

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB



WERTERMITTLUNGSOBJEKT (FIKTIV)

Eigentumswohnung Nr. 27 (3. Obergeschoss rechts)

201/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum ·
Berlin-Pankow (fiktive Anschrift)

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	24.09.2026
Objektbesichtigung	24.09.2026
Gutachtenzweck	Vermögensübersicht und Schenkung an die Kinder
Auftrag / Gutachten	Auftrag vom 03.09.2026, Gutachten vom 01.10.2026
Ausfertigung	Muster – Ausfertigung Nr. 1 von 1

Verkehrswert (Marktwert), rd.

326.000 €

in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro

Muster-Gutachten von Otto & Kollegen. Das Objekt ist fiktiv; Adressen, Personen, Grundbuch-, Miet- und Verwalterangaben sind frei erfunden. Aufbau, Methode und Berechnungswege folgen der ImmoWertV 2021. Marktdaten (Berliner Immobilienmarktbericht, Mietspiegel 2026) stammen aus den im Text genannten amtlichen Veröffentlichungen; Bodenrichtwert, Vergleichskauffälle, Bewertungspunkte und Angaben zur Wohnungseigentümergeinschaft sind Annahmen zur Veranschaulichung und keine amtlichen Werte. Keine Verwendung für reale Bewertungen.

Ergebnisübersicht

– Muster-Verkehrswertgutachten vom 01.10.2026, Fassung vom 14.10.2026 –

Bewertungsobjekt

Objektart:	Eigentumswohnung (Wohnungseigentum) in einem Mehrfamilienhaus, vermietet
Lage:	Berlin, Bezirk Pankow, gute Wohnlage (fiktives Beispiel)
Miteigentumsanteil:	201/10.000 an dem Grundstück (3.204 m ²), verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 27 nebst Kellerraum
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	61,32 m ² , 2 Zimmer, Balkon, 3. Obergeschoss mit Aufzug (Balkon zu einem Viertel angerechnet, 1,92 m ²)
Zustand:	gut; Feuchteschäden im Sockelbereich des Hauseingangs (Gemeinschaftseigentum)
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, Klasse D (112 kWh/(m ² ·a))

Ergebnis

Wertermittlungstichtag:	24.09.2026
Verkehrswert:	326.000 €
Verkehrswert je m ² Wohnfläche:	5.316 €/m ²
Nachrichtlich bezugsfrei:	rd. 354.000 € (ohne Vermietungsabschlag; kein Teil des Verkehrswerts)

Kennzahlen

Verfahren / Kennzahl	Ergebnis	Anmerkung
Vergleichspreisverfahren (8 Kauffälle)	328.000 €	5.348 €/m ² ; Gewicht 70 %
Vergleichsfaktorverfahren (Marktbericht 2025/26)	319.800 €	5.214 €/m ² ; Gewicht 30 %
Bodenwertanteil (Miteigentumsanteil)	108.000 €	33 % des Verkehrswerts, nachrichtlich
Verkehrswert / Jahresnettokaltmiete (Ist)	51,5	Vervielfältiger, Plausibilisierung
Nettoanfangsrendite (Marktmiete)	1,9 %	Plausibilisierung, kein Verfahren

Der Preis wird in diesem Teilmarkt überwiegend durch Eigennutzer und Knappheit bestimmt, nicht durch die laufende Rendite. Deshalb ist das Vergleichswertverfahren maßgeblich; die Ertragskennzahlen dienen nur der Plausibilisierung.

Inhaltsübersicht

Textteil und Anlagen

	Ergebnisübersicht	2
1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Besichtigung und Mitwirkung	4
1.3	Besonderheiten	4
1.4	Leistungsabgrenzung	4
1.5	Verwendete Unterlagen und Quellen	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Grund und Boden	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.5	Gebäude (Gemeinschaftseigentum)	8
2.6	Eigentumswohnung (Sondereigentum)	8
2.7	Wohnungseigentumsrechtliche Situation	9
2.8	Mietverhältnis und mietrechtliche Rahmenbedingungen	10
2.9	Energetische Eigenschaften und Gebäudemodernisierungsgesetz	11
3.	Der Berliner Markt für Eigentumswohnungen	12
3.1	Umsatz und Preisniveau	12
3.2	Weiterverkäufe von Wohnungen der Baujahre ab 1991	12
3.3	Mieten und Marktlage	13
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2	Bodenwertermittlung (Miteigentumsanteil)	14
4.3	Vergleichsfaktorverfahren	15
4.4	Vergleichspreisverfahren	16
4.5	Ertragsorientierte Plausibilisierung	17
4.6	Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen	18
4.7	Zusammenfassung und Verkehrswert	18
4.8	Einflüsse auf die künftige Wertentwicklung	18
5.	Quellen und Rechtsgrundlagen	19
6.	Haftungsausschluss und Urheberrecht	19
A1	Fotodokumentation (Musterfotos)	20
A2	Mustergrundriss	22
A3	Wohnflächenberechnung	22
A4	Nicht abgebildete Anlagen	23
A5	Checkliste: Unterlagen für die Bewertung einer Eigentumswohnung	24
A6	Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren	25
A7	Hinweis zur Verantwortung	25

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Auftraggeberin (fiktiv)
Eingang des Auftrags:	03.09.2026
Gutachterliche Leistung:	Verkehrswert nach § 194 BauGB
Anlass der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht und Schenkung an die Kinder
Verwendungszweck (Empfängerkreis):	Eigentümerin, Beschenkte, ggf. Finanzamt (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG; ob das Finanzamt das Gutachten anerkennt, entscheidet es im Einzelfall)
Wertermittlungsstichtag:	24.09.2026 (Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag; bei einer Schenkung ist der Zeitpunkt der Ausführung maßgeblich, siehe § 11 ErbStG)
Eigentümerin lt. Grundbuchauszug:	Eigentümerin (fiktiv)
Tag der Ortsbesichtigung:	24.09.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin und die unterzeichnende Sachverständige bzw. der Sachverständige

1.2 Besichtigung und Mitwirkung

Die Wohnung war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden; nach Auskunft der Mieterin sind in der Wohnung keine Schäden bekannt. Das Gemeinschaftseigentum (Hauseingang, Treppenhaus, Aufzug, Hof, Tiefgarage, Keller) wurde im Rahmen des Ortstermins mitbesichtigt; die Technikräume waren nicht zugänglich. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.

1.3 Besonderheiten

Die Wohnung ist vermietet (Abschnitt 2.8). Eine öffentliche Förderung oder Wohnungsbindung besteht nicht. Zum Gemeinschaftseigentum wurden Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Beschlussammlung, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung ausgewertet (Abschnitt 2.7). Der Sockelbereich des Hauseingangs Nr. 12 zeigt Feuchteschäden; die Beseitigung ist beschlossen und aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren.

1.4 Leistungsabgrenzung

- Baumängel und -schäden werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswerts nötig sind (visuelle, nicht zerstörende Untersuchung); das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten.
- Die Baubeschreibung nennt nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale; Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen zur üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen wird unterstellt.
- Untersuchungen auf Schädlinge, Schadstoffe und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist.
- Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und den Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.
- Eine rechtliche Prüfung der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und des Mietvertrags findet nicht statt; sie werden nur auf wertrelevante Inhalte ausgewertet. Der Energieausweis wurde nicht auf Richtigkeit geprüft.

1. Vorbemerkungen

1.5 Verwendete Unterlagen und Quellen

Unterlage / Quelle	Stand	Herkunft
Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, Abt. I–III)	zum Stichtag	Auftraggeberin / Grundbuchamt
Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	1996, mit Änderungen	Hausverwaltung
Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7 WEG	2023 bis 2026	Hausverwaltung
Wirtschaftsplan 2026, Jahresabrechnung 2025, Rücklagenstand	2025/2026	Hausverwaltung
Mietvertrag, Mieterhöhungsschreiben, Mietübersicht	2019 bis 2024	Auftraggeberin
Energieausweis (Verbrauchsausweis)	08.03.2024	Auftraggeberin
Grundrisse, Wohnflächenberechnung	Bestandsunterlagen	Hausverwaltung
Bodenrichtwert, Bodenbelastungskataster, Denkmalkarte, Flächennutzungsplan	Stichtag	Geoportal/FIS-Broker Berlin, BORIS Berlin
Immobilienmarktbericht 2025/2026	Marktdaten 2025	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Berliner Mietspiegel 2026	Stichtag 01.09.2025	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin, rund 3,9 Millionen Einwohner; Bezirk Pankow, Ortsteil (fiktiv)
Innerörtliche Lage:	innerstädtisch, außerhalb des S-Bahn-Rings, Nähe Stadtteilzentrum
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	weit fußläufig
Öffentliche Verkehrsmittel:	Straßenbahn und Bus fußläufig, S-Bahn in rund 10 Minuten
Wohnlage (Mietspiegel 2026):	gute Wohnlage
Geschäftslage:	nur bedingt geeignet
Bebauung und Nutzung der Straße:	vorwiegend wohnbauliche Nutzung; aufgelockerte, in der Regel 2- bis 5-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal durch Straßenverkehr

2.2 Erschließung

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinpflaster
Versorgung und Abwasser:	Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Glasfaseranschluss im Hausnetz vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Auf dem Gesamtgrundstück (drei Flurstücke) stehen drei Mehrfamilienhäuser (42 Wohneinheiten); zwei mittig auf einer Flurgrenze, eines einseitig an die Nachbarbebauung angebaut; Tiefgarage mit 21 Stellplätzen
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

2.3 Grund und Boden

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Berlin-Pankow (fiktiv)	1	100	1.126 m ²
Berlin-Pankow (fiktiv)	1	101	1.110 m ²
Berlin-Pankow (fiktiv)	1	102	968 m ²
Summe			3.204 m²

Grundbuch:	Grundbuch von Berlin-Pankow, Blatt 1000N (fiktiv), lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil:	201/10.000
Grundstückszuschnitt:	rechteckig

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Eintragungen in Abteilung II:	Der Grundbuchauszug ist im Muster nicht abgebildet. Die eingetragenen Rechte (fiktiv: Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nachbarflurstücke) werden als nicht wertrelevant betrachtet, da sie die Nutzung der Wohnung nicht beeinträchtigen.
Abteilung III:	Schuldverhältnisse bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt; es wird unterstellt, dass bestehende Schulden bei Beleihung, Verkauf oder Schenkung sachgerecht berücksichtigt werden.
Vermietungssituation:	Die Wohnung ist vermietet (Abschnitt 2.8). Mietminderungen oder Mietrückstände wurden nicht angezeigt; es wird davon ausgegangen, dass sie nicht vorliegen. Quelle: Hausverwaltung, Auftraggeberin.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht grundbuchlich eingetragene Lasten, begünstigende Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Quelle: Hausverwaltung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Stichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Quelle: Auskunft des Bezirksamts Pankow.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche W2 (GFZ über 0,8 bis 1,5)
Bauplanungsrecht:	Es liegt kein Bebauungsplan vor; unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB.
Satzungen und Gebote:	Keine Sanierungssatzung (§§ 136 ff. BauGB), keine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff.), keine Erhaltungssatzung (§§ 172–174, einschließlich soziale Erhaltungsgebiete) und keine städtebaulichen Gebote (§§ 175–179). Ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB besteht daher nicht; das Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB ist unerheblich, da das Wohnungseigentum bereits begründet ist.
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation:	beitrags- und abgabefrei
Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste Berlin verzeichnet.
Naturschutz, Wasserschutz:	keine über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Festsetzungen; keine Trinkwasserschutzzone
Bodenbelastung:	Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster der zuständigen Behörde nicht aufgeführt; während der Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

Quellen: Geoportal/FIS-Broker Berlin, Auskünfte des Bezirksamts Pankow und der Auftraggeberin.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.5 Gebäude (Gemeinschaftseigentum)

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen (Erdgeschoss und drei Obergeschosse), voll unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss, Aufzug
Baujahr:	1996 (laut Auftraggeberin, nach sachverständiger Prüfung plausibel)
Bauweise:	massiv mit Stahlbetondecken
Dach:	Berliner Dach; Dachziegel und Dachpappe; Unterkonstruktion Holz; Gauben; Dämmung mit Unterspannbahnen
Fassade:	geputzt und gestrichen, im Erdgeschoss Bossenputz; Feuchteschäden im Sockelbereich des Hauseingangs Nr. 12
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung:	zentrale Gas-Heizungsanlage (Brennwertkessel, 2012 erneuert, fiktiv) mit Warmwasserbereitung
Besonderheiten:	Balkone, Erker, Aufzug, Eingangsüberdachung, Tiefgarage, Gemeinschaftsgarten
Gesamtbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand.

2.6 Eigentumswohnung (Sondereigentum)

Lage im Gebäude:	3. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 27, mit Kellerraum
Zimmeranzahl und Fläche:	2 Zimmer, Wohnfläche 61,32 m ² (Anlage A3)
Sanitärbereich:	Fliesen deckenhoch, eingebaute Badewanne, wandhängendes WC, Waschmaschinenanschluss; Qualität gut
Fenster:	durchgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fußböden:	Wohnräume Laminat, Küche Fliesen; Nassräume Fliesen
Küche:	Einbauküche mittlerer Qualität mit Geschirrspüler
Keller:	trocken; Boden Estrich mit Anstrich; Metallboxen als Mieterkeller
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Flachheizkörpern, Thermostatventilen und fernablesbaren Heizkostenverteilern
Besonderheiten:	Balkon
Gesamtbeurteilung:	Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.7 Wohnungseigentumsrechtliche Situation

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG, in Kraft seit 01.12.2020) ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig (§ 9a WEG). Die Instandhaltungsrücklage heißt Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG); jeder Eigentümer hat Anspruch auf Einsicht in die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 WEG) und auf einen zertifizierten Verwalter (§ 26a WEG). Für den Wert einer Eigentumswohnung sind deshalb neben der Wohnung selbst die Verhältnisse der Gemeinschaft maßgeblich: Rücklage, Hausgeld, beschlossene und absehbare Maßnahmen sowie Streit in der Gemeinschaft. Die folgenden Angaben beruhen auf den Unterlagen der Hausverwaltung (Beispielangaben).

Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung:	Teilungserklärung vom 12.03.1996 (fiktiv), geändert 2004; Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen, Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig; keine abweichenden Regelungen mit Werteinfluss
Sondereigentum und Sondernutzungsrechte:	Wohnung Nr. 27 und Kellerraum; Balkon als Teil des Sondereigentums genutzt (Bauteile am Gemeinschaftseigentum); keine Sondernutzungsrechte (z. B. Gartenanteile, Stellplatz)
Stellplatz:	Der Wohnung ist kein Stellplatz zugeordnet; Tiefgaragenplätze werden getrennt gehandelt und sind nicht Gegenstand der Bewertung
Verwaltung:	zertifizierte Hausverwaltung (fiktiv), Vertrag bis 31.12.2027; Verwaltungsbeirat vorhanden
Beschlussammlung 2023–2026:	Sanierung des Sockels am Hauseingang Nr. 12 (Beschluss vom 14.05.2025, Kosten 38.000 € aus der Erhaltungsrücklage); Prüfung eines Heizungs austauschs (Variantenuntersuchung beauftragt, Kosten noch nicht beschlossen); Aufzugsmodernisierung für 2028 vorgemerkt; keine Sonderumlage beschlossen
Streit und Rückstände:	keine anhängigen Beschlussklagen; keine Hausgeldrückstände der Wohnung lt. Auskunft der Hausverwaltung

Wirtschaftsplan 2026 (Beispielwerte)	monatlich	je m² Wohnfläche
Betriebs- und Heizkosten (auf die Mieterin umlagefähig)	168,00 €	2,74 €
Verwaltungskosten	32,00 €	0,52 €
Laufende Instandhaltung	22,00 €	0,36 €
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	40,00 €	0,65 €
Hausgeld gesamt	262,00 €	4,27 €

Die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31.12.2025 rund 412.000 € (fiktiv); auf die Wohnung entfallen nach dem Miteigentumsanteil 8.281 € oder rund 135 € je m² Wohnfläche. Das ist für ein Haus des Baujahrs 1996 mit anstehenden Maßnahmen (Sockel, Heizung, Aufzug) eher niedrig. Käufer vergleichen Hausgeld und Rücklage; der Gutachterausschuss sieht hierin einen preisbeeinflussenden Faktor. Im Vergleichsfaktorverfahren wird dies mit einem Abschlag von 3 Punkten erfasst (Abschnitt 4.3).

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.8 Mietverhältnis und mietrechtliche Rahmenbedingungen

Mietvertrag (Beispielangaben)	Angabe
Mietbeginn / Dauer	01.04.2019, unbefristet
Nettokaltmiete derzeit	527,35 € monatlich = 8,60 €/m ²
Letzte Mietänderung	01.07.2024 (Zustimmung nach § 558 BGB)
Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung	168,00 € monatlich
Kautions	drei Nettokaltmieten, nach § 551 BGB getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt
Mietrückstände / Minderungen	keine bekannt

Ortsübliche Vergleichsmiete: Der Berliner Mietspiegel 2026 (Stichtag 01.09.2025, qualifizierter Mietspiegel, Amtsblatt Nr. 22 vom 29.05.2026) weist für Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2001 (ohne Wendewohnungen) mit 60 bis unter 65 m² in guter Wohnlage eine Spanne von 8,74 € bis 12,75 €/m² mit einem Mittelwert von 10,57 €/m² aus (mittlere Wohnlage: 7,93 € bis 12,17 €, Mittelwert 9,56 €/m²). Nach der Orientierungshilfe (Bad, Küche, Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld) ist die Wohnung durchschnittlich einzuordnen. Die Ist-Miete von 8,60 €/m² liegt damit rund 19 % unter dem Mittelwert und knapp unter dem unteren Spannenwert; sie ist eine Bestandsmiete aus dem Jahr 2019 mit späterer Anpassung.

- **Mieterhöhung:** Nach § 558 BGB kann die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden; die Kappungsgrenze beträgt in Berlin 15 % innerhalb von drei Jahren. Die Ist-Miete könnte danach auf höchstens rd. 9,89 €/m² steigen; der Mittelwert wird erst nach einem zweiten Schritt erreicht.
- **Neuvermietung:** Bei Neuvermietung gilt in Berlin die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB); die Miete darf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (rd. 11,60 €/m²), soweit keine Ausnahme greift. Die Geltungsdauer der Berliner Verordnung ist zum Stichtag zu prüfen.
- **Verkauf:** Der Erwerber tritt in den Mietvertrag ein (§ 566 BGB, „Kauf bricht nicht Miete“). Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nur unter den Voraussetzungen des § 573 BGB möglich. Die Kündigungssperrfristen nach § 577a BGB gelten nur für Wohnungen, die nach der Überlassung an den Mieter umgewandelt wurden; dies ist hier nicht der Fall (die Wohnung wurde als Wohnungseigentum errichtet), ebenso entfällt das Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB).
- **Wertwirkung:** Das bestehende Mietverhältnis schränkt die Verfügbarkeit ein. Der Gutachterausschuss weist aus, dass 77 % der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bezugsfrei erfolgen; vermietete Wohnungen werden am Markt mit einem Abschlag gehandelt. Er wird hier mit 8 % gegenüber dem bezugsfreien Zustand angesetzt (Beispielwert) und in beiden Vergleichsverfahren in gleicher Höhe berücksichtigt (Abschnitte 4.3 und 4.4).

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.9 Energetische Eigenschaften und Gebäudemodernisierungsgesetz

Energieausweis:	Verbrauchsausweis vom 08.03.2024, gültig bis 07.03.2034 (fiktiv)
Endenergieverbrauch:	112 kWh/(m ² ·a), Energieeffizienzklasse D
Energieträger:	Erdgas, zentrale Anlage mit Warmwasserbereitung
Wärmeschutz:	Baujahr 1996, Wärmeschutzstandard der Wärmeschutzverordnung 1995; Kunststoffenster mit Isolierverglasung; keine nachträgliche Dämmung der Außenwand

Bewertungsrelevant ist weniger die einzelne Wohnung als die Gemeinschaft: Eine Heizungsmodernisierung oder ein Anschluss an Fernwärme wird von der Gemeinschaft beschlossen und über die Erhaltungsrücklage oder eine Sonderumlage finanziert. Maßgeblich für die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude ist zum Stichtag das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226); es hat das Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Die frühere Vorgabe, eine neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien zu betreiben, und die Austauschpflicht für alte Heizkessel sind damit entfallen. Der Heizungsaustausch, den die Gemeinschaft prüfen lässt (Abschnitt 2.7), ist deshalb keine gesetzliche Pflicht, sondern eine Entscheidung der Gemeinschaft; seine Kosten können dennoch die Erhaltungsrücklage belasten oder eine Sonderumlage auslösen. Der Stand der Berliner Wärmeplanung nach dem Wärmeplanungsgesetz, etwa zum Ausbau der Fernwärme, ist im realen Gutachten zum Stichtag zu prüfen.

Der CO₂-Preis wird nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt; der Vermieteranteil mindert den Ertrag. Die Klasse D ist durchschnittlich und rechtfertigt keine gesonderte Anpassung.

3. Der Berliner Markt für Eigentumswohnungen

Quelle der Marktdaten ist der Immobilienmarktbericht 2025/2026 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Marktdaten 2025, ergänzt um das 1. Quartal 2026).

3.1 Umsatz und Preisniveau

Kennzahl (Berlin)	2025	Veränderung / Anmerkung
Kauffälle gesamt (alle Teilmärkte)	22.912	+10 % gegenüber 2024
Geldumsatz gesamt	16,1 Mrd. €	+8 %
Verkäufe von Eigentumswohnungen (ohne Pakete)	11.110	2024: 10.458
Durchschnittskaufpreis Eigentumswohnungen	5.511 €/m²	+5 % (2024: 5.251 €/m²); mittlere Wohnfläche 70,92 m²
Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen	8.108 €/m²	+2 %
Altbezirk Pankow (540 Kauffälle)	Ø 5.194 €/m²	Spanne 2.751 bis 7.673 €/m² (2024: Ø 4.415 €/m²)
Eigentumswohnungen, 1. Quartal 2026	3.434 Kauffälle	-6 % gegenüber dem 1. Quartal 2025; 1,33 Mrd. € (-5 %); Preistendenz nahezu unverändert

Der Markt hat sich nach den Preiskorrekturen der Vorjahre stabilisiert: Die Umsätze stiegen 2025 deutlich, die Preise legten moderat zu, im ersten Quartal 2026 blieb das Niveau nahezu unverändert. Für Bauland des individuellen Wohnens senkte der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte um rund 5 %; das Bodenrichtwertniveau für Geschosswohnungsbau blieb unverändert. Neubegründungen von Wohnungseigentum gingen insgesamt um 2 % auf 4.117 Wohneinheiten zurück, die Umwandlungen bestehender Mietwohnungen um 37 % auf 966 Wohneinheiten.

3.2 Weiterverkäufe von Wohnungen der Baujahre ab 1991

Für Wohnungen, die bereits als Wohnungseigentum errichtet wurden, veröffentlicht der Gutachterausschuss nach Baujahresgruppe, Wohnlage und Stadtregion Preisspannen und Mittelwerte. Das Bewertungsobjekt (Baujahr 1996) gehört zur Gruppe ab 1991. Die Ortsteile sind den Regionen City (innerhalb des S-Bahn-Rings), Nord, Ost, Südost, Südwest und West zugeordnet (Abbildung 14 des Marktberichts); für das fiktive Objekt wird die Region Nord angenommen.

Region Nord, Baujahre ab 1991, Weiterverkäufe	Kauffälle	Preisspanne €/m²	Mittelwert €/m²
2025, einfache und mittlere Wohnlage	182	2.140 bis 6.753	4.283
2025, gute und sehr gute Wohnlage	15	3.994 bis 7.163	5.572
2024, einfache und mittlere Wohnlage	178	2.441 bis 5.969	4.060
2024, gute und sehr gute Wohnlage	28	4.167 bis 6.554	5.275

3. Der Berliner Markt für Eigentumswohnungen

Die Preise hängen vor allem von Baualter, Wohnlage, Ausstattung und Verfügbarkeit (vermietet oder bezugsfrei) ab; auch Hausgeld und Erhaltungsrücklage beeinflussen sie. Für das Bewertungsobjekt in guter Wohnlage ist die Gruppe „gute und sehr gute Wohnlage“ einschlägig; sie ist mit 15 Kauffällen klein und enthält auch sehr gute Lagen. Zur Kontrolle dienen der Mittelwert aller Eigentumswohnungen im Altbezirk Pankow (5.194 €/m², 540 Kauffälle, Abschnitt 3.1), die Gruppe „einfache und mittlere Wohnlage“ (4.283 €/m², 182 Kauffälle) als Untergrenze sowie Angebotspreise der Internetportale für Pankow im Jahr 2026 (rd. 4.600 bis 6.000 €/m² für Bestand und Neubau; Angebotspreise liegen üblicherweise über den erzielten Kaufpreisen).

3.3 Mieten und Marktlage

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt für das Bewertungssegment (Baujahr 1991–2001, 60 bis unter 65 m², gute Wohnlage) laut Mietspiegel 2026 im Mittel bei 10,57 €/m² (Abschnitt 2.8). Die Kaufpreise liegen mit rund 5.400 €/m² beim gut 40-Fachen der Jahresmiete (bei der Bestandsmiete deutlich darüber); das zeigt, dass Käufer den Preis nicht aus der laufenden Rendite, sondern aus Eigennutzung, Knappheit und Wertsteigerungserwartung ableiten. Hohe Finanzierungskosten und lange Bearbeitungszeiten bei Krediten dämpfen die Nachfrage; der Mangel an Wohnraum stützt sie.

Einordnung des Objekts: Eine 2-Zimmer-Wohnung von 61 m² in guter Wohnlage, Baujahr 1996, mit Balkon und Aufzug ist ein marktgängiges Segment. Die Vermietung schränkt den Käuferkreis ein (überwiegend Kapitalanleger und Käufer mit Eigenbedarf nach Auszug der Mieterin); das wird über den Vermietungsabschlag berücksichtigt.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach § 6 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den verfügbaren Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren angewandt, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen unter Würdigung ihrer Aussagekraft abzuleiten (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Verfahren	Anwendung	Begründung
Vergleichswertverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV), Vergleichspreise	angewandt, vorrangig	Eigentumswohnungen werden am Markt in hoher Zahl gehandelt; die Kaufpreissammlung liefert geeignete Kauffälle (Abschnitt 4.4)
Vergleichswertverfahren, Vergleichsfaktoren	angewandt	Der Gutachterausschuss veröffentlicht Mittelwerte nach Baujahr, Wohnlage und Region; mit Anpassungen auf das Objekt übertragbar (Abschnitt 4.3)
Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV)	nicht als Verfahren, nur Plausibilisierung	Für Wohnungseigentum veröffentlicht der Gutachterausschuss keinen Liegenschaftszinssatz; der Preis wird nicht aus der Rendite gebildet. Kennzahlen siehe Abschnitt 4.5
Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV)	nicht anwendbar	Für Wohnungseigentum liegen keine Sachwertfaktoren vor; der Kostenwert des Gebäudes ist nicht preisbildend

4.2 Bodenwertermittlung (Miteigentumsanteil)

Der Bodenwert geht in das Vergleichswertverfahren nicht ein, weil Kaufpreise für Eigentumswohnungen Gebäude und Boden gemeinsam enthalten. Er wird hier nachrichtlich ermittelt, um den Anteil des Bodens am Verkehrswert einzuschätzen (§§ 40–45 ImmoWertV).

Hinweis zu den Beispielwerten. Der Bodenrichtwert von 1.400 €/m² (Geschosswohnungsbau, GFZ 1,0, gute Wohnlage) ist ein Beispielwert. In einem realen Gutachten ist er der Bodenrichtwertkarte (BORIS Berlin) für den Stichtag 01.01.2026 zu entnehmen; für den Geschosswohnungsbau blieb das Niveau zum 01.01.2026 unverändert.

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert (01.01.2026)	1.400 €/m ²	–
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
Beitrags-/Abgabenzustand	frei	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,2
Fläche	keine Angabe	3.204 m ²

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Position	Berechnung	Wert
Zeitliche Anpassung	Preisniveau unverändert (Bodenrichtwert 01.01.2026)	0 %
Anpassung an die GFZ	Umrechnungskoeffizienten GFZ 1,2 zu 1,0 (Beispielansatz)	+20 %
Angepasster Bodenrichtwert	$1.400 \text{ €/m}^2 \times 1,20$	1.680,00 €/m ²
Bodenwert des Grundstücks	$1.680,00 \text{ €/m}^2 \times 3.204 \text{ m}^2$	5.382.720 €
Bodenwert des Miteigentumsanteils	$5.382.720 \text{ €} \times 201/10.000$	108.193 €

Die GFZ des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Geschossfläche (3.065,67 m² Wohn- und Nutzfläche : 0,79 = rd. 3.881 m²) und der Grundstücksfläche von 3.204 m²: rd. 1,2. Der Miteigentumsanteil entspricht einer Wohnfläche von rd. 61,6 m² (201/10.000 von 3.065,67 m²), also in etwa der tatsächlichen Wohnfläche. Der Bodenwertanteil am Verkehrswert beträgt rd. 33 %.

4.3 Vergleichsfaktorverfahren

Der Gutachterausschuss veröffentlicht für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen Mittelwerte je m² Wohnfläche. Als Basis dient der Mittelwert der Region Nord, Baujahre ab 1991, gute und sehr gute Wohnlage, für 2025: 5.572 €/m² (15 Kauffälle, Spanne 3.994 bis 7.163 €/m²). Wegen der kleinen Fallzahl wird das Ergebnis mit den Kontrollgrößen aus Abschnitt 3.2 abgeglichen. Das Preisniveau ist zum Stichtag nahezu unverändert (1. Quartal 2026, Abschnitt 3.1); eine zeitliche Anpassung unterbleibt (Faktor 1,00). Der Mittelwert bildet eine durchschnittliche Wohnung ab. Um ihn auf das Bewertungsobjekt zu übertragen, werden fünf Merkmalsgruppen nach Gewicht und Abweichung vom Durchschnitt (100 Punkte = Durchschnitt) eingestuft (Zielbaumverfahren).

Hinweis zu den Beispielwerten. Die Einstufungen sind sachverständige Schätzungen. Umrechnungskoeffizienten für einzelne Merkmale (z. B. Geschoss, Balkon, Verfügbarkeit) hat der Berliner Gutachterausschuss nicht veröffentlicht; sie werden hier aus Markterfahrung angesetzt und sind als Annahmen kenntlich gemacht. Die Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses für die steuerliche Bedarfsbewertung (Abl. 2025 Nr. 50) dienen steuerlichen Zwecken und ersetzen keine Verkehrswertermittlung.

Merkmalsgruppe	Gewicht	Wertung	Begründung (Punkte gegenüber 100)
1. Regionale Wohn- und Verkehrslage	25 %	96	Lage: gute Wohnlage; die Basisgruppe enthält auch sehr gute Lagen (-6); Verkehrsanbindung (Straßenbahn, S-Bahn erreichbar) (+2). Verfügbarkeit (vermietet): nicht im Zielbaum, sondern als eigener Faktor (unten)
2. Alter, Größe und Lage der Wohnung	20 %	100	Objektalter: Baujahr 1996 (Gruppe umfasst Baujahre bis 2021) (-8); Größe 61 m ² (kleiner als Mittel von 71 m ²) (+4); Lage im Gebäude: 3. OG mit Aufzug (+4)
3. Grundrissgestaltung und Ausstattung	25 %	103	Grundriss: zweckmäßig, Diele und Balkon (+1); Ausstattung: Einbauküche, Bad mit Fliesen deckenhoch, Laminat (+2)
4. Bauweise und Zustand von Gebäude und Wohnung	20 %	101	Zustand Wohnung: gut (+3); Zustand Gebäude: gut; Sockelfeuchte am Hauseingang (-2)
5. Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentum	10 %	99	Kellerraum, Gemeinschaftsgarten, Aufzug (+2); Erhaltungsrücklage je m ² unterdurchschnittlich (-3)
Σ Gewicht × Wertung	100 %	9.985	Anpassungsfaktor Objekt 0,9985

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Verfügbarkeit: Der Mittelwert der Basisgruppe enthält vermietet und bezugsfrei verkaufte Wohnungen. Der Vermietungsabschlag von 8 % (Beispielwert, Abschnitt 2.8) wird deshalb nicht im Zielbaum erfasst, wo ihn das Gewicht der Merkmalsgruppe auf rund 2 % verkleinern würde, sondern als eigener Faktor, damit er in beiden Vergleichsverfahren gleich wirkt. Nach dem Marktbericht erfolgen 77 % der Weiterverkäufe bezugsfrei. Unter der Annahme, dass dieser Anteil auch für die Basisgruppe gilt (Beispielannahme), liegt der Mittelwert bei $0,77 + 0,23 \times 0,92 = 0,982$ des bezugsfreien Niveaus; der Faktor für den vermieteten Zustand beträgt damit $0,92 : 0,982 = 0,937$.

Position	Wert
Mittelwert der Region (Basis)	5.572 €/m²
Zeitliche Anpassung	1,00
Anpassungsfaktor Objekt ($\Sigma \text{Gewicht} \times \text{Wertung} / 10.000$)	0,9985
Faktor Verfügbarkeit (vermietet gegenüber dem Mittelwert)	0,9372
Vergleichsfaktorwert je m²	5.214 €/m²
Vergleichsfaktorwert (61,32 m²)	319.753 €

4.4 Vergleichspreisverfahren

Der Gutachterausschuss stellt aus der Kaufpreissammlung auf Anfrage Kauffälle bereit (§ 26 Abs. 1 ImmoWertV). Abgefragt wurden Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Bezirk Pankow mit Verkauf von Mitte 2025 bis Mitte 2026, 50 bis 90 m² Wohnfläche und Baujahren 1990 bis 2001. Die Kauffälle werden durch Umrechnungsfaktoren dem Bewertungsobjekt angeglichen (gute Wohnlage, vermietet, mit Balkon, Baujahr 1996).

Hinweis zu den Beispieldaten. Die acht Kauffälle sind frei erfundene Beispieldaten, an die Größenordnung der Mittelwerte des Marktberichts angelehnt; sie veranschaulichen die Methode und bestätigen das Ergebnis des Vergleichsfaktorverfahrens nicht unabhängig. In einem realen Gutachten stehen hier die Kauffälle des Gutachterausschusses (ohne Namen und Adressen). Die Umrechnungsfaktoren sind Beispielannahmen (Lage mittel zu gut 1,07; Erdgeschoss 1,05; ohne Balkon 1,03; bezugsfrei zu vermietet 0,92; Baujahr 2001 gegenüber 1996 0,98).

Nr.	Quartal	Bj.	m²	Lage	Geschoss	Balkon	Verfügbarkeit	€/m²	Faktor	angepasst
1	IV/2025	1994	59,8	gut	2. OG	ja	vermietet	5.350	1,000	5.350
2	III/2025	1998	64,2	gut	3. OG	ja	bezugsfrei	6.050	0,920	5.566
3	IV/2025	1996	57,0	mittel	EG	ja	bezugsfrei	5.050	1,034	5.220
4	I/2026	2001	66,5	gut	4. OG	ja	vermietet	5.700	0,980	5.586
5	I/2026	1995	61,0	mittel	1. OG	nein	bezugsfrei	4.900	1,014	4.968
6	II/2026	1997	62,8	gut	2. OG	ja	vermietet	5.480	1,000	5.480
7	II/2026	1996	60,4	gut	3. OG	ja	bezugsfrei	5.900	0,920	5.428
8	II/2026	1993	68,0	mittel	2. OG	ja	vermietet	4.850	1,070	5.190

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Auswertung	Wert
Mittelwert der angepassten Kaufpreise	5.348 €/m ²
Spanne (niedrigster bis höchster angepasster Wert)	4.968 bis 5.586 €/m ²
Standardabweichung / Variationskoeffizient	212 €/m ² / 4,0 %
Vergleichspreiswert (61,32 m²)	327.967 €

Ausreißer: Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV nur herangezogen werden, wenn ihre Auswirkungen sicher erfasst werden können. Die angepassten Kaufpreise streuen mit einem Variationskoeffizienten von 4,0 % gering; kein Wert weicht um mehr als 15 % vom Mittelwert ab, daher wurde kein Kauffall ausgeschlossen. Alle Kauffälle sind mit gleichem Gewicht angesetzt.

4.5 Ertragsorientierte Plausibilisierung

Das Ertragswertverfahren wird nicht angewandt (Abschnitt 4.1). Zur Plausibilisierung werden Ertragskennzahlen für die Ist-Miete und für die nachhaltig erzielbare Marktmiete (Mietspiegelmittelwert für gute Wohnlage, gerundet 10,50 €/m²) berechnet. Die Bewirtschaftungskosten folgen den Modellansätzen der Anlage 3 ImmoWertV, fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex (Stand 01.01.2026): Verwaltungskosten je Eigentumswohnung 439 €, Instandhaltungskosten 14,40 €/m² Wohnfläche, Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrags.

Position	Ist-Miete	Marktmiete
Nettokaltniete je m ²	8,60 €	10,50 €
Rohertrag (61,32 m ² × 12 Monate)	6.328 €	7.726 €
Verwaltungskosten	-439 €	-439 €
Instandhaltungskosten (14,40 €/m ²)	-883 €	-883 €
Mietausfallwagnis (2 %)	-127 €	-155 €
Bewirtschaftungskosten	-1.449 €	-1.477 €
Jahresreinertrag	4.880 €	6.250 €

Kennzahl (bezogen auf den Verkehrswert 326.000 €)	Ist-Miete	Marktmiete
Verkehrswert / Jahresnettokaltniete (Vervielfältiger)	51,5	42,2
Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert)	1,50 %	1,92 %
Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert)	1,94 %	2,37 %

Die Renditen sind niedrig. Das entspricht einem Teilmarkt, in dem der Preis durch Eigennutzer, Knappheit und Wertsteigerungserwartung getragen wird. Ein Ertragswertverfahren mit einem frei gewählten Liegenschaftszinssatz wäre nicht belegbar und würde das Marktgeschehen verfehlen. Als Plausibilisierung zeigen die Kennzahlen, dass der Preis für Kapitalanleger an der unteren Renditegrenze liegt; die Vermietung wird deshalb mit einem Abschlag gegenüber dem bezugsfreien Zustand berücksichtigt (Abschnitt 2.8). Die Mieterhöhungsmöglichkeit (Kappungsgrenze 15 %) rechtfertigt keinen zusätzlichen Zuschlag, weil sie im Markt bereits eingepreist ist.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.6 Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

Mehrere Verfahrensergebnisse sind nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu gewichten. Maßgeblich sind die Preisbildung im Teilmarkt und die Qualität der Daten.

Verfahren	Wert	Gewicht	Gewichteter Wert	Begründung
Vergleichspreisverfahren	327.967 €	0,7	229.577 €	Kauffälle spiegeln die tatsächliche Preisbildung; geringe Streuung
Vergleichsfaktorverfahren	319.753 €	0,3	95.926 €	kleine Fallzahl (15) und große Spanne; Merkmale nur grob einstuftbar; daher geringeres Gewicht
Summe / gewogenes Ergebnis		1,0	325.502 €	gerundet auf volle Tausend Euro: 326.000 €

4.7 Zusammenfassung und Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 61,32 m² große, vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1996) in guter Wohnlage in Berlin-Pankow. Das Objekt ist hinsichtlich Standort- und Objektqualität auf dem regionalen Immobilienmarkt als durchschnittlich zu beurteilen. Der Verkehrswert für den 201/10.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 nebst Kellerraum, wird zum Wertermittlungstichtag 24.09.2026 mit rd.

326.000 €

(in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro)

ermittelt. Das entspricht rund 5.316 € je m² Wohnfläche. Der Wert gilt für die Wohnung im vermieteten Zustand. Nachrichtlich: Für den bezugsfreien Zustand (Eigennutzer oder Verkauf nach Auszug der Mieterin) ist unter sonst gleichen Annahmen ohne den Vermietungsabschlag von 8 % ein Preis von rd. 354.000 € anzusetzen (326.000 € : 0,92); dieser Wert ist nicht Teil des Verkehrswerts.

4.8 Einflüsse auf die künftige Wertentwicklung

- **Gemeinschaft:** Heizungsmodernisierung (keine gesetzliche Austauschpflicht nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz; Stand der Wärmeplanung), Sockelsanierung und Aufzug können Sonderumlagen auslösen; die Erhaltungsrücklage ist niedrig.
- **Mietverhältnis:** Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind in Schritten möglich; nach Auszug der Mieterin steigt der erzielbare Preis um den Vermietungsabschlag.
- **Markt:** Zinsniveau, Kreditverfügbarkeit und die Neubauentwicklung beeinflussen die Nachfrage; der Gutachterausschuss erwartet derzeit nahezu unveränderte Preise.
- **Recht:** Änderungen bei Mietpreisbremse, Mietspiegel und Gebäudemodernisierungsgesetz wirken auf Ertrag und Aufwand der Gemeinschaft.

Vorstehendes Gutachten wurde aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche oder wirtschaftliche Bindung; am Ergebnis besteht kein persönliches Interesse. Ort, Datum und Unterschrift der Sachverständigen bzw. des Sachverständigen werden im Muster nicht abgebildet.

5. Quellen und Rechtsgrundlagen · 6. Haftungsausschluss und Urheberrecht

5. Quellen und Rechtsgrundlagen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Geschäftsstelle: Immobilienmarktbericht 2025/2026 (Marktdaten 2025, 1. Quartal 2026).
- Berliner Mietspiegel 2026 (qualifizierter Mietspiegel, Stichtag 01.09.2025; Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 29.05.2026).
- Gutachterausschuss Berlin: Sachwertfaktoren (Abl. 2025 Nr. 29) und Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum zur Verwendung für steuerliche Zwecke (Abl. 2025 Nr. 50) – zur Kenntnis genommen, nicht angewandt.
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag (aktuelle Auflage); Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung (aktuelle Fassung).
- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 24, 34, 172, 194, 250.
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mit Anlagen, insbesondere Anlage 3 (Bewirtschaftungskosten); Anwendungshinweise ImmoWertA.
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG), insbesondere §§ 9a, 19, 24, 26a.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), insbesondere §§ 535 ff., 551, 556d ff., 558, 566, 573, 577, 577a.
- Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226; es hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Wärmeplanungsgesetz (WPG), CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG).
- Bewertungsgesetz (BewG) § 198 und Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) § 11.
- Wohnflächenverordnung (WoFIV), Baunutzungsverordnung (BauNVO), DIN 277.

6. Haftungsausschluss und Urheberrecht

a) Der Auftragnehmer haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den angegebenen Zweck bestimmt, was seinen Schutzbereich darauf begrenzt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers.

b) Haftungsansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

c) Haftet der Auftragnehmer wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die Sachverständigenpflichten oder aus sonstiger schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten, hat er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden in vollem Umfang zu ersetzen.

d) Im Übrigen wird die Haftung für Schäden aus fahrlässiger Pflichtverletzung ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Verletzung ausdrücklich versprochener oder zentraler Vertragspflichten (Kardinalpflichten) sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftungsbeschränkung gilt auch dann nicht, wenn der Auftragnehmer für den eingetretenen Schaden Versicherungsschutz in Anspruch nehmen kann.

e) Soweit die Haftung für schuldhafte Pflichtverletzung ausgeschlossen ist, gilt dies auch für schuldhaftes Fehlverhalten bei Angestellten, Arbeitnehmern, Vertretern und Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.

© Urheberrechtsschutz. Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

A1 Fotodokumentation (Musterfotos)

Die Fotos dieses Muster-Gutachtens sind Musterfotos und zeigen kein reales Objekt.



Ansicht des Gebäudes von der Straße

Musterfoto



Ansicht vom Hof mit Tiefgaragenzufahrt

Musterfoto



Hauseingang Nr. 12, Feuchteschäden am Sockel

Musterfoto



Hausflur mit Aufzug

Musterfoto



Treppenhaus

Musterfoto



Wohnzimmer

Musterfoto

A1 Fotodokumentation (Musterfotos)



Küche

Musterfoto



Bad

Musterfoto



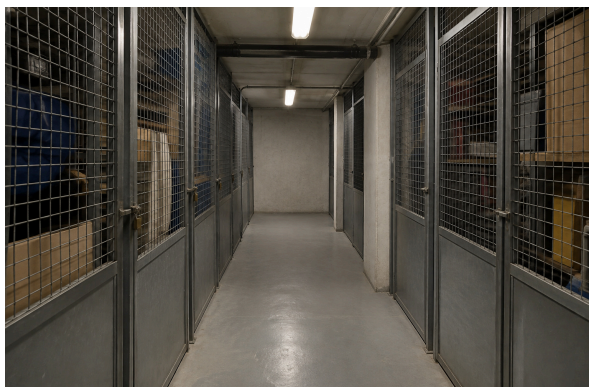
Schlafzimmer

Musterfoto



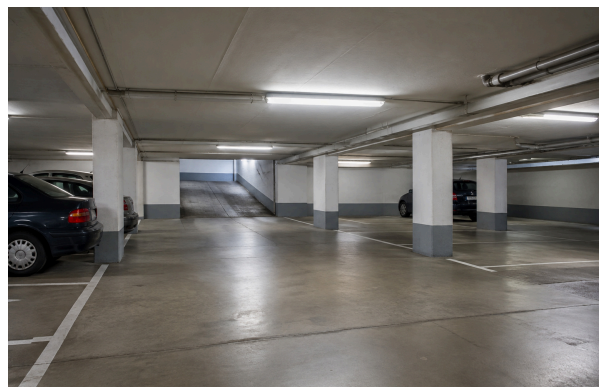
Balkon

Musterfoto



Keller mit Mieterboxen

Musterfoto

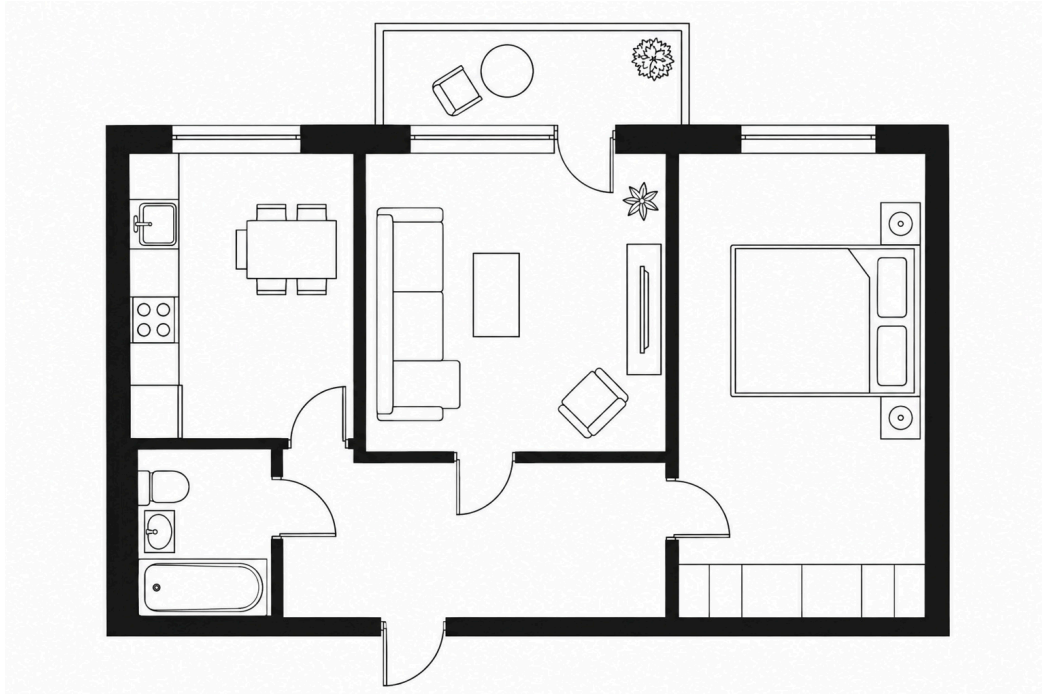


Tiefgarage (Gemeinschaftseigentum)

Musterfoto

A2 Mustergrundriss · A3 Wohnflächenberechnung

A2 Mustergrundriss



Wohnung Nr. 27 im 3. Obergeschoss (nicht maßstäblich, nicht der Grundriss eines realen Objekts)

Mustergrundriss

A3 Wohnflächenberechnung

Raum	Fläche	Faktor	Wohnfläche
Wohnzimmer	22,80 m ²	1,00	22,80 m ²
Schlafzimmer	15,60 m ²	1,00	15,60 m ²
Küche	8,70 m ²	1,00	8,70 m ²
Diele	7,30 m ²	1,00	7,30 m ²
Bad	5,00 m ²	1,00	5,00 m ²
Balkon	7,68 m ²	0,25	1,92 m ²
Summe Wohnfläche			61,32 m²

Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV); Balkone mit 25 % (§ 4 Nr. 4 WoFIV). Der Kellerraum zählt nicht zur Wohnfläche.

A4 Nicht abgebildete Anlagen

In einem realen Gutachten gehören folgende Anlagen zum Gutachten. Im Muster sind sie aus Gründen des Datenschutzes nicht abgebildet:

- Kartenauszüge (Stadtplan, Luftbild, Bodenrichtwertkarte, Wohnlagenkarte)
- Grundrisse und Schnitte des Gebäudes
- Auszug aus dem Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Abteilungen I und II)
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (Auszüge)
- Beschlussammlung (Auszüge), Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
- Mietvertrag und Mieterhöhungsschreiben (anonymisiert)
- Energieausweis
- Mietspiegelabfrage (Ausdruck des Online-Rechners)

A5 Checkliste: Unterlagen für die Bewertung einer Eigentumswohnung

Je vollständiger die Unterlagen vorliegen, desto schneller und belastbarer wird das Gutachten. Das benötigen wir üblicherweise:

Unterlage	Warum wichtig	Woher
Grundbuchauszug	Eigentümer, Miteigentumsanteil, Rechte und Lasten	Eigentümer, Grundbuchamt
Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung	Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte, Kostenverteilung	Verwalter
Beschlussammlung der letzten 3 bis 5 Jahre	beschlossene Maßnahmen, Sonderumlagen, Streit	Verwalter
Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	Hausgeld, Betriebskosten, Rücklagenzuführung	Verwalter
Stand der Erhaltungsrücklage	Finanzierungsfähigkeit anstehender Maßnahmen	Verwalter
Energieausweis	Energieeffizienz, Pflichten nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)	Eigentümer, Verwalter
Mietvertrag, letzte Mieterhöhung, Mietübersicht	Ist-Miete, Mietbindungen, Fristen	Eigentümer
Grundrisse, Wohnflächenberechnung	Wohnfläche nach WoFIV	Eigentümer, Verwalter
Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen	laufende Themen der Gemeinschaft	Verwalter
Nachweise zu Modernisierungen	Zustand und Restnutzungsdauer	Eigentümer

A6 Erläuterungen der Verfahren · A7 Hinweis zur Verantwortung

A6 Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren

Vergleichswertverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abgeleitet. Vergleichbar sind Objekte, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen. Weichen sie ab, werden sie mit Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten angepasst (§§ 18, 19 ImmoWertV). Es gibt zwei Arten von Vergleichswerten: Vergleichspreise sind tatsächlich gezahlte Preise einzelner Objekte; Vergleichsfaktoren sind aus vielen Kaufpreisen abgeleitete Mittelwerte, bezogen auf eine Bezugseinheit wie den m² Wohnfläche. Bei Eigentumswohnungen werden beide verwendet. Da der Gutachterausschuss die einzelnen Objekte nicht identifiziert, bleiben Vergleichsfaktoren ungenauer als Vergleichspreise.

Zielbaumverfahren und Umrechnung

Beim Zielbaumverfahren wird ein Vergleichsfaktor anhand weniger Merkmalsgruppen, die den Preis bestimmen, an das Bewertungsobjekt angepasst. Jede Gruppe erhält ein Gewicht und eine Wertung (100 = Durchschnitt); aus ihnen ergibt sich ein Anpassungsfaktor. Wo der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, sind die Wertungen sachverständig zu schätzen und zu begründen.

Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert aus dem Reinertrag abgeleitet: Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete) abzüglich Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) ergibt den Reinertrag. Davon wird die Verzinsung des Bodenwerts abgezogen; der Rest ist der Gebäudereinertrag. Er wird über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert (Barwertfaktor) und um den Bodenwert ergänzt. Das Verfahren setzt einen vom Gutachterausschuss ermittelten oder anderweitig belegten Liegenschaftszinssatz voraus. Für Eigentumswohnungen fehlt dieser; sie werden vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet.

Verkehrswertableitung (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Wird mehr als ein Verfahren angewandt, sind die Ergebnisse unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu gewichten. Die Gewichte richten sich nach der Art des Objekts (Preisbildung im Teilmarkt) und der Qualität der verfügbaren Daten (Anzahl, Streuung, Vergleichbarkeit).

A7 Hinweis zur Verantwortung

Für Inhalt, Ansätze und Ergebnis eines realen Gutachtens ist die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige verantwortlich.