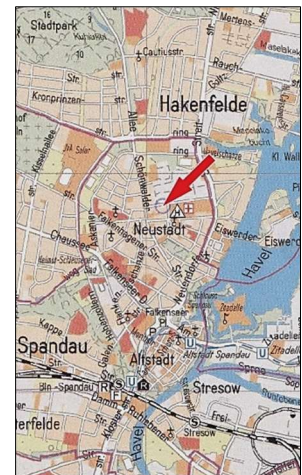
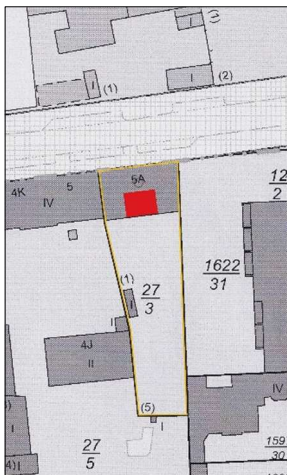


Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft
Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/787 157 82 ricking@hrs-immobilienbewertung.de www.hrs-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Spandau

30 K 7-25



Auftrag/Bewertungsobjekt

67,67/1.000-Miteigentumsanteil an dem 735 m² großen Grundstück Neue Bergstraße 5 a in 13585 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 7 bezeichneten, als eigengenutzt/bezugsfrei angesetzten Eigentumswohnung mit 1 Zimmer, Flur mit Abstellraum, Badezimmer und Küche gemäß Aufteilungsplan im 2.OG mitte bei einer Wohnfläche von 37,53 m² gemäß Teilungserklärung

Auftraggeber

Amtsgericht Spandau
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten Ricking,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

28.07.2025

Verkehrswert rd.

100.000.-€

Gutachtaufbau

Seite

1.	Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag	3
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung	3
2.1	Wohnungsgrundbuch Blatt 18950	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	3
2.3	Baulastenverzeichnis	4
2.4	Erschließungsbeitragszustand	4
2.5	Denkmalschutz	4
2.6	Altlastensituation	4
2.7	Teilungserklärung	4
2.8	Objektverwaltung	4
3.	Planungsrecht	5
3.1	Flächennutzungsplan FNP	5
3.2	Verbindliches Planungsrecht	5
4.	Beschreibung der Lage	5
4.1	Mikrolage	5
4.2	Makrolage	6
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Wohnfläche	6
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen	6
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	6
5.3	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums ETW-Nr. 7/Wohnfläche	7
5.4	Baulicher Zustand ETW-Nr. 7	7
5.5	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Wohngeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung	7
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	8
6.1	Allgemein	8
6.2	Vergleichswertverfahren	8
6.3	Ertragswertverfahren	8
6.4	Sachwertverfahren	9
6.5	Verkehrswert	9
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	10
7.	Bodenrichtwert (nachrichtlich)	10
8.	Vergleichswertermittlung	10
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	10
8.2	Vergleichswert	20
9.	Verkehrswert	21
10.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	22
11.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 23 - 29)	22

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

1.1 Gutachtauftrag

Seitens des Amtsgerichts Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, wurde ich beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 67,67/1.000-Miteigentumsanteil an dem 735 m² großen Grundstück Neue Bergstraße 5 a in 13585 Berlin zu erstatten.

Dieser 67,67/1.000-Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 7 bezeichneten, als eigengenutzt/bezugsfrei angesetzten Eigentumswohnung mit 1 Zimmer, Flur mit Abstellraum, Badezimmer und Küche gemäß Aufteilungsplan im 2.OG mitte bei einer Wohnfläche von 37,53 m² gemäß Teilungserklärung verbunden.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.berlin.de/gutachterausschuss).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung vom 28.07.2025 wurde im Beisein des Eigentümers in Form zerstörungsfreier Feststellungen bei möbliertem Wohnungszustand durchgeführt.

Zugänglich waren das Treppenhaus und die Wohnung Nr. 7. Einsehbar waren die Straßenfassade, die östliche Giebelseite und die Garten-/Hoffläche von Wohnung Nr. 7 aus.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 28.07.2025 als Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Wertermittlungsstichtag handelt es sich um den Tag, auf den die Verkehrswertermittlung Bezug nimmt. Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist. Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt. Ausnahmen können sich beispielsweise (hier aber nicht zutreffend) bei Wertermittlungen in Sanierungsgebieten ergeben.

2. GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE, TEILUNGSERKLÄRUNG, OBJEKTVERWALTUNG

2.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 18950

(gemäß Ausdruck vom 26.03.2025)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 18950

2.1.2 Bestandsverzeichnis

67,67/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Spandau, Flur 9, Flurstück 27/3, Gebäude- und Freifläche Neue Bergstraße 5a **735 m²** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 22.07.1983.

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 3 (die lfd. Nummern 1 und 2 wurden gelöscht):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 7/25).
Eingetragen am 26.03.2025.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 17.07.2025, Frau Özmen, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Beanstandungen oder Verbote für das Bewertungsobjekt. Öffentlich-rechtliche Geldforderungen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Spandau liegen nicht vor.

Ein entsprechender Zustand wird zum 28.07.2025 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind freiwillig übernommene Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungsverpflichtungen von Grundstückseigentümern zugunsten anderer Grundstücke. Wirksam werden Baulasten durch Eintragung solcher Verpflichtungen in das bezirkliche Baulastenverzeichnis.

Das Erfordernis zur Baulasteintragung ergibt sich in der Regel aus einem geplanten Bauvorhaben oder einer beabsichtigten Grundstücksteilung, um öffentlich-rechtliche Hindernisse, die diesem Vorhaben entgegenstehen, auszuräumen. Inhalt von Baulasten können u.a. Zuwegungen, Feuerwehrrzufahrten, Abstandsflächen und Nutzungsmaßbeschränkungen sein. Durch Baulasteintragung wird eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung begründet, die bei Verstößen mit einer Ordnungsverfügung der Bauaufsicht zugunsten öffentlicher Belange durchgesetzt werden kann. Im Gegensatz zum privatrechtlichen Vertrag oder einem durch Grunddienstbarkeit gesicherten Recht, räumt die Baulast keinen zivilrechtlichen Anspruch der begünstigten Grundstückseigentümer ein. Die durch Eintragung einer Baulast entstandene Belastung eines Grundstücks kann später nur bei Wegfall der Eintragungsvoraussetzungen und Verzicht der Bauaufsicht wieder gelöscht werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 16.05.2025, Frau Fischer, liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein baulastenfreier Grundstückszustand zum 28.07.2025 zu Grunde gelegt.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 28.05.2025 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Nitschke, wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Neue Bergstraße erschlossen.

Für diese Straße sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. Baugesetzbuch voraussichtlich nicht mehr zu entrichten. Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand zum 28.07.2025 zu Grunde gelegt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker, Stand 28.07.2025) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

In diesem Zusammenhang wird aber auf den bestehenden Denkmalschutz für an der Neuen Bergstraße gegenüberliegende und rückwärtig an der Hedwigstraße 6 und 7 gelegene Grundstücke hingewiesen, woraus sich im Falle von baulichen Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück Einschränkungen aus dem denkmalschutzbedingten Umgebungsschutz ergeben können.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 13.06.2025, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/FB Umwelt, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK geführt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Informationen zu diesem Grundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen zum 28.07.2025 zu Grunde gelegt.

2.7 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 22.07.1983 sind auszugsweise folgende Regelungen zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 11 Miteigentumsanteile (Eigentumswohnungen).

Sämtliche Kellerräume stehen im Gemeinschaftseigentum. Der Verwalter ist berechtigt, den einzelnen Wohnungseigentümern eine Kellerbox zuzuordnen. Durch den Eigentümer von WE-Nr. 7 wird derzeit eine Teilfläche von Kellerraum Nr. 5 gemäß Aufteilungsplan genutzt.

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine anderweitige Nutzung bedarf der Zustimmung durch den Verwalter bei Bindung an geltende Gesetze.

Für jede Wohnung hat der Eigentümer eine Stimme in der Eigentümerversammlung.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen 67,67/1.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7, gelegen im 2.OG mitte, bestehend aus 1 Zimmer, Kochnische, Bad, ca. 37,53 m² groß.

2.8 Objektverwaltung

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die HIB Hanseatische Immobilienbetreuungs GmbH, Kolonnenstraße 8 in 10827 Berlin.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 28.07.2025 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ über 1,50 dargestellt.

Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Baunutzungsplan BNP/Bebauungsplan VIII-B11b

Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung (Stand 28.07.2025 FIS-Broker/Geoportal Berlin) liegt das Grundstück im Geltungsbereich des am 26.11.2013 festgesetzten Bebauungsplanes VIII-B11b, der hier grundstücksbezogen eine Überleitung der Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 auf die Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 vorsieht bei zusätzlichem Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3, § 7 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO.

Gemäß Baunutzungsplan ist für das Bewertungsgrundstück Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe IV/3 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,3 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 1,2 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 4 Vollgeschossen.

Milieuschutzgebiet Spandau-Wilhelmstadt

Außerdem liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als Milieuschutzgebiet „Spandauer Neustadt“ (am 04.07.2020 in Kraft getretene Festlegung) mit u.a. folgenden sich daraus ergebenden Einschränkungen/Auswirkungen für den jeweiligen Grundstückseigentümer:

- Rückbau, Änderungen oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der gesonderten Genehmigung - die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll; sie ist aber zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist oder wenn die Änderung der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen bzw. der Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient
- Verstöße gegen diese Genehmigungspflicht werden als Ordnungswidrigkeit mit Geldbußen belegt

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

4. BESCHREIBUNG DER LAGE (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

4.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt als Baulückengrundstück mit einseitigem Straßenlandanschluss im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Spandau, nördlich der Altstadt in einem Übergangsbereich von Wohnnutzungen der geschlossenen Bauweise zu gewerblichen Nutzungen nördlich der Neuen Bergstraße und dem weiträumigen Areal des Vivantes Klinikums Spandau.

Die umgebende Bebauung südlich der Neuen Bergstraße setzt sich überwiegend aus meist 2- bis 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit vereinzelt noch vorhandenen Innenhofbebauungen zusammen.

Bei der in Objekthöhe asphaltierten, beleuchteten und mit befestigten Bürgersteigen und Parkplatzmöglichkeiten versehenen Neuen Bergstraße handelt es sich um eine mäßig bis durchschnittlich befahrene Anliegerstraße bei Ausweisung als „Tempo 30-Zone“ ohne Parkraumbewirtschaftung, die - vom Grundstück Neue Bergstraße 5a aus ausgesehen - in ca. 150 m westlicher Entfernung auf die stark befahrene Schönwalder Straße als Hauptverkehrsstraße trifft. Die Einbindung in das Straßennetz ist als durchschnittlich einzustufen.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen, Kitas, Ärzte etc.) sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen im Verlauf der Schönwalder Straße bei einer dort verkehrenden Buslinie als Zubringer zur Altstadt Spandau zur Verfügung.

Die Entfernungen betragen zum/zur/zu:

- südlich gelegenen Koeltzpark ca. 250 m
- östlich gelegenen Westufer der Havel ca. 700 m
- südöstlich gelegenen Zitadelle Spandau ca. 1 km
- südlich gelegenen Altstadt Spandau mit dem U-Bahnhof Altstadt Spandau ca. 1,2 km
- südlich gelegenen Fernbahnhof Spandau und Rathaus Spandau ca. 1,7 km mit zahlreichen benachbarten bezirklichen Einrichtungen sowie großflächigem Einzelhandel
- City-West/Breitscheidplatz ca. 10 km
- Hauptbahnhof ca. 11,5 km
- City-Ost/Alexanderplatz ca. 14,5 km
- Flughafen BER ca. 29,5 km

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als einfache Wohnlage aufgeführt.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Spandau:

- Einwohnerzahl ca. 259.277 EW zum Stand 2024 (berlinweit ca. 3.878.100 EW zum Stand 2023)
- Wohnungsbestand ca. 121.041 Einheiten (2.043.583 Wohnungen berlinweit zum Stand Ende 2023)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ca. 1,7 % zum Stand 31.12.2023 (Berlin insgesamt ca. 1,5 %)
- Arbeitslosenquote im Juni 2025 ca. 10,6 % (Berlin insgesamt \emptyset ca. 10,2 %)

4.2 Makrolage

Berlin gliedert sich als Bundesland und Bundeshauptstadt/Sitz der Bundesregierung in 12 Stadtbezirke mit einer Gesamtfläche von ca. 89 ha bei einer Flächenausdehnung von ca. 45 km in Ost-West-Richtung und ca. 38 km in Nord-Süd-Richtung.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung mit Bahn (Hauptbahnhof und weitere Regionalbahnhöfe), Flugzeug (Flughafen BER im unmittelbar südlich angrenzenden Schönefeld mit dortigem Autobahn-, S-Bahn- und Busanschluss), Bus und den Individualverkehr als Autobahnknotenpunkt mit dem Stadtgebiet umgebendem Autobahnring ist als überdurchschnittlich einzustufen.

Bei gut ausgebautem öffentlichen Personennahverkehr mit Netzen für U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus handelt es sich um einen wirtschaftlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch prosperierenden Standort bei enger Verflechtung mit dem sog. „Speckgürtel“ auf Brandenburger Seite.

5. **KURZBESCHREIBUNG BEWERTUNGSOBJEKT / WOHNFLÄCHE**

5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen

Bei sich Richtung Süden verjüngendem Grundstückszuschnitt beträgt die Straßenfront an der Neuen Bergstraße ca. 17 m, die sich bis zur rückwärtigen/südseitigen Grundstücksgrenze auf ca. 10 m verjüngt bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 54 m.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor.

Eine grundstückseigene Zufahrt von der Neuen Bergstraße zu den hof-/gartenseitigen Flächen liegt nicht vor.

Die Hof-/Gartenfläche ist umfangreich begrünt (s. dazu Anlage f Foto 4).

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigung vom 17.06.2025 und 28.07.2025 und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen incl. Baubeschreibung vom 12.05.1954.

Gebäude

- nach Kriegsschaden erfolgter Neubau eines 4-geschossigen, vollunterkellerten Wohngebäudes mit 11 Wohneinheiten (bei am 14.10.1955 erfolgter Gebrauchsabnahme) in baujahrestypisch massiver Bauweise bei ursprünglicher Errichtung als geförderter Wohnungsbau und 1983 erfolgter Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Gründung als normale Flachgründung mit Stampfbetonfundamenten

- Außenwände verputztes Mauerwerk (Ziegelsplitt-Hohlblocksteine) im KG d = 38 cm, im EG/Hochparterre d = 30 cm und vom 1.OG bis 3.OG d = 24 cm
- tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk
- Trennwände als Ziegelsplitt-Leichtbauplatten
- Geschossdecken aus Stahlbeton-Plattendecken
- leicht geneigtes Stahlbetonflachdach mit Bitumenabdichtung
- massive Treppenhäusläufe aus Stahlbeton mit Betonwerksteinstufen und Metallgeländer sowie isolierverglaste Kunststofffenster; Hauseingangsbereich mit Klingeltableau/Gegensprechanlage und Durchsteckbriefkästen; hofseitiger Außenzugang über Kelleraußentreppe auf vertieftem Kellerniveau
- Fußböden mit Asphaltestrich/Kunstharz
- Deckenuntersichten und Wände gestrichen
- haustechnische Anschlüsse: Wasser, Abwasser, Strom, Glasfaserkabel
- nach Auskunft des Eigentümers Ölzentralheizung bei vor ca. 6-8 Jahren erneuertem Kessel/Brenner

5.3 **Kurzbeschreibung Eigentumswohnung ETW-Nr. 7/Wohnfläche**

Bei der Eigentumswohnung Nr. 7 handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine mit 1-Zimmerwohnung mit Flur/Abstellraum, Badezimmer und Küche.

Kurzbaubeschreibung zur Ortsbesichtigung vom 28.07.2025:

- Fenster: isolierverglaste Fensterelemente
- Innentüren: Zargentüren mit glatten Türblättern (im Badezimmer mit Glasausschnitt), zum Abstellraum Schiebetür
- Deckenuntersichten und Wandflächen i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen; Badezimmer größtenteils mit Wandfliesen, Küche mit Wandfliesenspiegel in den Objektbereichen
- Fußbodenflächen: Laminat bzw. Bodenfliesen in Badezimmer und Küche
- Badezimmer: Waschbecken, Stand-WC und eingeflieste Duschtasse mit Kabinenwänden
- einfache Küchenausstattung mit üblichen Geräten, Spüle, Herd sowie Schränkflächen und Arbeitsplatten
- Plattenheizkörper

Bei Lage im 2.OG ohne Aufzug besteht keine Barrierefreiheit.

Hinzu kommt ein 5,50 m x 2,25 m großes - im Gemeinschaftseigentum stehendes - Nebengebäude an der hofseitigen westlichen Grundstücksgrenze als Lagerraum mit Pultdach, 25 cm dicken Mauerwerkswänden, Tür und Fenster.

Ansatz der Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 7

Der Teilungserklärung ist eine Wohnflächengröße von 37,53 m² zu entnehmen, die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffender Wohnflächenansatz zu Grunde gelegt wird.

Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche ETW-Nr. 7

37,53 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.

5.4 **Baulicher Zustand ETW-Nr. 7**

Es erfolgte keine sachverständige Überprüfung haustechnischer Einrichtungen.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Diese waren nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und würden den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.

Die am 28.07.2025 einsehbaren Gebäudeabschnitte geben keinen Anlass für einen Verdacht auf Hausschwamm.

Bei nach Auskunft des Eigentümers letztmalig von ca. 30 Jahren erfolgter Sanierung/Renovierung liegt die Wohnung in einem umfangreich renovierungsbedürftigem Zustand vor.

5.5 **Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung**

5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Die Eigentumswohnung wird durch den Eigentümer bewohnt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein bezugsfreier/frei verfügbarer Zustand zu Grunde gelegt.

Gemäß Auskunft vom 16.05.2025 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein besteht für das Bewertungsobjekt keine Sozialbindung mehr und somit auch keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

5.5.2 Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der WEG-Verwaltung wurden keine Objektauskünfte erteilt.

Angaben zur Höhe des monatlich zu zahlenden Hausgeldes und ein Energieausweis liegen nicht vor.

6. **Auswahl des Bewertungsverfahrens/Definition Verkehrswert**

6.1 **Allgemein**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu begründen.

6.2 **Vergleichswertverfahren**

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 **Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt. LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessentenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktadjustierungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften.

Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem als frei verfügbar/bezugsfrei angesetzten Wohnungseigentum handelt es sich um ein typisches Vergleichswertobjekt.

Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens als marktnähestem Wertermittlungsverfahren abgeleitet.

7. **BODENRICHTWERT (nachrichtlich)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2025 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 1.000.-€/m² W 2,00 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 2,00 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 1713 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1713 des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2020: 1.200.-€/m² W 2,00
- BRW zum 01.01.2021: 1.200.-€/m² W 2,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: 1.300.-€/m² W 2,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,08-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 1.100.-€/m² W 2,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,85-fache)
- BRW zum 01.01.2024: 1.000.-€/m² W 2,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,91-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 1.000.-€/m² W 2,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche stichtagsbezogene Lagewerte unbebauter Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden.

Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie z. B. den Entwicklungszustand, Gründungsverhältnisse, Altlasten, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Wohn- und Verkehrslage sowie Art und Maß der baulichen Nutzung oder bewertungsrelevante Eintragungen im Baulastenverzeichnis/Grundbuch Abt. II.

Wegen des hier vorliegenden Umfangs an Miteigentumsanteilen bzw. Eigentumswohnungen in Verbindung mit der soliden Bausubstanz würde der Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils lediglich eine überschlägige, ideelle bzw. nachrichtliche Größe darstellen.

Von einer detaillierteren Ermittlung des Bodenwertanteils wird daher abgesehen, da der jeweilige Bodenwertanteil als Lagefaktor und somit als die Kaufpreishöhe prägende Größe im Kaufpreis einer Eigentumswohnung aufgeht bzw. bereits enthalten ist.

8. **VERGLEICHSWERTERMITTLUNG**

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zum Stichtag 28.07.2025 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin eingeholt für vergleichbare Eigentumswohnungen mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 28.07.2025, bei der insgesamt 28 Kauffälle angegeben wurden.

Zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften wurde auf ein Bodenrichtwertniveau für Wohnbebauung bei einer GFZ von 2,00 in einfacher Wohnlageneinstufung innerhalb des Bezirks Spandau Bezug genommen.

Kaufpreisdatum	01.01.2024 bis 28.07.2025
Bezirk	Spandau
GFZ-Bezug des BRW	2,00
Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel	einfache Wohnlage
Typische Nutzungsart	W (Wohnnutzung)
Wohnungsart	Etagenwohnung
Baujahr Gebäude	1950 bis 1965
Anzahl der Wohneinheiten WE	mindestens 6 WE
Geschosslage	Obergeschoss
Aufzug	nicht vorhanden
Verfügbarkeit	bezugsfrei
Wohnflächengröße	30 m ² bis 60 m ² Wfl.

Die 28 Kauffälle wurden in 4- bis 5-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1953 bis 1962 bei 12 bis 209 Wohneinheiten WE erzielt, die teilweise auch Teileigentumseinheiten in geringem Umfang beinhalten.

Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 493 m² bis 10.186 m².

Sämtliche Kauffälle/Objekte verfügen über Sammelheizungen (als Zentralheizungen oder Gasetagenheizungen).

Kellerräume sind mittels Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum zugeordnet bzw. durch die WEG-Verwaltung als Gemeinschaftseigentum zugewiesen.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben zu den Eigenschaften der Kauffälle teilweise um sog. „Kann- oder Sollfelder“ handelt, die in der Auskunft nur bei Bedarf mit dem Ziel einer zweckmäßigen und einheitlichen Führung ausgewertet bzw. belegt sein sollten.

Die exakten Anschriften der einzelnen Kauffälle sind mir bekannt, müssen aber aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert werden und werden daher lediglich mit Postleitzahl und Ortsteil aufgeführt.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m² Wohnfläche nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften der hier zu bewertenden Eigentumswohnung.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 28 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen (grau hinterlegt) der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m² Wfl. aufgeführt werden.

Diese beruhen auf sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) als vorgenommene Zu- und Abschläge in 2,5 %-Schritten:

▪ der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2024 bis zum 28.07.2025

Aktuelle verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt für die Kaufpreisentwicklung von Bestands-Eigentumswohnungen bis zum I. Quartal 2025 zeigen für den Verlauf seit Anfang 2024 keine nennenswerten Veränderungen des Kaufpreisniveaus.

Gleiches gilt sinngemäß für eingeholte Immobilienpreisinfos des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als erste allgemeine Abschätzungen des durchschnittlichen Preisniveaus für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 28.07.2025 (s. dazu unter nachfolgend Punkt 9 zur abschließenden Plausibilisierung des Verkehrswertes).

Folglich wird von einer konjunkturellen Marktanpassung abgesehen.

▪ der Lagequalität als Bodenrichtwert

Bei Lage des Bewertungsobjektes in der Bodenrichtwertzone 1713 mit 1.000.-€/m² W 2,00 zum 01.01.2024 und 01.01.2025 werden für Kauffälle mit einem höher ausfallenden Bodenrichtwert von 1.200.-€/m² W 2,00 in den Bodenrichtwertzonen 1714, 2333 und 2335 Lageanpassungsabschläge von 5 % vorgenommen.

In diesem Zusammenhang bleibt anzumerken, dass sich prozentuale Bodenrichtwertdifferenzen nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau/m² Wohnfläche einzelner Kauffälle übertragen lassen.

▪ des Vorhandenseins von Balkonen/Loggien/Wintergarten

Bei nicht vorliegendem bzw. nicht vorliegender Balkon/Loggia/Wintergarten für das Bewertungsobjekt wird für Kauffälle mit Balkon/Loggia/Wintergarten ein Marktanpassungsabschlag von 5 % wegen der besseren Marktgängigkeit vorgenommen.

Stellplätze, Grundstücksflächen oder sonstige Sonderflächen als Sondernutzungsrecht liegen - dem Bewertungsobjekt entsprechend - für keinen der Kauffälle vor.

Eigenschaften wie das Gebäudebaujahr, die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem jeweiligen Mit-eigentumsanteil oder die Wohnflächengröße bleiben hier ebenfalls ohne Berücksichtigung.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 1	Kaufpreisdatum	30.01.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnflächengröße	58,30 m ²		
	Baujahr Gebäude	1956		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			205.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.516.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.516.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.340,20 €/m ² Wfl. = rd.			3.340.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 2	Kaufpreisdatum	09.02.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt		
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %	
	Wohnflächengröße	39,99 m ²		
	Baujahr Gebäude	1956		
	Geschosslage	1.OG		
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			95.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.376.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.376.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 2.144,34 €/m ² Wfl. = rd.			2.144.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 3	Kaufpreisdatum	05.03.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnflächengröße	53,20 m ²		
	Baujahr Gebäude	1955		
	Geschosslage	4.OG		
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			140.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.632.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.632.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 2.500,40 €/m ² Wfl. = rd.			2.500.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 4	Kaufpreisdatum	11.03.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnflächengröße	50,60 m ²		
	Baujahr Gebäude	1956		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia/Wintergarten	nicht vorhanden		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			169.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.340.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.340.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =			3.340.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	Kaufpreisdatum	27.03.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	52,90 m ²	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.268.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.268.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 2.046,87 €/m ² Wfl. = rd.		2.047.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	Kaufpreisdatum	08.04.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	55,60 m ²	
	Baujahr Gebäude	1955	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		170.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.058.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.058.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 2.905,10 €/m ² Wfl. = rd.		2.905.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	Kaufpreisdatum	06.05.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	59,80 m ²	
	Baujahr Gebäude	1956	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		219.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.662.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.662.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.478,90 €/m ² Wfl. = rd.		3.479.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	Kaufpreisdatum	21.05.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	53,90 m ²	
	Baujahr Gebäude	1956	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		180.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.340.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.340.-€/m ² Wfl. x 0,95 =		3.173.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 9	Kaufpreisdatum	30.05.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnflächengröße	49,60 m ²		
	Baujahr Gebäude	1955		
	Geschosslage	4.OG		
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			123.600.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.492.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.492.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 2.367,40 €/m ² Wfl. = rd.			2.367.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 10	Kaufpreisdatum	12.06.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnflächengröße	53,60 m ²		
	Baujahr Gebäude	1959		
	Geschosslage	1.OG		
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			155.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.892.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.892.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 2.747,40 €/m ² Wfl. = rd.			2.747.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 11	Kaufpreisdatum	21.06.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13597 Berlin - Wilhelmstadt		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnflächengröße	58,50 m ²		
	Baujahr Gebäude	1960		
	Geschosslage	1.OG		
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			140.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.393.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.393.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 2.273,35 €/m ² Wfl. = rd.			2.273.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 12	Kaufpreisdatum	10.07.2024		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt		
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %	
	Wohnflächengröße	55,00 m ²		
	Baujahr Gebäude	1954		
	Geschosslage	1.OG		
	Balkon/Loggia/Wintergarten	nicht vorhanden		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			116.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.109.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.109.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 2.003,55 €/m ² Wfl. = rd.			2.004.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 13	Kaufpreisdatum	22.07.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	55,20 m ²	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		170.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.080.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.080.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 2.779,70 €/m ² Wfl. = rd.		2.780.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 14	Kaufpreisdatum	02.10.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	47,10 m ²	
	Baujahr Gebäude	1955	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.548.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.548.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		2.548.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 15	Kaufpreisdatum	02.10.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	56,60 m ²	
	Baujahr Gebäude	1956	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		160.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.827.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.827.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		2.827.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 16	Kaufpreisdatum	15.11.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	59,80 m ²	
	Baujahr Gebäude	1956	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		235.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.930.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.930.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.733,50 €/m ² Wfl. = rd.		3.734.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 17	Kaufpreisdatum	15.11.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	41,50 m ²	
	Baujahr Gebäude	1954	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		50.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.205.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.205.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 1.144,75 €/m ² Wfl. = rd.		1.145.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 18	Kaufpreisdatum	06.02.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	36,40 m ²	
	Baujahr Gebäude	1960	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		140.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.846.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.846.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.653,70 €/m ² Wfl. = rd.		3.654.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 19	Kaufpreisdatum	14.03.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2025	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	55,02 m ²	
	Baujahr Gebäude	1959	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		160.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.908.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.908.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 2.624,47 €/m ² Wfl. = rd.		2.624.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 20	Kaufpreisdatum	18.03.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	42,10 m ²	
	Baujahr Gebäude	1961	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		130.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.088.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.088.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 2.786,92 €/m ² Wfl. = rd.		2.787.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 21	Kaufpreisdatum	19.03.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13597 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	52,00 m ²	
	Baujahr Gebäude	1958	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		100.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.923.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.923.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 1.735,51 €/m ² Wfl. = rd.		1.736.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 22	Kaufpreisdatum	07.04.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13597 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	34,40 m ²	
	Baujahr Gebäude	1957	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.488.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.488.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 3.147,92 €/m ² Wfl. = rd.		3.148.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 23	Kaufpreisdatum	11.04.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2025	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	57,00 m ²	
	Baujahr Gebäude	1954	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		190.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.333.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.333.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.166,35 €/m ² Wfl. = rd.		3.166.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 24	Kaufpreisdatum	25.04.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	53,60 m ²	
	Baujahr Gebäude	1959	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		160.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.985.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.985.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 2.835,75 €/m ² Wfl. = rd.		2.836.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 25	Kaufpreisdatum	10.06.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	37,90 m ²	
	Baujahr Gebäude	1961	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		135.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.562.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.562.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 3.214,71 €/m ² Wfl. = rd.		3.215.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 26	Kaufpreisdatum	10.06.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	48,40 m ²	
	Baujahr Gebäude	1961	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		175.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.616.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.616.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 3.263,44 €/m ² Wfl. = rd.		3.263.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 27	Kaufpreisdatum	20.06.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	59,80 m ²	
	Baujahr Gebäude	1957	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		328.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		5.485.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 5.485.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 5.210,75 €/m ² Wfl. = rd.		5.211.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 28	Kaufpreisdatum	02.07.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2025	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.000.-€/m ² W 2,00)	
	Wohnflächengröße	40,20 m ²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia/Wintergarten	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		70.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.741.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.741.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		1.741.-€/m² Wfl.

Für alle 28 Kauffälle ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 78.734.-€/m² Wfl. : 28 Kauffälle = 2.811,93 €/m² Wfl., rd. 2.812.-€/m² Wfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	3.340
2	2.144
3	2.500
4	3.340
5	2.047
6	2.905
7	3.479
8	3.173
9	2.367
10	2.747
11	2.273
12	2.004
13	2.780
14	2.548
15	2.827
16	3.734
17	1.145
18	3.654
19	2.624
20	2.787
21	1.736
22	3.148
23	3.166
24	2.836
25	3.215
26	3.263
27	5.211
28	1.741
Summe aus 28 Kauffällen	78.734
Mittelwert aus 28 Kauffällen = 78.734.-€/m² : 28 Kauffälle =	2.812.-€/m² Wfl.

Bezogen auf Grundstückswertermittlungen lässt sich die statistische Aussagekraft einer vorhandenen Reihe von Stichproben/Kauffälle durch den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß bestimmen, welches das Verhältnis der Standardabweichung der Stichproben/Kauffälle um den Mittelwert der Stichprobenreihe beschreibt. Je geringer der Variationskoeffizient ausfällt, desto aussagekräftiger ist der ermittelte arithmetische Mittelwert.

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle für Grundstückswertermittlungen im Regelfall als nicht mehr verwertbar eingestuft.

Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches.

Der Vertrauensbereich gibt bei vorgegebener Irrtumswahrscheinlichkeit (hier gewählt mit 10 %) und unter Bezug des Freiheitsgrades (Anzahl der Stichproben/Kauffälle - 1) an, in welchem Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der gesamten Stichproben/Kauffälle) und somit in welcher Spannweite um den Mittelwert herum 90 % der herangezogenen Kauffälle/Kaufpreise bei unterstellter statistischer Normalverteilung liegen.

Unter Verwendung aller 28 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 2.812.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 782.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,28 als nicht verwertbare statische Aussagekraft des Mittelwertes.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 25 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 5, 12, 16, 17, 18, 21, 27 und 28 für die verbleibenden 20 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 57.462.-€/m² : 20 Kauffälle = 2.873,10 €/m² Wfl., rd. 2.873.-€/m² Wfl.:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	3.340
2	2.144
3	2.500
4	3.340
6	2.905
7	3.479
8	3.173
9	2.367
10	2.747
11	2.273
13	2.780
14	2.548
15	2.827
19	2.624
20	2.787
22	3.148
23	3.166
24	2.836
25	3.215
26	3.263
Summe aus 20 Käuffällen	57.462
Mittelwert aus 28 Käuffällen = 57.462.-€/m² : 20 Käuffälle =	2.873.-€/m² Wfl.

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 20 Käuffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 20 verbliebenen Käuffälle	
Arithmetischer Mittelwert	2.873.-€/m ² Wfl.
Standardabweichung	385.-€/m ² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,13
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Käuffälle - 1)	19
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,729
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Käuffälle)	149.-€/m ² Wfl.
Vertrauensbereich	2.873.-€/m² Wfl. +/- 149.-€/m² Wfl.

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 2.873.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 20 Käuffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streubereich von +/- 149.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,13.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd. 2.873.-€/m² Wfl.

Die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen, besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG (bzw. Wohnungseigenschaften) des Bewertungsobjektes werden als gewichteter Markt Anpassungsabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt für die ausschließlich garten-seitig nach Süden hin vorliegende Ausrichtung der Fenster von Küche, Bad und Zimmer, der ein umfangreicher Renovierungsbedarf gegenübersteht.

Der Vergleichswert ergibt sich somit auf Grundlage der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach vorgenommener Anpassung der Käuffälle an die speziellen Objekteigenschaften wie folgt:

Endsumme: 2.873.-€/m² Wfl. x 37,53 m² Wfl. x 0,95 = 102.432,51 €

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.07.2025 rd.

102.000.-€

9. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet:

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd.

102.000.-€

Verkehrswert ETW Nr. 7 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.07.2025 rd.

100.000.-€

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2.665.-€/m² Wohnfläche bei angesetzter Wohnfläche von ca. 37,53 m²)

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes wird auf Immobilienpreisinfos des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als erste allgemeine Abschätzungen des durchschnittlichen Preisniveaus für Eigentumswohnungen mit nachfolgend aufgeführten Eigenschaften für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 28.07.2025 angegeben (verteilt auf die Zeitabschnitte 01.01.2024 bis 30.06.2024, 01.07.2024 bis 31.12.2024 und 01.01.2025 bis 28.07.2025).

Bei Immobilienpreisinfos sind folgende Vorgaben für Eigenschaften der Kauffälle möglich:

- Bezirk: Spandau
- Qualität der Wohnlage: einfache Wohnlage
- Mietzustand: bezugsfrei
- Stichtage: 01.01.2024 bis 30.06.2024, 01.07.2024 bis 31.12.2024 und 01.01.2025 bis 28.07.2025
- Baujahr: 1950 bis 1965
- Wohnfläche: 30 m² bis 60 m²
- Anzahl der Zimmer: 1 bis 2

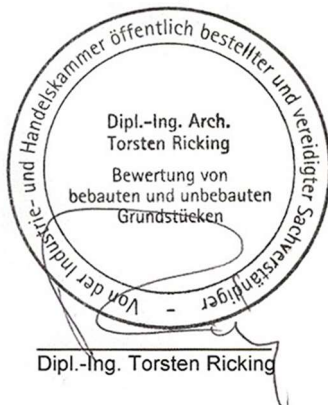
Weitere Differenzierungen, beispielsweise hinsichtlich des Vorhandenseins von Aufzügen und Balkonen, der Geschosslage oder eines Bodenrichtwertbezugs sind im Rahmen von Immobilienpreisinfos nicht möglich.

- **Immobilienpreisinfo Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 Ø Kaufpreis = 3.036.-€/m² Wfl.**
(bei 22 Kauffällen Minimum 1.553.-€/m² Wfl. bzw. 91.000.-€ / Maximum 4.079.-€/m² Wfl. bzw. 182.000.-€)
- **Immobilienpreisinfo Zeitraum vom 01.07.2024 bis 31.12.2024 Ø Kaufpreis = 3.023.-€/m² Wfl.**
(bei 13 Kauffällen Minimum 1.992.-€/m² Wfl. bzw. 91.000.-€ / Maximum 3.390.-€/m² Wfl. bzw. 181.000.-€)
- **Immobilienpreisinfo Zeitraum vom 01.01.2025 bis 28.07.2025 Ø Kaufpreis = 2.941.-€/m² Wfl.**
(bei 15 Kauffällen Minimum 1.741.-€/m² Wfl. bzw. 88.000.-€ / Maximum 3.846.-€/m² Wfl. bzw. 176.000.-€)

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 2.665.-€/m² Wohnfläche wird durch die Ergebnisse der 3 vorausgehend aufgeführten Immobilienpreisinfos bei leichter Unterschreitung der dortigen Mittelwerte bestätigt unter Beachtung des fehlenden Balkons und des vorliegendem Renovierungsbedarfs der zu bewertenden Eigentumswohnung.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Spandau. Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

30 K 7-25, aufgestellt am 18.09.2025



10. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Unter Verweis auf Punkt 2.6 besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die HIB Hanseatische Immobilienbetreuungs GmbH, Kolonnenstraße 8 in 10827 Berlin.
Auskünfte für das monatlich zu zahlende Hausgeld lagen nicht vor bzw. wurden nicht erteilt.
- c) Das Bewertungsobjekt wird bei vorliegender Eigennutzung als frei verfügbar/bezugsfrei zu Grunde gelegt. Folglich entfallen Angaben zu Mietern/Pächtern.
- d) Gemäß Auskunft vom 16.05.2025 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein besteht für das Bewertungsobjekt keine Sozialbindung mehr und somit auch keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis nach EnEV bzw. GEG lag nicht vor bzw. wurde nicht zur Verfügung gestellt.

11. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 28.07.2025 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von ETW Nr. 7 im 2.OG mitte
- d) Auszüge aus den Aufteilungsplänen/Baugenehmigungsunterlagen
- e) Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025 mit Pfeilmarkierung des Bewertungsgrundstücks in der Bodenrichtwertzone 1713
- f) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 16.07.2025 und 28.07.2025