

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 Berlin

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

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 16.09.2025
AZ: 2025 - 118

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 12683 Berlin, Fortunaallee 16.

Aktenzeichen: 30 K 14/25

Gemarkung: Biesdorf

Flur: 3

Flurstück: 362/103



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück zum Stichtag 15.09.2025 ermittelt mit rd.

447.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in d Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

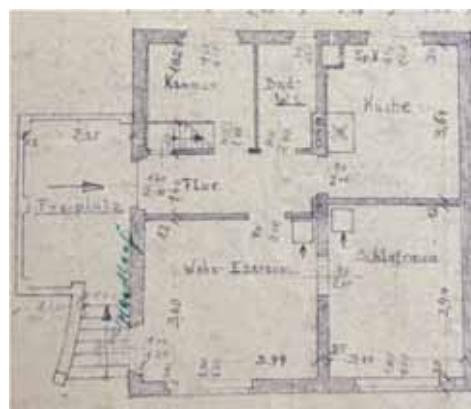
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé**30 K 14/25**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Marzahn, Blatt 11800N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Biesdorf, Flur 3, Flurstück 362/103 (888 m²)
Objektadresse:	Fortunaallee 16, 12683 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 31 m; Tiefe bis ca. 47 m; unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Einfamilienhaus und Nebengebäude
Baujahr:	um 1953 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Ausgehend von der Außenbesichtigung wird eingeschätzt, dass keine wirtschaft- lich nutzbare Ausstattung vorhanden ist.
Raumaufteilung:	Vgl. die Grundrisse aus der Bauakte in Anlage 4 des Gutachtens. Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine weiteren Angaben möglich.
Baumängel/ Bauschäden:	Das Bewertungsobjekt befindet sich aus- gehend von der Außenbesichtigung in einem schlechten, nicht nutzbaren Zu- stand. In der Wertermittlung ist die Frei- legung unterstellt.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermi- tlungsstichtag leerstehend und augen- scheinlich nicht nutzbar.
örtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Biesdorf. Die Entfernung zum Stadtzen- trum Berlin (Alexanderplatz) beträgt ca. 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmi- tel, etc. befinden sich in fußläufiger Ent- fernung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	447.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag, im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück)



Straßenansicht



Grundriss Erdgeschoss aus Bauakte



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus.

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	Besonderheiten des Auftrags	5
1.4.1	Bau- und Unterhaltungszustand	5
1.4.2	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion, Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Vergleichswertermittlung	20
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	20
4.4.2	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:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude
Objektadresse:	Fortunaallee 16, 12683 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Marzahn, Blatt 11800N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Biesdorf, Flur 3, Flurstück 362/103 (888 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin
	Auftrag vom 01.08.2025 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 07.08.2025

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2025 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragstellerin mit Prozessbevollmächtigtem und der unterzeichnende Sachverständige
Umfang der Ortsbesichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte auf Grund der fehlenden Zuwegung nur von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus besichtigt werden. Die Einsicht auf das Grundstück und die Baulichkeiten war auf Grund des wilden Bewuchses nur eingeschränkt möglich.
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 11.03.2025
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen aus Bauaktenarchiv: - Baugenehmigung Einfamilienhaus v. 1950, - Baubeschreibung zum Einfamilienhaus, - Grundrisse, Schnitt, Ansichten, - Lageplan, - Nachtrag Baugenehmigung Einfamilienhaus v. 1953, - Baugenehmigung Veranda v. 1958; • Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis; • Auskunft/Recherche Denkmalschutz; • Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft/Recherche Altlasten; • Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Bau- und Unterhaltungszustand

Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand des Einfamilienhauses wird durch den Sachverständigen, auf der Grundlage der Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus, mit der Zustandsstufe 6 (ungenügend, sofortige erhebliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind notwendig) eingeschätzt und lässt eine weitere, wirtschaftlich nachhaltige Nutzung grundsätzlich nicht zu, zumindest nicht ohne durchgreifende, umfangreiche Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in der Anlage 5 zu diesem Gutachten verwiesen. Auf Grund des schlechten Bau- und Unterhaltungszustands sind das Einfamilienhaus und das Nebengebäude nicht (wirtschaftlich) nutzbar.

Die vorhandenen Baulichkeiten haben aus sachverständiger Sicht insgesamt keinen Substanzwert mehr. Ein Ertrag kann wirtschaftlich nachhaltig nicht erzielt werden. Entsprechend den Regelungen der ImmoWertV21 wird die Freilegung der nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig nutzbaren Gebäude in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

1.4.2 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Marzahn, Blatt 11800N, ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit

1	1	Eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Wuhlheide Blatt 1 (Bezirk des Amtsgerichts Berlin-Köpenick) nach Maßgabe der Bewilligung vom 20.01.1932 eingetragen am 30.01.1932. Umgeschrieben am 27.11.2000. (Dieses Recht war vormals als Nr. 2 eingetragen.)
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 20.01.1932 konnte eingesehen werden. Hinsichtlich der Belastung des Bewertungsgrundstücks heißt es in der Urkunde auszugsweise:

Als eingetragen~~er~~ Eigentümer des im Grundbuche von Berlin-Biesdorf Band 8 Blatt Nr. 233 verzeichneten Grundstück bewillige und beantrage ^{nach} die Eintragung folgender Grunddienstbarkeit und zwar zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Amtsgerichtsbezirk Berlin-Köpenick belegenen Wasserwerkgrundstücks ^{Wuhlheide Blatt 1} in Biesdorf Band 73 Blatt Nr. 2121 und Band 51 Blatt 1512: ^{Nr. 1:}

Der jeweilige Grundstückseigentümer hat die in § 200 des Preussischen Wassergesetzes vom 7. April 1913 und die in den §§ 906 - 909 BGB bezeichneten Einwirkungen auf das Grundstück und alle auf ihm befindlichen Anlagen und Baulichkeiten zu dulden, soweit sie auf den Wasserwerksbetrieb der Stadtgemeinde Berlin, der Berliner Städtische Wasserwerke Aktiengesellschaft oder ihrer Rechtsnachfolger zurückzuführen sind, und zwar ohne Anspruch auf irgendwelche Entschädigung.

Unter Bezugnahme auf die vorliegenden Unterlagen und die Erkenntnisse im Ortstermin wird sachverständig eingeschätzt, dass durch die (historische) Eintragung in Abt. II, Nr. 1 kein Werteinfluss für das Bewertungsgrundstück am Wertermittlungstichtag besteht. In der nachfolgenden Wertermittlung wird auftragsgemäß entsprechend der Regelungen des ZVG zudem grundsätzlich der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

Postanschrift:	Fortunaallee 16, 12683 Berlin
Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist ausgehend von der Außenbesichtigung am Wertermittlungsstichtag leerstehend und augenscheinlich nicht nutzbar.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Das Bewertungsobjekt befindet sich ausgehend von der Außenbesichtigung in einem schlechten, nicht nutzbaren Zustand. In der Wertermittlung ist die Freilegung unterstellt.
Gewerbebetrieb:	Es besteht augenscheinlich kein Gewerbebetrieb.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.897.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 294.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Biesdorf (ca. 31.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 47 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Alexander Platz) (ca. 12 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Hellersdorf (ca. 14 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Wuhlheide (ca. 3 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 16 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 18 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Biesdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Alexanderplatz) beträgt ca. 12 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: Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-VI geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

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. 31 m; Tiefe bis ca. 47 m; Größe 888 m²; unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

L DEN in dB(A)

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

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehweg beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinmosaik

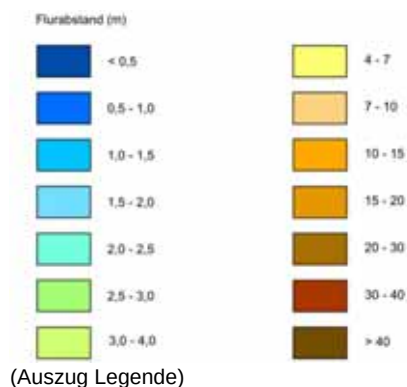
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun

Grundwasserkarte:



Der Flurabstand des Grundwassers beträgt überwiegend mehr als 4 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Anmerkung:

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

Altlasten:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Marzahn, Blatt 11800N, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit,

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Es wird hierzu auf die Ausführungen in Punkt 1.4.2 des Gutachtens verwiesen. 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 ist nach Einsicht in die Denkmalkarte Berlin nicht als Denkmal verzeichnet. Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Umgebung eines Denkmals/Denkmalbereichs, so dass ggf. der Umgebungsschutz zu beachten ist.

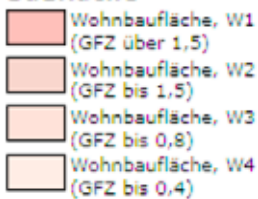


Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W4) mit landschaftlicher Prägung



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Sonstiges:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Es konnten historische Bauunterlagen im Bauaktenarchiv eingesehen werden, wie diese zusammenfassend in Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag leerstehend und augenscheinlich nicht nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 wesentlich 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 so weit 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 tlw. wahrgenommen, jedoch bestand keine Zugänglichkeit auf das Bewertungsgrundstück, so dass **nur eine Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus** 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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus, flach geneigtes Dach bzw. nicht ausgebautes Dach

Baujahr:

um 1953 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Der Zugang zum Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei. Auf Grund der unterstellten Freilegung wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt, geringfügig Klinker

3.2.2 Raumaufteilung

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die historischen Grundrisse aus der Bauakte in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Ob diese Raumaufteilung auch am Wertermittlungsstichtag besteht ist auf Grund der Außenbesichtigung sachverständig nicht bekannt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion, Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine bzw. keine abschließenden Angaben möglich. Es wird diesbezüglich auf den Erläuterungsbericht zum Bauvorhaben (aus dem Zeitraum um 1950) verwiesen, in dem das Einfamilienhaus wie folgt beschrieben wird:

1. Allgemeines:

Im Zuge der Wohnraumbeschaffung soll ein 1-geschossiges, voll unterkellertes Einfamilien-Kleinhaus errichtet werden. Im Erdgeschoss sind die Wohn- und Sozialräume, im Kellergeschoss Waschküche, Heizkeller und Lagerkeller angeordnet.

2. Standort:

Als Standort der Baumaßnahme ist das unbebaute Grundstück in Berlin-Biesdorf-Süd, Fortuna Allee vorgesehen.

3. Gebäudeabmessungen:

Gebäudehöhe unter Terrain	0,70 m
Gebäudehöhe insgesamt	5,45 m
Gebäudelänge	9,20 m
Gebäudebreite	9,55 m
Bebaute Fläche	87,86 m ²
Unbeauter Raum	478,84 m ³

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Energieversorgung

Das Gebäude wird neu installiert, der Anschluss erfolgt an die vorhandene Anlage in der Fortuna Allee.

4.2 Heizung

Zentralheizung s. Zeichnung

4.3 Bewässerung

Anschluss erfolgt an die vorhandene Frischwasserleitung (Wasseruhr) auf dem Grundstück.

4.4 Entwässerung

Die Abführung des Schmutzwassers erfolgt über eine Kläranlage (Zweikammersystem) und Versickerung auf dem Grundstück.

5. Baugrundstück

Unter einer Mutterbodenschicht von ca 0,40 m steht festgelagerter Sand an.

Der Grundwasserstand wurde bei Ausschachttiefe nicht erreicht.

6. Bauweise:

6.1 Kellergeschoss aus Kalksandsteinen

Erdgeschoss aus gebrannten Hintermauerungssteinen

Sockel aus roten Verblendsteinen

Auf Höhe der Erdgeschoss- und Dachdecke ist ein Ringanker 2 Ø 12 und Deckenanker 50/4 vorgesehen.

6.2 Gründung

streifenfundamente B 160

6.3 Wände

6.3.1 Umfassungswände

Ziegelmauerwerk 0,36⁵ m stark aus MZ 150 Mörtelgruppe II

6.3.2 Innenwände

Mittelwand wie vor 0,24 m stark Mörtelgruppe III MZ 150

Im Kellergeschoss Kalksandsteine wie vor

6.3.3 Trennwände

1/2 Stein dicke Ziegelwände aus MZ 150 Mörtelgruppe II und Ziegelwände aus LZ 50 71 mm dick in Mörtelgruppe III

6.3.4 Sperrschichten

Die Vertikalsperrung des im Erdreich liegenden Teiles erfolgt durch einen Kalt- und zwei heißen Deckenstrichen. Die Feuchtigkeitssperre erfolgt durch 2 Lagen 500er Dachpappe und heissflüssigen Klebeanstrich.

Sämtliche horizontale Dichtungen gegen Sickerwasser in den Nassräumen (Badezimmer, Waschküche) bestehen aus 2 Lagen nackter 33er Teerpappe mit 3 heißen Klebeanstrichen.

6.4 Decken

- 6.4.1 Geschossdecken Keller - Träger Kleinsche Decken oder Stotte-Zementdielen
- 6.4.2 Dachdecke - Massiv Kleine Decke (s. Zeichnung)

6.5 Fußbodenausbildung

Siehe Zeichnung nach den Wünschen des Bauherrn und was z.Zt. an Material verfügbar ist.

6.6 Dachhaus (s. Zeichnung)

- a) 80 mm Stahlbetonhohldielen bzw. Steineisendecke
- b) 80 mm Beton
- c) 20 - 130 mm Gefällebeton (25mm %)
- d) 1 Lage Ölpapier
- e) 50 mm Schaumpolisterrol
- f) 1 Lage nackte Bitumenpappe
- g) 30 mm Schutzbeton
- h) 2 Lagen Dachpappe 500er
- i) 1 Lage Dachpappe 350er
- k) 1 Lage Bestreuung (Splitt)

6.7 Türen und Fenster

Aussen- und Innentüren aus Holz, teilweise zweckentsprechend mit Glasfüllung, Kellerfenster (System Löser) oder Holz

6.8 Putz

6.8.1 Innenputz

Einlagiger Glattputz mit Weisskalk gefilzt

6.8.2 Aussenputz

Zweilagiger Kratzputz mit Farbzusatz

6.8.3 Sockel

Rote Verblendsteine Mörtelgruppe III sauber gefugt.

6.9 Malerarbeiten

Decken farbiger Leimfarbenanstrich

Türen und Fenster grundiert, 2mal mit Ölfarbe gestrichen, geschliffen und lackiert.

Sämtliche weiteren Einzelheiten sind in den zeichnerischen Unterlagen festgehalten und dort zu entnehmen.

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile: keine ersichtlich

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem schlechten Bau- und Unterhaltungszustand. Es wird hierzu auf Punkt 1.4.1 und die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. Die vorhandene Baulichkeit hat aus sachverständiger Sicht insgesamt keinen Substanzwert mehr. Ein Ertrag kann wirtschaftlich nachhaltig nicht erzielt werden. Entsprechend den Regelungen der ImmoWertV21 wird die Freilegung des nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig nutzbaren Gebäudes in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Garage.:



An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Garage (gem. Auskunft im Ortstermin). Auf Grund der Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind keine Angaben möglich. Die Garage war auf Grund des wilden Bewuchses nur stark eingeschränkt einsehbar.

Bezugnehmend auf die Ausführungen zum Einfamilienhaus und in Punkt 1.4.1 des Gutachtens wird die Freilegung des Nebengebäudes in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt.

3.4 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; geringfügige Gartenanlagen und Pflanzungen, überwiegend wilder Bewuchs; geringfügige Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun);

Die Außenanlagen befinden sich zusammenfassend in einem wirtschaftlich überalterten und vernachlässigten Zustand. Es besteht überwiegend wilder Bewuchs, dessen Beseitigung im Zuge der Freilegung der Gebäude in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt wird.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 12683 Berlin, Fortunaallee 16, zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Marzahn	11800N	1	Biesdorf	3	362/103	888 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im Ortstermin wurde der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts auf der Grundlage einer Außenbesichtigung erfasst. Auf Grund der Erkenntnisse im Ortstermin wird nach Rentierlichkeitsprüfung sachverständig eingeschätzt, dass die Baulichkeit des Bewertungsobjekts nicht nachhaltig nutzbar und eine Sanierung zur Herstellung eines nachhaltig nutzbaren Zustandes unrentierlich ist. Gemäß ImmoWertV21 ist bei fehlender wirtschaftlicher Nutzbarkeit bzw. bei abbruchreifen oder funktionslosen baulichen Anlagen oder Gebäudeteilen, bei denen kein Ertrag erzielt werden kann und ausgehend vom baulichen Zustand kein Substanzwert mehr besteht, der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. Nach den Regelungen der ImmoWertV 21 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (§ 16 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **560,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	888 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	560,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	15.09.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	560,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	888	× 1,00	
GFZ	0,4	0,4	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	560,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	560,00 €/m²	
Fläche		×	888 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	497.280,00 € <u>rd. 497.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 insgesamt rd. **497.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		497.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	497.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	497.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Vergleichswert	=	447.000,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden. Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Baulichkeiten haben aus sachverständiger Sicht keinen Substanzwert mehr. Ein Ertrag kann wirtschaftlich nachhaltig nicht erzielt werden. Entsprechend den Regelungen der ImmoWertV21 ist daher die Freilegung der nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig nutzbaren Gebäude zu berücksichtigen. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer berücksichtigt den Werteeinfluss in Folge eines Beräumungs-/Freilegungsaufwands üblicherweise mit einem pauschalen Abschlag vom Kaufpreis, welcher vorliegend sachverständig mit insgesamt -50.000,00 € geschätzt wird. Hierin ist der Werteeinfluss für die Beseitigung des wilden Bewuchses bereits hinreichend berücksichtigt.

4.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 12683 Berlin, Fortunaallee 16,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Marzahn	11800N	1	Biesdorf	3	362/103	888 m ²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 mit rd.

447.000,00 €

in Worten: vierhundertsiebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Berlin, den 16.09.2025



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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

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 September 2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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