

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Wedding
Abteilung Zwangsversteigerung
Brunnenplatz 1
13357 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: 12.08.2025
AZ: 2025 - 087

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Heiligensee, Blatt 8671, eingetragenen 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstück in 13503 Berlin, Am Dachsbau 114, verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Erdgeschoss gelegenen Räumen, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.

Aktenzeichen: 30 K 58/24

Gemarkung: Heiligensee

Flur: 1

Flurstück: 622



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 11.08.2025 ermittelt mit rd.

424.000,00 €

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

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

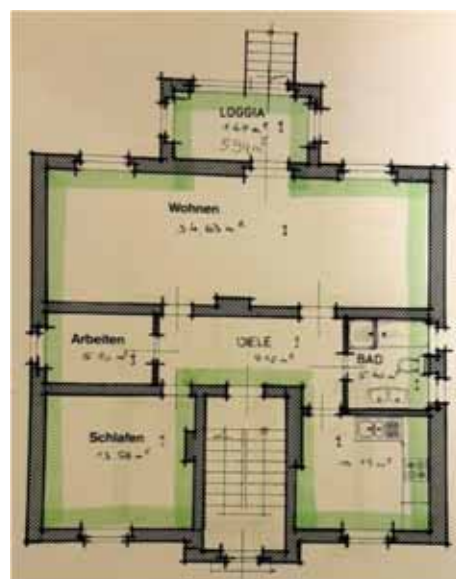
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Heiligensee, Blatt 8671, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heiligensee, Flur 1, Flurstück 622 (567 m ²)
Objektadresse:	Am Dachsbaum 114, 13503 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 20 m; mittlere Tiefe ca. 28 m
Bebauung:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.
Baujahr:	vor 1940 errichtet, um 1990 umfassend modernisiert (sachverständige Schätzung)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung, Wohnfläche:	2,5 Zimmer, Diele, Küche, Bad, Loggia; Wohnfläche 80,31 m ²
Baumängel/ Bauschäden:	Gemäß Auskunft des Schuldnervertreters ist die Wohnung stark vermüllt; der Wert einfluss einer Beräumung ist in der Wertermittlung auf Grund der Außenbesichtigung pauschal berücksichtigt; vgl. im Gutachten
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das zu bewertende Sondereigentum soll nach den Informationen der Verfahrensbeteiligten ungenutzt sein.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin-Reinickendorf, im Ortsteil Heiligensee. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 18 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich zusammenfassend in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	424.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

30 K 58/24

Straßenansicht mit Kennzeichnung Sondereigentum Nr. 1 im EG



Grundriss Sondereigentum Nr. 1



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	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen	16
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	16
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	16
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	16
3.5	Sondereigentum Nr. 1	17
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	17
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Vergleichswertermittlung	19
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	20
4.4.4	Vergleichswert	24
4.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen. Das zu bewertende Sondereigentum findet sich im Erdgeschoss.
Objektadresse:	Am Dachsbau 114, 13503 Berlin
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Heiligensee, Blatt 8671, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heiligensee, Flur 1, Flurstück 622 (567 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Wedding, Abt. Zwangsversteigerung, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin Auftrag vom 27.06.2025 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 03.07.2025
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	11.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 27.06.2025;
vom Vertreter des Schuldners zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit allg. Informationen v. 08.07.2025; • Schreiben eines Nachbarn mit allg. Informationen zur WEG und zum Bewertungsobjekt v. 04.06.2025; • Abrechnung v. 2023/2024 und 2024/2025; • Protokoll Eigentümerversammlung v. 28.10.2008;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Teilungserklärung und Nachträge nebst Lageplänen, Grundrissen, etc.; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025; • Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen: - Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 04.06.1987 - Grundrisse v. 04.06.1987; - Schnitt, Ansichten; - Lageplan - Baugenehmigung Garage v. 06.11.1957; • 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 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Heiligensee, Blatt 8671, ist neben den Zwangsversteigerungsvermerken folgende Eintragung vorhanden:

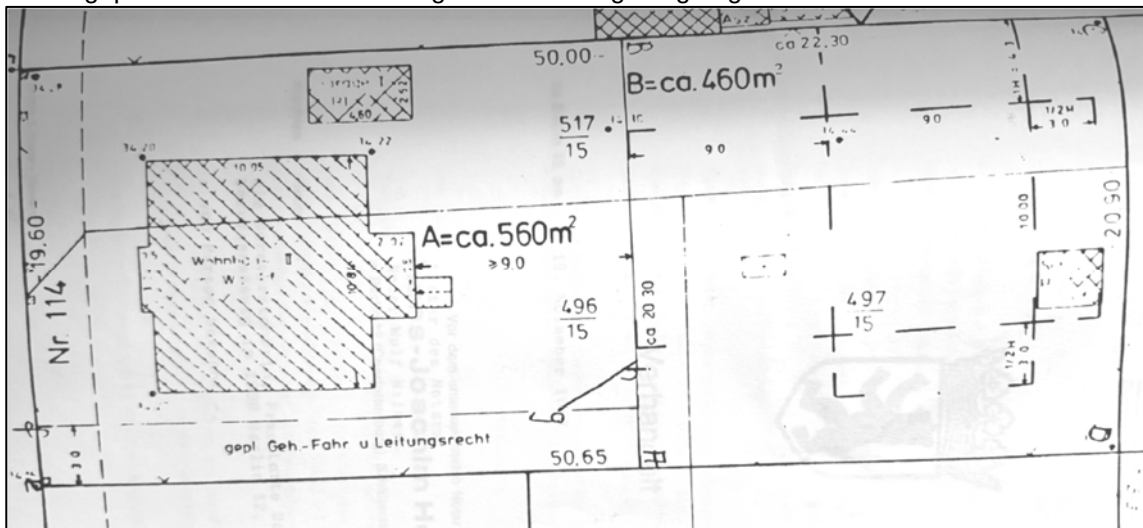
lfd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr und Leitungsrecht)

1	1	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Heiligensee Blatt 7541 Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 19. November 1987 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 8. Januar 1988. Bei Bildung von Wohnungseigentum von Blatt 7461 nach Blätter 8671 und 8672 übertragen am 13. Februar 1989.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Es wurden folgende Vereinbarungen getroffen:

zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstück 623 der Flur 1 - Am Dachsbau 114 A - das Recht einzutragen die auf dem anliegenden Lageplan mit den Buchstaben - f g h A e f - umschriebene Grundstücksfläche begehen und befahren zu dürfen sowie auf diesem Streifen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu unterhalten und pflegen zu dürfen, einschließlich der erforderlichen Versorgungsschächte sowie auf dem oben näher umschriebenen Streifen einen Wasserzählerschacht zu bauen, zu betreiben und zu pflegen.

Der Lageplan ist der Urkunde auszugsweise wie folgt beigelegt:



Die Eintragung belastet das Bewertungsobjekt. Aus sachverständiger Sicht führt die Inanspruchnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts durch den jeweiligen Eigentümer des rückwärtig gelegenen Grundstücks zu einer Verminderung des üblicherweise vorhandenen Sozialabstands und zu einer Lärmbeeinträchtigung, bezogen auf das im Erdgeschoss gelegene Sondereigentum. Des Weiteren verläuft die in Anspruch genommene Fläche auf dem Grundstücksteil, welcher dem zu bewertenden Sondereigentum als Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugewiesen ist und schränkt auch diese Sondernutzung ein. Es wird hierzu auch auf den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.

Die Eintragung ist daher wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung durch die rechtliche Belastung kann am zuverlässigsten im Differenzverfahren ermittelt werden.

Berechnung des Werteinflusses

Die Wertminderung durch Inanspruchnahme beschränkt sich im vorliegenden Fall nicht nur auf die Fläche, welche unter Zugrundelegung der Planzeichnung ca. 90 m² misst und vollständig auf der im Sondernutzungsrecht zum Sondereigentum Nr. 1 stehenden Gartenfläche verläuft, sondern reduziert noch den für Hausgärten üblichen Sozialabstand des betroffenen Sondernutzungsrechts.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks kann für die Berechnung des Werteinflusses herangezogen werden. Er beträgt 670,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Die Intensität der Frequentierung und die damit verbundene Einschränkung der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks wird mit einer Wertminderung der durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Teilfläche mit 50 % geschätzt

Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Beurteilung unter Zugrundelegung, dass die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks die belastete Fläche mitbenutzen können. Eine Nutzung ist jedoch stark eingeschränkt, da die Fläche jederzeit für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks freizuhalten ist. Zudem ist im Ansatz der Wertminderung der Werteeinfluss durch den Wegfall des Sozialabstands und die durch die Nutzung eines Dritten bestehende Lärmbeeinträchtigung (u.a. Autoverkehr, Personenverkehr auf dem Grundstück) berücksichtigt.

Bodenwert

mit Belastung

$$\begin{aligned} 670,00 \text{ €/m}^2 \times 477 \text{ m}^2 \text{ (unbelasteter Anteil)} &= 319.590,00 \text{ €} \\ 670,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 \text{ (Recht -50\%)} \times \text{ca. } 90 \text{ m}^2 \text{ (belasteter Anteil)} &= + 30.150,00 \text{ €} \\ &= \underline{349.740,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Bodenwert

ohne Belastung

$$670,00 \text{ €/m}^2 \times 567 \text{ m}^2 = \underline{379.890,00 \text{ €}}$$

$$\text{Differenz } 349.740,00 \text{ €} - 379.890,00 \text{ €} = \textbf{- 30.150,00 €}$$

Die Wertbeeinflussung infolge der in Abt. II des Grundbuchs von Heiligensee, Blatt 8671, lfd. Nr. 1, bestehenden Eintragung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), wird zum Wertermittlungstichtag 11.08.2025 für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 mit rd.

-30.200,00 €

in Worten: **minus dreißigtausendzweihundert Euro**

geschätzt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Sondereigentum Nr. 1 soll nach den Informationen der Verfahrensbeteiligten ungenutzt sein. Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe zum Sondereigentum möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt. Zudem soll das Sondereigentum gemäß Auskunft des Schuldnervertreters stark vermüllt sein, so dass die Beräumung als Werteinfluss in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt wird.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe zum Sondereigentum möglich. Es wird ausgehend von den vorliegenden Informationen unterstellt, dass kein Gewerbebetrieb besteht.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der bestehenden Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung wurde nicht benannt. Ausgehend von den durch den Schuldnervertreter übersandten Unterlagen handelt es sich um eine „selbstverwaltete“ WEG.

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:

Reinickendorf (ca. 274.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Heiligensee (ca. 18.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 38 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 18 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 96 (ca. 6,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 111, AS Schulzendorfer Straße (ca. 1,5 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Heiligensee (ca. 850 m entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 16,5 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 44 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin-Reinickendorf, im Ortsteil Heiligensee. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 18 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich zusammenfassend in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2024

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

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

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

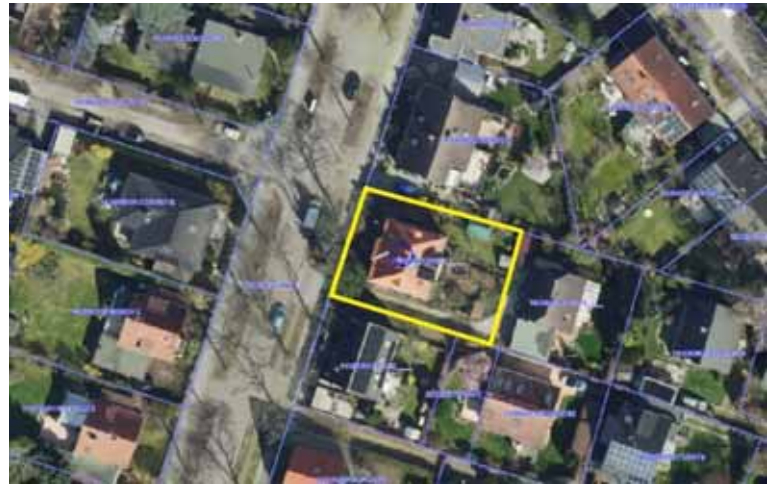
2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 20 m; mittlere Tiefe ca. 28 m; Größe 567 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

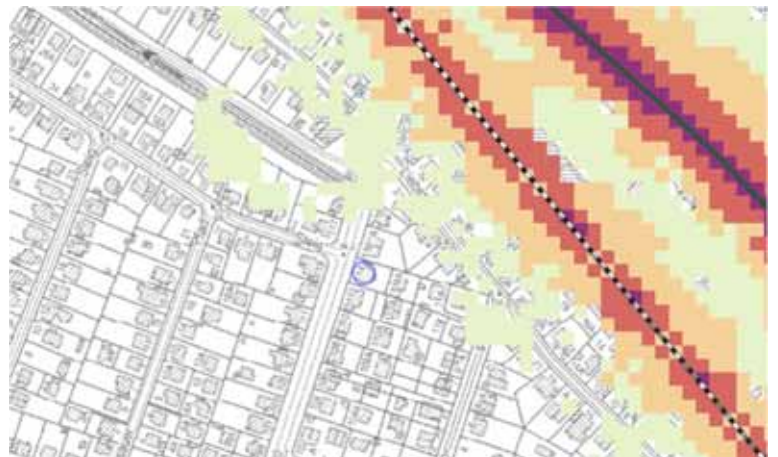
örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

L DEN in dB(A)

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

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Pflastersteinen; Geh-/Radwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik, Pflastersteinen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

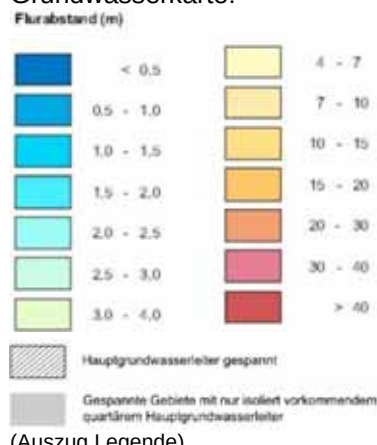
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:



Der Flurabstand des Grundwasser beträgt überwiegend ca. 3,0 bis 4,0 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas); Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

Anmerkung:

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

Altlasten:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.06.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Heiligensee, Blatt 8671, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr und Leitungsrecht),
- lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft,
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen.

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:

Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Baulastenblatt Nr. 1870 (2 Seiten) mit Lageplan, eingetragen 1987 und 1990, zu Gunsten des rückwärtig gelegenen Grundstücks Am Dachsbau 114 A, welche aus sachverständiger Sicht keinen gesonderten Werteinfluss für das zu bewertende Sondereigentum haben. Hinsichtlich der Nutzung der Grundstücksfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts wird auf die Ausführungen in Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen (dinglich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Zur Eintragung im Baulastenverzeichnis wird zudem auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalkarte Berlin verzeichnet.

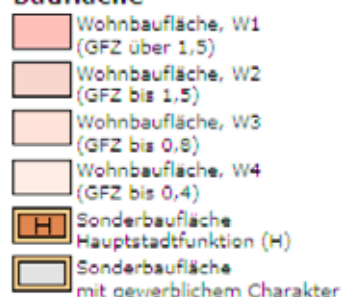


Quelle: Geoportal Berlin/Denkmalkarte; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W4) mit hohem Grünanteil



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

Festsetzungen im Baunutzungsplan
bzw. Bebauungsplan:

	allgemeines Wohngebiet				
	gemischtes Gebiet				
Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/2	2	0,2	0,4	1,6

Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2; es existieren Straßen- und Baufluchtlinien; Allgemeines Wohngebiet; II Vollgeschosse; GRZ (Hauptanlage) 0,20; GRZ (Nebenanlage) 0,19; GFZ (Hauptanlage) 0,40; offene Bauweise

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



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Anfrage vom 04.07.2025 blieb trotz mehrfacher Nachfragen durch die Behörde unbeantwortet. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin und den im Übrigen vorliegenden Unterlagen/Informationen unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeit beitrags- und abgabenfrei ist.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 befindet sich Erdgeschoss. Auf Grund der Außenbeobachtung ist zur Nutzungs-/Vermietungssituation keine abschließende Angabe möglich. Das zu bewertende Sondereigentum soll nach den Informationen der Verfahrensbeteiligten ungenutzt sein.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen bzw. -beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten insgesamt nicht wahrgenommen, so **nur eine Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Elektro-/Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, freistehend

Baujahr:

vor 1940 errichtet, um 1990 umfassend modernisiert (sachverständige Schätzung)

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind ausgehend von den vorliegenden Grundrissen überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen demnach tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon

ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisent-scheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksich-tigt werden muss.

Außenansicht: verputzt/gestrichen, Klinkersockel

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 21.03.1988, einschließlich Nachträgen, wurde das Mehrfamilienhaus in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 3 Wohnungseigentumseinheiten (WE), sowie Sondernutzungsrechten an Gartenflächen aufgeteilt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Hauseingangsbereich:	Holztür mit Lichtausschnitt
Fenster:	Holzfenster; Dachflächenfenster; Rollläden; Fensterbänke au- ßen aus Metall
Dach:	Walmdachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Im Protokoll der Eigentümerversammlung v. 28.10.2008 heißt es bzgl. der Heizung in TOP 4:

„Whg 2 und Whg 3 wollen im Oktober je eine Gasetagenhei-zung einbauen lassen. Whg 1 will zunächst die alte Ölheizung weiter nutzen. Nach Installation der Gasetagenheizungen wer-den die Whg 2 und 3 vom Heiz- und Warmwasserversorgungs-system des Hauses abgetrennt. Whg 1 übernimmt die alte Ölheizung und den Öltank auf eigenes Risiko und Kosten und trägt die event. später anfallenden Entsorgungskosten. Die Stromleitung der Ölheizung wird an den Stromzähler der Whg 1 angeschlossen. [...] Für Whg 1 wird eine Anschlussmöglichkeit vorgesehen, die bei entsprechender Beteiligung an den Installa-tionskosten genutzt werden kann. Whg 1 erhält in allen Keller-räumen Zugang zu den Heizungsrohren um Reparaturen und Isolierarbeiten durchführen zu können.“

Ein Abstimmunsergebnis zum TOP 4 ist dem Protokoll nicht zu entnehmen. Lediglich im TOP 1 heißt es, dass das Protokoll ohne Widerspruch angenommen wird. Auf Grund des Proto-kolls aus 2008 ist davon auszugehen, dass das Mehrfamilien-haus zumindest in den Sondereigentumen Nr. 2 und 3 über Gasetagenheizungen verfügt. Bezüglich des Sondereigentums Nr. 1 ist unbekannt, ob weiterhin die ursprüngliche Ölheizung oder inzwischen ebenfalls eine Gasetagenheizung installiert ist. Weitere Informationen liegen hierzu nicht vor.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:

Loggia/Balkon, Dachaufbauten

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand wird nach dem äußeren Anschein von der Straße aus als durchschnittlich eingeschätzt.

3.3 Nebengebäude

Garage:



Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze mit Zufahrt von der Straße aus

Die Garage befindet sich augenscheinlich auf einer Gartenfläche, welche im Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümer steht. In der Teilungserklärung nebst Nachträgen finden sich keine Angaben zu der am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Garage. Im Lageplan bzgl. der Sondernutzungsrechte, etc. ist angegeben, dass eine Garage geplant sei. Vgl. hierzu den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens.

Nach den vorliegenden Unterlagen/Informationen wird sachverständig eingeschätzt, dass die Garage im Gemeinschaftseigentum steht. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch nicht möglich. Zur Nutzung der Garage am Wertermittlungsstichtag kann sachverständig keine Auskunft erfolgen.

3.4 Außenanlagen**3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

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

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Gartenfläche, vgl. hierzu den Lageplan mit Kennzeichnungen in Anlage 4

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Gartenfläche, vgl. hierzu den Lageplan mit Kennzeichnungen in Anlage 4

3.5 Sondereigentum Nr. 1

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 besteht an allen im Erdgeschoss gelegenen Räumen, nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss. Es wird hierzu auch auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt 80,31 m ² gemäß den Angaben im Grundriss aus der Teilungserklärung und wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.
Raumaufteilung:	2,5 Zimmer, Diele, Küche, Bad, Loggia (vgl. Grundriss in Anlage 4 des Gutachtens)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut (Annahme)

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

besondere Bauteile/Einrichtungen:	Loggia
Baumängel/Bauschäden, Allgemeinbeurteilung:	Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt. Das Sondereigentum soll gemäß Auskunft des Schuldnervertreters stark vermüllt sein. In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Werteeinfluss einer erforderlichen Bäumung des Sondereigentums daher pauschal berücksichtigt.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist gemäß Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. Es wird hierzu auf den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Fläche des Sondernutzungsrechts wird dadurch eingeschränkt, dass übrige Wohnungseigentümer einen Teilbereich (entlang der südlichen Grundstücksgrenze) begehen dürfen. Für diesen Teilbereich besteht zudem eine dingliche Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des rückwärtig gelegenen Grundstücks. Im Übrigen werden Gartenflächen mit Zuordnung als Sondernutzungsrecht auch dadurch eingeschränkt, dass übrige Wohnungseigentümer einen Weg zum Haus und einen Mülltonnenzugang nutzen dürfen. Vgl. hierzu insgesamt den Lageplan mit Kennzeichnungen in Anlage 4 des Gutachtens.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Ausgehend von den vorliegenden Unterlagen/Informationen werden keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum erzielt.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage, Hausgeld:

Ausgehend von den durch den Schuldnervertreter übersandten Unterlagen handelt es sich um eine „selbstverwaltete“ WEG. Der Schuldnervertreter übersandte auf Nachfrage nach Unterlagen/Informationen unter anderem ein Schreiben eines Nachbarn mit folgenden Informationen bzgl. der Rücklage und des Hausgelds übersandt:

„Das Monatige Hausgeld beträgt ab 01.06.2025 für den Zeitraum 01.06.2025 bis 31.05.2026 79 Euro, setzt sich zusammen aus Hausgeld 71 Euro und Wasservorauszahlung 8 Euro.“

[...]

„Das Guthaben des Hauskontos würde 835,81 Euro betragen (Stand 31.05.2025), wenn alle Rückstände beglichen wären, wovon je ein Drittel auf jede Wohneinheit fallen würde.“

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstück in 13503 Berlin, Am Dachsbau 114, verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Erdgeschoss gelegenen Räumen, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Heiligensee	8671	1	1	622	567 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Abfrageparameter	
Status der Kauffallauswertung	7, Vertrag ausgewertet
Vertragsgegenstand	W, WE-Einheit
Vertragsart	1:2
Postleitzahl	13503
Vertragsdatum	12.08.2023:11.08.2025
BRW-Zone	1981
WF-NF {m ² }	60:100

Es wurden insgesamt 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2 (A)	3	4
Vergleichswert [€]	-----	320.000,00	330.000,00	275.000,00	492.000,00
Wohnfläche [m ²]	80,31	74,40	100,00	67,00	96,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.301,08	3.300,00	4.104,48	5.125,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 11.08.2025					
Kaufdatum/Stichtag	11.08.2025	29.08.2023	22.11.2023	31.01.2024	21.06.2024
zeitliche Anpassung ²		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		4.301,08	3.300,00	4.104,48	5.125,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	80,31	74,40	100,00	67,00	96,00
Anpassungsfaktor ³		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	2,5	3	5	2	4
Anpassungsfaktor ⁴		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	OG	EG	OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000	× 0,980	× 1,000
Aufzug	nein	nein	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	ja	nein	nein	ja
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,020	× 1,020	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.215,05	3.366,00	4.102,84	5.125,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.215,05	3.366,00	4.102,84	5.125,00

² Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle in den zurückliegenden zwei Jahren nicht erforderlich.

³ Eine Anpassung bzgl. der Wohnfläche ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle in den zurückliegenden zwei Jahren nicht erforderlich. Eine signifikante Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis pro m² Wohnfläche und der Wohnungsgröße ist nicht festzustellen.

⁴ Eine Anpassung bzgl. der Zimmeranzahl ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle in den zurückliegenden zwei Jahren nicht erforderlich. Eine signifikante Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis pro m² Wohnfläche und der Zimmeranzahl ist nicht festzustellen.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	500.000,00	410.000,00	610.000,00	439.000,00
Wohnfläche [m²]	80,31	90,00	92,00	97,40	82,50
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	5.555,56	4.456,52	6.262,83	5.321,21
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 11.08.2025					
Kaufdatum/Stichtag	11.08.2025	30.07.2024	16.08.2024	25.10.2024	04.11.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		5.555,56	4.456,52	6.262,83	5.321,21
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	80,31	90,00	92,00	97,40	82,50
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	2,5	4	4	4	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	EG	OG	EG	OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,980	× 1,000	× 0,980
Aufzug	nein	nein	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Loggia	ja	nein	ja	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,000	× 1,020	× 1,020
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		5.950,00	4.367,39	6.388,09	5.319,08
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		5.950,00	4.367,39	6.388,09	5.319,08

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9 (A)	10		
Vergleichswert [€]	-----	480.000,00	550.000,00		
Wohnfläche [m²]	80,31	65,14	97,00		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	7.368,74	5.670,10		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 11.08.2025					
Kaufdatum/Stichtag	11.08.2025	24.02.2025	25.02.2025		
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		7.368,74	5.670,10		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	80,31	65,14	97,00		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Zimmeranzahl	2,5	2	4		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Geschosslage	EG	OG	EG		
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000		
Aufzug	nein	ja	nein		
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000		
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
Balkon/Loggia	ja	ja	ja		
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		7.076,94	5.670,10		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		7.076,94	5.670,10		

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

- Nr. 1 13503, Hemmingstedter Weg
- Nr. 2 13503, Rosenorter Steig
- Nr. 3 13503, An der Schneise
- Nr. 4 13503, An der Wildbahn
- Nr. 5 13503, Fährstraße
- Nr. 6 13503, Haselhuhnweg
- Nr. 7 13503, Hennigsdorfer Straße
- Nr. 8 13503, Hennigsdorfer Straße
- Nr. 9 13503, An der Wildbahn
- Nr. 10 13503, Wildganssteig

Quelle: schriftliche Auskunft des Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.868,54 €/m² bis 6.447,56 €/m². Zwei angepasste Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	41.137,56 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 5.142,19 €/m ² rd. 5.142,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.142,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 257,10 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.399,10 €/m ²
Wohnfläche	× 80,31 m ²
Zwischenwert	= 433.601,72 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 433.601,72 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 433.601,72 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
Vergleichswert	= 423.601,72 € rd. <u>424.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 mit rd. **424.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**Zu-/Abschläge relativ**

Unter Berücksichtigung üblicher Anpassungsfaktoren wird für das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche vorliegend ein prozentualer Zuschlag i.H.v. 5 % des vorläufigen gewichteten gemittelten relativen Vergleichswerts (5.142,00 €/m²), mithin mit 257,10 €/m² geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Beräumung/Beseitigung von Müll, etc. pauschal rd.	-10.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstück in 13503 Berlin, Am Dachsbau 114, verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Erdgeschoss gelegenen Räumen, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Heiligensee	8671	1	1	622	567 m ²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus, zum Wertmittlungsstichtag 11.08.2025 mit rd.

424.000,00 €

in Worten: vierhundertvierundzwanzigtausend 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 12.08.2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, 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 August 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, Lageplan
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte