

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Mitte
Zwangsversteigerungsabteilung
Littenstraße 12-17
10179 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: 02.10.2025
AZ: 2025 - 120

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 16194N, eingetragenen 484/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Vorderhaus mit Seitenflügel und einem Quergebäude, bebauten Grundstück in 10437 Berlin, Schliemannstraße 32, verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer-Wohnung im Vorderhaus und Seitenflügel, Dachgeschoß links, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit K 33 bezeichneten Keller.

Aktenzeichen: 30 K 24/25

Gemarkung: Prenzlauer Berg

Flur: 318

Flurstück: 210



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 01.10.2025 ermittelt mit rd.

957.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

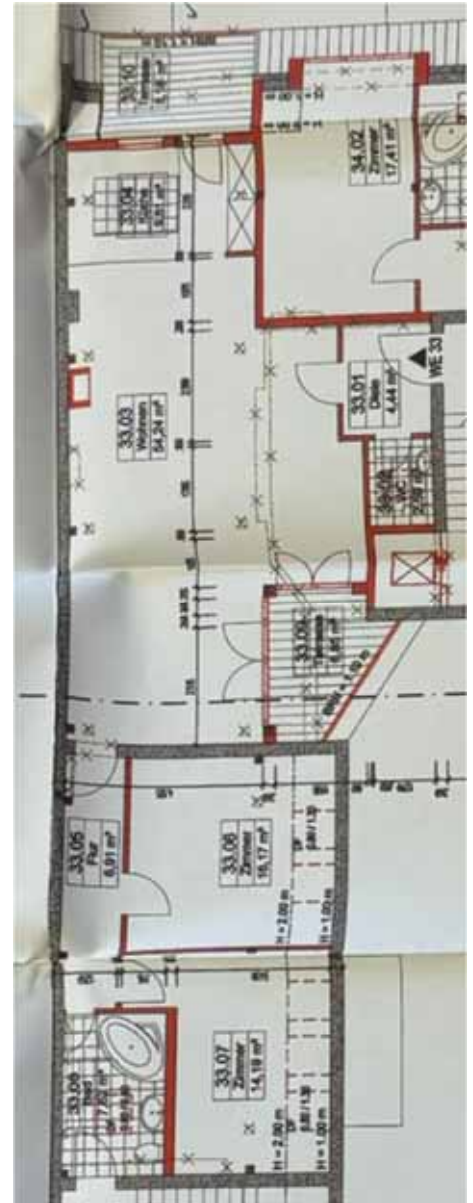
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 16194N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 318, Flurstück 210 (894 m ²)
Objektadresse:	Schliemannstraße 32, 10437 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 18 m; mittlere Tiefe ca. 50 m
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Vorderhaus mit Seitenflügel und einem Quergebäude. Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 33 befindet sich im Vorderhaus und Seitenflügel, im DG links.
Baujahr:	um 1893 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Es wird für die Wertermittlung eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	3 Zimmer, offene Küche, Flur, Diele, Bad, WC, 2 Dachterrassen; 123,49 m ² WF (gemäß Teilungserklärung)
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Für die Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Sondereigentums unterstellt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, im Ortsteil Prenzlauer Berg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich zusammenfassend in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	957.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

30 K 24/25

Straßenansicht Vorderhaus



Grundriss WE Nr. 33

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet.....	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33.....	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Vergleichswertermittlung.....	15
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	16
4.4.4	Vergleichswert.....	20
4.5	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus. Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 33 befindet sich im Vorderhaus und Seitenflügel, im Dachgeschoss links.
Objektadresse:	Schliemannstraße 32, 10437 Berlin
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 16194N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 318, Flurstück 210 (894 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mitte, Abt. Zwangsversteigerungen, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin Auftrag vom 05.08.2025 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 11.08.2025
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	01.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 05.08.2025
von der Gläubigerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit Informationen v. 19.08.2025; • Teilungserklärung inkl. Anlagen, Nachträge, Planzeichnungen/Grundrisse, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung inkl. Anlagen, Nachträge, Planzeichnungen/Grundrisse, Abgeschlossenheitsbescheinigung, etc.; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen aus Bauaktenarchiv; • Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis; • Auskunft/Recherche Denkmalschutz; • Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft/Recherche Altlasten; • Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich. Für die Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Sondereigentums unterstellt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich. Für die Wertermittlung wird ein durchschnittlicher baulicher Zustand unterstellt.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass kein Gewerbebetrieb besteht.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Maschinen oder Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben 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 auf Nachfrage durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.
WEG-Verwaltung:	Die WEG-Verwaltung wurde auf Nachfrage durch die Verfahrensbeteiligten nicht benannt und konnte auf Grund der Außenbesichtigung nicht ermittelt werden.

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:

Pankow (ca. 428.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Prenzlauer Berg (ca. 170.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Potsdam-Zentrum (ca. 36 km entfernt)
	Landeshauptstadt: Berlin-Zentrum (Alexanderplatz) (ca. 3 km entfernt)
	Bundesstraßen: B 96a und B 109 (je ca. 600 m entfernt)
	Autobahnzufahrt: A 100, AS Beusselstraße (ca. 8 km entfernt) A 114, AS Pasewalker Straße (ca. 5 km entfernt)
	Bahnhof: S-Bahnhof Prenzlauer Allee (ca. 750 m entfernt) Berlin Hauptbahnhof (ca. 5 km entfernt)
	Flughafen: Berlin Brandenburg BER (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, im Ortsteil Prenzlauer Berg. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich zusammenfassend in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

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

gute 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-VII geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 18 m; mittlere Breite ca. 50 m; Größe 894 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

L DEN in dB(A)

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

(Auszug Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / 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 Wohn- und Geschäftshauses;

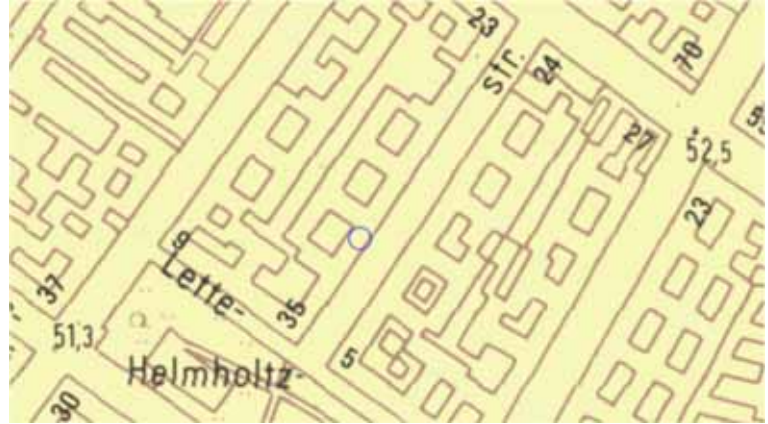
Baugrunderkennung:

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



(Auszug Legende)

Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 - 2 m.



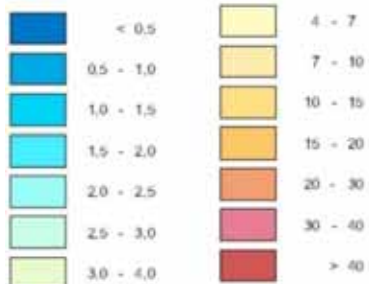
Quelle: Geoportal Berlin (Baugrunderkennung)

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 (m)



 Hauptgrundwasserleiter gespannt

 Gespannte Gebiete mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter

(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 15 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (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 Bundesbehörde 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 05.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Prenzlauer Berg, Blatt 16194N, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

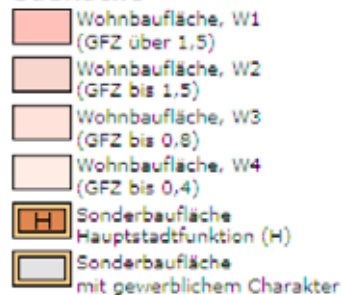


Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W1) und Kennzeichnung Schule



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Erhaltungsverordnungsgebiet:

 **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)

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

(Auszug Legende)

Das Grundstück befindet sich auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Helmholtzplatz“.



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Durch das Bezirksamt Pankow blieb die Anfrage bzgl. etwaiger Erschließungsbeiträge vom 12.08.2025 trotz mehrfacher Rückfragen zum Bearbeitungsstand unbeantwortet. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeit beitrags- und abgabenfrei ist.

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 Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Vorderhaus mit Seitenflügel und einem Quergebäude, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 33 befindet sich im Vorderhaus und Seitenflügel, im Dachgeschoss links.

Wie das zu bewertende Sondereigentum am Wertermittlungsstichtag genutzt ist, konnte auf Grund der Außenbesichtigung nicht ermittelt werden. Durch den Schuldner wurden auf Nachfrage insgesamt keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Es wird für die Wertermittlung die Bezugsfreiheit (keine mietvertragliche Bindung, o.ä.) 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 durch die Verfahrensbeteiligten insgesamt 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 – Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, bestehend aus einem Vorderhaus mit Seitenflügel und einem Quergebäude

Baujahr: um 1893 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

Barrierefreiheit: Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich. Entsprechend Grundriss ist ein Aufzug im Gebäude vorhanden.

Außenansicht: gegliedert verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 11.09.2000, einschließlich Nachträgen, wurde das Wohn- und Geschäftshaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 33 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 2 Teileigentumseinheiten (TE), sowie Sondernutzungsrechten aufgeteilt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk, Massivdecke, Betonboden
Umfassungs-/ Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingangsbereich:	zweiflügige Holztür(-tor) mit Lichtausschnitten und Oberlicht
Fenster:	Holzkastenfenster; Holzfenster mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden; Fensterbänke außen Metall
Dach:	Holzdachkonstruktion als Berliner Dach mit Dacheindeckung aus Dachpappe im Flachdachbereich und Dachsteinen im Steildachbereich; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Balkone, Dachgauben, Dachterrassen
Allgemeinbeurteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher baulicher Zustand unterstellt.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Außenanlagen konnten zusammenfassend nicht in Augenschein genommen werden, da auf Grund der Außenbesichtigung von der Straße aus keine Zuwegung auf das Grundstück im Ortstermin bestand. Die Beschreibung bezieht sich daher auf Annahmen unter Bezugnahme auf übliche Ausführungen:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigung; Gartenanlagen und Pflanzungen; Fahrradstellplätze; tlw. Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet

Terrassen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 33

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 33 befindet sich im Vorderhaus und Seitenflügel, im Dachgeschoss links.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 123,49 m ² und wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.
Raumaufteilung:	3 Zimmer, offene Küche, Flur, Diele, Bad, WC, 2 Dachterrassen Zudem ist dem Sondereigentum ein Kellerraum als Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, gemäß Grundriss vgl. in Anlage 4 des Gutachtens

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.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit K 33 bezeichneten Keller zugewiesen. Vgl. hierzu den Grundriss zum Kellergeschoss mit Kennzeichnung in Anlage 4 des Gutachtens.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgten im vorliegenden Verfahren auf die schriftliche Nachfrage hierzu keine Auskünfte.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgten im vorliegenden Verfahren auf die schriftliche Nachfrage hierzu keine Auskünfte.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Auf der Grundlage der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher baulicher Zustand unterstellt.

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 484/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Vorderhaus mit Seitenflügel und einem Quergebäude, bebauten Grundstück in 10437 Berlin, Schliemannstraße 32, verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer-Wohnung im Vorderhaus und Seitenflügel, Dachgeschoß links, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit K 33 bezeichneten Keller, zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Prenzlauer Berg	16194N	1	318	210	894 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am 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
Vertragsdatum	01.10.2023:30.09.2025
BRW-Zone	2392
Baujahr	:1930
Aufzug []	Ja
WF-NF {m ² }	100:150

Es wurden insgesamt 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1 (A)	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	1.295.000,00	935.000,00	935.000,00	749.000,00
Wohnfläche [m ²]	123,49	127,16	122,20	119,24	100,70
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	10.184,02	7.651,39	7.841,33	7.437,93
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	01.10.2025	31.10.2023	22.11.2023	15.01.2024	27.02.2024
zeitliche Anpassung ²		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		10.184,02	7.651,39	7.841,33	7.437,93
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	123,49	127,16	122,20	119,24	100,70
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	3	4	3	4	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	DG	OG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,020	× 1,020	× 1,020
Aufzug	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	nein	nein	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,050	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		10.907,09	8.194,64	7.998,16	7.586,69
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		10.907,09	8.194,64	7.998,16	7.586,69

² Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des Marktverhaltens bzgl. der Kauffälle im Abfragezeitraum nicht erforderlich.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5 (A)	6	7 (A)	8
Vergleichswert [€]	-----	401.000,00	800.000,00	750.000,00	895.000,00
Wohnfläche [m ²]	123,49	129,55	125,30	138,68	107,18
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.095,33	6.384,68	5.408,13	8.350,44
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	01.10.2025	12.06.2024	26.06.2024	25.07.2024	06.08.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.095,33	6.384,68	5.408,13	8.350,44
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	123,49	129,55	125,30	138,68	107,18
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	3	3	4	4	4
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	DG	EG	OG	OG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,020	× 1,020	× 1,020
Aufzug	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,000	× 1,050	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	nein	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.583,23	6.512,37	5.792,11	8.517,45
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.583,23	6.512,37	5.792,11	8.517,45

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9 (A)	10		
Vergleichswert [€]	-----	600.000,00	850.000,00		
Wohnfläche [m ²]	123,49	105,50	113,10		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.687,20	7.515,47		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	01.10.2025	16.09.2024	16.12.2024		
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		5.687,20	7.515,47		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	123,49	105,50	113,10		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Zimmeranzahl	3	3	3		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Geschosslage	DG	OG	OG		
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,020		
Aufzug	ja	ja	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Balkon/Loggia	ja	ja	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		5.800,95	7.665,78		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		5.800,95	7.665,78		

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

Nr.	Straßenname
1	GREIFENHAGENER STR.
2	DUNCKERSTR.
3	Dunckerstraße
4	Hiddenseer Str.
5	PRENZLAUER ALLEE
6	STUBBENKAMMERSTR.
7	DUNCKERSTR.
8	LYCHENER STR.
9	Lychener Str.
10	STUBBENKAMMERSTR.

Quelle: Auszug aus der schriftlichen Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.804,68 €/m² bis 8.707,02 €/m². 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)	46.475,09 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 7.745,85 €/m ² rd. 7.746,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	7.746,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 7.746,00 €/m ²
Wohnfläche	× 123,49 m ²
Zwischenwert	= 956.553,54 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 956.553,54 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 956.553,54 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
Vergleichswert	= 956.553,54 € rd. <u>957.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit rd. **957.000,00 €** ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 484/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Vorderhaus mit Seitenflügel und einem Quergebäude, bebauten Grundstück in 10437 Berlin, Schliemannstraße 32, verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer-Wohnung im Vorderhaus und Seitenflügel, Dachgeschoß links, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit K 33 bezeichneten Keller,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Prenzlauer Berg	16194N	1	318	210	894 m ²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit rd.

957.000,00 €

in Worten: neunhundertsevenundfünfzigtausend 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 02.10.2025



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

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
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte