

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg  
Abteilung 30  
Möckernstraße 130  
10963 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: 14.10.2025  
AZ: 2025 - 126

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Kottbuser Torbezirk, Blatt 2783, eingetragenen 108/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorderhaus, Mittelhaus und Hinterhaus, bebauten Grundstück in 10997 Berlin, Falckensteinstraße 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hinterhaus, im 3. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet.

Aktenzeichen: 30 K 69/25

Gemarkung: Kreuzberg

Flur: 1

Flurstück: 41/1

Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 08.10.2025 ermittelt mit rd.

**129.000,00 €**



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

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

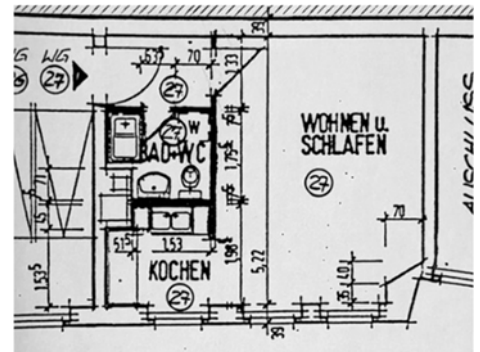
<sup>1</sup> Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

**Exposé**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Grundbuchangaben:         | Grundbuch von Kottbuser Torbezirk, Blatt 2783, lfd. Nr. 1   |
| Katasterangaben:          | Gemarkung Kreuzberg, Flur 1, Flurstück 41/1 (1.446 m <sup>2</sup> )   |
| Objektadresse:            | Falckensteinstraße 17, 10997 Berlin   |
| Grundstückszuschnitt:     | Straßenfront ca. 17 m;<br>Tiefe bis ca. 43 m;<br>unregelmäßige Grundstücksform  |
| Bebauung:                 | Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorderhaus, Mittelhaus und Hinterhaus;<br><br>Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 27 befindet sich im Hinterhaus, im 3. OG rechts.  |
| Baujahr:                  | 1889 (gemäß Energieausweis)   |
| Ausführung:               | Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt. Eine abschließende Angabe ist jedoch nicht möglich.   |
| Raumaufteilung:           | 1 Zimmer, Flur, offene Küche, Bad;<br>Wohnfläche ca. 32 m <sup>2</sup> (gemäß Angabe Teilungserklärung)   |
| Baumängel/<br>Bauschäden: | Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt. Auf Grund der Außenbesichtigung sind jedoch keine abschließenden Angaben möglich.   |
| Nutzung:                  | Wohnen  |
| Vertragsgegenstand:       | Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich vermietet bzw. genutzt. Die Verfahrensbeteiligten erteilten auf Nachfrage keine Auskünfte. Es handelt sich um eine Annahme auf der Grundlage der Erkenntnisse im Ortstermin.   |
| örtliche Lage:            | Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich zusammenfassend in unmittelbarer Umgebung bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel. |
| Verkehrswert:             | 129.000,00 €<br>(zum Wertermittlungsstichtag)   |

**30 K 69/25**

Vorderansicht Hinterhaus mit Kennzeichnung WE Nr. 27



Grundrissausschnitt WE Nr. 27



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

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

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>   | <b>Seite</b> |
|------------|--|--------------|
|            | <b>Exposé .....</b>  | <b>2</b>     |
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>  | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....   | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber .....   | 4            |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                   | 4            |
| 1.4        | Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs .....   | 5            |
| 1.5        | Fragen des Gerichts .....  | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>   | <b>6</b>     |
| 2.1        | Lage .....   | 6            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....   | 6            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....  | 7            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....   | 8            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.....  | 8            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....   | 10           |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....  | 10           |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....  | 10           |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....   | 11           |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....  | 12           |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                                      | 12           |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....   | 12           |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                                       | 12           |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b> | <b>13</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....  | 13           |
| 3.2        | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....                                    | 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 im gemeinschaftlichen Eigentum.....                                       | 15           |
| 3.4        | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 .....   | 15           |
| 3.4.1      | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung.....                                       | 15           |
| 3.4.2      | Raumausstattungen und Ausbauzustand.....   | 15           |
| 3.4.3      | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....         | 15           |
| 3.5        | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                                    | 15           |
| 3.6        | Beurteilung der Gesamtanlage .....   | 15           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>  | <b>16</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....   | 16           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....   | 16           |
| 4.3        | Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....                    | 16           |
| 4.4        | Vergleichswertermittlung.....  | 16           |
| 4.4.1      | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....                  | 16           |
| 4.4.2      | Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....            | 17           |
| 4.4.3      | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....                        | 17           |
| 4.4.4      | Vergleichswert.....  | 23           |
| 4.5        | Verkehrswert.....  | 24           |
| <b>5</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>                       | <b>25</b>    |
| 5.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                                      | 25           |
| 5.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                                 | 26           |
| 5.3        | Verwendete fachspezifische Software .....  | 26           |
| <b>6</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>   | <b>26</b>    |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus bestehend aus Vorderhaus, Mittelhaus und Hinterhaus; Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 27 befindet sich im Hinterhaus, im 3. OG rechts. |
| Objektadresse:             | Falckensteinstraße 17, 10997 Berlin  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Kottbuser Torbezirk, Blatt 2783, lfd. Nr. 1  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Kreuzberg, Flur 1, Flurstück 41/1 (1.446 m <sup>2</sup> )  |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |   |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130, 10963 Berlin<br>Auftrag vom 22.08.2025 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 28.08.2025 |
|---------------|---|

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung:  | Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung  |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag,<br>Tag der Ortsbesichtigung:                          | 08.10.2025   |
| Teilnehmer am Ortstermin:   | Vertreter der WEG-Verwaltung und der unterzeichnende Sachverständige   |
| vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug v. 11.07.2025;</li> <li>• Eintragungsmittel Zwangsversteigerungsvermerk in Abt. II des Grundbuchs v. 25.07.2025</li> </ul>  |
| von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschreiben mit allg. Objektinformationen vom 02.09.2025;</li> <li>• Teilungserklärung nebst Ergänzung(en), etc.;</li> <li>• Energieausweis v. 07.05.2018;</li> <li>• Protokoll Eigentümerversammlung v. 08.09.2022;</li> <li>• Protokoll Eigentümerversammlung v. 14.11.2023;</li> <li>• Protokoll Eigentümerversammlung v. 27.06.2024;</li> <li>• Entwurf Tagesordnungspunkte für Eigentümerversammlung 2025;</li> <li>• Grundrisse v. 1978;</li> <li>• Plan Entwässerung v. 1891</li> <li>• Schnitt, Ansichten v. 1993;</li> </ul>   |
| vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilungserklärung nebst Ergänzung(en), Grundrisse, etc.;</li> <li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025;</li> <li>• Unterlagen/Urkunden zu Eintragung Grundbuch Abt. II;</li> <li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> <li>• Bauunterlagen aus Bauaktenarchiv, u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauschein v. 1885;</li> <li>- Baugenehmigung Modernisierung v. 1979;</li> <li>- Baubeschreibung Modernisierung v. 1978;</li> <li>- Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan v. 1993;</li> <li>- Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 1994;</li> </ul> </li> <li>• Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis;</li> <li>• Auskunft/Recherche Denkmalschutz;</li> <li>• Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung;</li> <li>• Auskunft/Recherche Altlasten;</li> <li>• Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB;</li> <li>• örtliche Recherchen</li> </ul> <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.</p> |

## 1.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Kottbuser Torbezirk, Blatt 2783, ist folgend Eintragung vorhanden:

### Ifd. Nr. 1, Eigentumsübertragungsvormerkung

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 1 | Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED], geb. [REDACTED]. Gemäß Bewilligung vom 25.03.2024 (UVZ-Nr. 41/2024/SF, Notar Sönke Fitz in Kiel) eingetragen am 16.10.2024. |
|---|---|---|

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde v. 25.03.2024 konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen notariellen Kaufvertrag. Der Kaufpreis ist darin i.H.v. 90.000,00 € vereinbart. Zudem sind folgende Kaufpreisanpassungen vereinbart:

Der Kaufpreis vermindert sich um 6.000,00 € für den Fall, dass der Verkäufer an den Käufer nicht sämtliche zur Immobilie gehörenden Unterlagen, wie Wohngeldabrechnungen, Protokolle der Eigentümerversammlungen und Wirtschaftspläne übergeben hat.

Der Kaufpreis vermindert sich um weitere 20.000,00 € für den Fall, dass der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bewohnt bzw. vermietet ist.

Ob die Bedingungen zur Kaufpreisminderung eintreten bzw. eingetreten sind, konnte sachverständig nicht ermittelt werden. Eine Berücksichtigung etwaiger Kaufpreisminderungen kann daher sachgerecht für die Ermittlung eines Werteinflusses der Eintragung nicht erfolgen. Der Wert der Eintragung bemisst sich aus sachverständiger Sicht in Höhe der Differenz aus dem vereinbarten Kaufpreis i.H.v. 90.000,00 € und dem ermittelten Verkehrswert i.H.v. 129.000,00 €, mithin i.H.v. 39.000,00 €. Der sich in Folge der Eintragung ergebende Werteinfluss bemisst sich nach sachverständiger Beurteilung i.H.v. - 39.000,00 €.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird auftragsgemäß entsprechend den Regelungen des ZVG der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

## 1.5 Fragen des Gerichts

|   |  |
|---|--|
| Mieter/Nutzer:  | Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich vermietet bzw. genutzt. Die Verfahrensbeteiligten erteilten keine bzw. keine abschließenden Auskünfte. Es handelt sich um eine Annahme auf der Grundlage der Erkenntnisse im Ortstermin. Der an Klingel/Briefkasten angebrachte Name wird gesondert mitgeteilt. |
| baulicher Zustand, Reparaturen:                                 | Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe möglich. Es wird eine mittlere Ausstattung und ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.  |
| Gewerbebetrieb:   | Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich   |
| Maschinen/Betriebseinrichtungen:                                | Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.  |
| Verdacht auf Hausschwamm:                                       | Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.  |
| baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen: | Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der 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 wurde durch die WEG-Verwaltung übersandt. Der Endenergieverbrauch beträgt 107,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a).  |
| WEG-Verwaltung:   | mittenmang Hausverwaltung GmbH<br>Kienitzer Straße 111, 12049 Berlin   |

## 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:

Friedrichshain-Kreuzberg (ca. 292.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Kreuzberg (ca. 151.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam (ca. 32 km entfernt)

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

Bundesstraßen:  
B 96a (ca. 700 m entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 100, AS Treptower Park (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Warschauer Straße (ca. 1 km entfernt)  
Berlin Hauptbahnhof (ca. 7,5 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin Brandenburg BER (ca. 20 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich zusammenfassend in unmittelbarer Umgebung bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

einfache Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

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

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 17 m; Tiefe bis ca. 43 m; Größe 1.446 m<sup>2</sup>  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

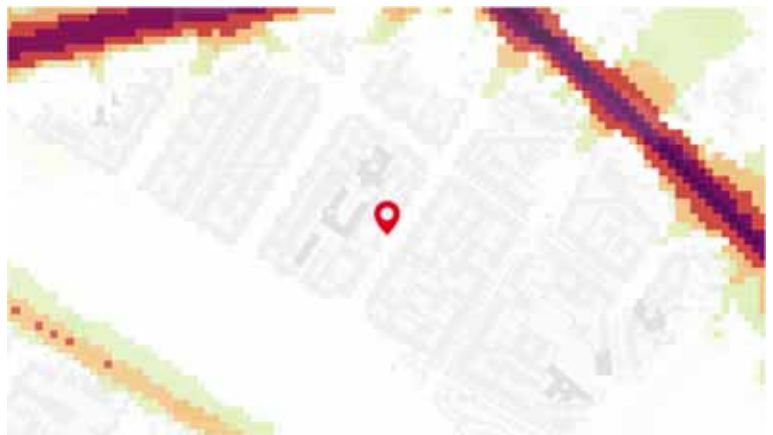
örtliche Verbindungsstraße

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 / Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) 2022 (Strategische Lärmkarten 2022 (Umweltatlas))

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

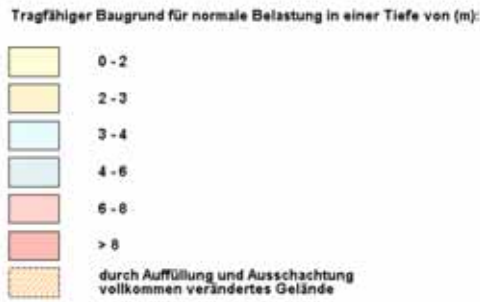
elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrundkarte:

Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen sind in einer Tiefe von 3-4 m vorhanden.



(Auszug Legende)

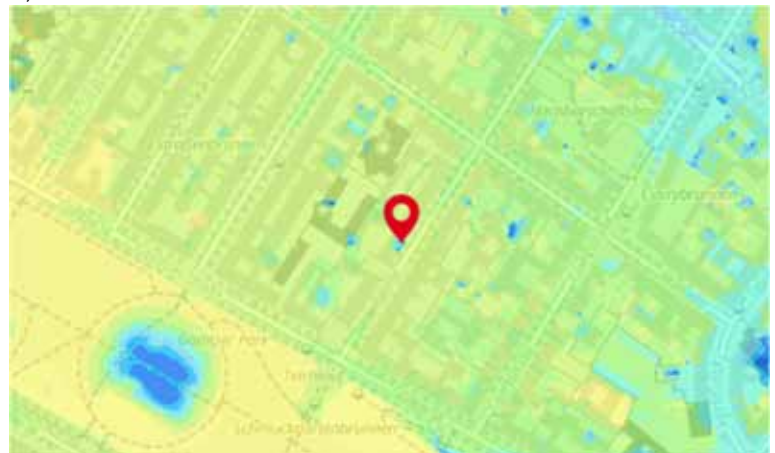
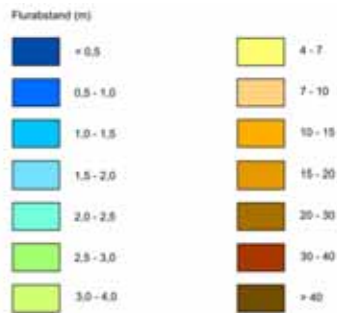
Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:

Flurabstand des Grundwassers überwiegend bis 4 m, tlw. unter 0,5 m.



(Auszug Legende)

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

Anmerkung:

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

Altlasten:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kottbuser Torbezirk, Blatt 2783, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1: Eigentumsübertragungsvormerkung.

Zudem wurde eine Eintragungsmitteilung des Zwangsversteigerungsvermerks in Abt. II des Grundbuchs v. 25.07.2025 zur Verfügung gestellt. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Es wird hierzu auch auf Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen.

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:

Die Anfrage vom 28.08.2025 blieb durch die Behörde bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung unbeantwortet. Es erfolgte nur eine automatisierte Beantwortung, dass die Bearbeitung auf Grund des hohen Antragsaufkommens und der begrenzten personellen Kapazitäten mehrere Monate in Anspruch nimmt. Mehrfache telefonische Rückfragen blieben ergebnislos. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den Erkenntnissen im Ortstermin sachverständig unterstellt, dass keine bzw. keine wertbeeinflussenden Baulasten eingetragen sind.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz. Gemäß behördlicher Auskunft unterliegt es aber dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz auf Grund der unmittelbaren Umgebung zu den Denkmälern Görlitzer Str. 51, 177 und 191. Vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

### 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)

(Auszug Legende)

Wohnbaufläche



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

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

|                        |   |
|------------------------|---|
|                        | allgemeines Wohngebiet  |
|                        | gemischtes Gebiet   |
| <b>Maß der Nutzung</b> |   |
|                        | Baustufe    Geschöß-<br>zahl    Bebaubare<br>Fläche    GFZ    BMZ |
|                        | V/3    5    0,3    1,5    6,0                                     |

Allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3;

Vgl. auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens

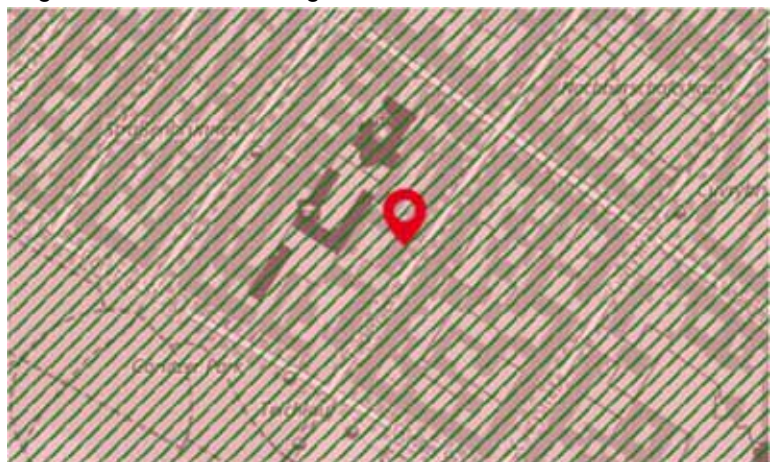


Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

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)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB. Es handelt sich hierbei um das Gebiet „Luisenstadt“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.



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. Es konnten Unterlagen im Bauaktenarchiv eingesehen werden, wie diese zusammenfassend in Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

---

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

---

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

### **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

---

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Vorderhaus, Mittelhaus und Hinterhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 27 befindet sich im Hinterhaus, im 3. OG rechts. Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich vermietet bzw. genutzt. Die Verfahrensbeteiligten erteilten auf Nachfrage keine bzw. keine abschließenden Auskünfte. Es handelt sich um eine Annahme auf der Grundlage der Erkenntnisse im Ortstermin.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Der anberaumte Ortstermin wurde durch den Eigentümer bzw. durch Nutzer nicht wahrgenommen, so dass bzgl. des Sondereigentums **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich. Der am Ortstermin teilnehmende Vertreter der WEG-Verwaltung hat die Zuwegung zum Treppenhaus und zum Kellergeschoss nebst Heizungsraum ermöglicht. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich überwiegend auf das Hinterhaus, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet.

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-6 geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus (mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss), bestehend aus Vorderhaus, Mittelhaus und Hinterhaus

Baujahr:

1889 (gemäß Energieausweis)

|                   |   |
|-------------------|---|
| Energieeffizienz: | Durch die WEG-Verwaltung wurde ein Energieausweis v. 07.05.2018 für das Gesamtobjekt zur Verfügung gestellt. Hiernach betragen der Endenergieverbrauch 107,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a) und der Primärenergieverbrauch 118,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a).  |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude und zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind gemäß Grundriss überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume bzw. das Bad verfügen gemäß Grundriss tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung jedoch davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Außenansicht:     | verputzt/gestrichen   |

### **3.2.2 Nutzungseinheiten**

Entsprechend Teilungserklärung vom 07.06.1994, einschließlich Ergänzung(en), wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 32 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.

### **3.2.3 Gebäudekonstruktion**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Konstruktionsart:    | Massivbau   |
| Fundamente:          | Streifenfundament   |
| Keller:              | Mauerwerkswände, Massivdecke, Betonboden  |
| Geschosstreppe:      | massiv mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen aus Holz, mit PVC-Belag, Holzgeländer  |
| Hauseingangsbereich: | Holztüren mit tlw. Lichtausschnitt bzw. Oberlicht   |
| Fenster:             | Holzkastenfenster; Holz-/Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen Metall   |
| Dach:                | Holzdachkonstruktionen mit Dachaufbauten, tlw. als Berliner Dach mit Dachziegel bzw. Metalleindeckung in den Steildachbereichen und Bitumen o.ä. in den Flachdachbereichen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall; augenscheinlich tlw. Dachterrassen mit Treppen und Absturzsicherungen |

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz           |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz   |
| Heizung:                | Öl-Zentralheizung (Herstelljahr 1996) und Metalltank (Baujahr 1996) im Kellergeschoss |

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| besondere Bauteile:   | Balkone, Dachaufbauten, Kelleraußentreppe                  |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist augenscheinlich durchschnittlich. |

### **3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigung; Gartenanlagen und Pflanzungen; Einfriedung (Mauer, Zaun); Standplatz für Abfallbehälter; Fahrradabstellplätze; privater Kinderspielplatz/Sandkasten

### **3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27**

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das zu bewertende Sondereigentum Wohnung Nr. 27 befindet sich im Hinterhaus, im 3. OG rechts.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung ca. 32 m<sup>2</sup> und wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.

Raumaufteilung: 1 Zimmer, Flur, offene Küche, Bad;  
Vgl. auch den Grundriss in Anlage 4 des Gutachtens.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

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

Sondernutzungsrechte: Dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet. Im Übrigen wurden Sondernutzungsrechte u.a. an Abstellräumen im Keller- und Erdgeschoss, an Dachbodenflächen und an Gartenflächen vergeben.

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen monatliche Erträge aus der Verpachtung eines Kellerraums i.H.v. 50,00 €

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

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

Erhaltungsrücklage, Hausgeld: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage 245.035,21 € zum 31.12.2024 und das monatliche Hausgeld des zu bewertenden Sondereigentums WE Nr. 27 beträgt 210,51 €. Es wurden hierzu jedoch keine weiteren Unterlagen (Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, etc.) zur Verfügung gestellt.

### **3.6 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem 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 108/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorderhaus, Mittelhaus und Hinterhaus bebauten Grundstück in 10997 Berlin, Falckensteinstraße 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hinterhaus, im 3. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Grundbuch           | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche               |
|---------------------|-------|----------|-----------|------|-----------|----------------------|
| Kottbuser Torbezirk | 2783  | 1        | Kreuzberg | 1    | 41/1      | 1.446 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da zum 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 Bezugsgröße des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

#### 4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

##### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gemäß § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

##### Zu-/Abschläge

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

##### Marktanpassung

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

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

| Abfrageparameter              |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Status der Kauffallauswertung | 7, Vertrag ausgewertet |
| Vertragsgegenstand            | W, WE-Einheit          |
| Vertragsart                   | 1:2                    |
| Postleitzahl                  | 10997                  |
| Vertragsdatum                 | 02.10.2023:01.10.2025  |
| BRW-Zone                      | 1840                   |
| Baujahr                       | :1930                  |
| Aufzug [ ]                    | Nein                   |
| Geschosslage                  | OG, Obergeschoss       |
| WF-NF {m <sup>2</sup> }       | 27:37                  |

Es wurden insgesamt 17 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>  |                           |                                     |               |               |               |
|---|---------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)  | Bewertungsobjekt<br>(BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) |               |               |               |
|   |                           | 1 (A)                               | 2             | 3 (A)         | 4             |
| Vergleichswert [€]  | -----                     | 230.000,00                          | 206.000,00    | 228.000,00    | 137.000,00    |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 33,07                               | 34,46         | 34,70         | 32,02         |
| rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]   | -----                     | 6.954,94                            | 5.977,95      | 6.570,60      | 4.278,58      |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 08.10.2025</b> |                           |                                     |               |               |               |
| Kaufdatum/Stichtag  | 08.10.2025                | 15.02.2024                          | 13.03.2024    | 13.06.2024    | 04.09.2024    |
| zeitliche Anpassung   |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Vergleichskaufpreis am<br>Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 6.954,94                            | 5.977,95      | 6.570,60      | 4.278,58      |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>           |                           |                                     |               |               |               |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 33,07                               | 34,46         | 34,70         | 32,02         |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Zimmeranzahl  | 1                         | 1                                   | 1             | 1             | 1             |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Geschosslage  | OG                        | OG                                  | OG            | OG            | OG            |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Aufzug  | nein                      | nein                                | nein          | nein          | nein          |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Vermietung  | vermietet <sup>2</sup>    | unvermietet                         | unvermietet   | unvermietet   | vermietet     |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 0,950                             | × 0,950       | × 0,950       | × 1,000       |
| Teilmarkt   | Weiterverkauf             | Weiterverkauf                       | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Balkon/Loggia   | nein                      | nein                                | nein          | ja            | nein          |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 0,980       | × 1,000       |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]  |                           | 6.607,20                            | 5.679,05      | 6.117,23      | 4.278,58      |
| Gewicht   |                           | 1,00                                | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis<br>x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 6.607,20                            | 5.679,05      | 6.117,23      | 4.278,58      |

<sup>2</sup> Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich vermietet bzw. genutzt. Die Verfahrensbeteiligten erteilten auf Nachfrage keine bzw. keine abschließenden Auskünfte. Es handelt sich um eine Annahme auf der Grundlage der Erkenntnisse im Ortstermin, da an Klingel/Briefkasten und an einem Kellerabteil ein Name angebracht war..

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>  |                           |                                     |               |               |               |
|---|---------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)  | Bewertungsobjekt<br>(BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) |               |               |               |
|   |                           | 5 (A)                               | 6             | 7             | 8 (A)         |
| Vergleichswert [€]  | -----                     | 235.000,00                          | 112.500,00    | 144.000,00    | 109.900,00    |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 36,24                               | 32,69         | 34,96         | 32,95         |
| rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]   | -----                     | 6.484,55                            | 3.441,42      | 4.118,99      | 3.335,36      |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 08.10.2025</b> |                           |                                     |               |               |               |
| Kaufdatum/Stichtag  | 08.10.2025                | 24.09.2024                          | 21.10.2024    | 20.11.2024    | 02.12.2024    |
| zeitliche Anpassung   |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Vergleichskaufpreis am<br>Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 6.484,55                            | 3.441,42      | 4.118,99      | 3.335,36      |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>           |                           |                                     |               |               |               |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 36,24                               | 32,69         | 34,96         | 32,95         |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Zimmeranzahl  | 1                         | 1                                   | 1             | 1             | 1             |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Geschosslage  | OG                        | OG                                  | OG            | OG            | OG            |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Aufzug  | nein                      | nein                                | nein          | nein          | nein          |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Vermietung  | vermietet                 | unvermietet                         | vermietet     | unvermietet   | unvermietet   |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 0,950                             | × 1,000       | × 0,950       | × 0,950       |
| Teilmarkt   | Weiterverkauf             | Weiterverkauf                       | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Balkon/Loggia   | nein                      | nein                                | nein          | nein          | nein          |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]  |                           | 6.160,32                            | 3.441,42      | 3.913,04      | 3.168,59      |
| Gewicht   |                           | 1,00                                | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis<br>x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 6.160,32                            | 3.441,42      | 3.913,04      | 3.168,59      |

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>  |                           |                                     |               |               |               |
|---|---------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)  | Bewertungsobjekt<br>(BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) |               |               |               |
|   |                           | 9                                   | 10            | 11            | 12            |
| Vergleichswert [€]  | -----                     | 125.500,00                          | 105.900,00    | 125.500,00    | 155.000,00    |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 34,91                               | 29,47         | 34,91         | 32,92         |
| rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]   | -----                     | 3.594,96                            | 3.593,48      | 3.594,96      | 4.708,38      |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 08.10.2025</b> |                           |                                     |               |               |               |
| Kaufdatum/Stichtag  | 08.10.2025                | 24.12.2024                          | 19.12.2024    | 09.01.2025    | 28.02.2025    |
| zeitliche Anpassung   |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Vergleichskaufpreis am<br>Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 3.594,96                            | 3.593,48      | 3.594,96      | 4.708,38      |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>           |                           |                                     |               |               |               |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 34,91                               | 29,47         | 34,91         | 32,92         |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Zimmeranzahl  | 1                         | 1                                   | 1             | 1             | 1             |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Geschosslage  | OG                        | OG                                  | OG            | OG            | OG            |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Aufzug  | nein                      | nein                                | nein          | nein          | nein          |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Vermietung  | vermietet                 | vermietet                           | unvermietet   | vermietet     | unvermietet   |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 0,950       | × 1,000       | × 0,950       |
| Teilmarkt   | Weiterverkauf             | Weiterverkauf                       | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Balkon/Loggia   | nein                      | nein                                | nein          | nein          | nein          |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]  |                           | 3.594,96                            | 3.413,81      | 3.594,96      | 4.472,96      |
| Gewicht   |                           | 1,00                                | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis<br>x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 3.594,96                            | 3.413,81      | 3.594,96      | 4.472,96      |

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>  |                           |                                     |               |               |               |
|---|---------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)  | Bewertungsobjekt<br>(BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) |               |               |               |
|   |                           | 13                                  | 14            | 15 (A)        | 16            |
| Vergleichswert [€]  | -----                     | 185.000,00                          | 100.000,00    | 245.000,00    | 104.000,00    |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 33,13                               | 28,24         | 30,00         | 29,29         |
| rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]   | -----                     | 5.584,06                            | 3.541,08      | 8.166,67      | 3.550,70      |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 08.10.2025</b> |                           |                                     |               |               |               |
| Kaufdatum/Stichtag  | 08.10.2025                | 25.02.2025                          | 20.03.2025    | 07.04.2025    | 29.08.2025    |
| zeitliche Anpassung   |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Vergleichskaufpreis am<br>Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 5.584,06                            | 3.541,08      | 8.166,67      | 3.550,70      |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>           |                           |                                     |               |               |               |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 33,13                               | 28,24         | 30,00         | 29,29         |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Zimmeranzahl  | 1                         | 1                                   | 1             | 1             | 1             |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Geschosslage  | OG                        | OG                                  | OG            | OG            | OG            |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Aufzug  | nein                      | nein                                | nein          | nein          | nein          |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Vermietung  | vermietet                 | unvermietet                         | unvermietet   | vermietet     | vermietet     |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 0,950                             | × 0,950       | × 1,000       | × 1,000       |
| Teilmarkt   | Weiterverkauf             | Weiterverkauf                       | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| Balkon/Loggia   | nein                      | nein                                | nein          | nein          | nein          |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             | × 1,000       | × 1,000       | × 1,000       |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]  |                           | 5.304,86                            | 3.364,02      | 8.166,67      | 3.550,70      |
| Gewicht   |                           | 1,00                                | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis<br>x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 5.304,86                            | 3.364,02      | 8.166,67      | 3.550,70      |

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>  |                           |                                     |  |  |  |
|---|---------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)  | Bewertungsobjekt<br>(BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) |  |  |  |
|   |                           | 17                                  |  |  |  |
| Vergleichswert [€]  | -----                     | 107.000,00                          |  |  |  |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 29,47                               |  |  |  |
| rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]   | -----                     | 3.630,81                            |  |  |  |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 08.10.2025</b> |                           |                                     |  |  |  |
| Kaufdatum/Stichtag  | 08.10.2025                | 29.08.2025                          |  |  |  |
| zeitliche Anpassung   |                           | × 1,000                             |  |  |  |
| Vergleichskaufpreis am<br>Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 3.630,81                            |  |  |  |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>           |                           |                                     |  |  |  |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 32,00                     | 29,47                               |  |  |  |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             |  |  |  |
| Zimmeranzahl  | 1                         | 1                                   |  |  |  |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             |  |  |  |
| Geschosslage  | OG                        | OG                                  |  |  |  |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             |  |  |  |
| Aufzug  |                           | 0                                   |  |  |  |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             |  |  |  |
| Vermietung  | vermietet                 | vermietet                           |  |  |  |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             |  |  |  |
| Teilmarkt   | Weiterverkauf             | Weiterverkauf                       |  |  |  |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             |  |  |  |
| Balkon/Loggia   | nein                      | nein                                |  |  |  |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,000                             |  |  |  |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]  |                           | 3.630,81                            |  |  |  |
| Gewicht   |                           | 1,00                                |  |  |  |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis<br>x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 3.630,81                            |  |  |  |

**Lage der Vergleichsobjekte:**

- Nr. 1 Schlesische Straße
- Nr. 2 Audre-Lorde-Straße
- Nr. 3 Lübbener Straße
- Nr. 4 Audre-Lorde-Straße
- Nr. 5 Lübbener Straße
- Nr. 6 Lübbener Straße
- Nr. 7 Taborstraße
- Nr. 8 Taborstraße
- Nr. 9 Taborstraße
- Nr. 10 Taborstraße
- Nr. 11 Taborstraße
- Nr. 12 Cuvrystraße
- Nr. 13 Wrangelstraße
- Nr. 14 Taborstraße
- Nr. 15 Oberbaumstraße
- Nr. 16 Taborstraße
- Nr. 17 Taborstraße

**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  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach  $3.230,67 \text{ €/m}^2$  bis  $5.999,82 \text{ €/m}^2$ . 5 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) | 48.239,17 €/m <sup>2</sup>   |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)  | : 12,00  |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>                    | = 4.019,93 €/m <sup>2</sup><br><b>rd. 4.020,00 €/m<sup>2</sup></b> |

**4.4.4 Vergleichswert**

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>                               |  |
|---|--|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert          | 4.020,00 €/m <sup>2</sup>                        |
| Zu-/Abschläge relativ   | 0,00 €/m <sup>2</sup>                            |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert                    | = 4.020,00 €/m <sup>2</sup>                      |
| Wohnfläche  | × 32,00 m <sup>2</sup>                           |
| Zwischenwert  | = 128.640,00 €                                   |
| Zu-/Abschläge absolut   | 0,00 €   |
| vorläufiger Vergleichswert  | = 128.640,00 €                                   |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 €   |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                         | = 128.640,00 €                                   |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                    | 0,00 €   |
| <b>Vergleichswert</b>   | = 128.640,00 €<br><b>rd. <u>129.000,00 €</u></b> |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 mit rd. **129.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 108/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorderhaus, Mittelhaus und Hinterhaus, bebauten Grundstück in 10997 Berlin, Falckensteinstraße 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hinterhaus, im 3. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet,

| Grundbuch           | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche               |
|---------------------|-------|----------|-----------|------|-----------|----------------------|
| Kottbuser Torbezirk | 2783  | 1        | Kreuzberg | 1    | 41/1      | 1.446 m <sup>2</sup> |

wird zum Wertermittlungstichtag 08.10.2025 mit rd.

**129.000,00 €**

**in Worten: einhundertneundzwanzigtausend 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 14.10.2025



#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 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](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

---

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

---

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 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, Lageplan
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte