

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Schöneberg  
Abt. 76 Zwangsversteigerung  
Ringstraße 9  
12203 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke  
Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke  
Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Datum: 28.10.2024  
AZ: 2024 - 097

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Zehlendorf, Blatt 12474, eingetragenen 133/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 14163 Berlin, Quermatenweg 5, 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11, dem Dachgeschoss Nr. 11 und dem Keller Nr. 11, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Garagenplatz und ein Gartenbenutzungsrecht.

Aktenzeichen: 76 K 14/24

Gemarkung: Zehlendorf

Flur: 5

Flurstück: 32/109



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 21.10.2024 ermittelt mit rd.

**915.000,00 €**

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

### **Ausfertigung Nr. 3**

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

**Exposé**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 12474, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zehlendorf, Flur 5, Flurstück 32/109 (1.966 m <sup>2</sup> )
Objektadresse:	Quermatenweg 5, 7, 14163 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 55 m; mittlere Tiefe ca. 61 m; unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Mehrfamilienhaus und Garagen  Das zu bewertende Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 11 im 1. OG, dem Dachgeschoss Nr. 11 und dem Keller Nr. 11. Es besteht zudem ein Sondernutzungsrecht an einem Garagenplatz und ein Gartenbenutzungsrecht.
Baujahr:	1974 (gemäß Angabe Energieausweis)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Es wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Nach den vorliegenden Unterlagen und Auskünften sind 1. OG und DG mit einer innenliegenden Treppe verbunden. Danach bestehen; 6 Zimmer, 2 Flure, Galerie, Küche, Bad ohne WC, separates WC, Duschbad, Abstellkammer, Balkon;  zweckmäßige Grundrissgestaltung; 167,12 m <sup>2</sup> WF/NF (im 1. OG/DG, gemäß Teilungserklärung)
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch den Antragsgegner eigengenutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Zehlendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 14,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	915.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

**76 K 14/24**

Straßenansicht mit Kennzeichnung Sondereigentum Nr. 11 im 1. OG/DG



Straßenansicht



Straßenansicht



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	Besonderheiten des Auftrags.....	6
1.4.1	Überbau .....	6
1.4.2	Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs.....	6
1.4.3	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs .....	6
1.5	Fragen des Gerichts.....	9
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage .....	10
2.1.1	Großräumige Lage .....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
2.2	Gestalt und Form .....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
2.4	Privatrechtliche Situation.....	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	15
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>17</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus mit Garagen .....	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	18
3.3	Außenanlagen.....	18
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	18
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	18
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	18
3.4	Sondereigentum Nr. 11 .....	19
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung .....	19
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	19
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	19
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	20
4.4	Vergleichswertermittlung.....	20
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	21
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	21
4.4.4	Vergleichswert.....	26
4.5	Verkehrswert.....	27
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>28</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	29
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>29</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus. Das Sondereigentum Nr. 11 befindet sich im Hauseingang Quermatenweg 7, im 1. OG und DG. Der Kellerraum Nr. 11 befindet sich im KG.
Objektadresse:	Quermatenweg 5, 7, 14163 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 12474, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zehlendorf, Flur 5, Flurstück 32/109 (1.966 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 02.09.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 13.09.2024

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	21.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreterin der verfahrensbevollmächtigten Kanzlei des Antragstellers und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug v. 18.03.2024;</li> </ul>
von der Vertreterin der verfahrensbevollmächtigten Kanzlei des Antragstellers im Ortstermin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundrisse 1.OG/DG,</li> <li>• Schnitt;</li> </ul>
von der Vertreterin der verfahrensbevollmächtigten Kanzlei des Antragstellers am 22.10.2024 zur Verfügung gestellte Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrswertgutachten vom 02.01.2020 zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2018;</li> </ul>
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschreiben mit Informationen zum Objekt vom 16.09.2024;</li> <li>• Energieausweis vom 01.08.2023;</li> <li>• Protokoll Eigentümerversammlung v. 25.06.2020;</li> <li>• Protokoll Eigentümerversammlung v. 06.05.2022;</li> <li>• Protokoll Eigentümerversammlung v. 19.12.2023;</li> <li>• Planzeichnung RW-Sickerschächte aus 1973;</li> <li>• Liegenschaftskarte v. 20.01.2020;</li> <li>• Grundrisse aus 1973;</li> <li>• Schnitte aus 1973;</li> <li>• Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung</li> </ul>
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilungserklärung mit Anlagen, Grundrissen, Lageplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.;</li> <li>• Urkunden zum Herrschvermerk und zu Eintragungen Abt. II des Grundbuchs;</li> <li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024;</li> <li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> </ul>

- Bauunterlagen:
  - Bauantrag v. 18.10.1972;
  - Baubeschreibung v. 18.10.1972;
  - Baugenehmigung vom 18.04.1973;
  - 1. Nachtrag Baugenehmigung v. 07.05.1974;
  - Schlussabnahmeschein v. 08.05.1974;
  - Nachtrag Heizung zur Baugenehmigung v. 21.03.1974;
  - Grundrisse, Schnitte, Ansichten v. 1973;
  - Gartenplan/Lageplan v. 1973;
- Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

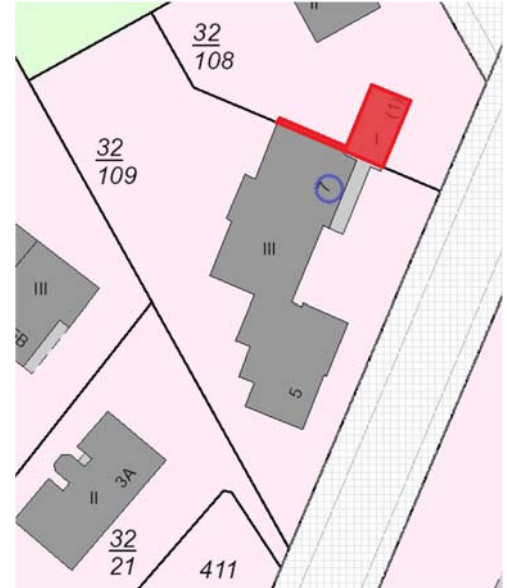
### 1.4.1 Überbau

Im Ortstermin konnte das Bewertungsgrundstück nur im Rahmen einer Außenbesichtigung besichtigt werden. Dabei war die Einsicht auf den rückwärtigen Grundstücksteil nicht möglich. Soweit ersichtlich ist das Bewertungsgrundstück mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebaut. Unter Hinzuziehung der Liegenschaftskarte und des Luftbildes ist festzustellen, dass das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Mehrfamilienhaus und Teile der Garagen auf das Nachbargrundstück (Flurstück 32/108) überbauen. Dieser Überbau ist in dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte rot gekennzeichnet.

Gemäß §§ 912 ff. BGB ergibt sich: Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grundstücksgrenze gebaut, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

Bezüglich des Überbaus erfolgten jedoch dingliche Sicherungen im Grundbuch des belasteten Grundstücks, zu denen im Bestandsverzeichnis des Bewertungsobjekts ein Herrschervermerk unter lfd. Nr. 2/zu 1 eingetragen wurde. Weiter wurde ein Verzicht zur Zahlung einer Überbaurente vereinbart, welcher im Grundbuch des Bewertungsobjekts ebenfalls, dort in Abt. II, lfd. Nr. 4, aufgeführt ist. Es wird hierzu auf die nachfolgenden Punkte 1.4.2 und 1.4.3 des Gutachtens verwiesen.

Hinsichtlich eines Werteinflusses wird im Rahmen dieser Wertmittlung entsprechend den Regelungen des ZVG bei der Verkehrswertmittlung auf den unbelasteten Verkehrswert abgestellt.



### 1.4.2 Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Zehlendorf, Blatt 12474, ist unter lfd. Nr. 2/zu 1 folgende Eintragung als Herrschervermerk vorhanden:

2/zu 1	-	Die auf Zehlendorf Blatt 11968 in Abt. II unter Nr. 2 verzeichnete Grunddienstbarkeit (Recht zum Errichten von vier Garagen einschließlich Zufahrten und Fahrgassen) auf Zehlendorf Blätter 12464 bis 12474 vermerkt am 07.11.1973.
--------	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte nicht eingesehen werden. Der im Grundbuch widergegebene Wortlaut lässt ausgehend von den nachfolgend ausgewiesenen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Verzicht auf Geldrente wegen Überbau, etc.) jedoch eine Zuordnung zu. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den Nutzungsmöglichkeiten des zu bewertenden Sondereigentums ergeben sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussungen in Folge dieser Eintragung. Der Werteinfluss wird daher sachverständig mit 0,00 € geschätzt.

### 1.4.3 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Zehlendorf, Blatt 12474, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, folgende Eintragungen vorhanden:

#### lfd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

1	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Zehlendorf Blatt 11967. Gemäß Bewilligung vom 30.11.1972 eingetragen am 18.04.1973. Von Zehlendorf Blatt 12202 nach Zehlendorf Blätter 12464 bis 12474 mitübertragen am 07.11.1973.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierin heißt es auszugsweise, die Eintragung betreffend:

Der Verkäufer bewilligt und beantragt, im Grundbuch zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Zehlendorf Blatt 11967 an dem Grundstück, das den Gegenstand dieses Kaufvertrages bildet, ein Wegerecht entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 4 m einzutragen.

Der jeweilige Berechtigte ist nicht verpflichtet, diesen Weg zu unterhalten oder zum übrigen Grundstück abzugrenzen. Eben- sowenig ist er zur Reinigung und Schneebeseitigung verpflichtet. Ein Entgelt für dieses Wegerecht wird nicht geschuldet; anderer- seits übernehmen der oder die jeweiligen Eigentümer des Grund- stücks, das den Gegenstand dieses Kaufvertrages bildet, dem Wegeberechtigten gegenüber keinerlei sonstige Verpflichtung oder Haftung.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und den Nutzungsmöglichkeiten des zu bewertenden Sondereigentums ergeben sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussungen in Folge dieser Eintragung. Der Wert einfluss wird daher sachverständig mit 0,00 € geschätzt.

#### **lfd. Nr. 4, Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente**

4	1	Der Eigentümer des Grundstücks Zehlendorf Blatt 11968 hat auf die Zahlung einer Überbaurente zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohnunseigentumsrechte Zehlendorf Blätter 12464 - 12474 verzichtet. Gemäß Bewilligungen vom 29.04. und 24.08.1976 in Zehlendorf Blätter 12464 - 12474 eingetragen am und auf Zehlendorf Blatt 11968 vermerkt am 19.10.1976.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierin heißt es auszugsweise, die Eintragung betreffend:

(2) Bei Errichtung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Quermatenweg 5/7, eingetragen im (Wohnungs-)Grundbuch von Zehlendorf Blätter 12464 bis 12474 ist dieses Wohngebäude an der nördlichen Grenze mit einer Fläche von ca. 7 qm (1,73 plus 10,25 plus 0,25 mal 0,56) auf das Nachbargrundstück Hermannstraße 20 Ecke Quermatenweg, eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf Blatt 11968 überbaut worden. Die überbaute Fläche ist in dem den Vertragsbeteiligten vorliegenden und von ihnen sowie von dem Notarvertreter signierten Lageplan für das Grundstück Hermannstraße 20/ Quermatenweg 5/7, ausgefertigt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Topp am 15.8.1975, mit den Buchstaben A B C D A bezeichnet und rot umrandet eingezeichnet worden. Der Lageplan soll von dem Notar zur näheren Bestimmung der überbauten Fläche mit zu den Grundakten eingereicht werden.

2.

(1) Der Erschienene zu 1.), die von ihm Vertretenen sowie der Erschienene zu 2.) als Eigentümer des Grundstücks Hermannstraße 20 vereinbaren als Entschädigung für die Überbauung des Nachbargrundstücks Hermannstraße 20 die Zahlung eines einmaligen Betrages durch den Erschienenen zu 1.) an den Erschienenen zu 2.) in Höhe von

- 6 -

1.500.-- DM

(i.W.: eintausendfünfhundert Deutsche Mark).

(2) Der Erschienene zu 2.) verzichtet gegen Zahlung des vorgenannten Betrages auf weitergehende Ansprüche und zwar insbesondere auf eine ihm gesetzlich zustehende Geldrente für den Überbau, die durch die vorstehende Vereinbarung abgegolten ist.

Ausgehend von der erfolgten Zahlung ergeben sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussungen in Folge dieser Eintragung. Wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer messen derartigen Wertvorteilen auch keinen gesonderten Wert bei. Der Werteinfluss wird daher sachverständig mit 0,00 € geschätzt.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 11 wird nach den vorliegenden Informationen durch den Antragsgegner eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand der Gesamtanlage ist nach dem äußeren Anschein durchschnittlich. Zum baulichen Zustand des zu bewertenden Sondereigentums ist auf Grund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich.
Gewerbebetrieb:	Gemäß Auskunft im Ortstermin sowie Aufschrift auf dem Klingel-Tableau wird das Sondereigentum durch den Antragsgegner auch gewerblich als Büro eigengenutzt.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde durch die WEG-Verwaltung übersandt. Der Endenergieverbrauch beträgt 174,72 kWh/(m <sup>2</sup> *a).

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.880.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

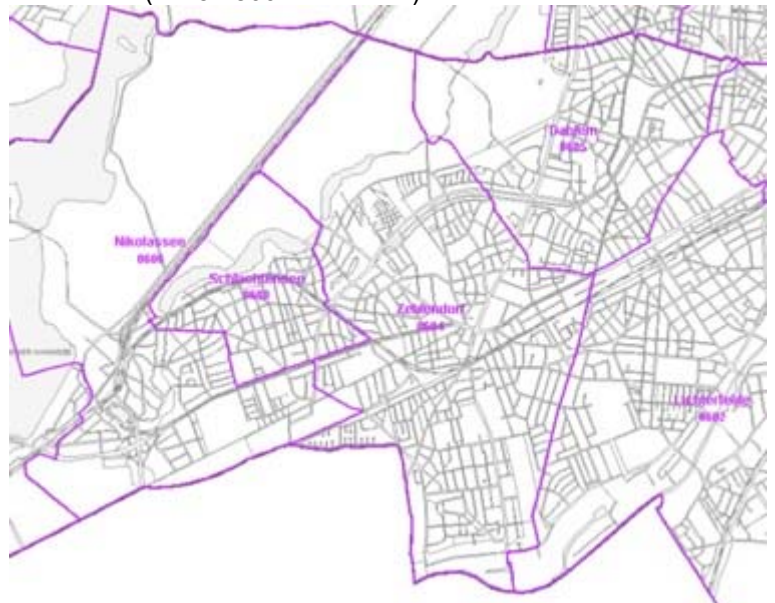
Steglitz-Zehlendorf (ca. 310.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Zehlendorf (ca. 54.800 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam-Zentrum (ca. 14 km entfernt)

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

Bundesstraßen:  
B 1 (ca. 2 km entfernt)

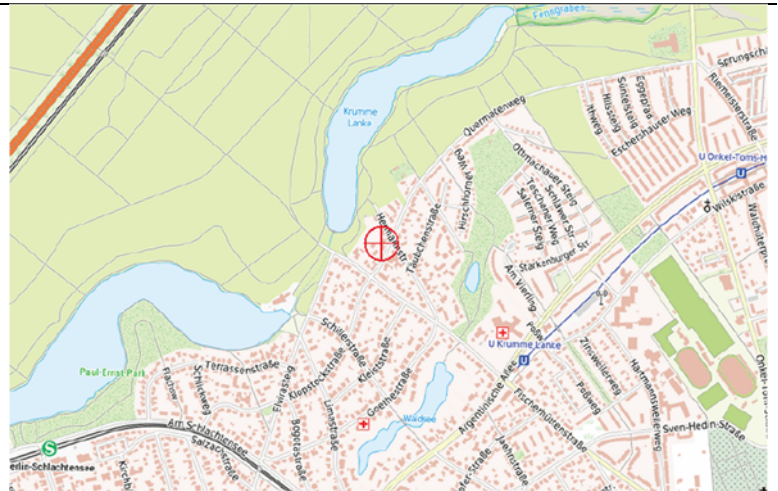
Autobahnzufahrt:  
A 115, AS Spanische Allee (ca. 3,5 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Mexikoplatz (ca. 1 km entfernt)  
Bahnhof Berlin-Südkreuz (ca. 11 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin Brandenburg BER (ca. 32 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Zehlendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 14,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

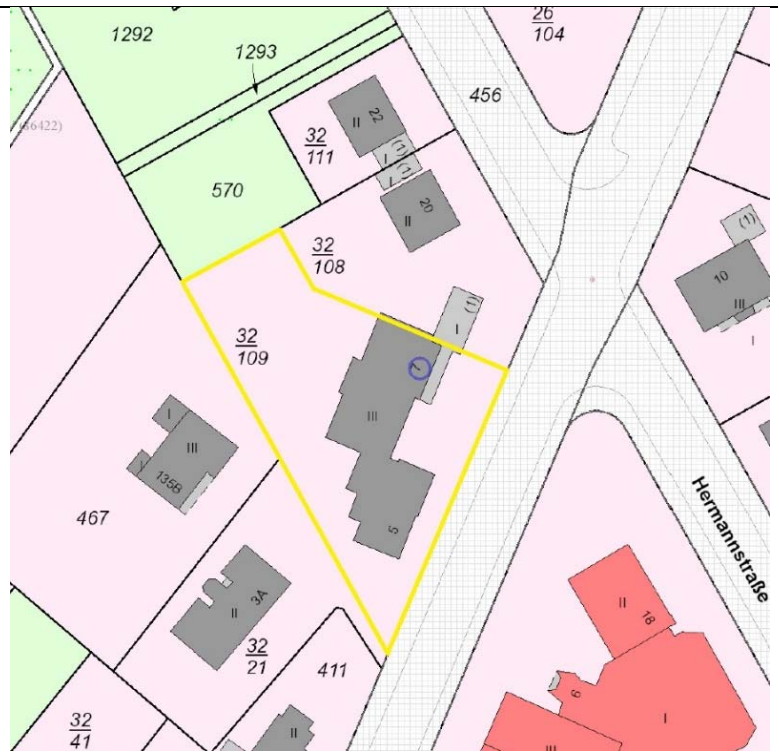
überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend offene, I-III geschossige Bauweise  
keine

Topografie:

eben

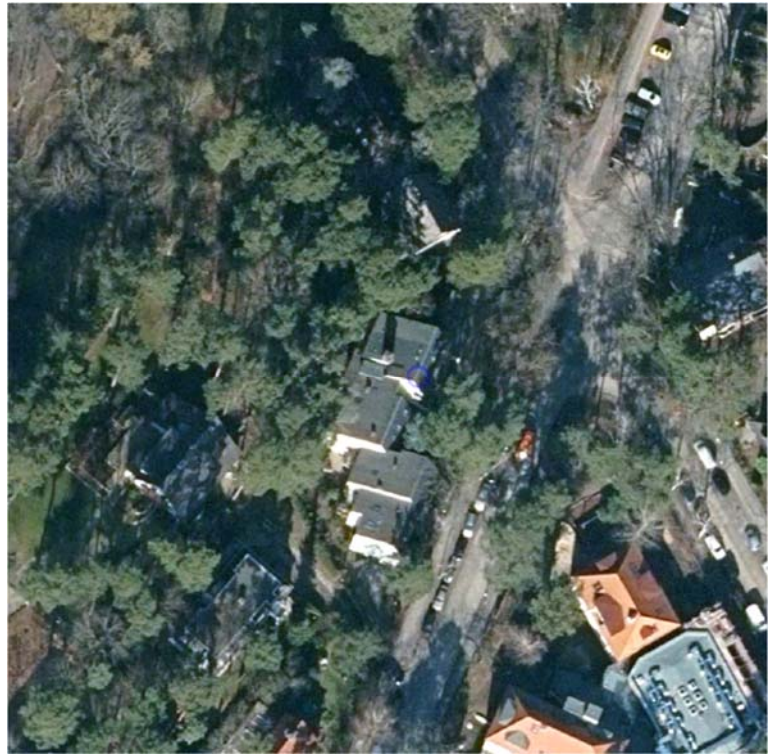
## 2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

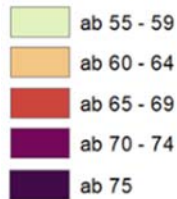
Straßenfront ca. 55 m; mittlere Tiefe ca. 61 m; Größe 1.966 m<sup>2</sup>; unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

L DEN in dB(A)



(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

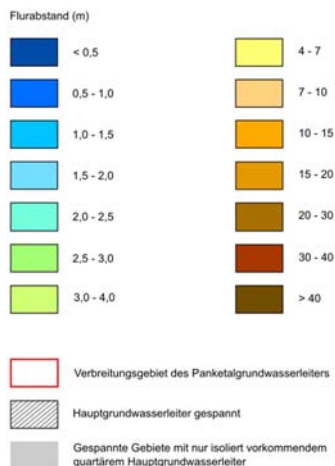
einseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses mit Garagen (vgl. hierzu auch in Punkt 1.4.1 des Gutachtens); überwiegend eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

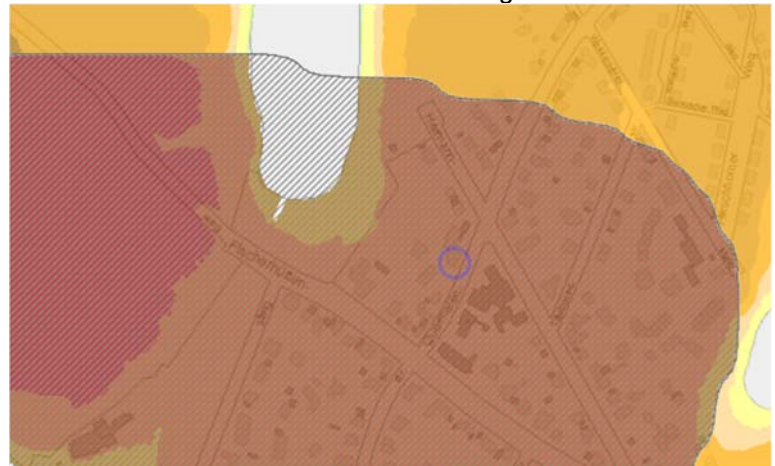
Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Grundwasserkarte:

Legende



Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 15 - 20 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 18.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zehlendorf, Blatt 12474, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht);
- lfd. Nr. 4: Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente;
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Vgl. hierzu auch in Punkt 1.4.3 des Gutachtens. 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:

Das Baulastenverzeichnis enthält auf Blatt 805 folgende, jedoch für das Bewertungsobjekt nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung
1	Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Heinz Topp vom 10. Januar 1972 mit letzter Änderung vom 27. Februar 1974 grün schraffiert angelegte Fläche A B C D E A auf dem Grundstück Berlin-Zehlendorf, Quermatenweg 5/7, steht als Überfahrt für Personenkraftwagen zugunsten der vier Garageneinstellplätze auf dem Grundstück Berlin-Zehlendorf, Hermannstraße 20, jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung.
2	Auf dem Grundstück Berlin-Zehlendorf, Quermatenweg 5/7 - dargestellt im vorbezeichneten Lageplan - wird die Ableitung und Versickerung der Niederschlagswasser von dem Garagengebäude einschließlich des Garagenvorplatzes zugunsten des Grundstücks Berlin-Zehlendorf, Hermannstraße 20, sichergestellt.
3	Die im Ausmaß der grün schraffiert angelegten Fläche auf dem Grundstück Berlin-Zehlendorf, Quermatenweg 5/7 - dargestellt im vorbezeichneten Lageplan - vorhandenen Bauteile des Garagengebäudes auf dem Grundstück Berlin-Zehlendorf, Hermannstraße 20, müssen zugunsten dieses Gebäudes bestehen bleiben.

Es wird hierzu ergänzend auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.



Quelle: Geoportal Berlin/Denkmarkarte; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

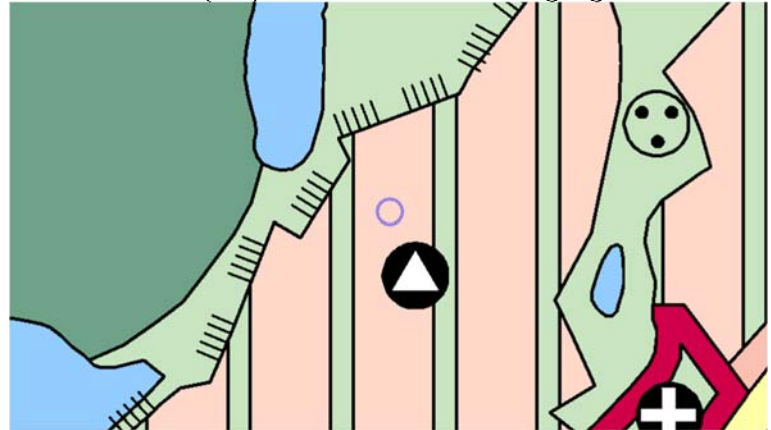
### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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)
  - Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen(D)
- (Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W4) mit landschaftlicher Prägung



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

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

Art der Nutzung:

Art der Nutzung

- Dorfgebiet
- reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet
- gemischtes Gebiet
- Nichtbaugbiet

Maß der Nutzung

Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
II/2	2	0,2	0,4	1,6

Allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Vgl. hierzu insgesamt die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-34. Der Bebauungsplan trifft u.a. folgende Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, es gelten Baugrenzen, Baustufe = II, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise.



Quelle: Geoportal Berlin / Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche)

### 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 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 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 und Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf Grund der Außenbesichtigung ist zur Nutzungs-/Vermietungssituation des Bewertungsobjekts keine abschließende Angabe möglich.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 11 befindet sich im Hauseingang Quermatenweg 7 und wird gemäß Auskunft im Ortstermin sowie der Aufschrift auf dem Klingel-Tableau durch den Antragsgegner wohnwirtschaftlich und gewerblich als Büro eigengenutzt.

Das dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrecht an einem Garagenplatz befindet sich gemäß Auskunft im Ortstermin in der vierten Garage rechtsseitig neben dem Hauseingang Quermatenweg 7. Vgl. hierzu auch die Planzeichnung in Anlage 4 des Gutachtens. Auf Grund der Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich. Es wird in der nachfolgenden Wertermittlung die Eigennutzung des Garagenstellplatzes unterstellt.

Das dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche befindet sich gemäß Lageplan in der nordwestlichen Grundstücksecke und ist darin mit einer Dimension von 6 m x 16 m angegeben. Vgl. hierzu auch die Planzeichnung in Anlage 4 des Gutachtens. Es wird in der nachfolgenden Wertermittlung die Eigennutzung des Gartenfläche unterstellt.

### 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 tlw. durch die Verfahrensbeteiligten nicht wahrgenommen, so dass **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.

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 mit Garagen

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, freistehend

Baujahr:

1974 (gemäß Angabe Energieausweis)

Energieeffizienz:

Endenergieverbrauch 174,72 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Primärenergieverbrauch 192,19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) gem. Energieausweis v. 01.08.2023

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt/gestrichen

### **3.2.2 Nutzungseinheiten**

Entsprechend Teilungserklärung vom 10.07.1973, wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 11 Wohnungseigentumseinheiten (WE) i.V.m. Räumen in Keller- und Dachgeschossen, sowie Sondernutzungsrechten an Garagen, einem Wageneinstellplatz und Gartenflächen aufgeteilt.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Hauseingangsbereich:	Holztür mit Drahtglas, Gegensprech- und Briefkastenanlage
Garagentore:	Schwingflügeltore
Fenster:	Holzfenster, Dachflächenfenster
Dach:	Satteldach mit unterschiedlichen Dachneigungen mit Dachschindeleindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall; tlw. Flachdach im Bereich der Garagen

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Eingangstreppe, Balkone
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich dem Baujahr entsprechend durchschnittlich.

## **3.3 Außenanlagen**

### **3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege-/Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Mülltonnenstellplatz, überwiegend Einfriedung (Zaun, Hecken)

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

Gartenbenutzungsrecht (vgl. hierzu den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens)

### **3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet**

Pkw-Stellplatz, Gartenbenutzungsrechte

### 3.4 Sondereigentum Nr. 11

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum Nr. 11 befindet sich im 1. OG und DG des Hauseingangs Quermatenweg 7. In der Teilungserklärung ist das Sondereigentum Nr. 11 wie folgt zusammenfassend beschrieben:

- Wohnung im 1. OG mit ca. 105,41 m<sup>2</sup>;
- Räume und Flur im darüberliegenden DG mit ca. 61,71 m<sup>2</sup> Grundfläche;
- Kellerraum mit ca. 9,60 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Wohn-/Nutzfläche: Die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß Teilungserklärung insg. 167,12 m<sup>2</sup> (1. OG und DG) und wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.

Raumaufteilung: Nach den vorliegenden Unterlagen und Auskünften sind das 1. OG und das DG mit einer innenliegenden Treppe miteinander verbunden und das DG als Wohnraum ausgebaut. Bei der Wohnung handelt es sich demnach um eine Maisonette-Wohnung, bestehend aus; 6 Zimmer, 2 Flure, Galerie, Küche, Bad ohne WC, separates WC, Duschbad, Abstellkammer, Balkon

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, vgl. hierzu die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens

Besonnung/Belichtung: Annahme: gut

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile/Einrichtungen: Balkon

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 11 ist gemäß Auskunft und den vorliegenden Unterlagen das Sondernutzungsrecht an einem Garagenstellplatz und ein Gartenbenutzungsrecht eingeräumt. Es wird hierzu auch auf die Grundrisse und Lagepläne in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: keine (gemäß WEG-Verwaltung)

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: Erhaltungsrücklage = 115.554,02 € (gemäß WEG-Verwaltung)  
Hausgeld = 733,68 €/Monat (gemäß WEG-Verwaltung)

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechend 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 133/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 14163 Berlin, Quermatenweg 5, 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11, dem Dachgeschoß Nr. 11 und dem Keller Nr. 11 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Garagenplatz und ein Gartenbenutzungsrecht, zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Zehlendorf	12474	1	5	32/109	1.966 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da zum Wertermittlungsstichtag eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

### 4.4 Vergleichswertermittlung

#### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

##### Mehrere Vergleiche

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

##### Zu-/Abschläge

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

##### Marktanpassung

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

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7 , Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W , WE-Einheit
Vertragsart	1 , Kauf;2 , Angebot + Annahme / Benennung
Postleitzahl	14163
Vertragsdatum	21.10.2022:20.10.2024
BRW-Zone	1628
Baujahr	1963:1983

Es wurden insgesamt 16 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2 (A)	3	4
Vergleichswert [€]	-----	630.000,00	890.000,00	650.000,00	470.000,00
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	167,12	110,00	124,80	125,04	63,80
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	5.727,27	7.131,41	5.198,34	7.366,77
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.10.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2024	02.02.2023	10.02.2023	06.03.2023	31.03.2023
zeitliche Anpassung <sup>2</sup>		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		5.727,27	7.131,41	5.198,34	7.366,77
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	167,12	110,00	124,80	125,04	63,80
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,97	× 0,97	× 0,91
Zimmeranzahl <sup>3</sup>	6	4	4	5	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG/DG	EG	EG	EG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,02	× 1,02	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	nein	nein	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,05	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		5.549,72	7.408,61	5.400,40	6.703,76
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		5.549,72	7.408,61	5.400,40	6.703,76

<sup>2</sup> Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des Marktverhaltens bzgl. der Kauffälle in den zurückliegenden zwei Jahren nicht erforderlich.

<sup>3</sup> Eine Anpassung bzgl. der Zimmeranzahl ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Flächenanpassung nicht erforderlich.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	430.000,00	290.000,00	560.000,00	440.000,00
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	167,12	78,90	62,90	98,76	75,09
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	5.449,94	4.610,49	5.670,31	5.859,64
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.10.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2024	12.04.2023	15.05.2023	16.06.2023	04.07.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		5.449,94	4.610,49	5.670,31	5.859,64
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	167,12	78,90	62,90	98,76	75,09
Anpassungsfaktor		× 0,92	× 0,91	× 0,94	× 0,91
Zimmeranzahl	6	3	2	4	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG/DG	OG	OG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,02
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		5.013,94	4.195,55	5.330,09	5.438,92
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		5.013,94	4.195,55	5.330,09	5.438,92

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10 (A)	11	12
Vergleichswert [€]	-----	555.000,00	1.360.000,00	530.000,00	700.000,00
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	167,12	103,30	127,40	112,40	112,36
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	5.372,70	10.675,04	4.715,30	6.229,98
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.10.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2024	09.10.2023	09.10.2023	17.11.2023	18.12.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		5.372,70	10.675,04	4.715,30	6.229,98
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	167,12	103,30	127,40	112,40	112,36
Anpassungsfaktor		× 0,94	× 0,97	× 0,95	× 0,95
Zimmeranzahl	6	3	4	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG/DG	OG	EG	OG	KG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,02	× 1,00	× 1,05
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	nein	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		5.050,34	11.089,98	4.479,54	6.214,41
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		5.050,34	11.089,98	4.479,54	6.214,41

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		13 (A)	14	15 (A)	16
Vergleichswert [€]	-----	365.000,00	430.000,00	162.000,00	215.000,00
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	167,12	85,60	80,10	50,36	43,40
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	4.264,02	5.368,29	3.216,84	4.953,92
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.10.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2024	31.01.2024	27.03.2024	08.04.2024	16.07.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		4.264,02	5.368,29	3.216,84	4.953,92
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	167,12	85,60	80,10	50,36	43,40
Anpassungsfaktor		× 0,93	× 0,92	× 0,91	× 0,91
Zimmeranzahl	6	3	3	2	1
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	OG	EG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 1,02	× 1,02	× 1,02
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Loggia	ja	ja	ja	nein	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,05	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.044,85	5.037,60	3.135,16	4.598,23
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		4.044,85	5.037,60	3.135,16	4.598,23

**Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:**

Nr.	PLZ	Straßenname
1	14163	GILGESTR.
2	14163	KLEISTSTR.
3	14163	DUBROWSTR.
4	14163	NIKLASSTR.
5	14163	KARL-HOFER-STR.
6	14163	URSELWEG
7	14163	ARGENTINISCHE ALLEE
8	14163	BEERENSTR.
9	14163	GOETHESTR.
10	14163	GOETHESTR.
11	14163	KLEISTSTR.
12	14163	NIKLASSTR.
13	14163	NIKLASSTR.
14	14163	BOGOTASTR.
15	14163	SVEN-HEDIN-STR.
16	14163	BEERENSTR.

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  $\pm 25,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.157,40 €/m<sup>2</sup> bis 6.928,99 €/m<sup>2</sup>. Vier 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)	63.012,50 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 5.251,04 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 5.251,00 €/m<sup>2</sup></b>

**4.4.4 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.251,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag relativ, 2 % für Sondernutzungsrecht Gartenbenutzung	+ 105,02 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.356,02 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 167,12 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 895.098,06 €
Zuschlag absolut, Sondernutzungsrecht Garagenplatz pauschal rd.	+ 20.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 915.098,06 € <b>rd. <u>915.000,00 €</u></b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 mit rd. **915.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 133/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 14163 Berlin, Quermatenweg 5, 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11, dem Dachgeschoss Nr. 11 und dem Keller Nr. 11, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Garagenplatz und ein Gartenbenutzungsrecht,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Zehlendorf	12474	1	5	32/109	1.966 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 mit rd.

**915.000,00 €**

**in Worten: neunhundertfünftehtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 28.10.2024



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

---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

---

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