

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Auftraggeber:

Amtsgericht Berlin-Neukölln
Karl-Marx-Straße 77/79
12043 Berlin

Auftragnehmer:

Ruth Plaul, Bauingenieur
EU-zertifizierte Sachverständige für
Wertermittlung von Grundstücken
(zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024)
Wilkestraße 1 D-13507 Berlin

Tel: (030) 766 802 90
Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25
e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de



AZ: 70 K 45/25

(nur lastend auf Nr. 3.1, Abt. I im Grundbuch: 90/100)

73,467/1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Flurweg 38 A, 38 B, 12357 Berlin-Rudow
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 9
und dem SNR an dem Kfz-Stellplatz S 5
erstellt am: 08.09.2025

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 06.08.2025 ermittelt mit rd.

Gesamt-Verkehrswert: 199.220,00 €

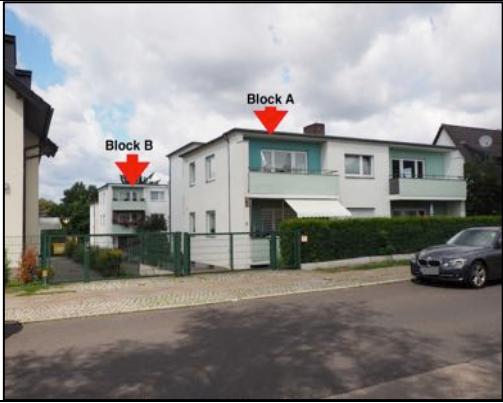
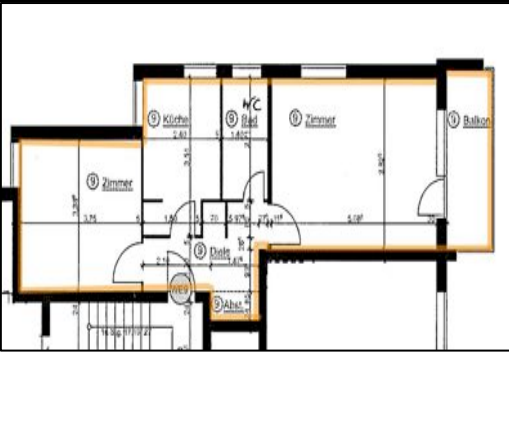
90/100 Verkehrswert: 179.000,00 €

<u>Wohnfläche:</u>	53,49 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei, Nutzung durch Miteigentümer
<u>postalische Anschrift:</u>	Flurweg 38 B, 12357 Berlin
<u>Lage:</u>	in Rudow am südlichen Rand Berlins, mittlere Infrastruktur, mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel um 1968
<u>Baujahr:</u>	
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>Gemeinschaftseigentum:</u>	Grundstück bebaut mit 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 13 Wohneinheiten, unterkellert, je 2 Geschosse mit Balkonen, Flachdach, drei Garagen (im Block B), 10 Kfz-Stellplätze im Hof, Gartenfläche
<u>Kurzbeschreibung der Wohnung 9:</u>	gelegen im Block B im EG Mitte, bestehend aus zwei Wohnräumen, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Diele, AR und Balkon, Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz S 5 im Hof ist zugeordnet
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum wird instand gehalten, Dachsanierung und Beseitigung eines Feuchteschadens im Block B sind geplant

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 15 Fotos.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).
-anonymisierte Internetausfertigung-

Zusammenstellung wesentlicher Daten
(Zwangsversteigerung nur lastend auf GB Abt. I / 3.1: 90/100)

	Objekt Flurweg 38 A, 38 B in 12357 Berlin <u>73.467/1.000 Miteigentumsanteil</u> Grundbuch von Rudow, Blatt 19106 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9, gelegen im Block B im EG Mitte, verbunden mit dem SNR am Kfz-Stellplatz S 5 <u>Vertragszustand</u> vertragsfrei, Nutzung durch einen Miteigentümer <u>Wohngeld</u> 261,00 € inkl. 15,50 € IH-Rücklage, gültig ab 2023 mit Verlängerungsklausel <u>Wohnlage:</u> mittel gemäß Mietspiegel, Lage an Straße mit geringem Durchgangsverkehr
Straßenansicht Grundstück	
	<u>Beschreibung Gemeinschaftseigentum</u> 2 zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit Flachdach und Keller, 13 Wohneinheiten, 3 Garagen, 10 Kfz-Stellplätze, Gartenflächen Baujahr: um 1968 Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum und werden zur Nutzung zugeordnet. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 728 m². Die Gebäude werden instandgehalten. Eine Sanierung des Flachdaches und ein Feuchteschaden im Block B, WE 5 ist in Planung. Heizung: zentrale Gasheizung mit dezentraler WW-Bereitung
Vorderansicht Block B	
	<u>Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 9</u> Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Lage: (hinter) Block B, EG Mitte, Wohnung zum Hof und zum Giebel orientiert Wohnfläche: 53,49 m² gem. TE Aufteilung: zwei Wohnräume, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Balkon, Diele, Abstellraum, Keller, SNR am Kfz-Stellplatz S 5 im Hof Bauzustand: Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird eine mittlere, zeitgemäße Ausstattung und eine „normale“ Abnutzung unterstellt.
Parkplatz / Kfz-Stellplatz Nr. 5	
	
Grundriss Wohnung 9	Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gesamt-Verkehrswert: 199.200,00 €
90/100 Verkehrswert: 179.000,00 €

(zum Wertermittlungstichtag 06.08.2025)

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
2.2	Lage des Objektes	7
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	9
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung	10
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	11
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	12
3.2	Vergleichswertermittlung	13
3.3	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlussklärung	19
3.4	Angaben für das Amtsgericht	20
4.	Anlagen	21
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	21
4.2	Grundrisse	23
4.3	Literaturverzeichnis	25
4.4	Fotodokumentation	26

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	73,467/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurweg 38 A, 38 B in 12357 Berlin (Rudow), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nummer 5
postalische Anschrift:	Flurweg 38 B, 12357 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung (90/100)
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	06.08.2025
Ortstermin:	06.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum, Grundstück mit Gebäuden - Nr. 38 B (Block B) innen - Außenanlagen
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA online) - Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung - Wirtschaftsplan 2023 mit Verlängerungsklausel - Energiepass vom 01.04.2019 - Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 24.10.2024

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im	Grundbuch von Rudow
Amtsgericht	Neukölln
Grundbuch	Blatt 19106

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Rudow

1/ 73,467/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 406, Flurstück 433:	1.688 m ² Gebäude- und Freifläche Flurweg 38 A, 38 B
Flur 406, Flurstück 434:	258 m ² Gebäude- und Freifläche Flurweg 38 A, 38 B
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 laut
	Aufteilungsplan
	Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-
	Stellplatz S 5 verbunden

Abteilung I:

Eigentümer:

3.1 XXX
-zu 90/100-
3.2 XXX
-zu 10/100-

Abteilung II:

2/1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für XXX, geb. 28.03.1966. Gemäß Bewilligung vom 02.05.2011 (UR-Nr.231/2011, Notar XXX in Berlin), eingetragen am 15.07.2011.*1

3/1 Die Zwangsversteigerung nur lastend auf dem Anteil des XXX, geb. 28.03.1966 ist angeordnet (AG Neukölln, 70 K 45/25), eingetragen am 20.05.2025.

*1 Das Wohnungsrecht wird separat bewertet und bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Weitere im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Weitere im Grundbuch eingetragene Lasten
und Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung: Die Teilungserklärung und Ergänzung vom 27.03.2011 und 15.07.2011 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum: 13 Wohneinheiten mit den Nummern 1 bis 13

Sondernutzungsrechte: an einer Gartenfläche und an 10 Kfz-Stellplätzen mit den Nummern S 1 bis S 10.

Der zu bewertenden Wohnung 9 ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz S 5 zugeordnet.

Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum und werden von der Verwaltung zur Nutzung zugeordnet.

2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten: Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 12.08.2025 in der Akte der SV).

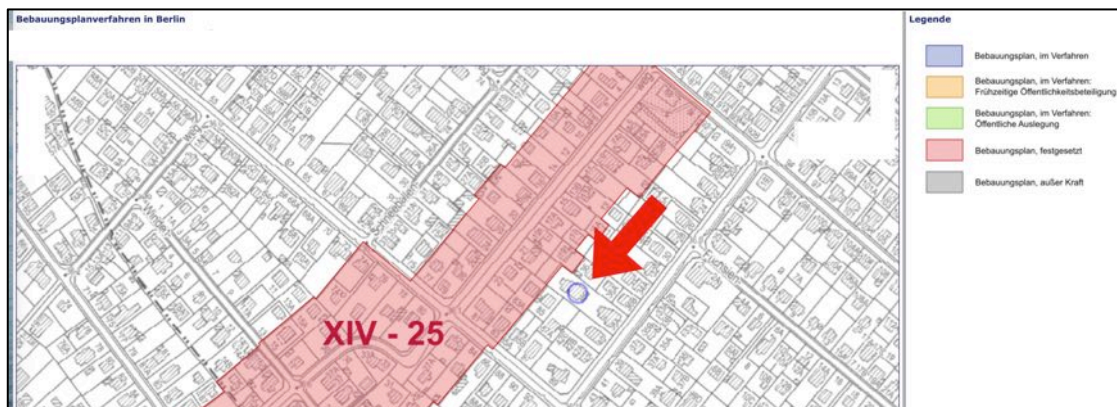
Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

planungsrechtliche Auskunft: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines festgesetzten Bebauungsplanes. Nach Ausweisung im Flächennutzungsplan befindet es sich im allgemeinen Wohngebiet W4 mit einer GFZ von 0,4.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

Bebauungsplan



Flächennutzungsplan (reale Nutzung)



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin 3.897.145 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Bezirk Neukölln	329.488 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ortsteil Rudow	42.818 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln im Ortsteil Rudow
Flughäfen in Berlin	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Neukölln in Rudow im südlichen Stadtgebiet Berlins. Neukölln ist ein vielfältiger Bezirk. Im Norden Neuköllns findet man vorherrschend verdichtete städtische Bebauung, während im südlichen Bereich Neuköllns Siedlungsstruktur vorherrschend ist. Zum Bezirk gehören alte Dorfkerne wie Rixdorf, Böhmisches Dorf, Britz und Buckow. Die um 1970 errichtete Gropiusstadt teilt Buckow in zwei Teile. Folgt man dem Buckower Damm in Richtung Norden bis zur Kreuzung Johannisthaler Chaussee, erreicht man in Richtung Westen Alt-Buckow mit einem Dorfkern. Wendet man sich hier in Richtung Osten, gelangt man auf der Johannisthaler Chaussee zur Gropiusstadt. Die Hufeisensiedlung ist seit 2008 UNESCO Weltkulturerbe. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Rudow.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

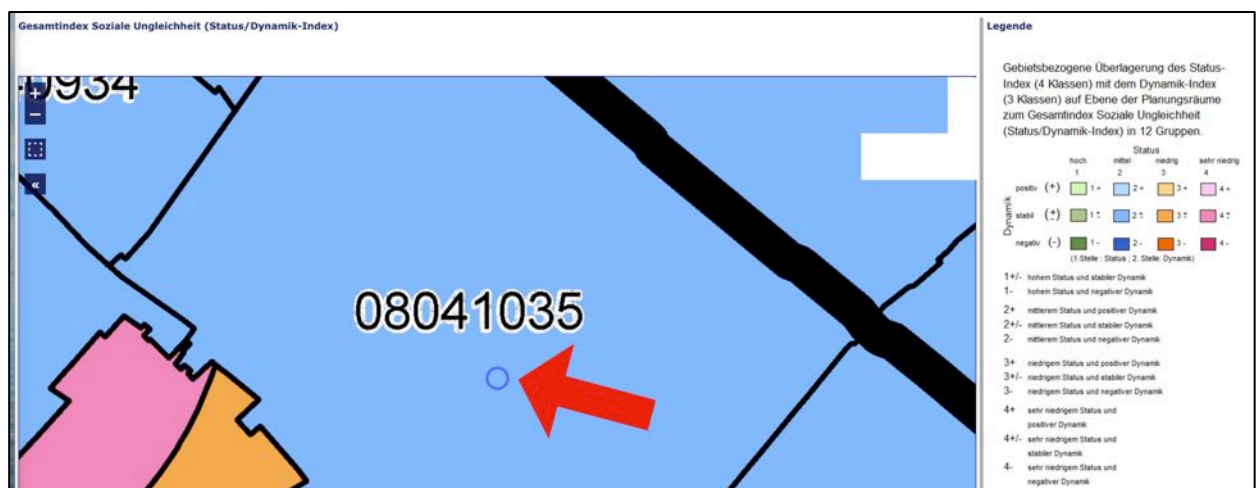
Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Bereich zwischen A 113 / Teltowkanal, Johannisthaler Chaussee, Neuköllner Straße/Gropiusstadt und Stubenrauchstraße. Das Grundstück ist in der Lärmkarte Berlins als nicht lärmbelastet $< 50 \text{ dB(A)}$ ausgewiesen. Es liegt damit nicht im Bereich der Auslösewerte für Schallschutzfenster ($\text{LDEN} > 67 \text{ dB(A)}$ und $\text{LN} > 57 \text{ dB(A)}$). Auf dem Flurweg ist geringer Durchgangsverkehr zu verzeichnen.

Wohnlage gemäß Mietspiegel: mittel



Statuskarte - mittlerer Status -



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als mittlere Anbindung zu bezeichnen.

Busanschlüsse befinden sich z.B. am Fuchsienweg (ca. 50 m).

U-Bahn Der U-Bahnhof Zwickauer Damm ist ca. 1.200 m entfernt.

S-Bahn Ein S-Bahnhof befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe (S+U-Bahn Neukölln und S-Bahn Schöneweide) je ca. 25 Minuten mit der BVG.

City West ca. 50 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost ca. 40 Minuten mit der BVG (Alex)

Anschluss an die A 113 besteht z.B. an der Anschlussstelle Stubenrauchstraße in ca. 3,0 km.

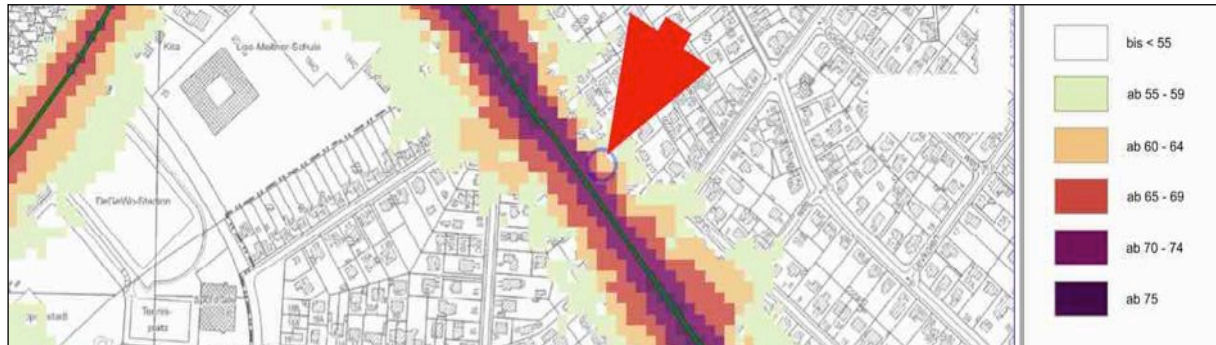
Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs (einzelne Discounter) sind in der Nähe vorhanden.

Das Einkaufscenter „Gropiuspassagen“ mit einer Vielzahl von weiteren Geschäften ist ca. 2,5 Km Entfernt und in ca. 15 Minuten mit der BVG erreichbar.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm: (Tag, Abend, Nacht) im Bereich der Straßenfassade vorwiegend < 50 dB(A), Stand 2022.



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung:

Das zu bewertende Sondereigentum - Wohnung Nr. 9 - ist in dem hinteren der zwei zweigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhäuser mit Flachdach gelegen. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin 10 PKW-Stellplätze und Gartenflächen. Die beiden Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnung Nummer 9 ist im Block B im Erdgeschoss Mitte gelegen.

Baujahr: um 1968

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Allgemeinbeurteilung:

Die beiden Wohnhäuser wurden in typischer Bauweise der 60/70 Jahre errichtet. Das Grundstück (Bebauung und Außenanlage) vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Außenansicht:

Errichtet wurden die Gebäude mit Flachdach und Balkonen. Die Fassadengestaltung ist schlicht.

Energiepass:

Ein Energiepass vom 01.04.2019 ist vorhanden. Es wird ein Endenergieverbrauchswert von 178,3 kWh/(m²a) ausgewiesen.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / Mauerwerk
Fassade:	glatt geputzt (nicht gedämmt)
Decken:	vermutlich Fertig-Betondecken (übliche Bauweise im Baujahr)
Dach:	Flachdach
Fenster:	Isolierverglasung
Treppenhaus:	Treppenanlage massiv in Stahlbeton mit Terrazzo-Belag, beheizt, Holztreppengeländer, Wechselsprechanlage

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	zentrale Gas-Heizung
WW-Bereitung:	dezentral mit elektrischen Durchlauferhitzern

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	vertragsfrei, Nutzung durch einen Miteigentümer
Wohnfläche:	ca. 53,49 m² gemäß Teilungserklärung
Keller:	der Wohnung ist ein Keller zugeordnet (GE)
Wohngeld/Monat:	261,00 € gültig ab 2023 inkl. 15,50 € Instandhaltungsrücklage
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung ist bestellt.

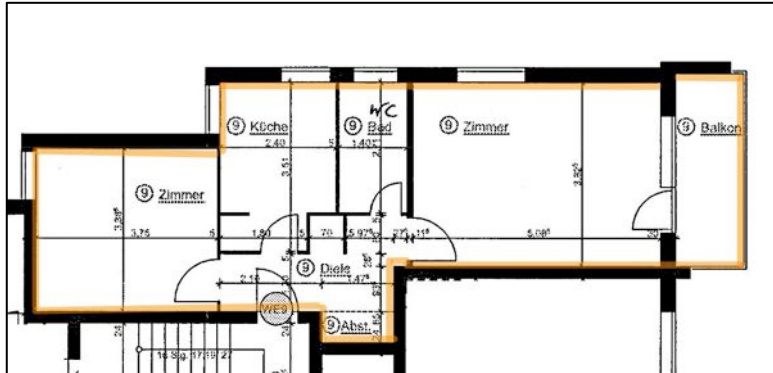
Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 9

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Wohnung im Erdgeschoss Mitte gelegen. Da sich das Grundstück in leichter Hanglage befindet, sind im Block B 3 Garagen zum Parkplatz und ersten Hof angeordnet. Die Wohnung 9 ist damit im „Hochparterre“ gelegen.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung kann eine detaillierte Beschreibung nicht erfolgen. Es wird eine mittlere, zeitgemäße Ausstattung unterstellt. Das Bewertungsrisiko wird mit einem Abschlag von 3 % berücksichtigt.

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung: 53,49 m²



Die Wohnung ist nach Nordwest, Nordost und Südost orientiert.

Aufteilung der Wohnung:

Die Wohnung gliedert sich in einen Wohnraum zum hinteren Garten, einen Wohnraum mit Balkon zum mittleren Hof / Parkplatz, Küche und Bad jeweils mit Fenster und einen Abstellraum. Eine Diele erschließt alle Räume. Der Wohnung wurde ein Keller (GE) zugeordnet. Wie schon beschrieben, konnte die Wohnung nicht besichtigt werden. Eine Beschreibung der Ausstattung oder Beurteilung des Bauzustandes ist nicht möglich. Es wird für die Wertermittlung eine mittlere, zeitgemäße Ausstattung unterstellt.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung

Die Gebäude werden gewartet und Reparaturen durchgeführt. Es liegt ein vorläufiges Gutachten zu einem Bauschaden mit Schimmelbildung zur Wohnung 5 im Block B vor. Daraus folgende Sanierungsmaßnahmen werden nach Vorliegen des endgültigen Gutachtens geplant.

durchgeführte Instandhaltung
2023 Einbau der Gasheizung

geplante Instandhaltung
Erneuerung des Flachdaches des Block B (in Planung ohne Beschluss) ca. 25.000 €
Beseitigung Bauschaden (Schimmelbildung) Wohnung 5 im Block B

**Die geplante Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Jahr 2025 beträgt 2.550 €.
Der Bestand beläuft sich auf rd. 47.600,00 €.**

Bauauflagen
Es sind keine Bauauflagen aktenkundig.

Hausschwamm
Ein Verdacht auf Hausschwamm ist zum Ortstermin nicht offenkundig geworden und ist auch nicht aktenkundig.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Das Grundstück ist begrünt. Die Zufahrt zum Hof und der Zugang zu den Hauseingängen sind befestigt. 10 Pkw-Stellplätze befinden sich dem Grundstück. Im UG des Block B sind 3 Garagen angeordnet. Die Parkfläche und die Zufahrt sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 73,467/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurweg 38A, 38B, 12357 Berlin (Rudow), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz S 5 zum Qualitäts-/Wertermittlungssichttag 06.08.2025 ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, EWV mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Eine separate Bodenwertermittlung erfolgt nicht, da der Bodenwert im Vergleichswert bereits enthalten ist. Der Bodenwert wird lediglich nachrichtlich ermittelt.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Wertermittlung und Prüfung der Plausibilität werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 22/31 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2 bewertet werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so werden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren als mögliche anzuwendende Verfahren angesehen. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben. Aber auch für eigengenutztes Wohneigentum sind beide Verfahren sinnvoll. Dem Vergleichswertverfahren ist bei einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben. Die vom GAA Berlin veröffentlichte Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“ ist ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Vergleichswertermittlung

Bodenwert nachrichtlich: 600 €/m², abgestellt auf Wohnbauland bei einer GFZ von 0,4 zum Stichtag 01.01.2025, BRW-Nummer 1951

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichts abgefragt. Es stehen 22 Daten von Verkäufen im Jahr 01/2024 bis 08/2025 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage im Ortsteil Rudow. Eine Zuordnung nach Bauzustand und differenzierter Lage konnte nicht erfolgen.

1/ Für vermietete Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

•	mittlere Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:	
•	Baujahr 1950 bis 2000	Minimum Kaufpreis	2.037,00 €
•	bezugsfrei	Maximum Kaufpreis	5.113,00 €
•	Wohnfläche 35 - 80 m ²	Mittelwert Kaufpreis:	3.627,00 €
•	Ortsteil Rudow		

2/ Abfrage von blockbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Bei der Abfrage von blockbezogenen Daten standen 31 Vergleichswerte aus den Jahren 2024 und 2025 mit folgenden Abfrageparametern zur Verfügung:

- Bezirk Neukölln
- Ortsteile Rudow
- mittlere Wohnlage
- Etagenwohnung
- Geschosslage - Erdgeschoss
- Loggia/Balkon
- Bad
- bezugsfrei

Nachfolgend wird aus Platzgründen eine verkürzte Tabelle wiedergegeben. Die vollständigen Daten befinden sich in der Akte der SV.

Tabelle 1: Kauffälle Nr. 1 bis 31

Anmerkung :										Ihr Wertermittlungsobjekt : Rudow, Flurweg 38B																	
Einzeldaten																											
Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Ew	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	OG	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis	USt
1	08	2024	75	31.01.2024				1	1	50,00	1	1			3						630	1951	0,4	W	2.500	170.000	
2	08	2024	88	15.02.2024				1	1			1			3	156					630	1951	0,4	W	2.830	128.500	
3	08	2024	234	28.02.2024				1	1			1			3						630	1951	0,4	W	4.032	260.000	
4	08	2024	149	29.02.2024				1	1			1			3	300					630	1951	0,4	W	3.722	284.000	
5	08	2024	207	29.02.2024				1	1			1			3	464					630	1951	0,4	W	3.712	219.000	
6	08	2024	385	18.03.2024				1	1			1			3	379					630	2297	0,6	W	4.075	260.400	
7	08	2024	225	21.03.2024				1	1			1			3	300					630	1932	0,6	W	4.023	245.000	
8	08	2024	276	25.03.2024				1	1			1			3	214					630	2297	0,6	W	4.064	165.000	
9	08	2024	338	11.04.2024				1	1			1			3		380				630	1951	0,4	W	4.168	395.000	
10	08	2024	353	11.04.2024				1	1			1			3	388					630	1951	0,4	W	4.158	400.000	
11	08	2024	384	22.04.2024				1	13			1			3						630	1951	0,4	W	3.268	233.000	
12	08	2024	403	07.05.2024				1	1			1			3						630	1951	0,4	W	3.835	219.000	
13	08	2024	458	14.05.2024				1	1			1			3	431					630	1951	0,4	W	3.904	370.000	
14	08	2024	455	30.05.2024				1	1			1			3	210					630	2297	0,6	W	2.037	110.000	
15	08	2024	473	30.05.2024				1	1			1			3						630	1951	0,4	W	3.405	273.000	
16	08	2024	478	07.06.2024				1	1			1			3	183					630	2297	0,6	W	3.725	130.000	
17	08	2024	514	10.06.2024				1	1			1			3	222					630	2297	0,6	W	4.532	184.000	
18	08	2024	757	23.08.2024				1	1			1			3	276					630	2297	0,6	W	3.028	172.000	
19	08	2024	939	14.10.2024				1	1			1			3	488					630	1951	0,4	W	3.142	250.000	
20	08	2024	1072	15.11.2024				1	1			1			3	377					600	1081	1,0	W	3.854	335.000	
21	08	2024	1086	19.11.2024				1	1			1			3	390					630	2297	0,6	W	3.599	280.000	
22	08	2025	171	10.02.2025				1	1			1			3	404					630	2297	0,6	W	3.125	240.000	
23	08	2025	115	12.02.2025				1	1			1			3	378					630	2297	0,6	W	4.131	264.000	
24	08	2025	209	27.02.2025				1	1			1			3	190					630	1932	0,6	W	3.362	119.000	
25	08	2025	291	11.03.2025				1	1			1			3	189					630	2297	0,6	W	3.485	115.000	
26	08	2025	349	25.03.2025				1	1			1			3		270				630	1951	0,4	W	3.190	200.000	
27	08	2025	348	27.03.2025				1	1			1			3	185					630	1951	0,4	W	3.051	119.000	
28	08	2025	339	31.03.2025				1	1			1			3	431					630	1951	0,4	W	4.504	520.000	
29	08	2025	325	14.04.2025				1	1			1			3	412					630	1951	0,4	W	4.556	450.000	
30	08	2025	407	14.04.2025				1	1			1			3	254					630	2297	0,6	W	4.173	217.000	
31	08	2025	615	21.05.2025				1	1			1			3	243					630	2297	0,6	W	1.748	100.000	

Seite 4 von 4

31 Treffer

Nicht in die Berechnung einbezogen wird der Wert 31 auf Grund seiner großen Abweichung nach unten (1.748 € - rot angelegt). Es verbleiben 30 Werte.

Übereinstimmende Daten zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichspreisen

- Bezirk Neukölln V
- Ortsteil Rudow V
- mittlere Wohnlage (SW 5) V
- Etagenwohnung V
- Geschosslage –Erdgeschoss die Wohnungen 4, 6, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25 und 28 liegen im Obergeschoss
- Balkon / Loggia die Wohnungen 1, 2, 3, 5, 20 und 29 verfügen nicht über einen Balkon oder Loggia
- Bad V
- bezugsfrei (Vf 1) V
- Vertragsjahre 2024, 2025 V

Abweichung Geschosslage: die Wohnungen 4, 6, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25 und 28 liegen im Obergeschoss. Das Bewertungsobjekt ist im EG gelegen. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt mit einem Abschlag von 1 %.

Abweichung Balkon / Loggia: die Wohnungen 1, 2, 3, 5, 20 und 29 sind ohne Balkon oder Loggia. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt mit einem Zuschlag von 2 %.

Tabelle 2
Auszug der Vergleichsdaten / Anpassung der Werte

Nr.	WFL (m2)	KP/m2 WF	Lage EG Abz. 1%	Lo/Balkon Zuschl. 2 %	Anpassungsfaktor	Vergleichswert	angep. Vergl.wert
1	68,00	2.500,00 €	V	/	1,02	2.550,00 €	
2	45,40	2.830,00 €	V	/	1,02	2.886,60 €	
3	64,49	4.032,00 €	V	/	1,02	4.112,64 €	4.112,64 €
4	76,30	3.722,00 €	OG	V	0,99	3.684,78 €	3.684,78 €
5	58,99	3.712,00 €	V	/	1,02	3.786,24 €	3.786,24 €
6	63,90	4.075,00 €	OG	V	0,99	4.034,25 €	4.034,25 €
7	60,90	4.023,00 €	V	V	1,00	4.023,00 €	4.023,00 €
8	40,60	4.064,00 €	V	V	1,00	4.064,00 €	4.064,00 €
9	94,77	4.168,00 €	OG	V	0,99	4.126,32 €	4.126,32 €
10	96,20	4.158,00 €	V	V	1,00	4.158,00 €	4.158,00 €
11	71,30	3.268,00 €	OG	V	0,99	3.235,32 €	3.235,32 €
12	57,10	3.835,00 €	V	V	1,00	3.835,00 €	3.835,00 €
13	94,77	3.904,00 €	OG	V	0,99	3.864,96 €	3.864,96 €
14	54,00	2.037,00 €	V	V	1,00	2.037,00 €	
15	80,17	3.405,00 €	OG	V	0,99	3.370,95 €	3.370,95 €
16	34,90	3.725,00 €	OG	V	0,99	3.687,75 €	3.687,75 €
17	40,60	4.532,00 €	OG	V	0,99	4.486,68 €	
18	56,80	3.028,00 €	OG	V	0,99	2.997,72 €	2.997,72 €
19	79,57	3.142,00 €	OG	V	0,99	3.110,58 €	3.110,58 €
20	86,93	3.854,00 €	V	/	1,02	3.931,08 €	3.931,08 €
21	77,80	3.599,00 €	OG	V	0,99	3.563,01 €	3.563,01 €
22	76,80	3.125,00 €	OG	V	0,99	3.093,75 €	3.093,75 €
23	63,90	4.131,00 €	OG	V	0,99	4.089,69 €	4.089,69 €
24	35,40	3.362,00 €	OG	V	0,99	3.328,38 €	3.328,38 €
25	33,00	3.485,00 €	OG	V	0,99	3.450,15 €	3.450,15 €
26	62,70	3.190,00 €	V	V	1,00	3.190,00 €	3.190,00 €
27	39,00	3.051,00 €	V	V	1,00	3.051,00 €	3.051,00 €
28	115,45	4.504,00 €	OG	V	0,99	4.458,96 €	
29	98,77	4.556,00 €	V	/	1,02	4.647,12 €	
30	52,00	4.173,00 €	V	V	1,00	4.173,00 €	4.173,00 €
31	57,20	1.748,00 €					
						109.027,93 €	87.961,57 €

Die Datenbasis von 30 Werten wird als hinreichend für die Ermittlung des Vergleichswertes eingeschätzt. Von den 30 angepassten Werten wird ein Mittelwert zum Vergleich gebildet:

Mittelwert der Werte $109.027,93 \text{ €} / 30 = 3.634,26 \text{ €/m}^2$

Eliminiert werden nachfolgend jene Werte, deren Abweichung nach oben oder unten mehr als ca. 20 % beträgt.

1. Abweichung nach oben - über 4.360 € : (3 Werte): 17, 28 und 29
2. Abweichung nach unten - unter 2.907 € : (3 Werte): 1, 2 und 14

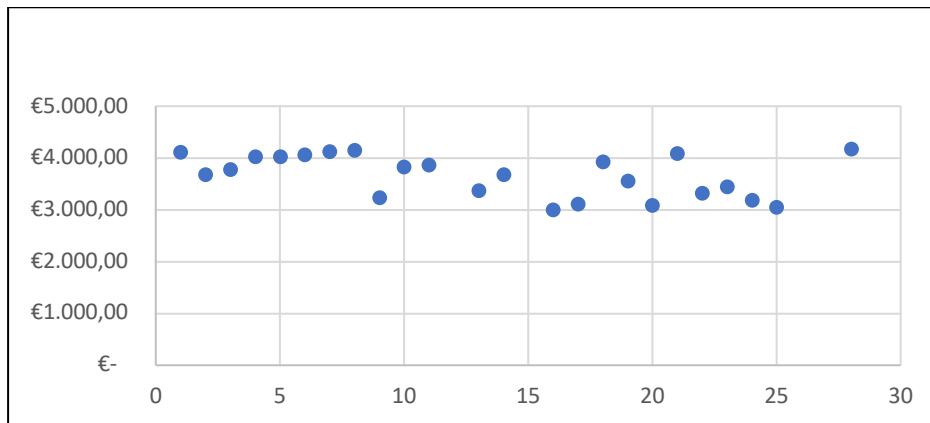
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben die Werte 3 -13, 15, 16, 18 - 27 und 30 (24 Werte).

Die 24 verbliebenen Vergleichswerte bilden auf Grund der ausreichenden Anzahl und der hinreichenden Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt die Basis für die Vergleichswertberechnung.

$87.961,57 \text{ €} / 24 \text{ Werte} = 3.665,07 \text{ €/m}^2$

vorläufiger Vergleichswert: 3.665,07 €/m²

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise um 3.000 € / 4.000 € gruppieren.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 3.665 €/m².

Wohnfläche $53,49 \text{ m}^2 \times 3.665 \text{ €/m}^2 = 196.040,85 \text{ €}$

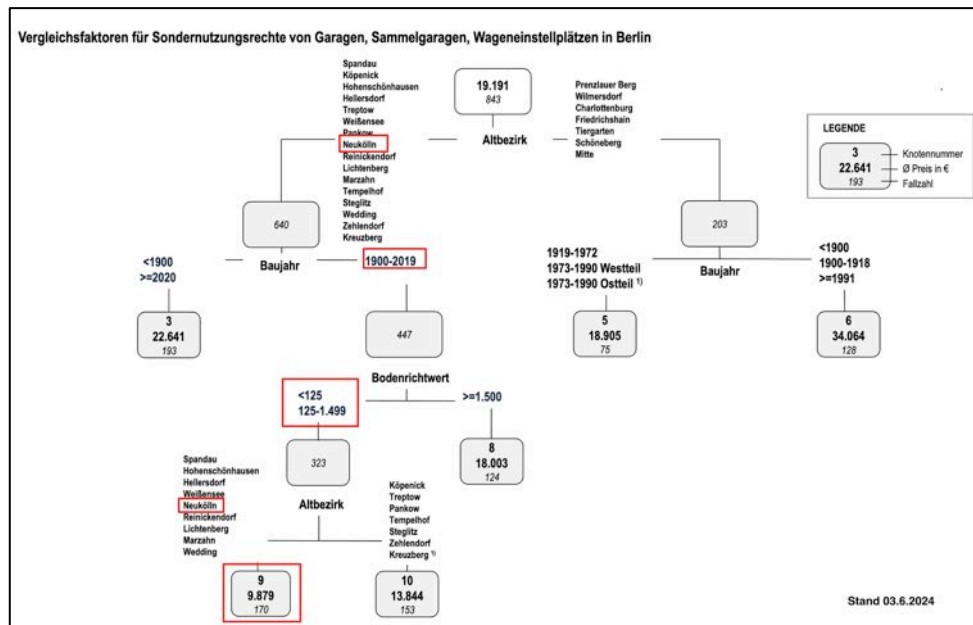
Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt rd. 196.000,00 €.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1/ Kfz-Stellplatz S 5

Keine wertmäßige Berücksichtigung fand bisher das Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz S 5.

Der GAA Berlin stellt Vergleichsfaktoren für Sondernutzungsrechte und Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verfügung.



Der ermittelte Vergleichsfaktor für das SNR am Kfz-Stellplatz S 5 beträgt 9.879 €. Der Wert bedarf noch einer Bewertung und Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Das zu bewertende SNR am Kfz-Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück im Freien ohne Überdachung. Die Parkplatzsituation in Rudow ist nicht angespannt. Das reduziert möglicherweise die Anzahl potentieller Interessenten.

Ermittlung des Sondernutzungsrechts:

Vergleichsfaktor	9.879 €
Abschlag für Stellplatz im Freien 5 % rd.	494 €
Berücksichtigung der Parkplatzsituation Abschlag 3 % rd.	296 €
Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz S 5	9.089 €

Das Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz S 5 beträgt rd. 9.100,00 €.

2/ Risikoabschlag von 3 % für nicht ermöglichte Besichtigung der Wohnung Nr. 9

vorläufiger Vergleichswert	196.000,00 €
Zuschlag SNR	+ 9.100,00 €
Risikoabschlag 3 %	- 5.880,00 €
angepasster Vergleichswert	199.220,00 €

Der angepasste Vergleichswert beträgt rd. 3.724 €/m² / Wohnfläche (53,49 m²).

Der Vergleichswert für die Wohnung Nr. 9 und SNR am Kfz-Stellplatz S 5 beträgt 199.220,00 €.

Die Zwangsversteigerung ist nur lastend auf dem Anteil des Frank Holzbecher 90/100, eingetragen im Grundbuch von Rudow Blatt 19106.

Ermittlung des Verkehrswertes:

Gesamtwert	199.220,00 €
anteiliger Wert zu Abt. I / 3.1: 90/100	179.298,00 €

Der anteilige Verkehrswert beträgt rd. 179.000,00 €.

Abschließende Beurteilung der ermittelten Werte / Plausibilität

Die blockbezogene Abfrage (AKS) bezieht die in der Umgebung erzielten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Auswahlkorrekturen ein. Die Werte bilden den Markt im nahen Umfeld des Bewertungsobjekts ab.

Der Vergleichswert von rd. 3.724 €/m² Wohnfläche liegt ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen 2.037 und 5.113 € und nahe dem Mittelwert von 3.627 €.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024/ 2025 des GAA Berlin

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	1	8	3	7
	---	3.653 bis 6.611 4.909	2.716 bis 4.044 3.225	2.788 bis 6.777 4.881
City, mittel	31	69	29	78
	4.147 bis 5.134 4.645	4.361 bis 6.906 5.732	3.282 bis 5.143 4.249	4.557 bis 6.552 5.583

68

Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

	22	39	23	49
City, gut + sehr gut	2.829 bis 5.372 4.151	4.818 bis 7.388 6.158	2.465 bis 5.500 3.803	4.547 bis 7.351 5.856
restl. Stadtgebiet, einfach	4	16	39	20
	1.704 bis 2.936 2.400	2.658 bis 4.319 3.449	2.391 bis 2.716 2.452	2.386 bis 3.987 3.239
restl. Stadtgebiet, mittel	13	29	22	24
	2.206 bis 4.096 3.143	3.263 bis 4.597 3.852	2.289 bis 3.695 2.959	3.285 bis 4.958 4.240
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	8	23	7	28
	2.772 bis 4.326 3.535	3.801 bis 6.978 5.109	1.833 bis 8.210 4.933	3.683 bis 6.177 4.901
Gesamt: Anzahl	79	184	123	206
Mittelwert ²⁾	4.008	5.214	3.379	5.147

- 1) --- Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering
2) Über die Anzahl gewichtetes arithmetisches Mittel

Der Gesamt-Verkehrswert wird auf der Basis des Vergleichswertverfahrens festgelegt und beträgt 199.220,00 €. Der anteilige, mit der Zwangsversteigerung belastete Wert gemäß GB Abt. I / 3.1 und Abt. II / 3.1 beträgt 90/100, rd. 179.000,00 €.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Gesamt-Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag mit rd. **199.220,00 €** ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

90/100 anteiligen Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 73,467/1.000 am Grundstück

Flurweg 38 A, 38 B in 12357 Berlin (Rudow) und dem Sondereigentum

an der Wohnung Nummer 9 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz S 5

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag
06.08.2025 mit

rd. 179.000,00 €

in Worten: Einhundertneunundsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 08.09.2025

Unterschrift

3.4 Angaben für das Amtsgericht

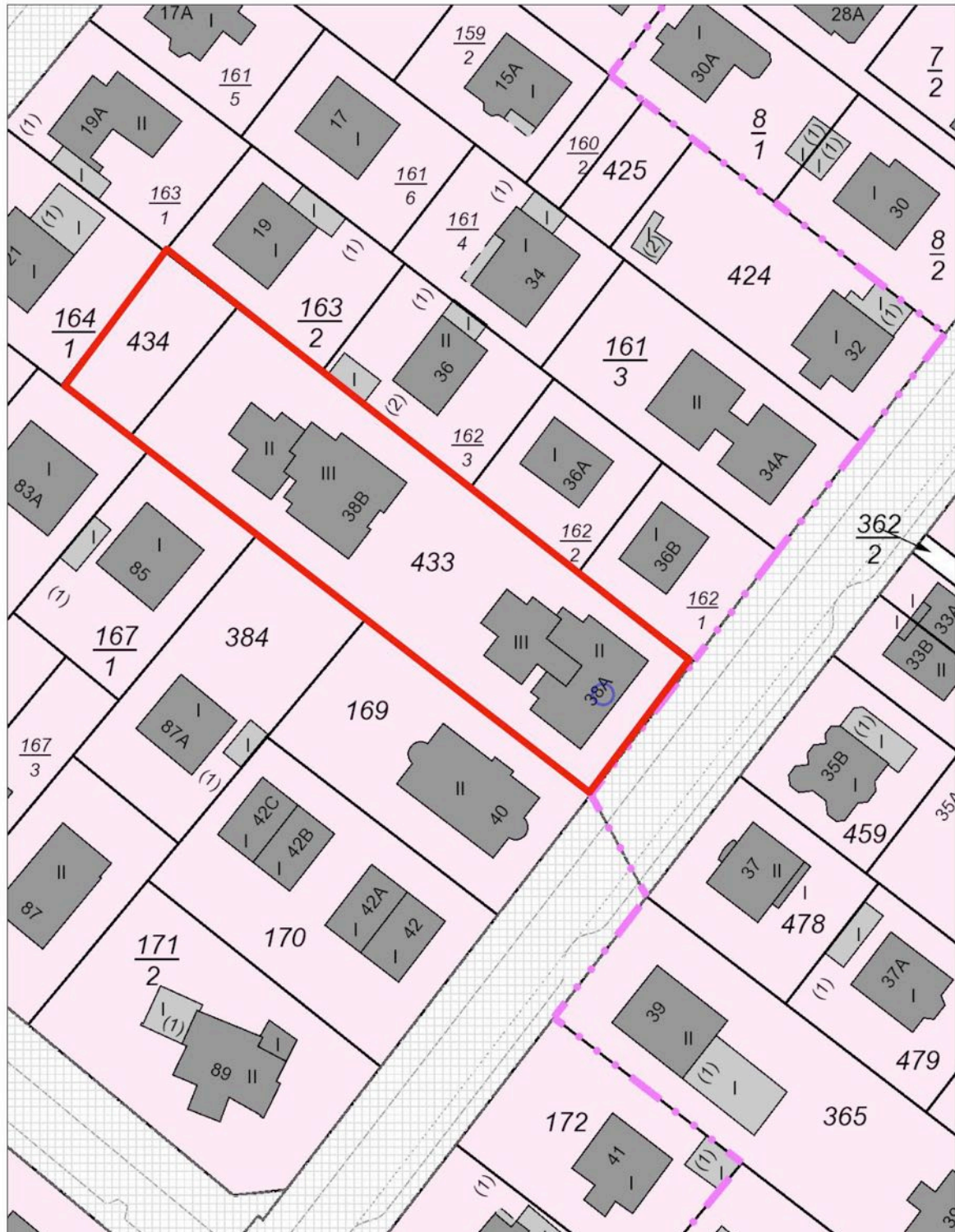
- a) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 12.08.2025 in der Akte der SV).
- b) WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung ist bestellt.

Hausgeld/Monat: 261,00 € inkl. 15,50 € Instandhaltungsrücklage
- c) Mieter: vertragsfrei, Nutzung durch den Miteigentümer XXX
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g) Ein Energieausweis vom 01.04.2019 wurde vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

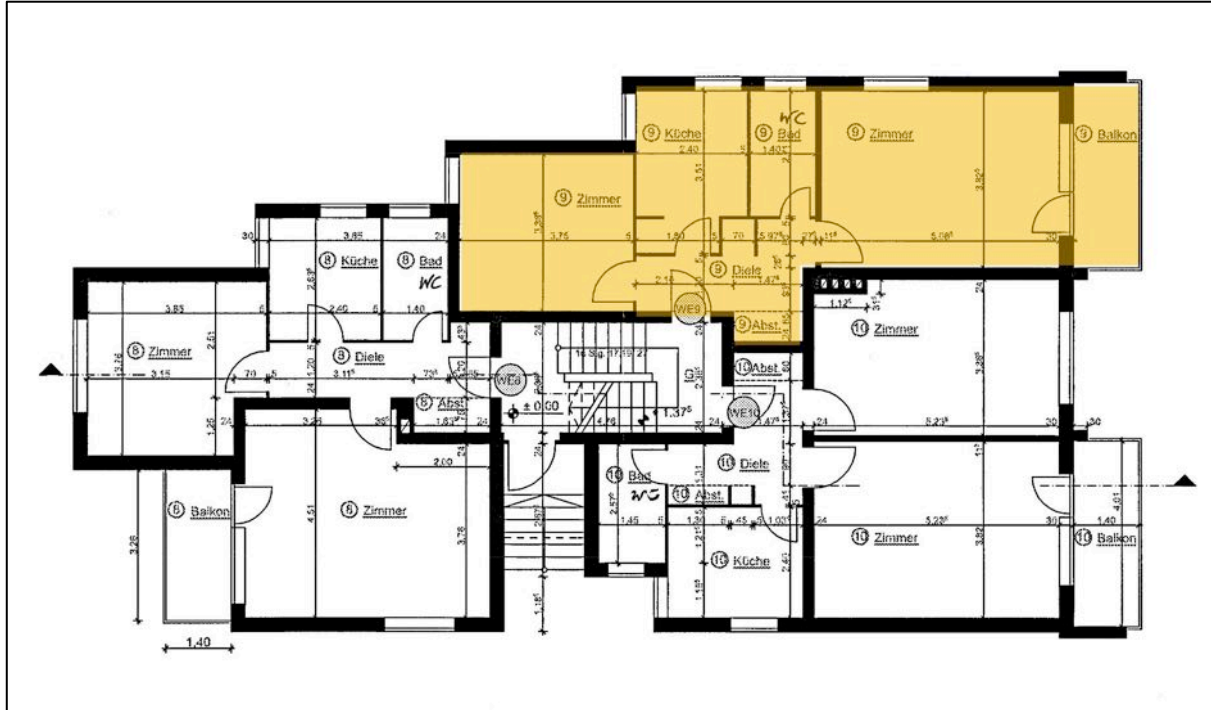


Luftbilder

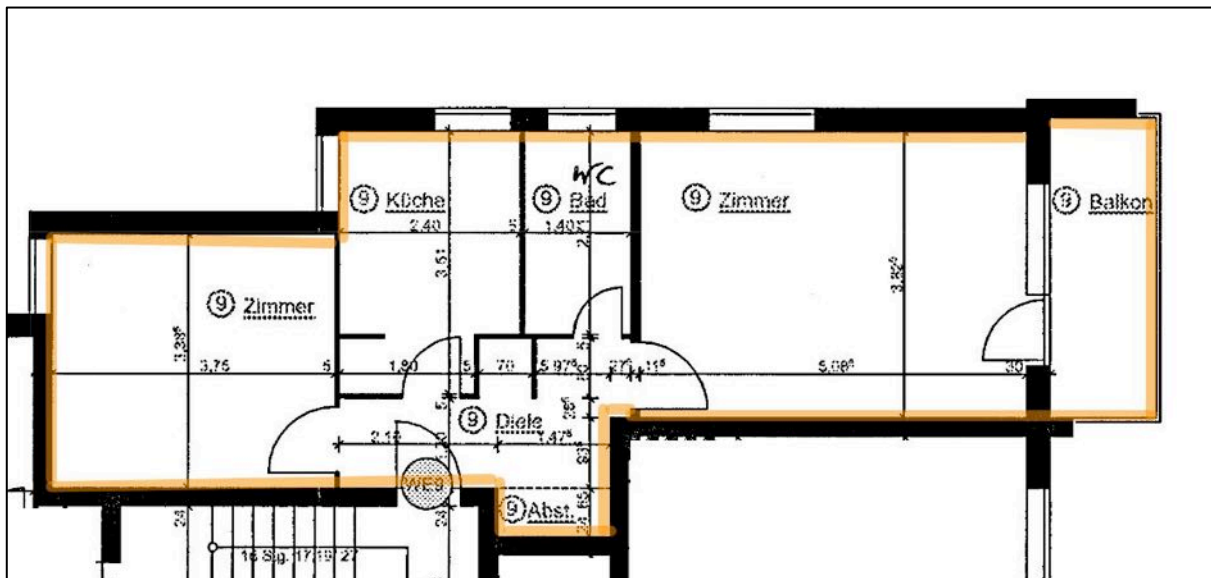
Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

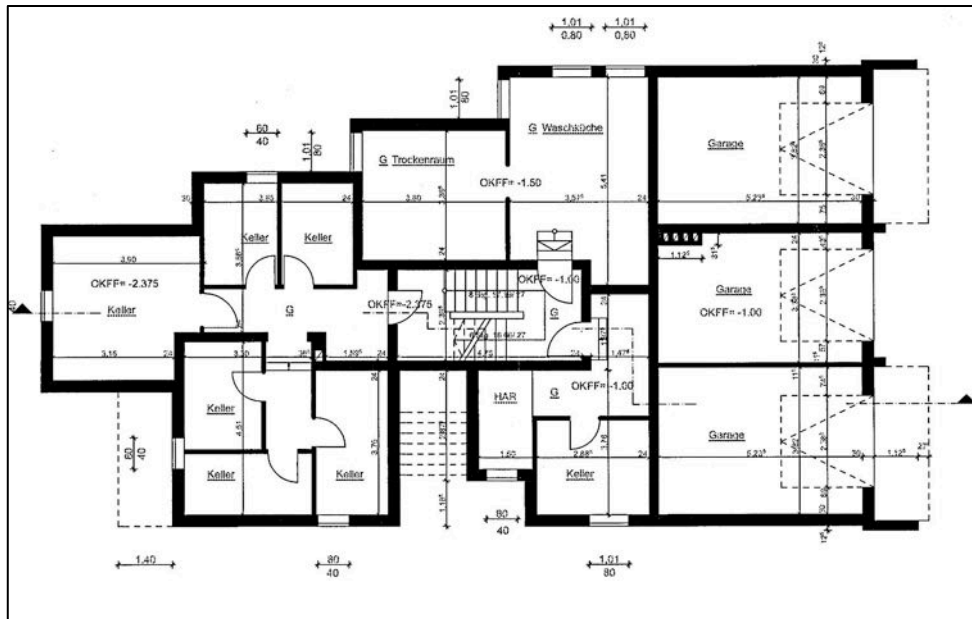
Grundriss Erdgeschoss



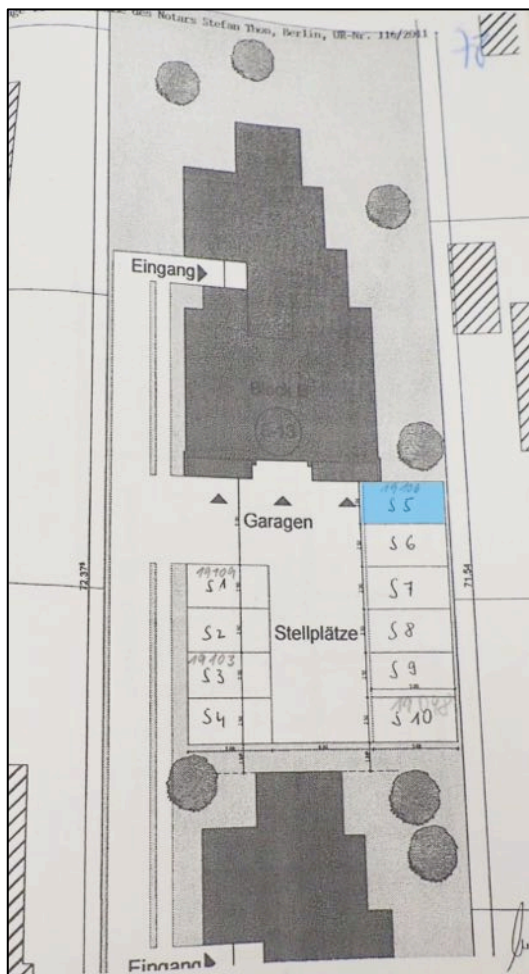
Grundriss Wohnung 9



Grundriss Keller



Lageplan / Pkw-Stellplätze



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) (ImmoWertV) 2021 in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wohnflächenverordnung 1.1.2004 WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der zuletzt geänderten Fassung

- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom GAA veröffentlicht für 2024/25

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.