

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 64/2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 5**
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse SN5
postalische Anschrift: Hoffmannstraße 11 c

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

**Hoffmannstraße 11a, 11 b, 11c
in 12489 Berlin**

erstattet von
INGO KUHWALD

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 5**
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse SN5
postalische Anschrift: Hoffmannstraße 11 c

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

**Hoffmannstraße 11a, 11 b, 11c
in 12489 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Treptow

Blatt 35661N von Treptow, BV. Nr. 1

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichneten Wohnung in der Galerie,
im Erdgeschoss rechts nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse SN 5

140,89/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Treptow, Flur 161, Flurstück 303 (Größe 1.021 m²)
Gemarkung Treptow, Flur 161, Flurstück 302 (Größe 902 m²)

Verkehrswert : **149.000 €**
zum Wertermittlungstichtag : 14.06.2026

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 27 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 64/25

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
1.3	STICHTAGE	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
3	LAGE	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	10
4	BAUBESCHREIBUNG	11
4.1.1	<i>Wohnfläche</i>	11
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	12
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 5	14
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	14
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	15
6	BODENWERTERMITTLUNG	16
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	16
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	17
6.2.1	<i>Anpassung Teilfläche A</i>	18
6.3	BODENWERT TEILFLÄCHE B	19
6.3.1	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung</i>	19
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	20
7.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	21
8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 5	23
8.1	AKTUELLE MIETE UND MARKTÜBLICHE MIETE	23
8.1.1	<i>Restnutzungsdauer, Liegenschaftszins und Berechnung</i>	24
8.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	26
8.1.3	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	27
9	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	29
9.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	30
10	MARKTANPASSUNG	31
11	VERKEHRSWERT	32
12	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	33
13	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	34
13.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	34
14	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
15	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	36

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 23.03.2026
- Fristsetzung zur Fertigstellung 30.06.2026

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte Wanderer und Partner Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24 10785 Berlin

Eigentümer/in	• Abt. I, lfd. Nr. 4 ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Zwangsverwalter	Rechtsanwalt Chr. Seekopp, Friedrich-Engels-Str. 19, 13156 Berlin

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 11.06.2026 vorgeschlagen und **durchgeführt**.
- Gläubiger und Schuldner verzichteten auf eine Teilnahme.
- Die Zugänglichkeit zur Wohnung wurde über den Zwangsverwalter gewährleistet.
- Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen im Beisein folgender Personen durchgeführt:
 - Bevollmächtigter der Zwangsverwaltung
- Der Gutachter konnte die Wohnung besichtigen und aufmessen. Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung wurde gestattet.
- Vom Gemeinschaftseigentum wurden folgende Teile besichtigt:
 - Grundstück
 - Heizungskeller im Aufgang 11c, Treppenhaus

1.1.4 Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 25.03.2026
- Die WEG-Verwaltung stellte Unterlagen zum Objekt zur Verfügung.
- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Köpenick und recherchierte folgende Unterlagen: Teilungserklärung nebst Ergänzung

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	- Baulasten wurden im Kosteninteresse nicht abgefragt, da diese keine Relevanz für das zu bewertende Sondereigentum haben. Wahrscheinlich eingetragen: Vereinigungsbaulast
	Überbauungen - Überbauungen: wurden nicht festgestellt - Es handelt sich jedoch um beidseitige Grenzbebauungen, so dass geringfügige gegenseitige Überbauungen mit Nachbargebäuden nicht ausgeschlossen werden können. Straßenverkehrsfläche - Der farblich (rosa) hinterlegt Bereich ist Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. - Eine dingliche Sicherung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) existiert nicht. Der Gutachter unterstellt eine fiktive öffentliche Straßenbaulast.

1.3 Stichtage

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht (Tag der Unterzeichnung dieses Gutachtens durch den Sachverständigen)

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	- Fiechtner & Schauerte Immobilienverwaltung GmbH - Jägerstraße 66 10117 Berlin
Hausgeld 2026:	164 €
Hausgeld 2027:	183 €
Instandhaltungsrücklage:	382.816,36 € (31.07.2025)
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2024	- WEG-Versammlung durchgeführt am 09.12.2024 zu TOP 6 Alternative I Sanierung der hofseitigen Balkone (Erneuerung der Balkonbeschichtung) vom 1. OG bis 4. OG. Die kalkulierten Kosten betragen ca. 200.000 € und sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. - Kein Beschluss
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2025	- WEG-Versammlung durchgeführt am 23.07.2025 - Beschlüsse: - Beschlüsse über kleinere Instandhaltungsmaßnahmen (Kosten je Einzelmaßnahme kleiner 10.000 €) <u>TOP 9: Diskussion und Beschlussfassung über die Erneuerung der Elektrik</u> <u>Beschlussantrag:</u> Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Ausführung der Sanierung der Hauptstromversorgung und Zählerzentralisierung der Stromzähler im Keller. Zur Ausführung kommen sollen die Arbeiten aus dem Angebot Nr. 20250624 der Firma KRAL Elektro-Technik GmbH, Dahmestr. 24, 12526 Berlin, vom 24.06.2025. Die Gesamtkosten betragen brutto 108.889,75 € und sollen mithilfe einer Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Das Kostenangebot der Firma KRAL Elektro-Technik GmbH lag zum Zeitpunkt der Einladung als auch zur Beschlussfassung im Kundenportal zur Einsicht vor. Der Verwalter wird angewiesen, vor Beauftragung der Maßnahme eine Creditreformauskunft o. ä. für die Firma KRAL Elektro-Technik GmbH einzuholen und einen konkreten Bauwerksvertrag abschließen. Die Verwaltung wird ferner aufgefordert, ein Ingenieurbüro mit der Baubegleitung und Bauabnahme zu beauftragen. Der Kostenrahmen darf hierbei maximal 5.000,00 € netto betragen und wird mittels Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. <u>Abstimmungsergebnis:</u> Ja-Stimmen: 6.080 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltung: 545 MEA Der Beschlussantrag wurde mehrheitlich angenommen.
Abgeschlossenheitsbescheinigung	Vom 23.04.2018 (GZ: 2017/2179)
Teilungserklärung (TE)	- Teilung nach § 8 WEG - Teilungserklärung UR-Nr. B555/2020 vom 24.04.2020 (Notar Dr. Bettin)) - Entsprechend der vorliegenden Aktenlage geht der Gutachter von der Legalität des vorhandenen Wohnungseigentums aus
Ergänzung zur TE	- UR-Nr. GS 581/2021 vom 07.10.2021 (Notar Saifulin) Die Miteigentumsanteile sind geändert. - Begründung von Sondernutzungsrechten an den Gartenflächen SNR 7 bis SNR 14

WEG bestehend aus	• Mehrfamilienhaus mit 3 Aufgängen (Hoffmannstraße 11a, 11b, 11c) • 36 Wohnungen • Wohn-Nutzfläche gesamt: 2.994,27 m²
Keller	• Jeder Wohnung ist ein Kellerraum mit gleicher Nummer zugeordnet Gemeinschaftseigentum im Keller sind: • Trockenraum/Wäschekammer, Hausanschlusskeller, Fahrradabstellplätze, Heizungsraum
Sondernutzungsrechte	• Sondernutzungsrechte an 8 Gartenflächen • Sondernutzungsrechte an 6 Terrassenflächen im EG (SNR 1 bis SNR 6)
• Keine besonderen Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude feststellbar. • Keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum feststellbar. • Es wurde eine Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt feststellbar.	
• Der Miteigentumsanteil der Wohnung wurde von 143/10.000 auf 140,89/10.000 geändert. • Im Wirtschaftsplan der WEG-Verwaltung wird jedoch noch ein Miteigentumsanteil von 143/10.000 zu Grunde gelegt. • Dem Miteigentumsanteil liegt eine angenommene Wohnfläche von 42,19 m² zu Grunde. • Der Sachverständige hat jedoch nur 37,15 m² aufgemessen. Selbst unter Einbeziehung einer Messungenauigkeit von ca. +/- 5 % ist die Wohnfläche laut Teilungserklärung zu hoch.	

3 Lage

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Adlershof

Adlershof liegt zu beiden Seiten des S-Bahnhof Adlershof an der Görlitzer Bahn, die vom nordwestlichen Schönweide weiter ins südöstliche Grünau verläuft. Die Wohngebiete liegt nordöstlich des hochliegenden Bahndamms, das Entwicklungsgebiet der Wissenschaftsstadt südwestlich.

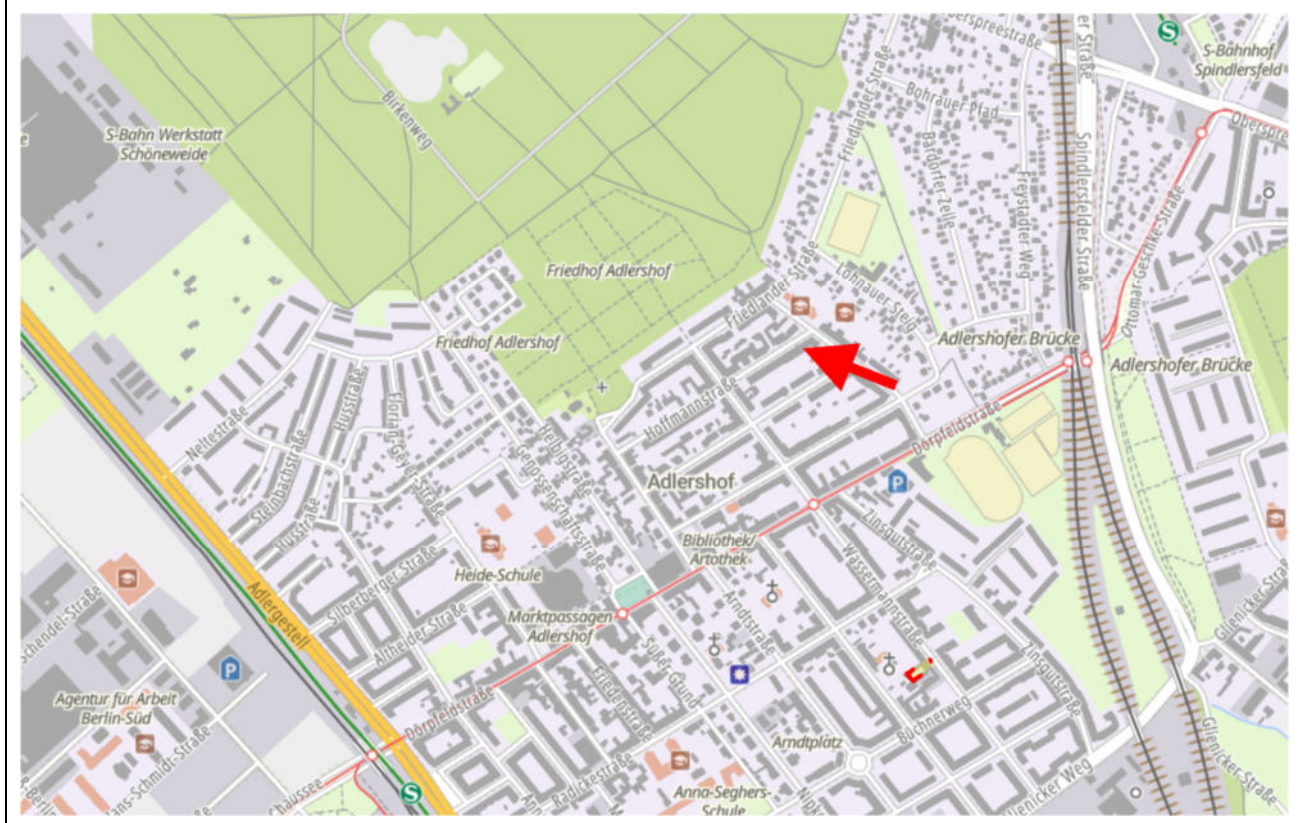
Auf der südwestlichen Seite von Adlershof entsteht seit den späten 1990er Jahren die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien (WISTA) auf dem Gelände der früheren Akademie der Wissenschaften der DDR.

Die historisch gewachsenen Wohnviertel und Siedlungen liegen auf der nordöstlichen Seite.

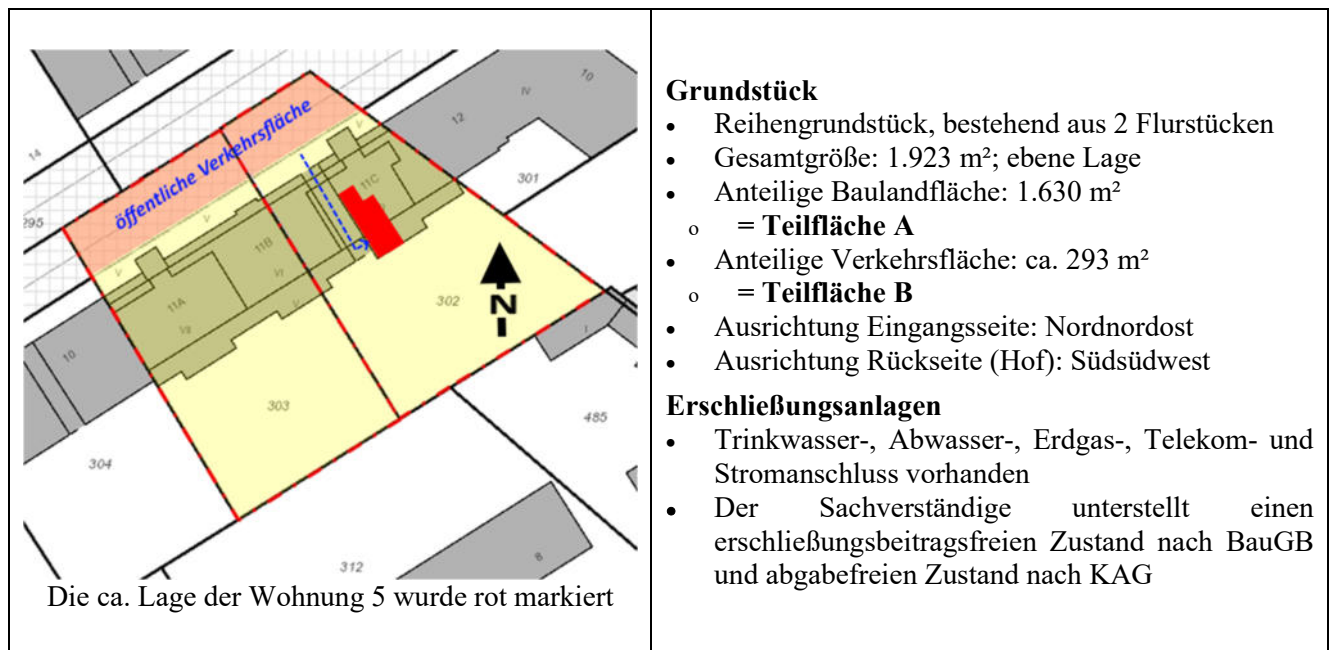
Adlershof ist über den gleichnamigen Bahnhof an die Bahnstrecke Berlin–Görlitz angebunden. Es halten hier fünf Linien der Berliner S-Bahn. Die Straßenbahnlinien 61 und 63 durchqueren den Ortsteil. Entlang der Bahntrasse verläuft die Bundesstraße 96a (Adlergestell) als wichtige Nord-Süd-Verbindung. Die Anschlussstelle *Adlershof* der Bundesautobahn 113 liegt im Nachbarortsteil Johannisthal.

Mikrolage

- S-Bahn Adlershof ca. 1,25 km entfernt (Fußweg)
- Straßenbahnhaltestelle in der Dörpfeldstraße ca. 350 m
- Einkaufen in der Dörpfeldstraße
- Heide-Grundschule + Kita ca. 900 m entfernt
- Alexander-von-Humboldt-Gymnasium ca. 1,6 km
- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**



3.1 Grundstücksbeschreibung



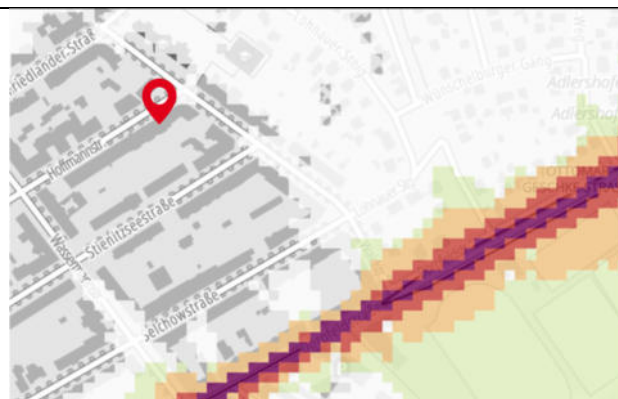
Maß der baulichen Nutzung (überschlägig)

- Wohnfläche (ohne UG von Wohnung 6) ca. 2.930 m²
- Nutzflächenfaktor: 0,76
- Wertrelevante Geschossfläche: ca. 3.855 m²
- WGFZ = wertrelevante Geschossfläche/Grundstücksgröße (Baulandfläche)
- = 3.855 m²/1.630 m²
- WGFZ = ca. 2,36 bereinigt auf **2,30** weil in der Wohnfläche auch Balkonflächen und Terrassenflächen enthalten sind.



Hoffmannstraße

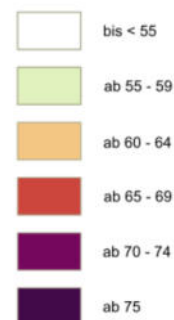
- zweispurige Straße (Natursteinpflaster), Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung, Stellflächen entlang der Straße
- das Grundstück ist ortsüblich herkömmlich voll erschlossen



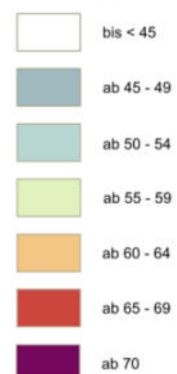
Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht)

- < 55 dB(A) = Anliegerverkehr

L DEN in dB(A)



L N in dB(A)



3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)
Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	Keine Besonderheiten
Baugrund	- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. - Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Mietzustand	Leerstehend, bisher Eigennutzung durch den Eigentümer

4 Baubeschreibung

Historie (basierend auf Aktenlage und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung)

- Das genaue Baujahr konnte der Gutachter nicht recherchieren. Im Bauarchiv gibt es keine Bauakte zum Baujahr.
- Aufgrund historischer Luftbilder und der vorhandenen Baukonstruktion wird ein Baujahr im Zeitraum 1985 bis 1989 (vor 1990) angenommen.

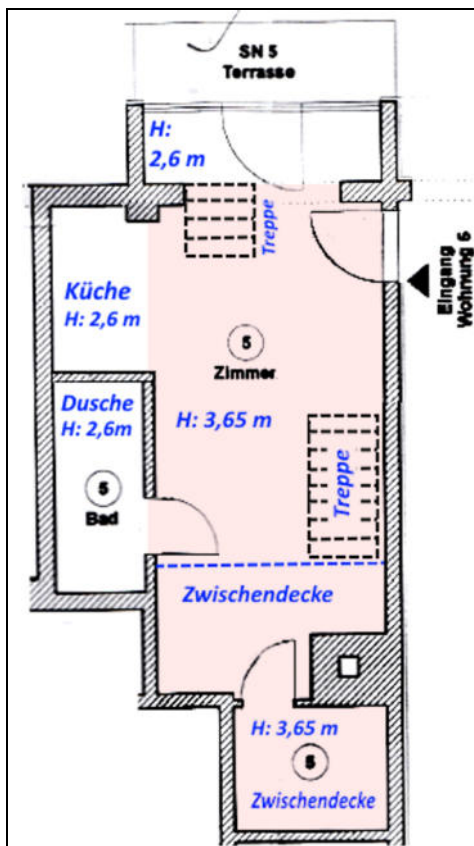


- 6 geschossiges Mehrfamilienwohnhaus + Staffelgeschoss +KG
- Sanierung/Modernisierung in den 90er Jahren, 2006 und tlw. 2020
- Teilung nach § 8 WEG
- Entsprechend der vorliegenden Aktenlage geht der Gutachter von der Legalität der vorhandenen Wohnung aus.
- Mehrfamilienhaus mit 3 Aufgängen und 36 Wohnungen
- Voll unterkellert, Gebäudedruchgang

Gebäudekonstruktion:

- Massivbau und Wärmedämmverbundsystem, Stahlbetondecken
- Massivtreppe (Stahlbetonfertigteiltreppe), mit Fahrstuhl
- Flachdach (Stahlbeton) mit Bitumen, Dachterrasse, rückwärtige Balkonanlage (auskragende Platten)
- zentrale Heizungsversorgung (Kessel + Speicher sind in im Aufgang 11c untergebracht)
- keine mediale Abrechenbarkeit Kaltwasser und Warmwasser)
 - Hinweis, der Gutachter hat keine Zähler (Wassersähler, Wärmemengenzähler) gefunden. Laut Wirtschaftsplan erfolgt die Abrechnung der Verbrauchskosten nach Miteigentumsanteilen
 - Dem Wirtschaftsplan liegt noch der alte Miteigentumsanteil von 143/10.000 zu Grunde

4.1.1 Wohnfläche



- Gelegen im EG; Zugang über den Gebäudedurchgang
- Innenhöhe ca. 2,60 m bis ca. 3,65 m
- Ausrichtung: nach Süd-Süd-West, Fenster nur zum Hof
- Relativ dunkel, da nur eine Fensterfront
- 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum
- Wohnfläche laut Teilungserklärung 42,19 m²

Wohnfläche gemäß eigenem Aufmaß gemäß Wohnfl.VO

- Genauigkeit ca. +/- 5%, Gerundet je Zimmer

Zimmer	Fläche in m ²
Oberes Podest (zur Terrasse)	3,85
Zimmer groß	19,15
Bad	3,55
Küche	2,50
Abstellzimmer	4,35
Terrasse (1/2 Ansatz)	3,75
Gesamt	37,15

- Das Aufmaß ergab eine Wohnfläche von **ca. 37,15 m²**.

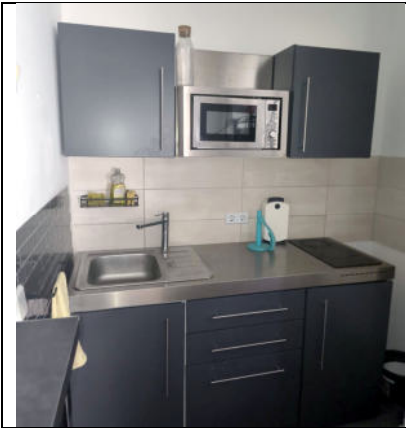
Laut Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 42,19 m². Diese Fläche kann durch Aufmaß nicht bestätigt werden

Der Bereich mit einer Raumhöhe von ca. 3,65 m wurde farblich (rosa) hinterlegt.

Ausstattung (basierend auf Erkenntnissen aus der Besichtigung)

- Fenster: Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Heizung: zentrale Heizungsversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung, Fußbodenheizung
- Elektro: nach VDE-Norm
- Sanitär:
 - Innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung
 - Nischendusche, wandhängendes WC, Handwaschbecken
 - Fußboden gefliest, Wände halbhoch gefliest
- Fußböden: Bad und Küchenbereich mit Fliesen sonst Laminat
- Terrasse ca. 7,5 m², davon ca. 4,85 m² mit WPC-Terrassendielen

Zubehör

	• Kleine Pantryküche • Hänge- und Unterschränke • Edelstahlspüle • Ceranfeld • Mikrowelle • Standwert pauschal 300 €
	• Selbsttragende Zwischendecke/Zwischendeck ◦ Zur Stabilisierung an den Wänden verankert • Metallständerkonstruktion • Offene Metallleiter mit Holtrittstufen • Standwert pauschal 2.500 €

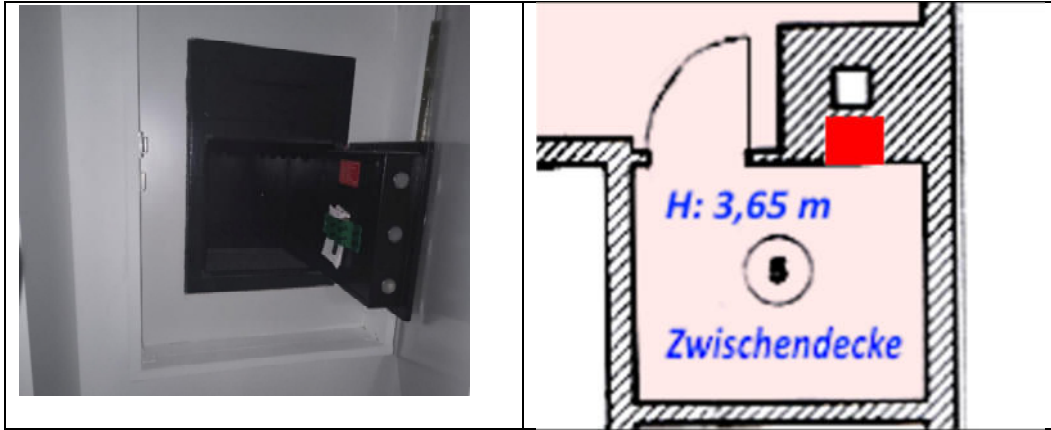
Sonstiges: Der Keller der Wohnung 5 befindet sich im Aufgang 11 a, dies erscheint unzweckmäßig

4.1.2 Baumängel/Bauschäden**Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum**

- Normaler Instandhaltungszustand dem Baualter entsprechend
- Vereinzelt kleiner Schäden am WDVS
- Vereinzelt Schäden an Balkonen

Sondereigentum

- tlw. verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge
- tlw. Verschleißerscheinungen an Türblättern und Zargen
- Bad mit leichten Verschleißerscheinungen an Keramik, Fliesenfugen und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- Zwischendecke im Abstellraum mit Klappleiter (unpraktisch, die Raumhöhe teilt sich so in 1,98 m unten und 1,55 m oben): **Rückbau wird unterstellt.**
- Illegitimer Wandtresor im Abstellraum: **Rückbau wird unterstellt.**

**Anmerkungen**

- Ein Wandtresor wurde in die tragende Schornsteinwand eingebaut.
- Der Eingriff in die tragende Wand stellt einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum dar und bedarf der Genehmigung durch die Verwaltung.
- Ob möglicherweise der innenliegende Schornstein beschädigt wurde, bedarf einer eigenen Untersuchung.
- Der Gutachter unterstellt den Rückbau und den Wandverschluss.

5 Wertermittlung der Wohnung 5

5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird zur Bewertung des Wohneigentums das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.

6 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

6.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen*

500 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 0,80 (gebietstypische GFZ)
- Richtwertzone 1196
- Stand 01.01.2026

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Auf dem Grundstück (Teilfläche A) ist eine GFZ von ca. 2,30 realisiert. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 0,80 so dass sich eine GFZ-Umrechnung als notwendig erweist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbaugebiet in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3756
0,9	0,4716	3,1	1,4076
1,0	0,5246	3,2	1,4387
1,1	0,5767	3,3	1,4688
1,2	0,6277	3,4	1,4978
1,3	0,6777	3,5	1,5259
1,4	0,7268	3,6	1,5530
1,5	0,7748	3,7	1,5791
1,6	0,8218	3,8	1,6041
1,7	0,8679	3,9	1,6282
1,8	0,9129	4,0	1,6513
1,9	0,9570	4,1	1,6734
2,0	1,0000	4,2	1,6945
2,1	1,0420	4,3	1,7146
2,2	1,0831	4,4	1,7336
2,3	1,1231	4,5	1,7517
2,4	1,1622	4,6	1,7688
2,5	1,2003	4,7	1,7849
2,6	1,2373	4,8	1,8000
2,7	1,2734	4,9	1,8141
2,8	1,3084	5,0	1,8272
2,9	1,3425		

theoretische GFZ-Umrechnung für das Grundstück (Die GFZ-Faktoren werden interpoliert):

Basis ist der Bodenrichtwert

Bodenrichtwert in €/m²:	500	GFZ – Umrechnungsfaktoren	
GFZ des Richtwertes:	0,80	GFZ – Faktor:	0,4176
WGfZ des Grundstücks:	2,30	GFZ – Faktor:	1,1231

**Angepasster
Bodenwert in €/m²
über die GFZ**

$$\text{Bodenwert} = \frac{500 \times 1,1231}{0,4176} = 1.344,71$$

Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung: = **844,71 €/m²**

Der Gutachter wird diese GFZ-Umrechnung bei seiner Wertermittlung nur gedämpft berücksichtigen.

- Die Umrechnungskoeffizienten, herausgegeben vom Gutachterausschuss, sind aus dem Jahr **2004** und können nur noch angepasst auf den aktuellen Markt angewandt werden.

6.2.1 Anpassung Teilfläche A

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 500,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -60,00 €/m²

3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 440,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 0 %

- o Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2026

die Lage

- o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung

- o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- o GFZ-Anpassung, **gedämpfte** Umrechnung 180 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- o Keine Anpassung 0 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 180,00 %

4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 1.232,00 €/m²

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 60,00 €/m²

5. Bodenwert für baureifes Land 1.292,00 €/m²

6.3 Bodenwert Teilfläche B

Die zu bewertende Teilfläche B ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche (öffentlich gewidmet) und ist nicht bebaubar.

Somit ist der Bodenrichtwert nicht heranziehbar.

- Für vergleichbare Flächen gibt es nur einen sehr eingeschränkten Grundstücksverkehr.
- Betrachtet man vergleichbare Flurstücke als selbständige Grundstücke tritt praktisch nur das Land Berlin (öffentliche Hand) als Erwerber auf.

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025; Seite 41

Immobilienmarktbericht 2024/2025

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2025 €/m ²	Wertniveau 01.01.2025 €/m ²
- Gewidmetes Straßenland	5	

Anpassung

Richtwert für Straßenland gemäß Marktbericht in €/m ²	5
Korrekturfaktor (Teil der Straße)	200%
Angepasster Richtwert in €/m ²	10

Teilfläche	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Teilfläche A	Bauland-/Baulandnebenfläche	1.630	1.292,00	2.105.960,00
Teilfläche B	Teil der öffentlichen Verkehrsfläche	293	10,00	2.930,00
	Gesamt	1.923		2.108.890

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	1.923	1.096,67	2.108.890
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	140,89	10.000	29.712,15
Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m²			37,15
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			799,79

- Ein Bodenwertanteil von gerundet 29.712,15 für eine Eigentumswohnung mit 37,15 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 799,79 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen für die Wohnung.

7 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den § 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

- Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe alter Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
- Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
- Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
- Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
- Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
- Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
- Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
- Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

- Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
- Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
- Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

- Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

- Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
- Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus ‘üblicher Gesamtnutzungsdauer‘ abzüglich ‘tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag‘ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
- Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
- Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da
 - nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird,
 - grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 5

8.1 Aktuelle Miete und marktübliche Miete

Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet, die Wohnung steht leer.

Bezeichnung	Wohnung
Mietgegenstand	Hoffmannstraße 11 c Wohnung im EG
Mietvertragsbeginn	Leerstand
Mietdauer	
monatl. Miete (netto-kalt)	
Staffelmiete/ Indexmiete	
Letzte Erhöhung	

- o **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2026 (in EURO/m²)

Zwischenergebnis

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung: mit SH, Bad und IWC	
unter 40 m ²	6,63 < 7,64 > 9,84
40 m ² bis unter 60 m ²	5,92 < 6,51 > 7,71
ab 60 m ²	5,30 < 5,89 > 6,63

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Hoffmannstraße,
alle Hausnummern

Bezirk: Treptow-Köpenick

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Mittel

Gebäudealter: 1973 - 1990

Gebäudeart: Neubau

Wohnfläche: Keine Auswahl

Mietpreisbremse

- Bei Neuvermietungen dürfen Mieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit dem 1. Juni 2015 in der ganzen Stadt und ist auf 5 Jahre befristet.
- Am 19. Mai 2020 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 343) und damit die sogenannte Mietpreisbremse verlängert. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin wiederum zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet.

In einigen Fällen kann die Mietpreisbremse nicht gezogen werden. Diese Ausnahmen sind im bundesweiten Gesetz zur Mietpreisbremse definiert und gelten auch für Berlin:

- Wohnraum, für den schon die Vermieter eine überhöhte Miete gezahlt haben
 - Nur vorübergehend vermieteter Wohnraum
 - Mietverträge, die vor dem 1. Juni 2015 unterschrieben wurden
 - Mietwohnungen, die umfassend modernisiert wurden
 - Neue Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal vermietet wurden
- **Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich:**

Miete, Siehe Mietspiegel	9,84	€/m ²
o Obergrenze (Baujahr 1973 bis 1990, Größe kleiner 40 m ²)		
Anpassungsfaktor	1,10	
o Tatsächliche Marktlage und Anpassung an das Objekt		
Legitime Miete gemäß Mietpreisspiegel	10,82	
Angenommene Wohnfläche (laut eigenem Aufmaß)	37,15	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	401,96	€
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt) gerundet	400,00	€

8.1.1 Restnutzungsdauer, Liegenschaftszins und Berechnung

Restnutzungsdauer

- Bei dem zu bewertenden Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (fiktiver Ansatz)	1987
B	Gebäudealter in 2026	39 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	41 Jahre

Entnommen der ImmoWertV2021 (Anlage 2) und ImmoWert-A2023

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
36	44	44	44	44	44	45	46	47	49	50	51	52	54	55	57	58	60	61	63	63	63
37	43	43	43	43	43	44	46	47	48	49	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63	63
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	59	61	62	62	62
39	41	41	41	41	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54	55	57	59	60	62	62	62
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62
41	39	39	39	39	40	41	43	44	45	47	48	50	51	53	55	56	58	60	62	62	62
42	38	38	38	38	39	40	42	43	45	46	48	50	51	53	54	56	58	60	61	61	61
43	37	37	37	37	38	40	41	43	44	46	47	49	51	52	54	56	58	59	61	61	61
44	36	36	37	37	37	39	41	42	44	45	47	49	50	52	54	55	57	59	61	61	61

- Bei der Vergabe der Punkte wird auch das Alter seit Modernisierung des Gewerks berücksichtigt

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Modernisierungsgrad

4 Punkte

- o Theoretische Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV: ca. 41 Jahre

Tatsächliche RND nach Einschätzung des Gutachters: 40 Jahre (Modellkonformität mit Gutachterausschuss)

- o 40 Jahre = Mindestrestnutzungsdauer für vergleichbare Wohnhäuser mit normalem Bauzustand
- o Siehe hierzu Auswertungen des Gutachterausschusses (Modellkonformität)

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,00%	Ausgangswert (unvermietete Wohnung, RND > 40 Jahre, Lage: Hoffmannstr.)
0,05%	allgemeine Marktlage
0,10%	Lage im EG, relativ ungünstige Belichtungsverhältnisse, 1 Raum-Wohnung, Wirtschaftsplan basiert noch auf alten Miteigentumsanteilen u.a.
-0,20%	1-Raumwohnung, kleine Wohnfläche
0,95%	Gesamt

8.1.2 Bewirtschaftungskosten

ImmWertV2021 Anlage 3

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 II. BV)	230
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020 = 100)	77,10
Verbraucherpreisindex Oktober 2025 (2020 = 100)	123
Extrapolierte Verwaltungskosten	366,93

Ansatz des Gutachters: 380 €/Jahr (wegen Modellkonformität mit Gutachterausschuss)**2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)**

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.

III. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

jährliche Instandhaltungskosten (vorläufig)	9
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020 = 100)	77,10
Verbraucherpreisindex Oktober 2025 (2020 = 100)	123
Extrapolierte Instandhaltungskosten	14,36

- Angepasste Instandhaltungskosten (Stand 06/26): **14.36 €/m²** (Wohnnutzung, Ansatz des Gutachters)

Verwaltungskosten	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	380 €	X	1	=	380,00
Verwaltungskosten	:	... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten	:	... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,36 €/m ²	X	37,15 m ²	=	533,47
Instandhaltungskosten	:	Nebenflächen/ Gemeinschaftsflächen etc. = 50 €/Jahr (pauschal)	50 €	X	1	=	50,00
Mietausfallwagnis Wohnung	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	4.800 €		96,00
Gesamt in €							1.059,47

8.1.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €

Wohnung	37,15	10,77	400,00		4.800,00
---------	-------	-------	--------	--	----------

jährliche Nettokaltmiete insgesamt:					4.800,00
-------------------------------------	--	--	--	--	----------

o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe					
Einzelaufschlüsselung);			-22,07%		-1.059,47

o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen					
---	--	--	--	--	--

				jährlicher Reinertrag =	3.740,53
--	--	--	--	--------------------------------	-----------------

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Bodenwert in €	Miteigentums- anteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
2.108.890	140,89	29.712,15	0,95	- 282,27
	10.000			

				<i>Ertrag des Eigentums</i>	3.458,26
--	--	--	--	-----------------------------	----------

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):		0,95			
---	--	------	--	--	--

und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren		x		33,149	
---	--	---	--	--------	--

			<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>	114.637,86	
--	--	--	--	------------	--

Behebung von Schäden pauschal

- Rückbau Zwischendecke im Abstellraum
 - Verschleißung der Mauernische im AR (Wandtresor in tragender in € Schornsteinwand)
 - Kleinstschäden innerhalb der Wohnung u.a.
- | | | | | | |
|--|--|--|--|-----------|--|
| | | | | -2.500,00 | |
|--|--|--|--|-----------|--|

zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung

- selbsttragende Zwischendecke/Zwischendeck im großen Zimmer inkl. in € 2.800,00
Treppe (2.500 €)
- Pantryküche (300 €)

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 29.712,15

vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück **144.650,01**

in €/m² 3.893,67

gerundet **144.700**

9 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

9.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weist in seinem Marktreport 2024/25 folgende Spanne aus:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 - 1990				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
restl. Stadtgebiet, mittel	12	41	19	40
	2.282 bis 3.594	3.011 bis 4.796	1.931 bis 3.519	3.110 bis 4.785
	3.052	3.950	2.673	3.937

Durch den Gutachter wurde eine aktuelle Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen: Quelle: <https://aks-berlin.poet.de/aks-online/>

Selektionskriterien

- o Nur Wohnungen aus dem Objekt Hoffmannstraße 11a, 11b, 11c

Alle Wohnungen in dem Objekt wurden in den Jahren 2022 und 2022 verkauft und stellen einen objektiven Vergleich für die Lage des Grundstücks und die Bebauung dar.

- Von den 36 verkauften Wohnungen waren jedoch nur 10 Wohnungen bezugsfrei

Mittelwert von 10 verkauften Wohnungen im Objekt (bezugsfrei):

- Mittlerer Wohnflächenpreis: 3.925 €/m² (bereinigt um den höchsten Wert und den niedrigsten Wert)
- Anzahl der selektierten Wohnungen: 8
- Korrekturfaktor: 1,05
 - o Berücksichtigung der Zustandsmerkmale wie Marktlage, Lage im EG, 1-Raumwohnung etc.)
- **Ausgangswert: 4.120 €/m² (gerundet)**

Wohnfläche In m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
37,15	4.120	153.058,00	
Baumängel/Bauschäden		-2.500	Pauschaler Ansatz
Zubehör		2.800	Pauschaler Ansatz
		153.358	Gerundet 153.400

10 Marktanpassung

Der Vergleichsfaktorwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert	0,50	144.700,00 €
o Vergleichswert	0,50	153.400,00 €
		<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>
o Möblierung (keine)		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		149.050,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung auf voll 1.000 €)	- 0,03	- 50,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		149.000,00 €
		Wohnfläche laut Aufmaß in m ² ca. 37,15 = 4.010,77 €/m²
o Sonstiges		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		149.000,00 €

11 **Verkehrswert**

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
des Sondereigentums **an der Wohnung 5**
nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse SN5
postalische Anschrift: Hoffmannstraße 11 c

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

**Hoffmannstraße 11a, 11 b, 11c
in 12489 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 14.06.2026

geschätzt mit gerundet:

149.000 €

12 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	• Fiechtner & Schauerte Immobilienverwaltung GmbH • Jägerstraße 66 • 10117 Berlin
Hausgeld 2026:	• 164 €

c) Mieter und Pächter

- Die Wohnung steht leer, und ist nicht vermietet.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- o In der zu bewertenden Wohnung wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Das Zubehör (Patryküche und selbsttragende Zwischendecke/Zwischendeck) wurde mitbewertet und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten

g) Energiepass

- o Wurde zugereicht, siehe Anlage

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist auch eher unwahrscheinlich

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

Sonstiges

- Die Wohnfläche laut Teilungserklärung (42,19 m²) ist zu hoch, der Gutachter hat eine geringere Wohnfläche aufgemessen.

13 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 7	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung, Erhaltungsverordnungsgebiete
Anlage	8-12	Leitungspläne der Leitungsbetreiber
Anlage	13	Grundriss vom Kellergeschoss
Anlage	14	Grundriss vom Erdgeschoss
Anlage	15	Wohnung 5 (laut Aufteilungsplan)
Anlage	16	Grundriss der Wohnung 5 gemäß aktuellem Bestand + Wohnflächenberechnung
Anlage	17	Schnitt und Ansicht
Anlage	18	Lageplan der Sondernutzungsrechte
Anlage	19-22	Fotoansichten
Anlage	23	Darstellung der WEG mit den 36 Wohneinheiten
Anlage	24	Auszug aus dem Energiepass
Anlage	25-27	Einzelwirtschaftsplan Wohnung 5

13.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es 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.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

14 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

15 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 14.06.2026

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 14.06.2026 14:08



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner 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. 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 Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**