

**Klaus Helms**  
**Dipl.-Bauingenieur**

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A  
12167 Berlin

Mobil:  
0172/300 93 20

**Gutachten Nr. 2026/1069**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch  
des bebauten Grundstücks  
Markgrafenstraße 25, 25a bis g, 26  
12105 Berlin - Mariendorf

**Wohnungseigentum Nr. 65**

Markgrafenstraße 25 f

**Internetversion**



**Das Gutachten ist eine anonymisierte Internetversion.  
Die Internetversion enthält keine Pläne und keine Fotos.  
Das Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des  
Amtsgerichts abgefordert werden.**

**Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 104/25**

Berlin, den 23.02.2026

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	4
2.1 Grundbuchangaben.....	4
2.2 Liegenschaftskataster.....	5
2.3 Stadtplanungsamt.....	5
2.4 Tiefbauamt (Erschließung).....	5
2.5 Bauaufsicht / Baulasten.....	5
2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	5
2.7 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung.....	6
2.8 Objektdaten.....	6
3. Gebietsbeurteilung.....	8
4. Objektbeschreibung.....	10
4.1 Grundstücksdaten.....	10
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....	11
4.2.1 Gebäude.....	12
4.2.1.1 Daten der WEG-Verwaltung.....	14
4.2.2 Wohnung.....	15
4.2.2.1 Mängel / Reparaturrückstau.....	17
4.2.3 Außenanlagen.....	19
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	21
5. Verkehrswertermittlung.....	22
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	22
5.2 Bodenwertermittlung.....	25
5.3 Ertragswertermittlung.....	26
5.4 Vergleichswertermittlung.....	30
5.5 Verkehrswertermittlung.....	35
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	36

## 1. Exposé

<b>Bewertungsort:</b>	<b>Markgrafenstraße 25 f, 12105 Berlin-Mariendorf</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Sondereigentum - Räume Nr. 65</b>
Objektlage intern:	Seitenflügel (Quergebäude mit Hoflage) 3 OG, links (postalisch)
<b>Gesamtbebauung:</b>	Wohnanlage mit Frontgebäude und Seitenflügel
Gebäudeabschnitte:	8 abgeschlossene Gebäudeabschnitte / separate Eingänge
Eingänge:	Markgrafenstraße 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 25F, 25G, 26
Wohnungsanzahl:	81 Wohnungen in der gesamten Wohnanlage
Baujahr:	ca. 1956
Gebäudesanierung:	ab 1996 fortlaufend in Einzelgewerken
Zustand - Wohnanlage:	mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
<b>Garagen / Stellplätze:</b>	8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung, 22 Pkw-Stellplätze Baujahr: 1962
<b>Gebäudeabschnitt / Objektlage:</b>	<b>Markgrafenstraße 25 f</b>
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Vollunterkellerung
Wohnungsanzahl:	10 Wohneinheiten
<b>Wohnungsdaten:</b>	Eigentumswohnung Nr. 65
Wohnungslage:	Seitenflügel, 3. OG, links( postalisch )
Wohnungstyp:	<b>2 Zimmer-Wohnung</b>
Raumanordnung:	Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer/WC, Abstellnische, Flur
Nettowohnfläche:	<b>rd. 49,7 m<sup>2</sup>NWF</b>
Verfügbarkeit:	vermietete Wohnung
Wohnungszustand:	bewohnter und genutzter Zustand Einzelmängel gemäß Mieteraussage
<b>Grundbuchangaben:</b>	Grundbuch von Mariendorf, Blatt 7562
Bestandsverzeichnis:	11,7384 /1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flur 1, Flurstück 35/13 Hof- und Gebäudefläche Markgrafenstraße 25, 25 a bis g und 26, Größe: 5.033 m <sup>2</sup> Sondereigentum an den Räumen Nr. 65
<b>Örtliche Lage:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg / Ortsteil Mariendorf</li><li>- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht</li><li>- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel</li><li>- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für Konsumgüter und Lokale befinden sich im Mariendorfer Damm bzw. im nahen Umfeld.</li><li>Im „Hafen Tempelhof“ befindet sich ein kleines Einkaufszentrum.</li><li>- Der Volkspark Mariendorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung.</li><li>- Die U-Bahn Station „Ullsteinstr.“ befindet sich in Laufweite.</li></ul>
<b>Verkehrswert:</b>	<b><u>160.000 €</u></b> Bodenwertanteil rd. 42.400 €

**2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen**

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin
	Beschluss - <b>Gesch. Nr.: 30 K 104/25</b>
<u>Bewertungsgrund</u>	Zwangsversteigerungssache, schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen
<u>Gutachten</u>	Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch
<u>Besichtigungstermin</u>	18.02.2026 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.
	<u>Teilnehmer - Besichtigung / Wohnung</u> - Mieterin - Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
	<u>Teilnehmer - Besichtigung / Gemeinschaftsbereiche</u> - Vertreter der Reinigungsfirma (teilweise) - Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
<u>Bewertungsstichtag</u>	18.02.2026
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt:  - Liegenschaftskataster-Internetvergleich - Bauaufsicht / Abt. Baulasten - Bauamt / Bauarchiv - Umweltamt - Gutachterausschuss - WEG-Verwaltung - Hausmeister - Mieterin
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens
Amtsgericht:	Grundbuchauszug
Bauamt:	Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen usw.
WEG-Verwaltung:	Detailldaten gemäß Gutachterbefragung
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Mariendorf, Blatt 7562
Bestandsverzeichnis:	11,7384 /1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flur 1, Flurstück 35/13 Hof- und Gebäudefläche Markgrafenstraße 25, 25 a bis g und 26 Größe: 5.033 m <sup>2</sup> Sondereigentum an den Räumen Nr. 65
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 1 Eigentümer Name siehe separates Datenschreiben.
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Textauszug</u>  <u>Lfd. Nr.: 1 bis 6</u> Gelöscht

Dritte Abteilung:	<u>Hinweis</u> Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einflüsse auf den Verkehrswert.
2.2 Liegenschaftskataster	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Kartenblatt: 40621 Gemarkung: Mariendorf Flur: 1 Flurkarte: vom 11.05.2010 Plan von einem Bewertungsobjekt von 2010. Der Plan wurde mit dem aktuellen Plan im Internet verglichen.  Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grundstücks dar. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.
2.3 Stadtplanungsamt	Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben gemäß Internetabfrage beim Stadtplanungsamt. <ul style="list-style-type: none"><li>- allgemeines Wohngebiet</li><li>- Baustufe III / 3</li><li>- 3-geschossige Bauweise</li><li>- GRZ 0,3 / Überbauung - Grundfläche 3/10</li><li>- GFZ 0,9 (GFZ = Geschossflächenzahl)</li></ul>
2.4 Tiefbauamt	Evtl. Erschließungskosten werden vom Amtsgericht beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich ist die Straße erschlossen.
2.5 Baulasten	Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastfrei angegeben. Schreiben vom Bauamt vom 18.09.2024 von einem Vorgutachten. Keine Veränderungen von der WEG. Im Baulastenverzeichnis stehen <u>keine</u> Eintragungen.
2.6 Umweltamt	Abfrage beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt: Schreiben des Umweltamts vom 02.02.2026.  Das Grundstück wird im Bodenbelastungskataster geführt. Das Grundstück ist Teil der Flächen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter den Nummern 932+ und 9519 geführt werden.  <b><u>Katasterfläche 932+</u></b> Markgrafenstraße <u>25, 25 A bis 25 G, 26</u> und weitere Hausnummern Nutzung: Kohleplatz Ablagerungen: Verfüllung von Teichen (u.a. Riesenpfuhl, Badeanstalt) Komponenten: Bauschutt, Hausmüll. Industrieabfall  <b><u>Katasterfläche 9519</u></b> Markgrafenstraße <u>25 C bis 25 G</u> und weitere Hausnummern Nutzung: Wohngebiet, Park, Freizeitanlagen Ablagerungen: Verfüllung, ehemaliges Freibad Mariendorf Ablagerungszeitraum bis nach 1945 Komponente: Bauschutt

**Hinweis des Gutachters**

2025 wurde für ein vorheriges Gutachten in der Immobilie von einem Gutachter eines Umweltunternehmens ein Altlastengutachten angefertigt.

Das Gutachten liegt dem Amtsgericht vor.

Ergebnis von 2025:

Die durchgeführten Analysen zeigen teilweise erhöhte Konzentrationen an Bodenbelastungen. Für Sanierungen liegt gemäß Umweltgutachter kein Handlungsbedarf vor.

Abfallrechtlich können aus den Schadstoffbelastungen der Auffüllungsschicht Einschränkungen bei der Verwertbarkeit von Aushubböden resultieren.

Fazit:

Da das Grundstück bereits bebaut ist, geht der Umweltgutachter nicht davon aus, dass umfangreiche Aushubarbeiten möglich sind. Es können nur geringe Mehrkosten entstehen, die in Anbetracht von Miteigentumsanteilen am Grundstück nicht relevant sind.

## 2.7 Bauamt / Archiv

Im Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen.

Unterlagen von einem Vorgutachten von 2024.

Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:

Bauschein Gebäude - 1955

Gebrauchsabnahmeschein - 1956

Bauschein Garagenanlage - 1962

Abgeschlossenheitsbescheinigungen - 1985

Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung - 1985

Konstruktionspläne

Flächenberechnungen

Lageplan

## 2.8 Objektdaten

<b>Bewertungsort:</b>	<b>Markgrafenstraße 25 f, 12105 Berlin-Mariendorf</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Sondereigentum - Räume Nr. 65</b>
Objektlage intern:	Seitenflügel (Quergebäude mit Hoflage) 3 OG, links (postalisch)
<b>Gesamtbebauung:</b>	Wohnanlage mit Frontgebäude und Seitenflügel
Gebäudeabschnitte:	8 abgeschlossene Gebäudeabschnitte / separate Eingänge
Eingänge:	Markgrafenstraße 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 25F, 25G, 26
Wohnungsanzahl:	81 Wohnungen in der gesamten Wohnanlage
Baujahr:	ca. 1956
Gebäudesanierung:	ab 1996 fortlaufend in Einzelgewerken
Zustand - Wohnanlage:	mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
<b>Garagen / Stellplätze:</b>	8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung Baujahr: 1962
	22 Pkw-Stellplätze

<b>Objektlage:</b>	<b>Markgrafenstraße 25 f</b>
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Vollunterkellerung
Wohnungsanzahl:	10 Wohneinheiten
<b>Wohnungsdaten:</b>	Eigentumswohnung Nr. 65
Wohnungslage:	Seitenflügel, 3. OG, links( postalisch )
Wohnungstyp:	<b>2 Zimmer-Wohnung</b>
Raumanordnung:	Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer/WC, Abstellnische, Flur
Nettowohnfläche:	<b>rd. 49,7 m<sup>2</sup>NWF</b>
Verfügbarkeit:	vermietete Wohnung
Wohnungszustand:	bewohnter und genutzter Zustand Einzelmängel gemäß Mieteraussage
<b>Örtliche Lage:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg</li><li>- Ortsteil Mariendorf</li><li>- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht</li><li>- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel</li> <li>- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für Konsumgüter und Lokale befinden sich im Mariendorfer Damm bzw. im nahen Umfeld. Im „Hafen Tempelhof“ befindet sich ein kleines Einkaufszentrum.</li><li>- Der Volkspark Mariendorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung.</li> <li>- Die U-Bahn Station „Ullsteinstr.“ befindet sich in Laufweite.</li></ul>

### 3. Gebietsbeurteilung

#### a) Gebietsbeschreibung

Der Bewertungsstandort befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Zum Teilbezirk Tempelhof wiederum gehören die Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Mariendorf und ist umgeben von den nachfolgenden Ortsteilen bzw. Bezirken: (ca. Richtung)

Nördlich:	Tempelhof
Westlich:	Steglitz, Lankwitz
Östlich:	Neukölln, Britz
Südlich:	Marienfelde, Lichtenrade

#### b) Nachbarliche Bebauung

Das unmittelbar bebaute Umfeld in der Markgrafenstraße besteht vorwiegend aus 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. In direkter Nähe befindet sich ebenfalls ein einzelnes 8-geschossiges Mehrfamilienhaus.

Östlich vom zu bewertenden Objekt befindet sich ein Sportplatz.

#### c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Straßenbereich mit Wohncharakter.

Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind in der Markgrafenstraße nicht vorhanden.

Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für Konsumgüter und Lokale befinden sich im Mariendorfer Damm bzw. im nahen Umfeld. Im „Hafen Tempelhof“ befindet sich ein kleines Einkaufszentrum.

Eine abwechslungsreichere Einkaufsstruktur erstreckt sich im ca. 1,5 km entfernten Tempelhofer Damm. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, Banken, Sparkassen und Lokale gehören hier zum Straßenbild.

Die soziale Infrastruktur im Umfeld kann insgesamt als durchschnittlich bzw. bürgerlich bewertet werden.

Schulen sind im mittelbaren Umfeld des Bewertungsobjekts vorhanden.

Der „Volkspark Mariendorf“ als Grünfläche für Freizeitnutzung befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.

#### d) Verkehrslage

Die „Markgrafenstraße“ ist eine Wohnstraße mit verkehrsberuhigter Zone (30 km/h).

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objektumfeld verkehrsbedingt temporär bedingt vorhanden.

#### U-Bahn Station

Die U-Bahn Endstation „Ullsteinstraße“ befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.

Straßenverkehr

Die nachfolgende Tabelle mit den geschätzten Entfernungen soll die Lage des Objektes zu interessanten Verkehrspunkten im Stadtbereich darstellen.

Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz	ca. 10,5 km
Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstraße	ca. 9,0 km
Berliner Stadtring (Auffahrt A 100)	ca. 2,5 km
Flughafen - Berlin-Schönefeld	ca. 14,0 km

## e) Erschließung

Die „Markgrafenstraße“ ist augenscheinlich komplett erschlossen.

Die Baulichkeiten der Erschließung sehen wie folgt aus:

- Granit-Pflastersteinstraße
- Gehwege mit einem Betonplattenbelag (teilweise Betonsteinbelag)
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

- Elektro
- Telefon
- Trinkwasser
- Abwasser
- Gasleitung
- SAT-Anlage der WEG

Hinweis:

Bedingte Einsicht durch winterlichen Schneebeleg.

#### 4. Objektbeschreibung

##### **4.1 Grundstücksdaten**

Grundstücksgröße	Die Größe beträgt 5.033 m <sup>2</sup> .
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Rechtecks mit versetzter rückwärtiger Grenze bzw. eines Vielecks.
Geländeform	Die Geländeoberfläche im Innenhof besteht aus einem relativ ebenen Terrain. Zwischen dem Frontgebäude und dem Seitenflügel befindet sich jedoch ein Höhenversprung. Ebenso besteht zum linksseitigen benachbarten Grundstück ein Höhenversprung.
Grenzlängen	Die Maße wurden aus einem Vermessungsplan entnommen bzw. herausgemessen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen.  Frontbreite ca. 42,0 m Linke Grundstückstiefe ca. 130,00 m  Ein genauer Grundstückszuschnitt kann laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.
Grundwasser	Es konnten keine Daten aus den Bauunterlagen ermittelt werden. In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innenstadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m. In den Randbereichen von Berlin befindet sich der Grundwasserstand tiefer. Schichtenwasser kann auftreten. In der Nähe befindet sich jedoch der Teltowkanal.  Gravierende Feuchtstellen waren im Keller von Gebäude Nr. 25 f nicht festzustellen. Es herrschte dort bei der Besichtigung ein relatives Kellerklima.
Altlasten	Altlastenflächen waren <u>optisch</u> auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt.  <u>Siehe jedoch Umweltamt - Pos 2.6.</u> Es existiert ein Umweltgutachten über Bodenbelastungen. Altlasten sind im Boden vorhanden.
Lärm-Immission	Am Tag der Ortsbesichtigung waren in der Wohnung kaum bzw. temporär gedämpfte Immissionen durch den Straßenverkehr festzustellen.  <b>In direkter Nähe befindet sich jedoch ein Sportplatz. Temporär ist extremer Lärm möglich.</b>

## 4.2 Bebauung

### Bewertungshinweise

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder bekannt geworden sind. Eine Bauteilöffnung hat nicht stattgefunden.

Detailangaben (wie z.B. Medienversorgung o.ä.) die nicht geprüft werden konnten, wurden gemäß Aussage der Vertreter des Gebäudeobjektes mit in die Bewertung aufgenommen. Zustandsuntersuchungen bezüglich versteckter Baumängel und versteckter Bodenverunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Die Aufnahme des Objektes erfolgte mittels Inaugenscheinnahme. Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

### Allgemeine Angaben zur Bebauung

#### Gesamtbebauung

Die Wohnanlage besteht aus dem Frontgebäude mit der Nr. 26 und einem Seitenflügel mit den Eingängen Nr. 25 a bis 25 g.

Die gesamte Wohnanlage besteht aus 8 Gebäudeabschnitten mit separaten Eingängen. Das Baujahr ist gemäß der behördlichen Bauantragsunterlagen 1956.

#### Gebäudekonstellation

Markgrafenstraße 25 a bis 25 g - 5-geschossige vollunterkellerte Massivgebäude mit leicht geneigter Satteldachform im Flachdachstil in Zeilenbebauung

Markgrafenstraße 26 - 4-geschossiges vollunterkellertes Massivgebäude mit halbseitigem Walmdach

Die gedämmten Gebäudefassaden haben einen Putz mit einem hellgelben Anstrich. Die gesamte Wohnanlage ist mit hellen Kunststoff-Fenstern mit Iso-Verglasung ausgestattet.

Der Zugang zu den einzelnen Gebäudeabschnitten im Hofbereich erfolgt mittels befestigter Gehwege.

Auf dem Grundstück befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Garagenanlage mit 8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung. Diese Garagen aus Metallblechwänden mit einem Bitumen-Pappdach sind Teileigentum. Die Garagen haben Metall-Doppeltore.

Im linksseitigen Grundstücksbereich befinden sich 22 Pkw-Stellplätze. Für 16 Stellplätze bestehen Sondernutzungsrechte. 6 Stellplätze sind in Gemeinschaftseigentum.

#### 4.2.1 Gebäude - Eingang Markgrafenstraße 25 f

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zur Wohnung, zum Kellerflur, und zum Hofbereich.

#### Gebäudedaten (Kurzbeschreibung)

Die Baubeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Baukonstruktion und der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Die Gebäudedaten wurden teilweise der Baugenehmigung entnommen und ebenfalls augenscheinlich ermittelt.

Eine örtliche Detailsicht in verkleidete oder geputzte Konstruktionsteile war nicht möglich.

#### Rohbau

Fundamente:	massive Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	Mauerwerk mit Isolierung
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenmauerwerk (OG):	Mauerwerk mit Dämmung
Tragende Innenwände:	Mauerwerk
Innenwände (nichttragend):	massive Leichtbauwände, teilweise Gipskartonwände
Decken:	<u>Kellerdecken</u> Beton <u>Geschossdecken</u> Betonrippendecken mit Unter- und Oberbau <u>Dachdecke</u> Klimalit-Hohlkörper, Dämmung, Papplage
Treppenhaus:	zweiläufige massive Stahlbetontreppe zwischen den Geschossen. Trittstufen mit dunkel/rötlich gesprenkeltem Betonwerksteinbelag. Setzstufen mit dunklem Betonwerksteinbelag. Die Unterseiten der Podeste und Treppenläufe sind geputzt und hell gestrichen. Metalltreppengeländer mit vertikalen Füllstäben. Anstrich der Stahlteile. Handlaufbelag aus Kunststoff. <u>Kellertreppe</u> Einläufige Massivtreppe wie im Treppenhaus
Dach:	leicht geneigte Satteldachform mit Hohlkörpern im Flachdachstil Klimalit-Hohlkörper, Dämmung, Papplagen Regenrinnen im Traufbereich und Fallrohre zur Wasserableitung befinden sich am Gebäude.

#### Ausbau

Fassaden:	Putz (mit Dämmung), hellgelblicher Anstrich Sockelbereich mit Glattputz, dunkelgrüner Anstrich
Balkone:	Metallkonstruktion, grüner Außenanstrich

Fenster:	<u>Wohnungen</u> Kunststoff-Fenster, heller Rahmen, Iso-Glas <u>Treppenhaus</u> Kunststoff-Fenster, heller Rahmen, Iso-Glas <u>Kellerbereich</u> Metallgitterfenster mit Einscheibenglas
Fußböden:	<u>Treppenhaus im Eingangsbereich</u> Dunkel/rötlich gesprenkelter Betonwerksteinbelag <u>Kellerflur</u> Zementestrich
Innenwände:	<u>Treppenhaus</u> Massivwände mit Putz, gesprenkelter Anstrich <u>Kellerflur</u> Vollfugiges Mauerwerk, heller Anstrich
Türen:	<u>Gebäudeeingangstür</u> Einflügelige Metallrahmentür mit starrem Seitenteil, heller Rahmen, Klarausschnitte <u>Wohnungseingangstüren</u> Holztüren (Röhrenspan o.ä.), Türspion, Briefschlitz, farblicher Anstrich <u>Kellerzugang im Treppenhaus</u> Metalltür (Fh), Anstrich <u>Kellerraumtüren</u> Maschendrahttüren

### **Haustechnik**

Abwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich im Treppenhaus unter Putz.
Frischwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich im Treppenhaus unter Putz.
Elektroleitungen:	Leitungen und Installationen für die Haupteinspeisung befinden sich im Keller. Die Steigeleitungen und Elektrostränge in den Geschossen befinden sich unter Putz.
Treppenhausbeleuchtung:	Beleuchtung mit Zeitschaltung
Klingelanlage:	Klingelanlage mit Gegensprecheinheit neben der Außentür.  Im Treppenhaus ist neben jeder Wohnungstür eine Einzelklingel angebracht.
Briefkästen:	freistehende Briefkastenanlage aus Metall vor dem Gebäudeeingang
Telefonanschluss:	Anschlusseinheiten befinden sich im Gebäude.
TV-Anschluss:	Sattelitenanlage (SAT)
Heizungsanlage:	2 Gas-Zentralheizungen
Warmwasser:	Durchlauferhitzer in den Wohnungen

#### **4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung**

##### Zurückliegende Reparaturen oder Sanierungen

Erneuerung des Müllplatzes

##### Geplante Reparaturen bzw. Renovierungen

- Erneuerung der Garagen im Hof
- Ertüchtigung der Balkone 25 a und 25 b
- Erneuerung der Klingelgegensprechablage

##### Strangsanierungen

Es ist gemäß Aussage der WEG-Verwaltung eine komplette Strangsanierung geplant. Sanierungsbeginn voraussichtlich noch in diesem Jahr. Es werden entsprechend der Finanzlage nicht gleichzeitig sämtliche Eingänge saniert. Die Reihenfolge der Gebäudeabschnitte wird noch von der WEG-Verwaltung festgelegt.

Mit Sonderumlagen ist gemäß Aussage der WEG-Verwaltung voraussichtlich zu rechnen. Die Verteilung in Rücklagen und Umlagen ist noch nicht festgelegt.

Bei Strangsanierungen werden in den Wohnungen auch tangierende Baulichkeiten extrem beeinflusst.

Das Wohnen wird für Betroffene stark eingeschränkt. Gemäß Aussage der WEG-Verwaltung soll die Belastung der Eigentümer bzw. Mieter so gering wie möglich geplant werden

##### Sonderumlagen

Umlagen sind gemäß o.g. Positionen zu erwarten. Die Höhen sind nicht bekannt.

##### Wohngeldaußenstände die eventuell von den Eigentümern getragen werden müssen.

Zur Zeit sind Umlagen je Wohneinheit möglich. Einforderungen sind noch erforderlich.

##### Instandhaltungsrücklage (Erhaltungsrücklage)

237.517,31 € per 31.12.2022 / weitere jährliche Abrechnungen sind erforderlich

##### Wohngeld (Hausgeld)

Das Wohngeld beträgt - 315 €/Mon. (für 2026)

##### Wohnfläche

Wohnfläche Wg. 65 - 49,74 m<sup>2</sup>

##### Keller

Die Zuordnung der Keller ist nicht bekannt.

##### Heizung

Gaszentralheizung, Warmwasser über E-Durchlauferhitzer in den WE

##### Energieausweis

Ein Energieausweis von 2013 liegt der WEG-Verwaltung vor. Gültig bis 2028

Heizung mit Erdgas.

Endenergieverbrauch 98,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergieverbrauch 108,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

In der Vergleichsliste im Energieausweis - zwischen Pos.C und D (Endenergieverbrauch)

##### TV System

SAT Anlage der WEG

##### Altlasten

Altlasten sind vorhanden.

Bei einem Vorgutachten wurde von einer Umweltfirma ein Bodengutachten erstellt.

##### Hausschwamm

Hausschwamm ist nicht bekannt.

#### 4.2.2 Wohnung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 65 befindet sich im Seitenflügel (Quergebäude Nr. 25 f) 3. OG, links (postalisch)

Wohnungskonstellation                      Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer/WC, Abstellnische, Flur

Nettowoohnfläche:                              **rd. 49,7 m<sup>2</sup>NWF**

#### Kellerraum

Der Gesamtkeller ist Gemeinschaftseigentum. Ein Kellerraum wurde individuell zugeordnet.

#### Miete

Kaltmiete gemäß Aussage der Mieterin - 348,21 €/Mon  
53 m<sup>2</sup> Mietfläche gemäß Mietvertrag

#### Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)

Die Innenbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit. Schönheitsmängel sind immer individuell zu betrachten.

#### Allgemein

Türen:	<u>Wohnungseingangstür</u> Holztür (Röhrenspan o.ä.), heller Anstrich, Türspion und Briefschlitz <u>Wohnungstüren</u> Holztüren (Röhrenspan o.ä.), heller Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Fenster, heller Rahmen mit Iso-Glas Badezimmerfenster mit Trübglass
Balkontür:	Kunststoff-Tür, heller Rahmen mit Iso-Glas
Rohrleitungen:	TW- und SW-Leitungen in der Küche und im Bad vorwiegend unter Putz
Elektroleitungen:	Installationen und Schalter befinden sich unter Putz.
Sicherungskasten:	offener Sicherungsbereich in einer Nische im Abstellbereich Kippsicherungen, digitaler Stromzähler
Heizung:	Wärmeversorgung von der Zentralheizung
Heizkörper:	Plattenheizkörper, heller Anstrich Struktur-Radiator im Badezimmer
Heizungsrohre:	Rohrverlegung vorwiegend über Putz.
Warmwasser:	Warmwasserversorgung mittels zwei Durchlauferhitzer

#### Wohnungsdetails

<u>Flur</u>	
Decke:	Tapete, heller Anstrich
Wände:	Tapete, heller Anstrich
Fußboden:	Laminat

<u>Wohnzimmer</u>	
Decke:	Tapete, heller Anstrich
Wände:	Tapete, heller Anstrich
Fußboden:	Laminat

Balkon

Brüstung: Metallkonstruktion, Wellplatten,  
Fußboden: massiver Bodenbelag, Fliesen

Schlafzimmer

Decke: PVC-Strukturplatten, heller Deckenunterbau  
Wände: Tapete, heller Anstrich  
Fußboden: Laminat

Bad/WC

Decke: heller Deckenunterbau in Brettstruktur  
Wände: hell-gescheckte Fliesen  
Fußboden: hell-gescheckte Fliesen  
Heizkörper: Struktur-Radiator (Handtuchwärmer)  
Warmwasser: Versorgung mittels Durchlauferhitzer  
Ausstattung: helles Stand-WC, helles Handwaschbecken,  
helle Badewanne, helle Dusche in einer  
Fliesennische

Küche

Decke: Tapete, heller Anstrich  
Wände: heller Fliesenspiegel, daneben Tapete und  
heller Anstrich  
Fußboden: Laminat  
Warmwasser: Versorgung mittels Durchlauferhitzer  
Ausstattung: Eigentum - Vermieter  
Elt-Herd, Spüle, Küchenschränke  
Eigentum - Mieterin  
Kleinformel, Geschirrspüler

Abstellnische - Zugang vom Flur

Decke: Tapete, heller Anstrich  
Wände: Tapete, heller Anstrich  
Fußboden: Laminat  
Ablage: hölzerne Zwischendecke, heller Anstrich

#### 4.2.2.1 Mängel / Reparaturrückstau

##### **Mängel / Bauschäden**

##### **Mieteraussage**

Gemäß Aussage der Mieterin hat die Wohnung gravierende Mängel.

##### Stromunfall

2025 erlitt die Mieterin einen Stromunfall in der Küche an der Metallspüle.

Der Durchlauferhitzer wurde ersetzt.

Der Mangel wurde der WEG-Verwaltung schriftlich gemeldet..

Hinweis der Mieterin:

Es sollte die gesamte Elektrik speziell die Absicherung mit dem FI-Schutzschalter (Fehlerstrom-Schutzschalter) von einer Fachfirma geprüft werden.

Speziell auch die Absicherung für das Badezimmer als Nassraum.

##### Warmwassergerät - Badezimmer

Das alte Warmwassergerät hat eine unzureichende Leistung um die Badewanne mit Warmwasser zu befüllen. Der Gerätetyp sollte geprüft werden. Eventuell die Leistung der Frischwasserzuleitung. Gemäß Aussage der WEG-Verwaltung befinden sich im gesamten Gebäude Durchlauferhitzer für Warmwasser (keine Boiler).

##### Dusche - Badezimmer

Die Duschwanne ist undicht. Bei der Nutzung tritt Wasser durch die unteren Fliesenfugen aus.

In der Dusche sind die Anschlüsse der Wasserzufuhr (Kalt/Warm) vertauscht.

##### Elektrik

Der Verteilerkasten für die der Elektrik hat Kippschalter.

Seitlich wird ein Stromkabel separat frei eingeführt. Am Ende wurde die Ummantelung entfernt und die einzelnen Kabellitzen sind seitlich getrennt angeschlossen.

Es ist ein digitaler Stromzähler im Sicherungskasten.

##### Elektroherd

Eine Platte ist lediglich eingeschränkt zu nutzen.

Eie stufenweise Schaltung eines Heizringes funktioniert nicht.

##### Fenster - Schlafzimmer

An der linken Fensterlaibung befindet sich ein vertikaler Riss. Feuchtentwicklung im unteren Scheibenbereich der Doppelglasscheibe bei Klimaveränderungen.

##### Balkontür

Zum Öffnen hat die Tür eine Hebefunktion. Die Funktion ist nur bedingt bzw. eingeschränkt möglich.

##### **Gutachterhinweis**

**Die Mängelauflistung wurde vom Gutachter zu Kenntnis genommen. Die Mängel wurden bei der Besichtigung vom Gutachter nicht geprüft.**

**Strangsanierung****WEG-Verwaltung**

Es ist gemäß Aussage der WEG-Verwaltung eine komplette Strangsanierung geplant. Sanierungsbeginn voraussichtlich noch in diesem Jahr. Es werden entsprechend der Finanzlage nicht gleichzeitig sämtliche Eingänge saniert. Die Reihenfolge der Gebäudeabschnitte wird noch von der WEG-Verwaltung festgelegt.

Mit Sonderumlagen ist gemäß Aussage der WEG-Verwaltung voraussichtlich zu rechnen. Die Verteilung in Rücklagen und Umlagen ist noch nicht festgelegt.

Bei Strangsanierungen werden in den Wohnungen auch tangierende Baulichkeiten extrem beeinflusst.

Das Wohnen wird für Betroffene stark eingeschränkt.

Gemäß Aussage der WEG-Verwaltung soll die Belastung der Eigentümer bzw. Mieter so gering wie möglich geplant werden

**Reparaturrückstau**

Es sind bewertungsrelevante Mängel vorhanden die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen. Die Mängel werden am Immobilienmarkt nicht mehr korrekturlos akzeptiert.

Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind grundsätzlich nicht auszuschließen.

Der Reparaturrückstau wird als rechnerischer anteiliger Wert für genutzte marktübliche Gebäude zum Vergleich angesetzt. Der Rückstau reduziert den Wert des Objektes.

Der Wert ist ein anteiliger Zeitwert bezugnehmend auf eine wirtschaftliche Nutzung bzw. eine Werterhaltung.

Die Reparaturkosten können entweder anteilig einsprechend der Restnutzungsdauer als Einzelfallentscheidung geschätzt werden oder der volle Reparaturrückstau ist bei einer Sofortreparatur gemäß WertV anzusetzen.

Es wird vom Gutachter als Einzelfallentscheidung vorsorglich ein merkantiler, anteiliger und geschätzter Reparaturrückstau gemäß vorherige Mängelliste von pauschal rd. **5.000 €** angesetzt.

### 4.2.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen jedoch außerhalb des Gebäudes liegende Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Ver- und  
Entsorgungsanlagen

Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem privatrechtlichen und öffentlichen Leitungsnetz.

Die Abwasserleitung ist an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.

Außenanlagen

Die Anlagenflächen gliedern sich auf in befestigte Flächen und Grünbereiche.

**Hinweis des Gutachters:  
Bedingte Einsicht durch winterlichen Schneebeleg.**

Befestigte Flächen

#### Fahrbereiche

Zufahrt im Vorgartenbereich sowie in der Gebäudedurchfahrt  
Pflasterung aus Betonsteinen

Interne Hofzufahrt (Hofstraße)  
Befestigung aus Kopfsteinpflaster

Hofbefestigung  
Pflasterung aus Betonsteinen

Flächen für Pkw-Stellplätze  
Pflasterung aus Betonsteinen

#### Gebäudezugänge

Befestigte Gehwegbereiche vom öffentlichen Fußweg bis zu sämtlichen Gebäudeeingängen.

Gehweg im Vorgartenbereich und im Gebäudedurchgang  
Befestigung mit Kleinpflastersteinen

Gehwege im Innenhof  
Pflasterung aus Betonsteinen, Treppe im Gebäudedurchgang

Grünflächen

Die gesamte Gartenanlage macht entsprechend der winterlichen Jahreszeit einen relativ gepflegten und begrünten Eindruck.

Vorgarten - Markgrafenstraße  
Individuelle Begrünung mit Rasen  
Kleinpflanzen, Sträucher, Büsche und Hecken sind individuell hinter dem Zaun angeordnet.

Östlicher Gartenbereich  
Großflächige Rasenanlage  
Sträucher und Büsche befinden sich am Gebäude und im Zaunbereich. Vereinzelt sind Nadel- und Laubbäume angeordnet.

Hoffläche  
Teilfläche mit Rasenbegrünung  
Kleinpflanzen, Sträucher und Büsche sind am Gebäude und im Rasenbereich angepflanzt. Laub- und Nadelbäume befinden sich vereinzelt im vorderen Gartenbereich.

Einfriedung	<u>Frontbereich</u> Metallstabzäune und Heckenbereiche
	<u>Hofbereich</u> Linksseitige Betonstützmauer mit einer oberen Metallstabzaunanlage.
	<u>Rückwärtiger Grenzbereich</u> Metallgitterzaun
	<u>Östlicher Grenzbereich</u> Metallgitter- und Metallstabzaun
Müllbereich	Befestigter Stellplatz für die Mülleimer im rechtsseitigen Vorgartenbereich. Zaunanlage mit einem abschließbaren Metallgittertor. Der Fußboden ist mit Betonsteinen befestigt. Der Zugang ist lediglich vom öffentlichen Fußweg aus möglich.
Spielplatz	Kein Spielplatz
Sonderanlagen	<u>Garagen</u> Auf dem Grundstück befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Garagenanlage mit 8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung. Diese Garagen aus Metallblechwänden mit einem Bitumen-Pappdach sind Teileigentum. Die Garagen haben Metall-Doppeltore.  <u>Pkw-Stellplätze</u> Im linksseitigen Grundstücksbereich befinden sich 22 Pkw-Stellplätze. Für 16 Stellplätze bestehen Sondernutzungsrechte. 6 Stellplätze sind in Gemeinschaftseigentum. Die Parkflächen sind mit einem Betonsteinpflaster befestigt.  Verschiedene Mietplätze wurden von der Verwaltung eingerichtet.  <u>Fahrradständer</u> Metallständer linksseitig im Hofbereich Bodenbefestigung mit einem Betonsteinpflaster

### 4.3 Berechnungen (Planungsrechtliche Nachweise)

#### a) Geschossflächenberechnung

Die Geschossflächenzahl ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks.

Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Der Kellerbereich wird bei der GFZ - Berechnung nicht mit berücksichtigt.

#### Geschossfläche - GF

Die Daten für die Geschossflächenberechnung wurden aus den Unterlagen der Baugenehmigung entnommen. Plan zur Teilungserklärung von 1964.

Bruttogeschossfläche                      5.789,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche:                      5.033,00 m<sup>2</sup>

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Bruttogeschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
5.789	5.033	1,2

#### b) Nettowohnfläche

Die Daten zur Berechnung wurden aus dem Konstruktionsplan und dem Abgeschlossenheitsplan des Bauantrages übernommen.

Pos	Nettowohnfläche	m <sup>2</sup> - rd.
1	Wohnzimmer	17,40
2	Schlafzimmer	15,80
3	Küche	5,90
4	Badezimmer	4,30
5	Abstellnische	1,70
6	Flur	3,90
Zwischensumme		49,00
Putzabzug - 3 %		
	Faktor                                      0,97	47,53
Nettowohnfläche ohne Balkon		47,53
7	Balkon anteilig 50 %	2,10
<b>Nettowohnfläche</b>		<b>49,63</b>

Nettowohnfläche gemäß Teilungserklärung    49,74 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche gemäß WEG-Verwaltung    49,74 m<sup>2</sup>

**Nettowohnfläche gewählt:                      rd. 49,70 m<sup>2</sup>**

Vormauerungen und Versprünge sind im Maß der Teilungserklärung nicht bekannt.

Die Wohnfläche ist ausreichend für die weiteren Berechnungen.

## **5. Verkehrswertermittlung**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist gemäß der ImmoWertV 2021 das Datum des Wertermittlungsstichtags.

### **5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren**

#### Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (**BauGB**) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (**ImmoWertV 2021**) ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

#### Fachlektüre

Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen: Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

#### Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

#### **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)**

(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

#### **Bodenwert**

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### Gutachterhinweis

Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

### **Ertragswertverfahren**

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren  
(Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren  
(Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinnten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge  
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bausubstanz und die Kosten für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Das Sachwertverfahren eignet sich generell für Grundstücksarten, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Eigentumswohnungen (wenn keine Marktvergleichswerte vorliegen)
- Gewerblich genutzte Produktionsstätten
- Gebäude, die sich durch eine besondere Nutzung auszeichnen

Zwecks Feststellung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Sachwert an die aktuelle Situation des entsprechenden Grundstücksteilmarktes anzupassen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

### **Hinweis:**

Bei diesem Objekt, bei dem der Ertrags- bzw. Vergleichswert im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren nicht sinnvoll und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht herangezogen.

### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Für den gesamten Grundstücksmarkt ist somit ein umfassender Überblick möglich.

Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine entsprechende Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt. Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2025 für eine Wohnbebauung **600 €/m<sup>2</sup>**.

**Für 2026 wird noch kein Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss angegeben.**

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit W1,0** angegeben. **Bodenrichtwert-Nummer 1489**

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 1,2**

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich höher ausgelastet. Eine Bodenkorrektur wird vorgenommen.

Da es sich bei dem Bodenwert um gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse handelt, werden keine außergewöhnlichen Eigenschaften oder Besonderheiten in bezug auf die GFZ angesetzt (z.B. ungünstige Grundstückstypen, rückwärtige Lage, usw.).

<u>Einzelwert</u>		GFZ			Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Faktor vorh.	Faktor - BRW	Faktor	
600		1,2	1,0		<b>717,92</b>
		0,6277	0,5246	1,1965	
<u>Gesamtwert</u>		Grundstück m <sup>2</sup>	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>	€	
		5.033	717,92	<b>3.613.283</b>	
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>			11,7384	1.000	€
<b>Bodenwertanteil</b>					<b>42.414</b>

### **5.3 Ertragswertermittlung als Plausibilitätswertberechnung**

Der Gutachter wählt bei der Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren (Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung).

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV 2010 (§ 17 bis § 20) gesetzlich geregelt.

Für die Ertragswertberechnung werden nachfolgende Rechenwerte angesetzt:

der Rohertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag, der Bodenwertverzinsungsbetrag ( Bodenzins ) sowie der Barwertfaktor bestehend aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz).

#### Gutachterhinweis

Die Ertragswertberechnung dient hier **als Plausibilitätsberechnung** für potentielle Käufer zur wirtschaftlichen Einschätzung des Objektwerts.

Der reale Marktwert kann dann jedoch höher oder auch niedriger ausfallen.

#### Erläuterungen

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

##### Rohertrag (§18 Abs. 2)

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von einem marktüblichen erzielbaren Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit der Immobilie.

##### Bewirtschaftungskosten (§19)

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks sowie der Immobilie laufend erforderlich sind.

Dies sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Gemäß der ImmoWertV 2010 (§19) sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

##### Reinertrag (§18. Ab. 1)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

##### Bodenzins

Der Bodenzins wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz / 100

##### Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 14, Abs. 3) ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von einem Grundstück je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gutachterhinweis:

Entsprechende Restnutzungsdauern sind in der Fachliteratur aufgeführt. Objektbezogene Abweichungen sind vom Sachverständigen festzulegen.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes aus entsprechenden Tabellen zu bestimmen.

ErtragswertfaktorenOrtsübliche Mieten - Nettokaltmieten (Rohertrag)

Die Höhen der marktüblich erzielbaren ortsüblichen Mieten (Erträge) sind insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, dem Alter des Objektes, der Wohn- bzw. Nutzfläche, der Ausstattung bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Die Nettokaltmiete ist die marktüblich erzielbare Miete per Bewertungsstichtag (Mieteinnahmen für einen längeren kalkulierbaren Zeitraum).

Für dieses Mietobjekt orientiert sich der Sachverständige an der Nettokaltmiete gemäß dem aktuellen Mietspiegel.

Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, können ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt werden.

Mietspiegeldaten

Stadtgebiet:	Berlin West
Adresse:	Markgrafenstraße - alle Hausnummern
Gebäudealter:	bezugsfertig 1950 - 1964
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Gebäudeart:	Neubau
Wohnfläche:	ab 45 m <sup>2</sup> (max)
Mietspanne:	5,73 €/m <sup>2</sup> WF - 8,86 €/m <sup>2</sup> WF
Mittelwert:	6,60 €/m <sup>2</sup> WF
Ortsübliche Vergleichsmiete:	7,50 €/m <sup>2</sup> WF
Ist-Miete:	348,21 €/Mon. / rd. 7,00 €/m <sup>2</sup>
Rechnerische Miete gewählt:	<b>7,50 €/m<sup>2</sup>WF</b>

Relativ zentrale Lage zum Einkaufszentrum

**Hinweis:**

Der benachbarte Sportplatz wird hier bei einer Vermietung vernachlässigt.

Ein individueller Abschlag ist jedoch möglich

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind zur Berechnung des Reinertrages vom Jahresrohertrag in Abzug zu bringen.

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, i.d.R. gemäß § 18 WertV, Absatz 1 - 6, ohne Absatz 3.

Verwaltungskosten

Gemäß Fachliteratur aktualisiert zum 01.01.2026.

Der Sachverständige rechnet jährlich mit **439,00 € je Wohnung.**

Instandhaltungskosten

Gemäß Fachliteratur aktualisiert zum 01.01.2026 - 14,40 €/m<sup>2</sup>

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 31.12.2024 - 13,80 €/m<sup>2</sup>WF.

Gemäß II. BV: (01.01.2026 - sozialer Wohnungsbau)

Bezugsfertig mindestens 32 Jahre zurückliegend - 18,62 €/m<sup>2</sup>

Gewählt für dieses massive Gebäude angepasst rd. **15,00 €/m<sup>2</sup>WF**.

Mietausfallwagnis

Gemäß Daten des Gutachterausschuss von 2025 beträgt der Faktor Mietausfall für Wohnungsobjekte **2 %** der jährlichen Netto-Kaltmiete.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten, gem. WertV, Abs.3, sind in der II. Berechnungsverordnung BV aufgeführt und werden in der Regel von den Mietern ganz neben der Miete getragen. Diese Kosten (Nebenkosten) können nur aufgeführt werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende andere Regelung enthält.

Abschreibung

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallene Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenen Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger (Anlage 1, WertV) berücksichtigt.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen: Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung, Ertragsminderung wegen Alters sowie Minderung wegen Inflation und Eigenkapitalzuwachs durch Tilgung der Fremdmittel. Der Liegenschaftszins ist kein zeitnaher Bankzins.

Vom Gutachterausschuss Berlin werden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze angegeben.

Der Gutachter orientiert sich an zeitnahen Liegenschaftszinssätzen vom IVD (Immobilienverband Deutschland) vom 01.01. 2025.

Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssatz 1,50 - 4,50 %

Nutzungsmodifikation

Es wird empfohlen, den Zinssatz bei langfristig vermietete Eigentumswohnungen um 0,25 - 0,50 % zu erhöhen

Mit entscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfalls die Wohnlage des Objektes im Ortsteil. Der Sachverständige wählt den Liegenschaftszinssatz mit rd. **2,5 %**.

**Restnutzungsdauer - Gebäude**

Restnutzungsdauer gemäß Gutachterausschuss Berlin zum Stichtag 2025

Baujahr ca. 1956, Gebäudealter 70 Jahre

GA-Tabelle von 2025

Baualter ab 58 Jahre

Bauzustand schlecht - 25 Jahre

Bauzustand normal - 40 Jahre

Bauzustand gut - 55 Jahre

Restlebensdauer Gebäude - gewählt **45 Jahre**

**Reparaturrückstau Gebäude Sonderumlage**

Gemäß WEG-Verwaltung zur Zeit unbekannt

**0 €**

**Reparaturrückstau - Wohnung**

**5.000 €**

<b>Ertragswertberechnung</b>				
Nr.	Nutzungsart	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mietansatz €/ m <sup>2</sup>	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	49,70	7,50	372,75
	Summe	49,70		
<b>Monatlicher Rohertrag</b>				<b>372,75</b>
<b>Jährlicher Rohertrag</b>				<b>4.473,00</b>
	12 Mon.			
49,70	m <sup>2</sup> Wohnfläche			
<b>Abzügl. Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag			-439,00
Instandhaltungskosten	€/ m <sup>2</sup> per Nutzfläche	15,00		-745,50
Mietausfallwagnis	% vom Jahresrohertrag	2,0		-89,46
Summe Bewirtschaftungskosten		1.274 €		
		28,5 %		
<b>Jährlicher Reinertrag</b>				<b>3.199,04</b>
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag , % <input type="text" value="71,5"/>				
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) % <input type="text" value="2,50"/>				
Bodenwert € <input type="text" value="42.414"/>				
<b>Abzügl. Bodenzins</b>				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-1.060,35
<b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>				<b>2.138,69</b>
Restnutzungsdauer Jahre <input type="text" value="45"/>				
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) % <input type="text" value="2,50"/>				
Barwerfaktor <b>Faktor</b> <input type="text" value="26,83"/>				
<b>Gebäudeertragswert</b>				<b>57.381,05</b>
<b>Abzügl. Reparaturrückstau</b>				
Gebäude				0
Wohnung				-5.000
<b>Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude</b>				
				0
<b>Wert der baulichen Anlage</b>				<b>52.381</b>
<b>Zuzügl. Bodenwert</b>				
Zuschläge				42.414
Abschläge				0
Stellplatz				0
<b>Ertragswert</b>				<b>94.795</b>
1.907 €/m <sup>2</sup> WF €				

Die Ertragswertberechnung wird nur als **Plausibilitätsberechnung ohne Marktabschlag bzw. Marktzuschlag** vorgenommen.

Für eine Ertragswertberechnung für Eigentumswohnungen werden vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) keine Liegenschaftszinssätze und keine Markanpassungsfaktoren angegeben. Exakte Daten liegen nicht vor und sind vom Gutachter individuell einzuschätzen.

## 5.4 Vergleichswertermittlung

### Gutachterausschuss (GAA)

Vom Gutachterausschuss in Berlin wird eine entsprechende „Automatisierte Kaufpreissammlung“, als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert. Diese Daten sind für den Marktvergleichswert die aktuellsten Kaufpreisdaten entsprechender Immobilien in Berlin.

Eigentumswohnungen werden bei Zeitwertermittlungen überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei wird die Wohnfläche (m<sup>2</sup>) zur Grundlage genommen. Nebenflächen des Sondereigentums wie zum Beispiel der Keller, Hobbyraum, Garage usw. gehören gewöhnlich nicht zur Wohnfläche und werden somit bei der Berechnung nicht mit aufgeführt bzw. separat angesetzt.

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen statistisch aufgenommen und global planungsseitig sowie bautechnisch ausgewertet. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin liegen Statistiken zur Preissituation für den Immobilienteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums vor.

Dieses Objekt befindet sich laut Mietspiegel in einer **mittleren** Wohnlage.

Beim GAA wird differenzierter unterschieden nach einfacher, mittlerer, guter und sehr guter Wohnlage.

Der Sachverständige beurteilt die Wohnlage gemäß GAA mit einer **einfachen bis mittleren** Lage.

### 1. Abfragekriterien Immobilienpreis-Info

**Als allgemeiner Hinweis für ganz Mariendorf.**

Ortsteil:	Mariendorf	
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage	
Stichtagspanne:	01.01.2025 bis 23.02.2026	
Baujahr:	1950 bis 1965	
Mietzustand:	<b>vermietet</b>	
Wohnfläche:	35 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	
Zimmeranzahl:	2	
<u>Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF</u>		
11 Treffer		
Durchschnittlicher	- KP / WF	<b>3.093€/m<sup>2</sup></b>
Minimum	- KP / WF	1.775 €/m <sup>2</sup>
Maxim	- KP / WF	4.301 €/m <sup>2</sup>

### 2. AKS-Online zum Vergleich / blockbezogene Abfragen

#### Gutachterausschuss Berlin

**Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.**

#### Abfragekriterien / Abfrage am 23.02.2026

**Detailabfrage über die Bodenrichtwertzone**

Ortsteil:	Mariendorf	
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage	
Vertragsdatum:	2024 - 2026	
Baujahr:	1950 bis 1970	
Mietzustand:	<b>vermietet</b>	
Wohnfläche:	35 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	
Zimmeranzahl:	2	
BRW-Zone:	Ist-1489	
Bodenrichtwert:	600 €/m <sup>2</sup>	

**1. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr:	2025
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	62,34 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	170.000 €
KP / WP:	<u>2.727 €/m<sup>2</sup></u>

**2. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr:	2025
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	43,31 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	125.000 €
KP / WP:	<u>2.886 €/m<sup>2</sup></u>

**3. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr:	2025
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	48,10 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	199.800 €
KP / WP:	<u>4.154 €/m<sup>2</sup></u>

**4. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Verkaufsjahr:	2025
Baujahr:	1957
Wohnfläche:	57,29 m <sup>2</sup> (3 Zi)
Kaufpreis:	250.000 €
KP / WP:	<u>4.364 €/m<sup>2</sup></u>

**Mittel 5 Objekte**

Nr.		€/m <sup>2</sup>
1		2.727
2		2.886
3		4.154
4		4.364
	Summe	14.131
<b>4</b>	Objekte	
	Su-Mittel	<b>3.533</b>

**Wert für die Wohnwertermittlung**

Gewählt für die Berechnung: **3.533 €/m<sup>2</sup>**

**Wohnwertermittlung**

Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktesystem nach Münchehofe und Springer.

Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Wohnwertermittlung wird ein Wert in Höhe von **3.533 €/m<sup>2</sup>** gewählt (vermietete Wohnung).

**Merkmalgruppen und ihre Wichtigkeiten der Wohnwertermittlung**

1. Wert der Objektlage / Umgebung	bis 40 %
2. Wert des Gebäudes	bis 20 %
3. Wert der Wohnung	bis 20 %
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit	<u>bis 20 %</u>
<u>Gesamt</u>	<u>100 %</u>

5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

**Reparaturrückstau Gebäude Sonderumlage**

Gemäß WEG-Verwaltung zur Zeit unbekannt **0 €**

**Reparaturrückstau - Wohnung****5.000 €**

<b>Wohnwertermittlung</b>		Punkte	Faktor	%
<b>1. Wert der Objektlage</b>				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks		70		
1.2 Straßenart		9		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		10		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		5		
	Summe:	99	0,40	39,60
<b>2. Wert des Gebäudes</b>				
2.1 Baujahr		65		
2.2 Bauzustand und Qualität		20		
2.3 Erschließungsanlagen		5		
2.4 Außenanlagen		4		
	Summe:	94	0,20	18,80
<b>3. Wert der Wohnung</b>				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung		25		
3.2 Größe der Wohnung		20		
3.3 Ausstattung		15		
3.4 Licht und Blick		15		
3.5 Geschoß		10		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit		10		
	Summe:	95	0,20	19,00
<b>4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit</b>				
4.1 Wohnung für Eigennutzung		75		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		15		
	Summe:	90	0,20	18,00
			1,00	95,40
<b>5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge</b>				
<b>5.1 Zuschläge</b>				
Wohnungssanierung		0,00	anteilig	
	Summe	0,00		0,00
<b>5.2 Abschläge</b>				
Kein Balkon		0,00		
Störende Einflüsse	Sportplatz	-1,50		
	Summe	-1,50		-1,50
			<b>Wohnwert:</b>	<b>% 93,90</b>
Veröffentlichter Wohnwert:	100%	€/ m <sup>2</sup> / WF		
		3.533		
<b>Einzelpreis - Vergleichswert</b>		<b>€/ m<sup>2</sup> WF</b>		
		<b>3.317,49</b>		
<b>Vergleichswert der Wohnung</b>				
Wohnfläche:	<b>49,70 m<sup>2</sup></b>			
Vorläufiger Vergleichswert	€	164.879	3.317 €/m <sup>2</sup> WF	
Reparaturrückstau	€	0	Gebäude	
Reparaturrückstau	€	-5.000	Wohnung vorsorglich	
<b>Vergleichswert-Wohnung</b>	€	<b>159.879</b>	<b>3.217 €/m<sup>2</sup> WF</b>	
Pkw-Stellplatz	€	0		
<b>Vergleichswert-Gesamt</b>	€	<b>159.879</b>	<b>3.217 €/m<sup>2</sup> WF</b>	

### **Marktrelevante Immobilienangebote**

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Zeitrelevante Immobilienangebote dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung **nicht** mit berücksichtigt.

#### Mariendorf

Eigentumswohnung, 65,00 m<sup>2</sup>, EG, 2,5 Zimmer, Baujahr 1956  
Kaufpreis: 198.500 € - **3.054 €/m<sup>2</sup>** - **Terrasse / vermietet**

#### Mariendorf

Eigentumswohnung, 55,20 m<sup>2</sup>, 5. Etage, Aufzug, 2 Zimmer, Baujahr 1960  
Kaufpreis: 204.600 € - **3.707 €/m<sup>2</sup>** - **Balkon / Eigenbedarf möglich**

#### Hinweis des Sachverständigen

Die o.g. Immobilienwerte dienen nur zur **allgemeinen Übersicht** der aktuellen Marktlage.

**Es wurde keine Verhandlungsspanne berücksichtigt.**

Leerwohnungen werden am Markt in interessanten Lagen wesentlich höher gehandelt. Individuell bis ca. 20 %.

Ferner können der Wohnwert, das Baujahr, der Grundstücksanteil und der Verkaufsdruck nicht eindeutig verglichen werden.

## 5.5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist gemäß der ImmoWertV 2021, aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

### **Negative Details mit Einfluss auf die Bewertung**

- Die Wohnung hat diverse Einzelmängel gemäß Mieterbefragung.
- Bedingt Parkmöglichkeiten auf der Straße.
- Ein Sportplatz befindet in direkter nachbarlicher Nähe vor der Balkonfassade.
- Bei den zukünftigen Strangsanierungen besteht in den jeweiligen Wohnungen temporär eine eingeschränkte Wohnqualität.

### **Positives Detail mit Einfluss auf die Bewertung**

- Verkehrstechnisch relativ gute Lage

### **Verkehrswert**

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	94.795
Vergleichswertermittlung	159.879

Das Vergleichsverfahren ist in diesem Fall die zuverlässigste Methode. Beim Gutachterausschuss werden ausreichende Vergleichsdaten ausgewiesen.

**Der Vergleichswert hat sich in der Vergangenheit in Berlin vom Ertragswert gelöst. Die Vergleichswerte als Marktwerte sind realer.**

Nach der Prüfung der Gesamtverhältnisse und unter Berücksichtigung aller verkehrswertbeeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem heutigen Grundstücksmarkt beträgt der

**Verkehrswert 160.000 €**

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 42.400 €.

**6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben**

## a) Mieter / Gewerbe

Die Wohnung ist vermietet. Es wurde von der Mieterin kein Gewerbe angemeldet.

## b) WEG-Verwalter

Das Gebäude wird von einer WEG-Verwaltung betreut. Name und Adresse siehe separates Datenschreiben.

## c) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

## d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hausschwammbefall war bei der Besichtigung im zu bewertenden Objekt nicht zu erkennen. Der WEG-Verwaltung ist kein Befall bekannt. Versteckte Mängel sind jedoch nicht auszuschließen. In der Wohnung befindet sich kein Hausschwamm.

## e) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.

Das Grundstück wird jedoch im Bodenbelastungskataster des Umwelt- und Naturschutzamts Tempelhof-Schöneberg geführt. Siehe auch Pos. 2.6  
Katasterblätter liegen dem Amtsgericht separat vor.

Katasterfläche 932+

Nutzung: Kohleplatz

Komponenten:

Bauschutt, Hausmüll, Industrieabfall

Katasterfläche 9519

Nutzung: Wohngebiet, Park

Ablagerung: ehem. Freibad Mariendorf

Komponente: Bauschutt

**Hinweis des Gutachters**

2025 wurde für ein vorheriges Gutachten in der Immobilie von einem Gutachter eines Umweltunternehmens ein Altlastengutachten angefertigt.

Das Gutachten liegt dem Amtsgericht vor.

**Das Ergebnis der Untersuchung siehe vorherige Pos. 2.6 - Umweltamt.**

## f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

## g) § 17 WoBindG

Der Eigentümer konnte nicht befragt werden. Im Grundbuch sind keine Eintragungen.

Das vorstehende Gutachten habe ich als Sachverständiger völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt.

Berlin, 23.02.2026

*Klaus Helms*

.....  
Dipl.-Bauing. Klaus Helms  
- Sachverständiger -