

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
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/850 775 33 ricking@hrs-Immobilienbewertung.de www.HRS-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Wedding

30 K 53-23



Auftrag/Bewertungsobjekt

1/2-Anteil am 164/1.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 5 bezeichneten, als eigengenutzt/bezugsfrei angesetzten 3-Zimmerwohnung mit Diele, Küche, Badezimmer und nachträglich angebautem Balkon bei einer Wohnfläche von rd. 93 m² im DG an dem 1.470 m² großen Grundstück Falkentaler Steig 100/102 in 13465 Berlin

Auftraggeber

Amtsgericht Wedding,
Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten Ricking,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

07.01.2025

Verkehrswert zum 07.01.2025 rd.
(als 1/2-Miteigentumsanteil am 164/1.000-Miteigentumsanteil)

165.000.-€

GUTACHENAUFBAU**Seite**

1.	Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag	3
1.1	Gutachtenauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung	3
2.1	Wohnungsgrundbuch Blatt 5423	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	4
2.3	Baulastenverzeichnis	4
2.4	Erschließungsbeitragszustand	4
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Altlastensituation	5
2.7	Teilungserklärung	5
2.8	Objektverwaltung	6
3.	Planungsrecht	6
3.1	Flächennutzungsplan FNP	6
3.2	Verbindliches Planungsrecht	6
4.	Beschreibung der Lage	6
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Wohnfläche	7
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen	7
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	8
5.3	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Wohnung-Nr. 5/Wohnfläche	8
5.4	Baulicher Zustand	9
5.5	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung	9
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	10
6.1	Allgemein	10
6.2	Vergleichswertverfahren	10
6.3	Ertragswertverfahren	11
6.4	Sachwertverfahren	12
6.5	Verkehrswert	12
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	12
7.	Bodenrichtwert (nachrichtlich)	13
8.	Vergleichswertermittlung	13
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	13
8.2	Vergleichswert	23
9.	Verkehrswert als ½ -Miteigentumsanteil	23
10.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	24
11.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 26-34)	25

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 05.11.2024 wurde ich durch das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den ½-Anteil gemäß Grundbuch Abt. I der Lfd. Nummer 3 a) am 164/1.000-Miteigentumsanteil an dem 1.470 m² großen Gesamtgrundstück Falkentaler Steig 100/102 in 13465 Berlin zu erstatten.

Der 164/1.000-Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 5 bezeichneten, als bezugsfrei angesetzten 3-Zimmerwohnung mit Diele, Küche, Badezimmer und nachträglich angebautem Balkon bei einer Wohnfläche von rd. 93 m² im DG links (von der Straße aus gesehen) 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 wurde am 07.01.2025 im Beisein des Miteigentümers zu ½ durchgeführt, wobei die das Bewertungsobjekt bewohnende Miteigentümerin im Treppenhaus angetroffen wurde und mitteilte, dass mir kein Zutritt zur ETW-Nr. 5 und zum seitens der WEG-Verwaltung zugeordnetem Keller-raum gewährt wird.

Besichtigt wurden das Treppenhaus, auszugsweise Kellerflurflächen sowie umlaufend Fassaden und Außenanlagen.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der am 03.12.2024 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen und der allgemeinen Aktenlage bei am 07.01.2025 durchgeführter Ortsbesichtigung erstellt werden konnte. Bei nicht ermöglichtem Zugang zum Bewertungsobjekt bzw. lediglich seitens des das Bewertungsobjekt nicht bewohnenden Miteigentümers erteilten Objektauskünften wird abschließend unter Punkt 9 ein Risikoabschlag vorgenommen wegen der sachverständigenseits getroffenen Annahmen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Bauzustand.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 07.01.2025 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 5423

(gemäß Auszugskopie vom 06.11.2024 mit letzter Änderung vom 26.07.2024)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Hermsdorf, Blatt 5423

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

164/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermsdorf, Flur 1:

▪ Flurstück 4/7, Gebäude- und Freifläche Falkentaler Steig 102	361 m ²
▪ Flurstück 2757/4, Gebäude- und Freifläche Falkentaler Steig 102	976 m ²
▪ Flurstück 4/8, Gebäude- und Freifläche Falkentaler Steig 100	133 m ²
Vorgenommener Ansatz der Grundstücksfläche insgesamt	1.470 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung und an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter bei folgenden Ausnahmen:

Veräußerung an einen anderen Wohnungseigentümer in der gleichen Gemeinschaft, an den Ehegatten des Veräußerers oder an Personen, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind, für eine Veräußerung durch einen Konkursverwalter oder für eine Weiterveräußerung eines Wohnungseigentums, welches ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung mit einer ¾-Mehrheit ersetzt werden, wobei der veräußernde Miteigentümer gemäß Teilungserklärung von der Abstimmung ausgeschlossen.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 03.05.1984 und 14.05.1985.

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Lfd. Nr. der Eintragungen 3 a) *hier aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert*

Lfd. Nr. der Eintragungen 3 b) *hier aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert*

-zu je ½-

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

In Grundbuch Abteilung II liegt folgende Eintragung vor:

Lfd. Nrn. 1 bis 4

Die lfd. Nrn. 1 bis 4 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Wedding 30 K 53/23). Egetragen am 02.05.2024.

Die Zwangsversteigerung ist nur bezüglich des Miteigentumsanteils 1/3 a) angeordnet.

Von Amts wegen berichtigt am 26.07.2024.

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 schriftlicher Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Reinickendorf vom 21.02.2025, Herr Kopp, bestehen für das Bewertungsgrundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und/oder Auflagen.

Ein entsprechender Zustand wird zum 07.01.2025 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, Feuerwehruzufahrten, 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 Reinickendorf vom 20.11.2024, Herr Kopp, liegt für das Bewertungsgrundstück folgende Eintragung vom 23.05.1978 im Baulastenverzeichnis als Baulastenblatt Nr. 695 vor:

„Über eine Geschossflächenzahl von 0,31 hinaus dürfen als Ausgleich für die Überschreitung des zulässigen Maßes der Nutzung auf dem Grundstück Berlin-Hermsdorf, Falkensteiler Steig 100 keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden.“

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 28.11.2024 des Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf/Herr Ahlswede, fallen für das Bewertungsgrundstück nach derzeitiger Rechtslage keine Erschließungsbeiträge mehr an. Derzeit sind keine Beträge offen.

Eine Abtretung von Straßenland ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand zum 07.01.2025 zu Grunde gelegt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker/Geoportal Berlin, Stand 07.01.2025) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.11.2024, Frau Buß vom Bezirksamt Reinickendorf/FB Umwelt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin geführt.

Demzufolge sind dem Umweltamt gegenwärtig keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Ergebnisse von Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen liegen dem Umweltamt nicht vor.

Bisher wurde keine abschließende historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen auf dem Grundstück liefern könnten.

Grundwasserbelastungen im näheren Umfeld des Grundstücks sind dem Umweltamt aktuell nicht bekannt.

Diese Auskünfte des Umweltamtes beruhen auf dem aktuellen Kenntnisstand. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund neuer Hinweise oder Erkenntnisse eine andere Beurteilung erfolgt und das Grundstück infolgedessen in das BBK eingetragen wird. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Grundwasserbelastungen im Umfeld Auswirkungen auf das angefragte Grundstück haben.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. ohne Eintragung im BBK zum 07.01.2025 zu Grunde gelegt.

2.7 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 03.05.1984 mit Ergänzung/Änderung vom 14.05.1985 sind auszugsweise folgende Regelungen zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 7 Miteigentumsanteile, verteilt auf 6 Eigentumswohnungen in einer Spanne von 110/1.000 bis 229/1.000 mit den Nummern 1 bis 6 und 1 Teileigentum als Garagenstellplatz im KG des Wohngebäudes mit 46/1.000 mit der Nr. 7 unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.04.1984 bzw. hinsichtlich der Nummerierung des Teileigentums als Garagenstellplatz mit der Nr. 7 gemäß Ergänzung/Änderung der Teilungserklärung vom 14.05.1985.

Die Kellerräume zu den Wohneinheiten stehen im Gemeinschaftseigentum und werden durch die WEG-Verwaltung zugeordnet (trotz Nummerierungen der Kellerräume im Grundriss KG als Aufteilungsplan der Anlage e zu diesem Gutachten sind diese nicht als Sondernutzungsrecht zugeordnet).

Folgende dingliche Sondernutzungsrechte wurden begründet:

- a) an der im beigefügten Grünflächenplan auf der linken Grundstückshälfte mit 1 gekennzeichneten Grundstücksfläche (KFZ-Abstellplatz) bestehend in dem Recht, auf dieser Grundstücksfläche ein Kraftfahrzeug abzustellen
- b) an der im beigefügten Grünflächenplan auf der linken Grundstückshälfte mit 2 gekennzeichneten Grundstücksfläche (KFZ-Abstellplatz) bestehend in dem Recht, auf dieser Grundstücksfläche ein Kraftfahrzeug abzustellen
- c) an den im beigefügten Grünflächenplan und Zeichnung der vorhandenen Garage - gefertigt im März 1966 - vorhandenen Garagen und gekennzeichnet mit den Nummern 4, 5 und 6, bestehend in den Rechten, auf den so gekennzeichneten Grundstücksflächen ein Kraftfahrzeug abzustellen

Die vorgenannten Sondernutzungsrechte an den KFZ-Abstellplätzen können noch nicht einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechten zugeordnet werden. Der (*Anmerkung: teilende*) Grundstückseigentümer behält sich daher das Recht vor, diese dinglichen Sondernutzungsrechte in gesonderter Erklärung und Grundbuchbewilligung künftig noch nach seinem Ermessen einzelnen Wohnungs- und Teileigentumsrechten zuzuweisen und mit diesen zu verbinden.

Anmerkung: dem vorliegenden Wohnungsgrundbuch Blatt 5423 und den dort aufgeführten Bewilligungen zur Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz sind keine entsprechenden gesonderten Erklärungen und Grundbuchbewilligungen hinsichtlich einer erfolgten Zuordnung der Sondernutzungsrechte bezüglich der KFZ-Stellplätze zu entnehmen.

Seitens des Miteigentümers zu ½ wurde bei Ortsbesichtigung mitgeteilt, dass Stellplätze anmietbar sind. Das Wohnungseigentum kann veräußert und vererbt werden.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer sowie mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Falle beschlussfähig.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 164/1.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Falkentaler Steig 102 im DG gelegenen Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes mit einer Wohnfläche von ca. 91,78 m².

Aufgrund des im Jahr 1991 nachträglich angebauten Balkons an der westlichen Giebelseite mit einer Grundfläche gemäß Baugenehmigungsplanung (s. Anlage e zu diesem Gutachten) bei einer Grundfläche von 3,00 m x 1,53 m = 4,59 m² und einer Anrechenbarkeit von 25 % auf die Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) als marktüblicher Grundlage zur Wohnflächenermittlung ergibt sich ein Wohnflächenansatz von 4,59 m² Grundfläche x 0,25 = 1,15 m² Wfl. + 91,78 m² Wfl. gemäß Teilungserklärung = 92,93 m², rd. 93 m² Wohnfläche.

Gemäß Protokoll über die außerordentliche Eigentümerversammlung vom 04.09.2005 haben die Wohnungseigentümer einstimmig beschlossen, dass der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Wohnungseigentümerin ein kostenloses Sondernutzungsrecht über die im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche im Treppenhaus 2.OG vor den Wohnungen Nr. 5 und 6 (ca. 5,52 m²) eingeräumt und Zustimmung zur Errichtung einer Zwischenwand mit Tür erteilt wird - Kosten für die Errichtung trägt allein die Wohnungseigentümerin (Anmerkung: Regelungen bzgl. einer Rückbauverpflichtung sind dem Protokoll nicht zu entnehmen bei nicht vorliegender grundbuchlicher Eintragung dieses Sondernutzungsrechtes).

Dieser ca. 5,52 m² große Flächenanteil bleibt beim Wohnflächenansatz ohne Berücksichtigung.

2.8 Objektverwaltung

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Leuttner Immobilien GmbH, Clayallee 70a in 14195 Berlin.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im Flächennutzungsplan FNP (Stand 07.01.2025 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ bis 0,40 dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) regeln das verbindliche Planungsrecht in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung Berlin von 1958.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe II/2 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei 2 Geschossen.

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gem. § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Hinsichtlich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

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

Das Bewertungsobjekt liegt als Baulückengrundstück im nördlichen Stadtbezirk Reinickendorf/Ortsteil Hermsdorf in einem Wohngebiet der offenen Bauweise bei überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauungen und kleineren Eigentumswohnungsanlagen bzw. Mietshäusern unterschiedlichster Baujahre mit umfangreichen Grünflächenanteilen auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum. Unmittelbar nördlich/gartenseitig grenzen die Flächen des Friedhofs Hermsdorf an. Südlich des Falkentaler Steigs erstreckt sich das weiträumige Areal des Dominikus Krankenhauses der Caritas.

In ca. 100 m Entfernung verläuft die S-Bahntrasse zwischen den S-Bahnhöfen Hermsdorf und Frohnau, in deren jeweiligem Umfeld - ebenso wie im ca. 1.000 m entfernt verlaufenden Hermsdorfer Damm - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und wohnungsnahe Dienstleistungen angesiedelt sind.

Bei dem in Objekthöhe asphaltierten und mit beidseits befestigten, baumbestandenen Gehwegen sowie Parkplatzmöglichkeiten ausgebauten Falkentaler Steig handelt es sich um eine mäßig befahrene Wohngebietsstraße.

Stellplätze stehen im öffentlichen Straßenraum ohne Parkraumbewirtschaftung in für Wohngebiete der offenen Bauweise weitgehend durchschnittlichem Umfang zur Verfügung bei häufig auf den Privatgrundstücken ergänzend vorhandenen Stellplätzen.

Die Nachbarschaft zum Dominikus Krankenhaus der Caritas kann aber tageszeitenabhängig zu Einschränkungen hinsichtlich der Verfügbarkeit freier Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führen.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr entlang des Falkentaler Steigs mit nächstgelegener Haltestelle „Dominikus-Krankenhaus“ vor dem Nachbargrundstück
- die S-Bahnhöfe „Frohnau“ in ca. 800 m und „Hermsdorf“ in ca. 1.300 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- Autobahnanschlussstelle „Waidmannsluster Damm/Hermsdorfer Damm“ in ca. 3,5 km Entfernung
- Hauptbahnhof in ca. 12,5 km Entfernung
- City-Ost/Alexanderplatz in ca. 14 km Entfernung
- City-West/Breitscheidplatz in ca. 14 km Entfernung
- Flughafen BER in ca. 32,5 km Entfernung

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

Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2021 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als hohen Statuswert (in möglichen Abstufungen von hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) bei stabiler Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Reinickendorf (entnommen dem Immobilienpreisservice 2023/2024 zum Stichtag 01.10.2023 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 30.06.2023, dem Stat. Jahrbuch Berlin 2022 zum Stand 31.12.2022, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin zum Stand 2022, dem Wohnungsmarktreport Berlin 2023 BerlinHyp & CBRE zum Stand 2022 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2023):

- Einwohnerzahl ca. 268.261 EW (Berlin insgesamt 3.866.385 EW)
- Wohnungsbestand ca. 134.167 Einheiten (Berlin insgesamt 2.014.562 Einheiten)
- Fläche ca. 8.932 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 1,2 % (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote ca. 9,4 % (Berlin insgesamt ø ca. 9,3 %) bzw. 9,9 % im Dezember 2024 (Berlin insgesamt ø ca. 9,8 % im Dezember 2024)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.566.-€ (Berlin ø 3.508.-€)

Bezirkswweit sind Wohnlagen von einfach bis gut anzutreffen, wobei innerhalb des Ortsteils Hermsdorf mittlere und gute Wohnlagen vorliegen.

5. KURZBESCHREIBUNG BEWERTUNGSOBJEKT / WOHNFLÄCHE

5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen

Bei regelmäßig rechteckigem Zuschnitt mit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 49 m und einer Grundstücksbreite von ca. 30 m besitzt das Grundstück einen Richtung Norden/Gartenseite ansteigenden Grundstücksverlauf.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen aus der Ursprungszeit ist zu entnehmen, dass zur Abfangung des eventuell hangseitig zu erwartenden Schichtenwassers an der Nordfassade eine Drainage verlegt werden sollte mit Anschluss an die Kanalisation.

Straßenseitig ist das Grundstück mittels Zaunstellung auf verklinkertem Sockel bzw. zwischen verklinkerten Pfosten mit 2 Zufahrtstoren und separatem Zugangstor bei begrünter Vorgartenzone zum erhöht liegenden/überdachten Hauszugang mit Außenstufen eingefriedet.

Die übrigen Freiflächen wurden größtenteils als Rasen mit anteiligem Baum- und Strauchbestand angelegt. Befestigte Abschnitte als Wegeführungen, Zufahrten oder Stellplätze wurden in Natursteinplatten, Asphalt oder Pflasterungen ausgeführt.

Mülltonnen sind offen am Westgiebel im Bereich der Garagen-/Stellplatzzufahrt abgestellt.

Gartenseitig wurde ein Holzschuppen für Gartengeräte etc. aufgestellt.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung beruht auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei am 07.01.2025 erfolgter Ortsbesichtigung ohne eingeräumter Zutrittsmöglichkeit zum Sondereigentum und auf den am 03.12.2024 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen incl. Baubeschreibung bzw. auf den seitens des Miteigentümers zu ½ zur Verfügung gestellten Objektangaben als ca. 10 Jahre alte Fotodokumentation der Wohnungsinnenräume:

- Baujahr 1967 (Bauschein Nr. 665 bei am 27.10.1967 erfolgter mängelfreier Schlussabnahme) als vollunterkellertes Wohnhaus mit EG, OG und zu Wohnzwecken ausgebautem DG bei insgesamt 6 Wohneinheiten und 3 separaten Garagenstellplätzen; 1991 erfolgter Balkonanbau für ETW-Nr. 5 an der westlichen Giebelseite (Baugenehmigung B 2203491 mit gemäß Baubeschreibung Balkonhalterkonsolen, Keramikoberboden, Alublenden, Rundrohreckschrauben, Balkongeländer aus Verzinktblech)
- bebaute Straßenfront ca. 18 m bei einer Gebäudetiefe von ca. 12,75 m
- baujahrestypisch massive Bauweise; Gründung als Streifenfundamente, Außenwände im KG als KSL-Mauerwerkswände d = 30 cm bzw. 36 cm; Außenwände in den sonstigen Geschossen als Ziegelsplittblocksteinmauerwerk oder Bims-Hohlblockmauerwerk d = 24 cm bzw. 30 cm ohne zusätzlich/nachträglich aufgebrachte Wärmedämmschichten; Innenwände im DG von ETW-Nr. 5 d = 5 cm, 12 cm oder 24 cm; Stahlbetongeschossdecken mit schwimmendem Estrich; Dachgeschoss als zimmermannsmäßiges Holzkonstruktion als Kehlbalckdach mit 30°-Dachneigung und Ziegeleindeckung; die ursprünglichen Holzverbundfenster wurden zwischenzeitlich durch isolierverglaste Fensterelemente ersetzt (straßenseitig im DG nur Dachflächenfenster, ansonsten giebelseitig und rückwärtig nach Norden vertikale Fensterelemente)
- KG mit Wohnungskellern (bei in den eingesehenen Flurbereichen mit gestrichenem Rohmauerwerk, Estrichboden und gestrichenen Deckenuntersichten ausgeführt ohne zusätzliche aufgebrachte Wärmedämmschichten an der Deckenunterseite vorliegend), einer Garage mit 2 Stellplätzen (als 46/1.000-Miteigentumsanteil mit der Nr. 7) bei straßenseitiger Zufahrt und Haustechnikräumen
- Erschließung der 6 Wohneinheiten über ein straßenseitig angeordnetes Treppenhaus als 2-Spanner mit Treppenhausverglasung aus Glasbausteinelementen, über Differenzstufen erreichbarer, erhöht liegender Hauszugang mit Überdachung, Klingel-/Gegensprechanlage und außen liegend angeordneten Briefkästen
- Beheizung mittels Gaszentralheizung von 2001 mit zentraler Warmwasserbereitung
- lichte Raumhöhe im DG gemäß Schnittzeichnung = 2,55 m
- straßenseitig sind den Wohneinheiten im EG und OG Balkone vorgelagert
- hinzu kommt ein Garagengebäude in der nordwestlichen Grundstücksecke mit 3 Stellplätzen, gemäß Plandarstellung mit Außenwänden d = 24 cm, ohne durchgehende räumliche Unterteilungen, 3 separaten Zufahrtstoren, separater Zugangstür und 2 Fenstern an der östlichen Giebelseite, Pultdachausbildung bei lichten Raumhöhen = 2,90 m bis 3,20 m und lichter Durchfahrthöhe in den Garagentorbereichen = 2,10 m und lichter Raumtiefe von 6,52 m

5.3 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Wohnung Nr. 5/Wohnfläche

ETW-Nr. 5 verfügt gemäß Grundrissdarstellung über 3 Zimmer, Diele, Badezimmer, Küche und nachträglich angebautem Balkon an der westlichen Giebelseite.

Die beiden DG-Wohnungen Nr. 5 und Nr. 6 werden zusammenhängend genutzt bei im Bereich des obersten Treppenhauspodestes nachträglich eingebauter Glastrennwand mit abschließbarer Zugangstür zum Treppenhaus (s. dazu Anlage f Foto 7 zu diesem Gutachten).

Folge dieses Trennwandbaus ist, dass der Spitzboden über den beiden DG-Wohnungen nur über den beiden Dachgeschosswohnungen zugeordneten ehemaligen Flurbereich des Treppenhauses mittels Einschubtreppe zugänglich ist.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird - bei nicht ermöglichtem Wohnungszutritt - folgender Ausstattungsstandard als unterstellt zutreffend zu Grunde gelegt:

- Fenster: isolierverglaste Fensterelemente bzw. Fenstertür zum 1991 angebauten Balkon
- Innentüren: Ornamentglastürblatt zum Badezimmer bzw. rückgebaute Trennwand zur Diele ohne Tür zum straßenseitigen Zimmer am Treppenhaus, rückgebaute Küchentür/Zarge als offener Durchgang, Ornamentglastürblätter zum Wohn-/Balkonzimmer und Schlafzimmer; schwellenlose Türausbildungen
- Wandflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen
- Fußbodenflächen: Diele, Küche und Badezimmer mit okkerfarbenen/melierten Bodenfliesen, sonst i.d.R. Laminatbelag bzw. Fertigparkett

- Ausstattung Badezimmer mit raumhohen weißen Wandfliesen, wandhängendem Bidet und WC, Waschbecken mit Unterschrank, eingefliester Badewanne, eingefliester Duschtasse mit Kabinentrennung und Strukturheizkörper als Handtuchrockner, großflächiger in die Wandverfliesung eingeblassener Wandspiegel
- Küchenausstattung als Einbauküche mit weißen Wandfliesen, Spüle, Herd, Arbeitsplatten und Ober- und Unterschrankflächen mit weißen Schranktüren sowie üblicher Geräteausstattung, Decke mit Downlights
- Sonstiges: Rippenheizkörper aus der Ursprungsbauzeit; freistehender Heizungssofen im Wohnzimmer auf Glasplatte; straßenseitige Drepelausbildung mit einer Höhe von grob überschlägig geschätzt ca. 1,20 m

Die Wohnung weist einen zweckmäßigen Zuschnitt ohne Durchgangszimmer auf mit gering gehaltenem Dielenflächenanteil bei dortiger Anordnungsmöglichkeit wohnungsinterner Abstellflächen.

Ausrichtung der Fenster von Küche, Bad und Schlafzimmer nach Norden zur Gartenseite hin. Das Wohnzimmer wird über zwei südseitige Dachflächenfenster belichtet/belüftet bei zusätzlich verglaster Balkontür an der westlichen Giebelseite und ausschließlicher Belichtung des dritten Zimmers über ein süd- bzw. straßenseitig ausgerichtetes Dachflächenfenster.

Bei Lage im DG ohne Aufzug besteht keine Barrierefreiheit.

Für den nicht ermöglichten Wohnungszutritt wird abschließend unter Punkt 9 ein Risikoabschlag für den als unterstellt zutreffend zu Grunde gelegten Ausstattungsstandard vorgenommen.

Ansatz der Wohnfläche

Der Teilungserklärung unter dortiger Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.04.1984 ist eine Wohnflächengröße von ca. 91,78 m² zu entnehmen, der im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffende Ausgangsgröße zu Grunde gelegt wird.

Für den nachträglich in 1991 angebauten Balkon an der westlichen Giebelseite ergibt sich bei einer Grundfläche von 3,00 m x 1,53 m gemäß Maßangabe im Grundriss der Baugenehmigung 4,59 m² und einem Ansatz gemäß Wohnflächenverordnung WoFIV als marktüblich anerkannter Berechnungsgrundlage zur Wohnflächenberechnung bei einem Ansatz von 25 % der Grundfläche ein Wohnflächenzuschlag durch den Balkonanbau von 4,59 m² x 0,25 = 1,15 m² Wfl.

Daraus folgt ein Wohnflächenansatz von 91,78 m² + 1,15 m² = 92,93 m² Wfl.

Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche WE-Nr. 5 (nach Balkonanbau) rd.

93 m² Wfl.

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

5.4 Baulicher Zustand

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.

Am 24.01.2025 teilte die zuständige WEG-Verwaltung mit, dass im Jahr 2016 anlässlich von geschossübergreifenden Arbeiten zur Neuerrichtung einer Kabelversorgungsanlagen bei am 29.08.2016 erfolgten Probeentnahmen im Gebäude festgestellt wurde, dass der Fußbodenaufbau in den einzelnen Geschossen asbesthaltige Verlegeplatten enthält.

Bei nicht gegebener Zugängigkeit von ETW-Nr. 5 können keine Aussagen zu einem möglichen Verdacht auf Hausschwamm getroffen werden.

Das Gemeinschaftseigentum incl. der Außenanlagen lag bei Ortsbesichtigung in den eingesehenen Bereichen in einem weitgehend normalen Zustand vor. Seitens der WEG-Verwaltung wurde mitgeteilt, dass aktuell keine Gebäudemängel, Schäden oder Schädlingsbefall bekannt sind.

Für den nicht ermöglichten Wohnungszutritt wird abschließend unter Punkt 9 ein Risikoabschlag für möglicherweise vorliegende Mängel und/oder Schäden innerhalb der Wohnung vorgenommen.

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

5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Bei vorliegender Eigennutzung wird ein bezugsfreier/frei verfügbarer Zustand zu Grunde gelegt.

Gemäß Auskunft vom 18.11.2024 durch das BA Reinickendorf/Abt. Finanzen, Personal und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Rüffer unterliegt das Gesamtgrundstück keiner öffentlichen Wohnungsbindungen nach WoBindG/WoFG.

5.5.2 Hausgeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung

Schriftliche Mitteilungen der WEG-Verwaltung vom 14.12.2024:

- für die beiden zusammengelegten DG-Wohnungen Nr. 5 und 6 fällt laut dem seit 2020 gültigen Wirtschaftsplan ein Hausgeld warm incl. Heizkostenanteil von 582,53 € an, wobei seit Jahren Hausgeldzahlungen von monatlich 590.-€ geleistet werden
- laut der im Entwurf vorliegenden Hausgeldabrechnung 2023 betrug die plangemäße Instandhaltungsrücklage 37.515,99 € per 31.12.2023 (davon entfällt auf die Wohnungen Nr. 5 und 6 ein Teilbetrag von zusammen 10.579,51 € - *Anmerkung unter Bezugnahme auf den Miteigentumsanteil für ETW-Nr. 5 = $164/1.000$ und ETW-Nr. 6 = $118/1.000$ ergibt sich für ETW-Nr. 5 ein Anteil von 6.136,12 €*)
- laut aktuellem Wirtschaftsplan wird für die beiden ETW Nr. 5 und 6 zusammen jährlich ein Betrag von 3.000.-€ in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt - da es sich um ein Gebäude aus den 60er Jahren handelt, an dem (bis auf die Erneuerung der Fenster) in energietechnischer Hinsicht noch keine relevanten Modernisierungen erfolgt sind, ist mittelfristig angedacht, in einem erforderlichen bzw. wirtschaftlich sinnvollen Umfang Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Fassadendämmung, Heizungserneuerung, Verbesserung der Wärmedämmung im Dachbereich plus Photovoltaikanlage) zu planen und durchzuführen; dazu ist ein Energieberater beauftragt worden mit der Ausarbeitung eines individuellen Sanierungsfahrplanes; WEG-Beschlüsse zu derartigen Maßnahmen wurden noch nicht gefasst
- von aktuellen Gebäudemängeln, Schäden oder Schädlingsbefall ist nichts bekannt
- aktuell sind keine Sonderumlagen beschlossen
- von aktuell laufenden Prozessrisiken für oder gegen die Eigentümergemeinschaft ist nichts bekannt
- hinsichtlich laufender Hausgeldzahlungen bestehen keine Rückstände, wobei sich aus den Hausgeldabrechnungen der Jahre 2019 bis 2022 für die beiden ETW Nr. 5 und 6 Nachzahlungen von insgesamt 3.179,46 € ergeben (darüber wurden aber noch keine rechtswirksamen Beschlüsse gefasst) - geplant ist, dies alsbald im Rahmen einer im Januar 2025 einzuberufenden Eigentümerversammlung nachzuholen
- zur Beschlussfassung wird auch die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2023 anstehen bei aktuell noch nicht vorliegendem Ergebnis (anhand der mittlerweile vorliegenden Verbrauchsabrechnung für Heizungs-/Warmwasserkosten wird diese aber zeitnah zum Abschluss gebracht)
- die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung von 2001 bei mittelfristig angedachter Modernisierung (beispielsweise als Ersatz durch eine Wärmepumpe)

Ein am 13.08.2020 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis (Ersteller: ista Deutschland GmbH, Walter-Köhn-Straße 4d in 04356 Leipzig) weist einen Endenergieverbrauch von 146 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 160 kWh/(m²·a) aus.

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 Vergleichsverfahren 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 Interessenskreise 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 Marktanpassungen 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 der als bezugsfrei/frei verfügbar zu Grunde gelegten Eigentumswohnung handelt es sich um ein typisches Vergleichswertobjekt.

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

Dabei wird unter Punkt 8.2 zunächst der Vergleichswert der gesamten Eigentumswohnung ermittelt.

Die Berücksichtigung des Miteigentumsanteils zu $\frac{1}{2}$ erfolgt unter Punkt 9 als zu ermittelnder Verkehrswert.

Für den nicht ermöglichten Wohnungszutritt wird unter Punkt 9 ein abschließender Risikoabschlag vorgenommen.

Der Umstand, dass die zu bewertende ETW-Nr. 5 gemeinsam mit der ebenfalls im DG gelegenen ETW-Nr. 6 genutzt wird bei nachträglich eingebauter Glaswandabtrennung mit Zugangstür am obersten Treppenhaushauspodest, bleibt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung.

Die mit Abtrennung zusätzlich entstandene Fläche bei ausschließlicher Nutzung durch die damaligen Eigentümer bleibt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ohne Ansatz bei der zu Grunde gelegten Wohnfläche von ETW-Nr. 5.

Zu möglichen Rückbauverpflichtungen oder Regelungen eines dauerhaften Bestandes dieser nachträglichen Flurabtrennung liegen keine Informationen vor.

Es wird unterstellt, dass die Wohnungseingangstüren zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 zu den beiden gemeinsam genutzten ETW-Nr. 5 und 6 unverändert vorhanden und funktionstüchtig sind.

7. BODENRICHTWERT (nachrichtlich)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist gemäß Bodenrichtwertlisten per 01.01.2025 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 660.-€/m² W 0,40 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 1972 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1972 des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2017: 410.-€/m² W 0,40
- BRW zum 01.01.2018: 450.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,10-fache)
- BRW zum 01.01.2019: 500.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,11-fache)
- BRW zum 01.01.2020: 550.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,10-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 610.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,11-fache)
- BRW zum 01.01.2022: 730.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 730.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2024: 690.-€/m² W 0,40 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,95-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 660.-€/m² W 0,40 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,96-fache)

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.

Bei hier vorliegender Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG - verteilt auf 7 Miteigentumsanteile - in Verbindung mit einer 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 07.01.2025 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für vergleichbare Eigentumswohnungen mit den nachfolgend vorgegebenen Eigenschaften und Kauffalldatum vom 01.01.2023 bis zum 07.01.2025 abgefragt, bei der insgesamt 17 Käufälle angegeben wurden.

Dabei wurde zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften auf ein dem Bewertungsobjekt entsprechendes Bodenrichtwertniveau für Wohnbebauungen mit einer GFZ von 0,40 in einer Spanne von 650.-€/m² bis 750.-€/m² Bezug genommen bei Objektlagen im Bezirk Reinickendorf/Ortsteile Hermsdorf, Waidmannslust, Frohnau, Heiligensee, Konradshöhe und Tegel.

Kaufpreisdatum	01.01.2023 bis 07.01.2025
Bezirk	Reinickendorf
Ortsteile	Hermsdorf, Waidmannslust, Frohnau, Heiligensee, Konradshöhe und Tegel
Bodenrichtwert BRW	650.-€/m ² bis 750.-€/m ²
GFZ-Bezug des BRW	0,40
Typische Nutzungsart	W (Wohnnutzung)
Stadräumliche Wohnlageneinstufung	mittlere bis gute Wohnlageneinstufung
Wohnungsart	Etagenwohnung, Dachgeschosswohnung
Baujahr Gebäude	1960 bis 1975
Aufzug	nicht vorhanden
Verfügbarkeit	bezugsfrei
Anzahl der Räume	Wohnungen mit 2 bis 4 Räumen (bzw. Zimmern)

Alle 17 Kauffälle wurden in 2- bis 3-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1960 bis 1975 bei 5 bis 38 Wohneinheiten WE als 2- und 3-Zimmerwohnungen erzielt.

Die Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 947 m² mit 5 Wohneinheiten bis 7.763 m² mit 38 Wohneinheiten.

Sämtliche Wohnungen verfügen über Küche, Badezimmer und Flur/Diele.

Kellerräume sind mittels Sondernutzungsrecht, Sondereigentum oder durch die WEG-Verwaltung als Gemeinschaftseigentum zugeordnet (bei diesbezüglichen fehlenden Angaben für Kauffall Nr. 3).

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.

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 17 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen 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 01.01.2023 bis zum 07.01.2025

Verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt für die Kaufpreisentwicklung von Bestands-Eigentumswohnungen (d.h. keine Neubauten/Erstbezüge) bis zum 4. Quartal 2024 ist ab dem 1.Quartal 2023 bis zum 4.Quartal 2024 eine Kaufpreisentwicklung zu entnehmen mit seit dem 1.Quartal 2023 sinkendem Kaufpreisniveau bis zum Tiefpunkt im 1.Quartal 2024 und seitdem bis zum 4. Quartal 2024 wieder leicht steigenden Kaufpreisen bei zunehmender Stabilisierung.

Entsprechend werden folgende konjunkturelle Anpassungen vorgenommen:

- 1.Quartal 2023: konjunktureller Abschlag von 2,5 % gegenüber dem 4.Quartal 2024
- 2.Quartal 2023: unverändert gegenüber dem 4.Quartal 2024
- 3.Quartal 2023: unverändert gegenüber dem 4.Quartal 2024
- 4.Quartal 2023: konjunktureller Zuschlag von 2,5 % gegenüber dem 4.Quartal 2024
- 1.Quartal 2024: konjunktureller Zuschlag von 5 % gegenüber dem 4.Quartal 2024
- 2.Quartal 2024: konjunktureller Zuschlag von 2,5 % gegenüber dem 4.Quartal 2024
- 3.Quartal 2024: unverändert gegenüber dem 4.Quartal 2024

▪ der Wohnlage hinsichtlich des Bodenrichtwertes und der Wohnlageneinstufung

Bei Lage in der BRW-Zone 1972 mit einem BRW von 730.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2023 und 690.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2024 werden bei nur geringfügigen jahresweisen Abweichungen der Bodenrichtwertbezüge Marktanpassungszu- bzw. -abschläge von max. 2,5 % vorgenommen. In diesem Zusammenhang bleibt anzumerken, dass sich prozentuale Bodenrichtwertdifferenzen nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau/m² Wohnfläche einzelner Kauffälle übertragen lassen.

Bei guter Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel für das Bewertungsobjekt wird für Kauffälle mit mittlerer Wohnlageneinstufung ein Lageanpassungszuschlag von 2,5 % vorgenommen.

▪ der Geschosslage

Bei Lage im DG des Bewertungsobjektes wird für EG-Wohnungen wegen der im Regelfall erhöhten Einbruchgefahr in Verbindung mit ungünstigeren Belichtungs- und Aussichtsverhältnissen ein Marktanpassungszuschlag von 5 % vorgenommen.

▪ des Vorhandenseins von Stellplätzen/Hobbyräumen als Sondereigentum/Sondernutzungsrecht

Bei als nicht vorliegend zu Grunde gelegtem Sondernutzungsrecht/Sondereigentum an einem Stellplatz für das Bewertungsobjekt werden für Kauffälle mit zusätzlichem Sondereigentum/Sondernutzungsrecht an Stellplätzen Marktanpassungsabschläge von bis zu 5 % wegen der besseren Marktgängigkeit vorgenommen.

Dabei wird für Stellplätze zwischen offenen Wageneinstellplätzen als Abschlag von 2,5 % und Garagenstellplätzen als Abschlag von 5 % differenziert.

Das Sondernutzungsrecht an einem 15 m² großen Hobbyraum von Kauffall Nr. 17 wird einem Abschlag von 2,5 % für offene Wageneinstellplätze gleichgesetzt.

Eigenschaften wie das Gebäudejahr, die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil oder die Wohnflächengröße bleiben hier bei weitgehend moderaten Streuungen ohne Berücksichtigung.

Bei vorliegendem Balkon für das Bewertungsobjekt und für alle Kauffälle vorhandenem Balkon bzw. Loggia oder Terrasse bei EG-Wohnungen werden keine diesbezüglichen Anpassungen vorgenommen.

In der Zeile „SNR oder SE“ der nachfolgenden Tabellen werden - von Kellerräumen abgesehen - sonstige Sondernutzungsrechte SNR oder Sondereigentume SE an Grundstücksflächen oder Stellplätzen je Kauffall aufgeführt.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 1	Kaufpreisdatum	10.01.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	730.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 730.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	gute Wohnlage	
	Wohnflächengröße (Räume)	62,30 m² (3 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1969	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	Sondereigentum Sammelgarage	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		248.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.987.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) $3.987.-€/m² \text{ Wfl.} \times 0,975 \times 0,95 = 3.692,96 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = \text{rd.}$		3.693.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 2	Kaufpreisdatum	10.01.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13503 Berlin - Heiligensee	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	750.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 730.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	82,20 m² (3 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1975	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		340.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		4.136.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) $4.136.-€/m² \text{ Wfl.} \times 0,975 \times 1,025 = 4.133,42 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = \text{rd.}$		4.133.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	Kaufpreisdatum	17.02.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	680.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 730.-€/m² W 0,40)	+ 2,5 %
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	65,10 m² (3 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1972	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	SNR oder SE	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		240.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.687.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.687.-€/m² Wfl. x 0,975 x 1,025 x 1,025 x 1,05 = 3.965,65 €/m² Wfl. = rd.		3.966.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	Kaufpreisdatum	10.03.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	730.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 730.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	gute Wohnlage	
	Wohnflächengröße (Räume)	56,70 m² (2 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1973	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	Sondernutzungsrecht Wageneinstellplatz	- 2,5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		180.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.175.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.175.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,975 = 3.018,23 €/m² Wfl. = rd.		3.018.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	Kaufpreisdatum	23.05.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	730.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 730.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	gute Wohnlage	
	Wohnflächengröße (Räume)	77,81 m² (3 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1970	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	SNR oder SE	Sondereigentum Garagenstellplatz	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		315.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		4.048.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.048.-€/m² Wfl. x 1,05 x 0,95 = 4.037,88 €/m² Wfl. = rd.		4.038.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	Kaufpreisdatum	03.08.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	680.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 730.-€/m² W 0,40)	+ 2,5 %
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	76,00 m² (4 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1971	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		304.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		4.000.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.000.-€/m² Wfl. x 1,025 x 1,025 = 4.202,50 €/m² Wfl. = rd.		4.203.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	Kaufpreisdatum	21.09.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	680.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 730.-€/m² W 0,40)	+ 2,5 %
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	65,10 m² (3 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1960	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	Sondernutzungsrecht Garagenstellplatz	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		190.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.919.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.919.-€/m² Wfl. x 1,025 x 1,025 x 0,95 = 2.913,44 €/m² Wfl. = rd.		2.913.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	Kaufpreisdatum	26.09.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13503 Berlin - Heiligensee	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	750.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 730.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	39,00 m² (2 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1973	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	Sondereigentum Sammelgaragenstellplatz	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		160.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		4.103.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.103.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 = 3.995,30 €/m² Wfl. = rd.		3.995.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	Kaufpreisdatum	15.02.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	680.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	61,80 m² (3 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1971	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	SNR oder SE	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		255.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		4.126.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.126.-€/m² Wfl. x 1,05 x 1,025 x 1,05 = 4.662,64 €/m² Wfl. = rd.		4.663.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	Kaufpreisdatum	20.02.2024	+ 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	690.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	gute Wohnlage	
	Wohnflächengröße (Räume)	62,00 m² (2 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1973	
	Geschosslage	2.OG	
	SNR oder SE	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		200.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.226.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.226.-€/m² Wfl. x 1,05 = 3.387,30 €/m² Wfl. = rd.		3.387.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 11	Kaufpreisdatum	16.04.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13465 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	690.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	gute Wohnlage	
	Wohnflächengröße (Räume)	62,53 m² (2 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1974	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		260.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		4.158.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.158.-€/m² Wfl. x 1,025 = 4.261,95 €/m² Wfl. = rd.		4.262.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 12	Kaufpreisdatum	16.07.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	690.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	60,50 m² (2 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1973	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	SNR oder SE	Sondereigentum Sammelgaragenstellplatz	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		180.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.975.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.975.-€/m² Wfl. x 1,025 x 1,05 x 0,95 = 3.041,75 €/m² Wfl. = rd.		3.042.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 13	Kaufpreisdatum	25.07.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	690.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	gute Wohnlage	
	Wohnflächengröße (Räume)	75,91 m² (4 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1969	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	Sondereigentum Sammelgaragenstellplatz	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		245.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.228.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.228.-€/m² Wfl. x 0,95 = 3.066,60 €/m² Wfl. = rd.		3.067.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 14	Kaufpreisdatum	15.08.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	680.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	66,40 m² (3 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1970	
	Geschosslage	1.OG	
	SNR oder SE	Sondereigentum Garagenstellplatz	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		313.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		4.714.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.714.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 = 4.590,26 €/m² Wfl. = rd.		4.590.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 15	Kaufpreisdatum	18.09.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	690.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	gute Wohnlage	
	Wohnflächengröße (Räume)	100,30 m² (4 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1972	
	Geschosslage	2.OG	
	SNR oder SE	Sondereigentum Garagenstellplatz	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		495.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		4.935.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.935.-€/m² Wfl. x 0,95 = 4.688,25 €/m² Wfl. = rd.		4.688.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 16	Kaufpreisdatum	19.09.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	690.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	gute Wohnlage	
	Wohnflächengröße (Räume)	73,95 m² (3 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1970	
	Geschosslage	2.OG (als DG-Wohnung)	
	SNR oder SE	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		295.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.989.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.989.-€/m² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung) =		3.989.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 17	Kaufpreisdatum	22.11.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13503 Berlin - Heiligensee	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	710.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 690.-€/m² W 0,40)	
	Wohnlageneinstufung	mittlere Wohnlage	+ 2,5 %
	Wohnflächengröße (Räume)	51,10 m² (2 Räume)	
	Baujahr Gebäude	1975	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	SNR oder SE	Sondernutzungsrecht Hobbyraum mit 15 m²	- 2,5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		199.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.894.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.894.-€/m² Wfl. x 1,025 x 1,05 x 0,975 = 4.086,14 €/m² Wfl. = rd.		4.086.-€/m² Wfl.

Aus den 17 Kauffällen ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 65.733.-€/m² : 17 Kauffälle = 3.866,65 €/m², rd. 3.867.-€/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	3.693
2	4.133
3	3.966
4	3.018
5	4.038
6	4.203
7	2.913
8	3.995
9	4.663
10	3.387
11	4.262
12	3.042
13	3.067
14	4.590
15	4.688
16	3.989
17	4.086
Summe aus 17 Kauffällen	65.733
Mittelwert aus 17 Kauffällen = 65.733.-€/m² : 17 Kauffälle =	3.867.-€/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 17 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 3.867.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 586.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,15 als statistisch noch gute bis bedenkliche Aussage.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 20 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 4, 7, 9, 12, 13 und 15 für die verbleibenden 11 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 44.342.-€/m² : 11 Kauffälle = 4.031,09 €/m², rd. 4.031.-€/m² Wfl.:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	3.693
2	4.133
3	3.966
5	4.038
6	4.203
8	3.995
10	3.387
11	4.262
14	4.590
16	3.989
17	4.086
Summe aus 11 Käuffällen	44.342
Mittelwert aus 11 Käuffällen = 44.342.-€/m² : 11 Käuffälle =	4.031.-€/m² Wfl.

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 11 Käuffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 11 verbliebenen Käuffälle	
Arithmetischer Mittelwert	4.031.-€/m ² Wfl.
Standardabweichung	307.-€/m ² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,08
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Käuffälle - 1)	10
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,812
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Käuffälle)	168.-€/m ² Wfl.
Vertrauensbereich	4.031.-€/m² Wfl. +/- 168.-€/m² Wfl.

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 4.031.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 11 Käuffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 168.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,08.

Zwischensumme vor abschließender Anpassung rd.

4.031.-€/m² Wfl.

Für die nachfolgenden, bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen, besonderen objektspezifischen Grundstücks- bzw. Wohnungseigenschaften boG des Bewertungsobjektes wird davon ausgegangen, dass sich diese im Rahmen der Gesamtgewichtung gegenseitig ausgleichen:

Dem vergleichsweise hohen Bodenwertanteil bei lediglich 7 Miteigentumsanteilen am 1.470 m² großen Bewertungsgrundstück steht die mittels erfolgter Baulasteneintragung (s. dazu vorausgehend Punkt 2.3) vorgegebene GFZ-Begrenzung auf maximal 0,31 ausgleichend gegenüber, die eine Unterschreitung des GFZ-Bezugs des Bodenrichtwertes bzw. des planungsrechtlich zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß vorausgehend Punkt 3.2 von 0,40 darstellt.

Entsprechend steht der vorteilhaft ruhigen Nachbarschaft zum unmittelbar nordseitig angrenzenden Friedhof Hermsdorf mit dortigem hohen Grünflächenanteil eine ungünstige südseitige Straßenausrichtung gegenüber bei zwar vorteilhafter Anordnung einer Bushaltestelle in Höhe des Nachbargrundstücks, woraus aber auch Lärmbelastungen resultieren.

Zu den tatsächlichen Eigenschaften des Sondereigentums hinsichtlich Ausstattung und Bauzustand können bei nicht ermöglichtem Wohnungszutritt keine gesicherten Aussagen getroffen werden.

Für diesen Umstand wird unter nachfolgend Punkt 9 ein abschließender Risikoabschlag vorgenommen.

Nachfolgende Eigenschaften werden als gewichteter Marktanpassungsabschlag von 7,5 % berücksichtigt:

- der niedrige Energie- bzw. Wärmedämmstandard bei (mit Ausnahme der bereits erfolgten Fenstererneuerungen) Außenwanddicken als Ziegelsplitthohlblocksteinmauerwerk in den Wohngeschossen im EG = 30 cm bzw. im OG und DG = 24 cm aus der Ursprungszeit ohne zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmschichten, mitgeteiltem Optimierungsbedarf des Wärmedämmstandards im DG, ungedämmten Deckenuntersichten in den eingesehenen KG-Bereichen und 24 Jahre alte Gaszentralheizung (wobei mit entsprechenden Investitionen auch Wertsteigerungen einhergehen)
- die im Jahr 2016 anlässlich von geschossübergreifenden Arbeiten zur Neuerrichtung einer Kabelversorgungsanlagen festgestellten asbesthaltigen Verlegeplatten in den einzelnen Geschossen (bei hier fehlenden Kenntnissen zum stichtagsbezogen tatsächlich vorhandenem Umfang bzw. Vorhandensein asbesthaltiger Verlegeplatten im zu bewertenden Sondereigentum Nr. 5)

Abschließender Marktanpassungsabschlag somit in Höhe 7,5 %:

$0,925 \times 4.031.-\text{€/m}^2 \text{ Wfl.} = 3.728,68 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl., rd.}$

3.729.-€/m² Wfl.

Endsumme somit $3.729.-\text{€/m}^2 \text{ Wfl.} \times \text{ca. } 93 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 346.797.-\text{€, rd.}$

347.000.-€

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert ETW Nr. 5 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.01.2025 rd.

347.000.-€

Dies entspricht einem Ansatz von rd. $3.731.-\text{€/m}^2$ Wohnfläche.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Vergleichswertes in Höhe von $3.731.-\text{€/m}^2$ wird der aktuell verfügbare Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin herangezogen. Dort werden für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen im restlichen Stadtgebiet (außerhalb von Citylagen - diese entsprechen im Wesentlichen den Stadtlagen innerhalb des S-Bahnringes) im bezugsfreien Zustand bei guter und sehr guter Wohnlageneinstufung der Baujahresgruppen von 1949 bis 1970 und von 1971 bis 1990 folgende Kaufpreisangaben für das Jahr 2023 gemacht:

- 1949 - 1970: Ø $5.109.-\text{€/m}^2 \text{ Wfl.}$ (aus 23 Kauffällen in einer Spanne von $3.801.-\text{€/m}^2$ bis $6.978.-\text{€/m}^2 \text{ Wfl.}$)
- 1971 - 1990: Ø $4.573.-\text{€/m}^2 \text{ Wfl.}$ (aus 37 Kauffällen in einer Spanne von $2.727.-\text{€/m}^2$ bis $6.745.-\text{€/m}^2 \text{ Wfl.}$)

Unter Berücksichtigung der weiteren Kaufpreisentwicklung von 2023 bis zum 07.01.2025, der individuellen Objekteigenschaften und der lediglich guten Wohnlageneinstufung des Bewertungsobjektes können diese Auswertungen des Immobilienmarktberichts zur Plausibilisierung des ermittelten Vergleichswertes in Höhe von $347.000.-\text{€}$ bzw. $3.731.-\text{€/m}^2 \text{ Wfl.}$ herangezogen werden.

Das Kaufpreisniveau der guten Wohnlagen außerhalb von Citylagen ist in großem Umfang durch die hochpreisigen südwestlichen Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf geprägt mit im Regelfall gegenüber dem Ortsteil Hermsdorf höher ausfallendem Kaufpreisniveau.

9. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ -Miteigentumsanteils auf Grundlage des Vergleichswertes gemäß Punkt 8.2 abgeleitet:

Ausgangsgröße Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd. $347.000.-\text{€} \times \frac{1}{2} =$

173.500.-€

Bei nicht ermöglichtem Zugang zum Sondereigentum ETW-Nr. 5 verbleiben Risiken hinsichtlich Bauzustand und Ausstattung für die tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 07.01.2025. Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt, der einem Ansatz von $173.500.-\text{€} \times 0,05 = 8.675.-\text{€}$ entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel oder Schäden oder einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 5 % (ebenso wie die Berücksichtigung der erfolgten Untersuchungen zu asbesthaltigen Boden-Verlegeplatten) bezüglich der tatsächlichen Gegebenheiten zum 07.01.2025 als nicht ausreichend ausgefallen sein kann.

Risikoabschlag bei nicht gegebenem Grundstücks-/Gebäudezutritt rd.

- 8.675.-€

Endsumme

164.825.-€

Verkehrswert als ½-Miteigentumsanteil zum 07.01.2025 rd. **165.000.-€**

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Wedding.
An der Verwertung des Objektes bin ich wirtschaftlich in keiner Weise beteiligt.
Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

30 K 53-23, aufgestellt am 25.02.2025



10. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Gemäß Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Leuttner Immobilien GmbH, Clayallee 70a in 14195 Berlin.
Das monatlich zu zahlende Hausgeld beträgt für die beiden zusammengelegten DG-Wohnungen Nr. 5 und 6 zusammen laut dem seit 2020 gültigen Wirtschaftsplan als Hausgeld warm incl. Heizkostenanteil = 582,53 €, wobei seit Jahren Hausgeldzahlungen von monatlich 590.-€ geleistet werden.
- c) Das Bewertungsobjekt ist bei zu Grunde gelegter Eigennutzung als bezugsfrei/frei verfügbar angesetzt.
- d) Gemäß Auskunft vom 18.11.2024 durch das BA Reinickendorf/Abt. Finanzen, Personal und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Rüffer unterliegt das Gesamtgrundstück keiner öffentlichen Wohnungsbindungen nach WoBindG/WoFG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Wohnungszutritts).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Wohnungszutritts).
- g) Ein am 13.08.2020 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis (Ersteller: ista Deutschland GmbH, Walter-Köhn-Straße 4d in 04356 Leipzig) weist einen Endenergieverbrauch von 146 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 160 kWh/(m²·a) aus.

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 07.01.2025 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von ETW Nr. 5 im DG (ohne Garagengebäude in der Grundstücksnordwestecke)
- d) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2024 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes in der Bodenrichtwertzone 1972 (die Bodenrichtwertkarten zum 01.01.2025 wurden noch nicht veröffentlicht)
- e) Auszüge aus den Aufteilungsplänen von 1984 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und aus den Baugenehmigungsunterlagen (Aufteilungsplan Grundriss DG, Baugenehmigung zum giebelseitigen Balkonanbau, Lageplan als Aufteilungsplan zu den Sondernutzungsrechten Garagenstellplätze/Stellplätze, Aufteilungsplan Grundriss KG, Ansichten Straßen- und Gartenseite, Ansicht Westgiebel, Gebäudeschnitt und Garagengebäude)
- f) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 07.01.2025