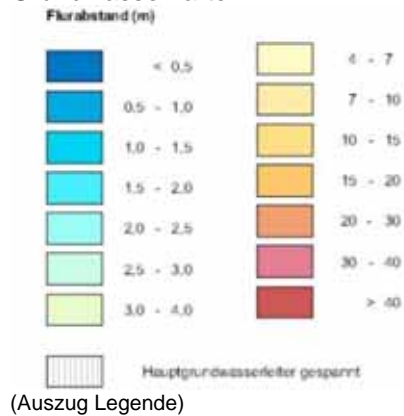
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohngebäudes; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:



Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 4 m.



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

Anmerkung:

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

Altlasten:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 8412N, 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: Das Bewertungsobjekt unterliegt nach Einsicht in die Denkmalkarte Berlin nicht dem Denkmalschutz. Gemäß behördlicher Auskunft besteht keine Eintragung in der Denkmalliste. Das Grundstück berührt jedoch ein Areal, auf welchem das Auftreten von archäologischen Fundstellen möglich ist. Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche (W4)

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1
(GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2
(GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3
(GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4
(GFZ bis 0,4)
- Gemischte Baufläche, M2

(Auszug Legende)



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist gemäß behördlicher Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wird hierzu insgesamt auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen.

Sonstiges:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA.

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 hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bebaut. Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 1 befindet sich im Doppelhaus Lavendelweg 33/33 A (in der Doppelhaushälfte Lavendelweg 33) und wird am Wertermittlungsstichtag durch den Antragsgegner zu 1) wohnwirtschaftlich und tlw. gewerblich (Büronutzung) genutzt.

Durch den Verfahrensbevollmächtigten zu 1) wurde per Fax ein Mietvertrag über 2 Räume im Dachgeschoss und den Spitzboden zur Verfügung gestellt. Danach sind diese Räume für den Betrieb einer Immobilienverwaltung ab dem 01.01.2021 zu einer monatlichen Miete von 500,00 € vermietet.

Gemäß Teilungserklärung ist diese Nutzung grundsätzlich nicht zulässig, dort ist in der Gemeinschaftsordnung in Punkt 2) bestimmt:

„Das Grundstück sowie das Gebäude soll grundsätzlich der Wohnbewirtschaftung und nicht Gewerbebezwecken dienen.“

Entsprechend Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt es sich zudem bei allen Sondereigentumen in der WEG um Wohnungen, gleiches ist den vorliegenden Bauunterlagen zu entnehmen.

Unabhängig davon gilt gemäß vorgelegtem Mietvertrag die Kündigungsfrist nach §580 a Abs. 2 BGB. Die ordentliche Kündigung ist somit spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig. Letztlich ist in § 13 Zusätzliche Vereinbarungen im Mietvertrag folgendes geregelt:

**Die Miete wird einmal jährlich an alle drei Parteien ausgezahlt.
Im Falle einer Kündigung bzw. Beendigung des Vertrages durch Verkauf wird die anteilige Miete ausgezahlt.**

Insoweit wird für die nachfolgende Wertermittlung davon ausgegangen, dass eine Beendigung des Mietvertrages durch Verkauf zum Verkaufszeitpunkt möglich ist. Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung entsprechend nicht, da das zu bewertende Sondereigentum am Wertermittlungsstichtag zudem durch eine ordentliche Kündigung spätestens mit Ablauf des 30.06.2026 bezugsfrei ist.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf die Doppelhaushälfte Lavendelweg 33, in der sich das zu bewertende Sondereigentum befindet.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Doppelhaushälfte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, mit Spitzboden, freistehend

Baujahr:

1995 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

Energieausweis v. 25.04.2019; Endenergieverbrauch 98,4 kWh/(m²*a); Primärenergieverbrauch 108,3 kWh/(m²*a)

Barrierefreiheit:

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

Außenansicht:

Klinkerverblendung, Holzverkleidung, Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 08.08.1994, wurden das Doppelhaus und das Einfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 3 Wohnungseigentumseinheiten (WE), sowie Sondernutzungsrechten an drei (Grundstücks-)Flächen aufgeteilt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fachwerkrahen (Hersteller KAMPA-Haus)
Fundamente:	Streifenfundamente bzw. Bodenplatte
Keller:	Mauerwerkswände, Massivdecke, Betonboden (mit Fliesen)
Umfassungs-/Innenwände:	Fachwerkrahen (Hersteller KAMPA-Haus)
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG-EG: massiv, Vinylbelag und Stufenmatten, Handlauf EG-DG: ½ gewendelte offene Holzkonstruktion, Stufenmatten, Holzgeländer DG-Spitzboden: gewendelte Raumpartreppe in Metallkonstruktion mit Holzstufen, Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Holztür mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzkrüppelwalmdach mit Dachsteineindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen, Telefonanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon mit Treppe, Anbau im Terrassenbereich Gemäß Auskunft im Ortstermin, liegen für die Balkonanlage mit Zugangstreppe keine Baugenehmigung, keine sonstigen Bauunterlagen und keine schriftliche Zustimmung der anderen WEG-Miteigentümer zur Errichtung dieser Balkonanlage vor. Zudem wurde im Ortstermin mitgeteilt, dass darüber der Zugang zu den gewerblich genutzten Räumen in dem Wohnungseigentum Nr. 1 ermöglicht sein soll. Anträge zu Nutzungsänderungen oder diesbezügliche Genehmigungen liegen gemäß Auskunft insbesondere für die Schaffung von Gewerberaum ebenfalls nicht vor. Es fehlt letztlich an einer Zuordnung zu einem Sondereigentum oder an einem diesbezüglichen Sondernutzungsrecht, sodass es sich aus sachverständiger Sicht um Gemeinschaftseigentum handelt. Gleiches gilt für den Anbau im Bereich der Terrasse.
---------------------	---

In der nachfolgenden Wertermittlung erfolgt keine gesonderte Berücksichtigung der Balkonanlage und des Anbaus im Terrassenbereich für das zu bewertende Sondereigentum, da sie nach sachverständiger Beurteilung nicht Bestandteil des Sondereigentums sind. Bei dem Eingangsbereich mit Treppe und Überdachung handelt es sich um eine übliche Gebäudeerschließung, so dass diesbezüglich ebenfalls keine gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt.

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist baujahrestypisch durchschnittlich.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigungen; Gartenanlagen und Pflanzungen; Terrasse(n); Stellplätze; Einfriedung (Zaun, Hecken) mit Zugangspforte und Zufahrtstoren

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Fläche mit Wageneinstellplatz, vgl. den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Flächen mit Wageneinstellplätzen, vgl. den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich in der Doppelhaus-hälfte Lavendelweg 33.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Bauunterlagen rd. 95,50 m ² und wird für die nachfolgende Wertermittlung heran-gezogen.
Raumaufteilung:	KG: Flur, Kellerräume, Waschraum, Heizungsanlage EG: Windfang, Diele, Küche, 2 Zimmer, WC; DG: 3 Zimmer, Flur, Bad Spitzboden: ausgebaut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Vinyl, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, tlw. mit Anstrich bzw. nur Anstrich; in Sanitärbereichen Fliesen ca. 1,20 m bis raumhoch
Deckenbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich bzw. nur Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; tlw. Kunststofffenster mit Iso-lierverglasung; Dachflächenfenster; tlw. Vergitterung
Zimmertüren:	einfache Holztüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; Waschraum im KG: Waschmaschinenanschluss, Ausgussbeck-en, Dusche, WC, Waschbecken; WC im EG: WC, Waschbecken (Annahme, nicht besichtigt) Bad im DG: Wanne, Dusche, WC, Waschtisch, Waschmaschi-nenanschluss
Heizung:	Gas-Zentralheizung, kombiniert mit Solarthermie; Flachheizkör-per mit Thermostatventilen; tlw. Leitungen auf Putz; Festbrenn-stoffofen im EG
Küchenausstattung:	Die vorhandenen Küchenmöbel sind nicht in der Wertermittlung enthalten.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen:	Markise (geschätzter Zeitwert 0,00 €)
Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahrestypisch durchschnittlich.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum WE Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an einer Fläche mit Wageneinstellplatz zugeordnet. Vgl. hierzu auch den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Seitens der WEG-Verwaltung und der Verfahrensbeteiligten erfolgten im vorliegenden Verfahren auf die schriftliche Nachfrage hierzu keine Auskünfte. Es wird für die Wertermittlung unterstellt, dass keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum erzielt werden.
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:	Der Verfahrensbevollmächtigte des Antragsgegners zu 1) teilte mit, dass keine Wohngeldzahlungen erfolgen und jeder Eigentümer die Kosten seines Sondereigentums selbst trägt.

3.6 sonstige bauliche Anlagen

Auf der dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 zugeordneten Fläche mit Wageneinstellplatz (Fläche im Sondernutzungsrecht) befinden sich ein Carport und ein Holzgeräteschuppen.

Im örtlichen Marktgeschehen wird derartigen, sonstigen baulichen Anlagen regelmäßig kein gesonderter Wert beigemessen. Davon ausgehend werden diese in der nachfolgenden Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlichen 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 296/1.193 Miteigentumsanteil an dem mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 12623 Berlin, Lavendelweg 33, 33 A, 33 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Doppelhaushälfte Lavendelweg 33, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Fläche mit Wageneinstellplatz, zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	8412N	1	Mahlsdorf	2	4828/78	1.193 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 Bezugsgröße (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). Unterstützend, alleine oder vorrangig (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung ist im vorliegenden Fall sachgerecht nur unterstützend, d.h. zur Ergebniskontrolle möglich, da nur eine geringe Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist, vorrangig erfolgt die Bewertung mittels Sachwertverfahren, da es sich nach sachverständiger Einschätzung grundsätzlich um ein Eigennutzungsobjekt handelt und die hierfür benötigten Daten in geeigneter Qualität zur Verfügung stehen.

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 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **510,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Geschossflächenzahl	=	0,4
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Geschossflächenzahl	=	0,4
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.193 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	510,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	29.10.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	510,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.193	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	510,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	510,00 €/m²	
Fläche		×	1.193 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	608.430,00 € rd. 608.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 insgesamt rd. **608.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 296/1.193) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	608.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 296/1.193
anteiliger Bodenwert	= 150.853,31 € rd. 151.000,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 rd. **151.000,00 €**

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten, zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	707,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	241 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	170.387,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.053,75 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.053,75 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre
• prozentual		37,50 %
• Faktor	x	0,625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	201.908,59 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	201.908,59 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		201.908,59 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.076,34 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	209.984,93 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	151.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	360.984,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,17
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	42.235,24 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	380.117,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	380.117,13 €
	rd.	380.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die dem Sondereigentum zuzuordnenden Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche (BGF) oder Wohnfläche (WF)) wurden für das Fertighaus auf der Grundlage der vorliegenden, genehmigten Bauunterlagen ermittelt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in der unterstellten Standardstufe 3 (durchschnittlich) für ein Ein-/Zweifamilienhaus als Doppelhaus (KG, EG, ausgebautes DG) mit 785,00 €/m² BGF entnommen und wurde mit dem Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter für Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010) mit dem Faktor 0,9 auf rd. 707,00 €/m² BGF angepasst.

Baupreisindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden anteiligen Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich erfasst und in ihrem vorläufigen Sachwert modellkonform prozentual mit 4 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (201.908,59 €), mithin mit 8.076,34 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern mit 80 Jahren entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage des lage- und objekt-abhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Sondereigentum, welches in einer Doppelhaushälfte gelegen ist. Im örtlichen Marktgeschehen werden derartige Sondereigentume aus sachverständiger Sicht zu geringeren Kaufpreisen gehandelt als vergleichbares Volleigentum. Zudem orientiert sich der Sachwertfaktor an einer Doppelhaushälfte im Volleigentum. Es ist daher eine Anpassung an das Marktgeschehen erforderlich, welche sachverständig mit -10% von 422.352,37 € (360.984,93 € x 1,17 Sachwertfaktor), mithin mit -42.235,24 € geschätzt wird.

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens 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 Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.6.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7, Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W, WE-Einheit
Vertragsart	1:2
Vertragsdatum	29.10.2023:28.10.2025
BRW-Zone	1824
Gebäudeart	120, ...Einfamilienhaus

Es wurden insgesamt 9 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3 (A)	4
Vergleichswert [€]	-----	469.900,00	480.000,00	180.000,00	595.000,00
Wohnfläche [m ²]	95,50	99,17	103,36	100,00	133,89
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.738,33	4.643,96	1.800,00	4.443,95
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	29.10.2025	24.11.2023	06.12.2023	14.02.2024	28.02.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		4.738,33	4.643,96	1.800,00	4.443,95
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	95,50	99,17	103,36	100,00	133,89
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,010	× 1,000	× 1,040
RND/GND [Jahre] (Restwert)	50/80	53/80	51/80	51/80	50/80
Anpassungsfaktor		× 0,940	× 0,980	× 0,980	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.454,03	4.596,59	1.764,00	4.621,70
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.454,03	4.596,59	1.764,00	4.621,70

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7 (A)	8
Vergleichswert [€]	-----	330.000,00	420.000,00	499.000,00	383.000,00
Wohnfläche [m ²]	95,50	95,49	92,35	100,34	97,55
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.455,86	4.547,92	4.973,09	3.926,19
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	29.10.2025	21.05.2024	05.11.2024	12.12.2024	25.02.2025
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.455,86	4.547,92	4.973,09	3.926,19
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	95,50	95,49	92,35	100,34	97,55
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert)	50/80	49/80	55/80	51/80	53/80
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 0,910	× 0,980	× 0,940
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.524,98	4.138,60	4.873,63	3.690,62
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.524,98	4.138,60	4.873,63	3.690,62

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	9	Vergleichskaufpreis(e)		
Vergleichswert [€]	-----	470.000,00			
Wohnfläche [m ²]	95,50	130,60			
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.598,77			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	29.10.2025	04.06.2025			
zeitliche Anpassung		× 1,000			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.598,77			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	95,50	130,60			
Anpassungsfaktor		× 1,040			
RND/GND [Jahre](Restwert)	50 / 80	56/80			
Anpassungsfaktor		× 0,890			
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,000			
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,000			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.331,03			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.331,03			

Lage der Vergleichsobjekte:

Nr.	PLZ	Straßenname
1	12623	IFFLANDSTR.
2	12623	PARISER STR.
3	12623	GRENZSTR.
4	12623	GRUNOWSTR.
5	12623	FREIBURGER STR.
6	12623	FREIBURGER STR.
7	12623	PARISER STR.
8	12623	Summter Str.
9	12623	EBERESCHENALLEE

Quelle: Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.110,68 €/m² bis 4.666,02 €/m². Zwei angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	28.357,55 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 4.051,08 €/m ² rd. 4.051,00 €/m²

4.6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.051,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.051,00 €/m ²
Wohnfläche	× 95,50 m ²
Zwischenwert	= 386.870,50 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 386.870,50 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 386.870,50 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
Vergleichswert	= 386.870,50 € rd. <u>387.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd. **387.000,00 €** ermittelt.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten stehen zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **380.000,00 €**
der **Vergleichswert** mit rd. **387.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit grundsätzlich zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich grundsätzlich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000 (v).

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[380.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 387.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{384.000,00 \text{ €}}$

4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 296/1.193 Miteigentumsanteil an dem mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 12623 Berlin, Lavendelweg 33, 33 A, 33 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der Doppelhaushälfte Lavendelweg 33, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Fläche mit Wageneinstellplatz,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	8412N	1	Mahlsdorf	2	4828/78	1.193 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 29.10.2025 mit rd.

384.000,00 €

in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend 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 11.11.2025


Tankred Jänicke



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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6 Verzeichnis der Anlagen

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