

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

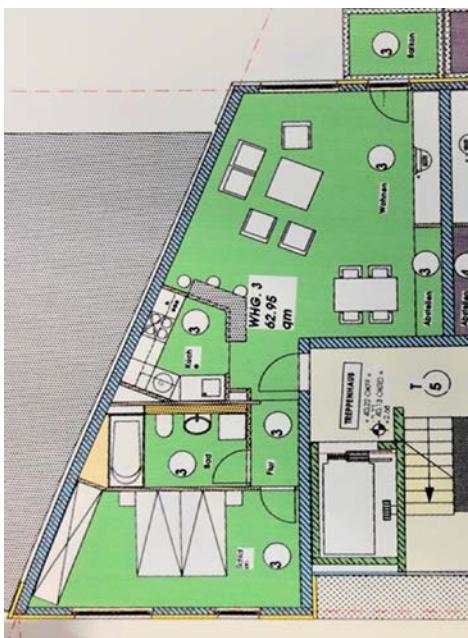
für das **Wohnungseigentum**

im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 3

in

**10317 Berlin, Kaskelstraße 2**

**Aktenzeichen: 30 K 3/23**



**E.B.I.S.** Bau- und Immobiliensachverständige Partnerschaft Jacobs & Banse  
**Dipl.-Ing. Gerald Jacobs**

von der EurAS Cert OG gemäß ISO/IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger  
für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gewerbe- und Industrieobjekten  
Mitglied der Baukammer Berlin  
13088 BERLIN - FALKENBERGER STRASSE 146 B

---

**Aktenzeichen: 30 K 3/23**

**G U T A C H T E N**

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

**93 / 1.000 Miteigentumsanteil**

an dem Grundstück

**10317 Berlin, Kaskelstraße 2**

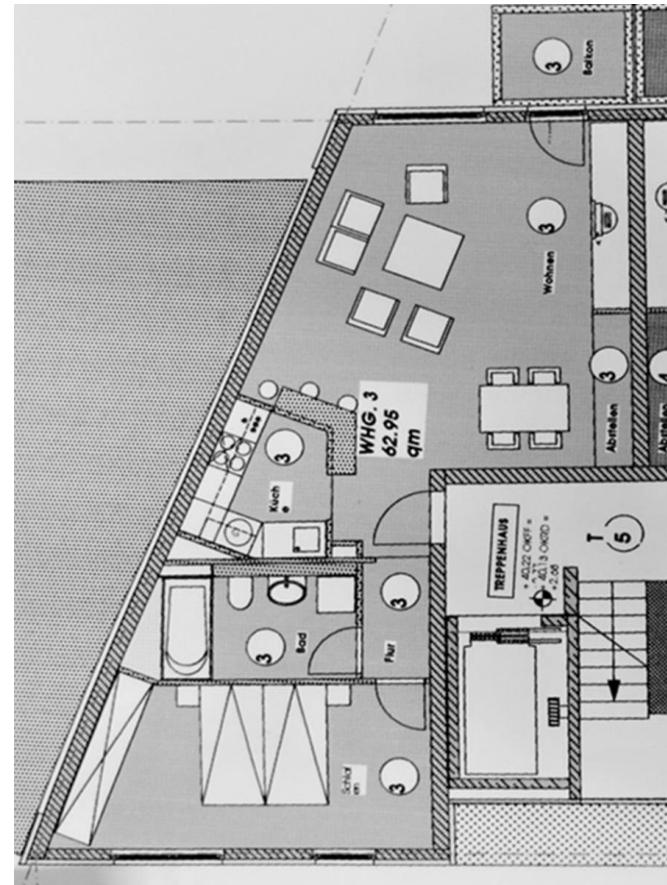
**verbunden mit** dem Sondereigentum an **der** im Aufteilungsplan mit

**Nr. 3** bezeichneten **Wohnung**

Gemarkung	lfd. Nr.	Flur	Flurstück(e)	Gesamtgröße
Lichtenberg	1	613	1406	216 m <sup>2</sup>

Wohnungsgrundbuch:	Lichtenberg
Blatt:	17906N
WEG-Verwalter:	DvK Immobilien GmbH Mommsenstraße 4 04329 Leipzig
Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin
Zweck des Gutachtens:	ist die Verkehrswertfestlegung für den Miteigentumsanteil am Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere des Sondereigentums und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückanteils beeinflusst, als Grundlage für eine Zwangsversteigerung
Verfasser des Gutachtens:	Dipl.-Ing. Gerald Jacobs Sachverständige Mitarbeit bei der Datenerhebung sowie Literatur- u. Datenauswertung durch Mitarbeiter des Büros
Wertermittlungsstichtag: Ortstermine:	18.07.2023 (= Qualitätsstichtag) 18.07.2023

## OBJEKTBESCHREIBUNG



**Aktenzeichen:** 30 K 3/23

**Objekt:** 2-Zimmer-Wohnung

**bezeichnet mit:** Nr. 3

**Anschrift:** 10317 Berlin, Kaskelstraße 2

**Wohnungsgrundbuch von:** Lichtenberg

**Blatt:** 17906N

**Grundstück :** Flur: 613

Gesamtgröße: 216 m<sup>2</sup>

Flurstück: 1406

Miteigentumsanteil: 93 / 1.000

*Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster als Teil einer großen Verdachtsfläche registriert.*

**Gebäude:**

**Baujahr:** ca. 1998 (12 Wohnungen)

**Wohnung:** 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss links

**Hausgeld rd.:** 315 € (lt. Auskunft der Verwaltung des Mietsonderegents v. 19.7.2023)

**Mietverhältnisse:** Die Wohnung ist vermietet.

**Größe rd.:** 63 m<sup>2</sup> (lt. Mietvertrag/Aufteilungsplan)

**Beschreibung:** Bis auf allgemeinen Renovierungsbedarf waren keine größeren wertrelevanten Schäden oder Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum augenfällig.

**Verkehrswert (Marktwert):** 231.000 €

**Stichtag:** 18.07.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Bewertungsgegenstand	4
2. Grundsätze der Wertermittlung	4
3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	5
4. Boden-/ Grundstücksbeschreibung	7
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	12
6. Vergleichswertermittlung	16
7. Verkehrswertermittlung	21

- Anlagen:
- Literaturliste
  - Übersichtskarte / Kreiskarte
  - Auszug aus dem Stadtplan
  - Auszug aus der Flurkarte
  - Lageplan
  - Zeichnungen (Grundriss/Aufteilungsplan)
  - Energieausweis
  - Fotodokumentation

## 1. BEWERTUNGSGEGENSTAND

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>2-Zimmer-Wohnung</b> <b>Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.</b> Es handelt sich hierbei um Sondereigentum an Wohnung und Keller in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG).
<b>Bezeichnung</b>	<b>Nr. 3</b> (Bezeichnung von Wohnung und Kellerraum in Teilungsurkunde und Aufteilungsplan)
<b>Lage der Wohnung</b>	<b>1. Obergeschoss links</b>
<b>Mietverhältnisse</b>	<b>Die Wohnung ist vermietet.</b>
<b>Anmerkung</b>	<i>Die Angaben in diesem Gutachten basieren allein auf Informationen der Verfahrensbeteiligten, der WEG-Verwaltung, behördlichen Auskünften, des Mieters sowie der Augenscheinnahme zum Ortstermin. Eine differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfung, Vorplanung und Kostenschätzung wurden im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt.</i>

## 2. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsgrundstücks wird nach den Vorschriften des § 194 BauGB

*„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.“*

Die Definition des Verkehrswerts/Marktwerts und seine Ableitung aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird daher auch so vorgegangen, als würde die Zwangsversteigerung nicht ins Haus stehen, d.h. dass die ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse des Grundstückseigentümers entsprechend der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist ein stichtagsbezogener Wert. Er bestimmt sich nach § 194 BauGB einerseits nach den „rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks“, d. h. der Gesamtheit der Grundstücksmerkmale (dem Zustand des Grundstücks) und andererseits nach den zum vorgegebenen Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt.

Unter den allgemeinen "Wertverhältnissen" eines Grundstücks sind alle Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art (wie die Lage des Grundstücks, aber auch Baulust, Knappheit von Baugelände,

Abnahme der Kaufkraft usw.) zu begreifen, die den realen Wert eines Grundstücks bestimmen (§ 3 ImmoWertV).

Grundstückswerte sind unter dem Einfluss der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im freien Spiel zwischen Angebot und Nachfrage i. d. R. auch Werteinflüssen ausgesetzt, die nicht unmittelbar auf die objektiv vorhandenen Merkmale des Grundstücks zurückführbar sind.

Dass der Verkehrswert über längere Zeit auch bei gleich bleibenden Zustandsmerkmalen konstant bleibt, ist die Ausnahme. In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang von „Zeiten schwankender Preis- und Wertverhältnisse“ und auch von „konjunkturellen Weiterentwicklungen“ gesprochen.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist daher ein stichtagsbezogener Wert, wobei der maßgebliche Zeitpunkt in § 2 Abs. 4 ImmoWertV als „Wertermittlungsstichtag“ bezeichnet wird.

Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich auch von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt. Dies wird besonders bei Renditeobjekten deutlich.

### **3. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Gemäß § 6 ImmowertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 zu begründen.

Im Kern können alle Verfahren als Vergleichswertverfahren angesehen werden.

Während nämlich bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens die Verkehrswertermittlung im Wege des direkten Preisvergleichs gesucht wird, sind das Ertrags- und Sachwertverfahren darauf ausgerichtet, deduktiv über den Vergleich der Ertragsverhältnisse bzw. der Herstellungskosten zum Verkehrswert zu gelangen. Bei allen Verfahren geht es im Prinzip auch darum, objektspezifisch und authentisch die Markt- und Wettbewerbssituation (des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) zu simulieren.

Die im § 6 Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (§ 8)

Die Gliederung erfolgt nach folgenden Verfahrensschritten.

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Eigentumswohnungen gelten als langfristige zweckgebundene Kapitalanlage. Sie werden entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben. Dabei sind in beiden Fällen wegen des zu erwartenden hohen Wiederverkaufswerts Objekte in guter Lage mit guter Sozialstruktur besonders gefragt. Problematisch können dagegen die in zu großen Wohnanlagen – früher im Bauherrenmodell – zum Zwecke der Vermietung von Kapitalanlegern errichteten Eigentumswohnungen sein.

Der Markt für Eigentumswohnungen lässt sich aufgliedern in solche,  
die üblicherweise „bezugsfrei“ gehandelt werden und somit dem Erwerber sofort zum Zwecke  
der Eigennutzung zur Verfügung stehen,  
und solche,  
die vermietet sind und im vermieteten Zustand veräußert werden.

Darüber hinaus wird nach „Erstbezug“ und „Weiterveräußerungen“ unterschieden.

Die Verkehrswertermittlung von **Eigentumswohnungen** kann somit grundsätzlich nach dem Ver-  
gleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahren erfolgen. Dabei sind die vorstehenden Besonderheiten  
zu beachten.

Da sich der Teilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) orientiert  
und zudem eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt, erfolgt die Verkehrswertermitt-  
lung im vorliegenden Bewertungsfall nach dem Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV.

#### 4. Merkmale des Grund und Bodens

##### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 Abs. 2 ImmoWertV)

Allgemeines:	Für die vorgelegten Dokumente sowie für die erteilten Auskünfte wurde zum Bewertungsstichtag volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.
Abteilung II:	Die Abt. II (Lasten und Beschränkungen) enthält lt. vorliegender Kopie des entsprechenden Grundbuchblattes zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine für die Bewertung relevanten Eintragungen.
Abteilung III:	Ggf. vorhandene Eintragungen in Abt. III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben in diesem Gutachten außer Acht.
Baulasten:	Baulasten sind für das Grundstück Kaskelstraße 2 lt. Baulastenauskunft des Bezirksamtes Lichtenberg vom 19.09.2023 nicht eingetragen.
Sonstiges:	-

##### Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

baureifes Land (§ 3 Abs. 4)

##### Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

##### Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1)

Bau- und Planungsrecht: zum Stichtag 18.07.2023	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XVII-15 für das Gelände zwischen Kaskel-, Pfarr- Markt- und Schreiberhauer Straße. Entsprechend wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB geprüft. Für das Grundstück sind im B-Plan im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie 6 Geschosse festgesetzt. Es gelten weitere textliche Festsetzungen. Im seit dem 26.06.1994 bestätigten Flächennutzungsplan von Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), ist das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche dargestellt. <i>Diese Informationen wurden beim zuständigen Planungsamt als Auskunft eingeholt und entfalten somit keine Bindungswirkung.</i> <i>Verbindliche Aussagen zu Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks sind nur in einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erlangen.</i>
Baugebiet:	Wohnbaufläche Zur Zulässigkeit lt. Baunutzungsverordnung: <b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b> (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen.

Auch für das Bewertungsgrundstück gilt die Zweckbestimmung, vorwiegend dem Wohnen zu dienen.

Art der Straße:

Das Grundstück liegt an der Kaskelstraße, einer untergeordneten Erschließungsstraße.

Die Fahrbahn ist asphaltiert. Beidseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege angelegt.

Straßenbeleuchtung ist installiert.

Parkmöglichkeiten sind im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes im öffentlichen Straßenraum in nur sehr begrenztem Umfang vorhanden.

Ver-/Entsorgungsleitungen: Strom, Wasser, Gas, Telefon  
öffentlicher Abwasserkanal

### Beitragsrechtlicher Zustand

Lt. Auskunft des Straßen- und Grünflächenamtes vom 4.07.2023 wird das Bewertungsgrundstück gemäß Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlage Kaskelstraße erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a EBG können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Die Straße gilt als endgültig hergestellt.

Es lasten auf dem Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

Die Vorschriften zu Gehwegüberfahrten gemäß §9 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) werden von der Bescheinigung des Straßen- und Grünflächenamtes nicht berührt.

*Die vorstehenden Aussagen beziehen sich auf die derzeitige Sach- und Rechtslage. Zukünftige Änderungen sind deshalb nicht auszuschließen. Rechtsansprüche können aus dieser Auskunft daher nicht hergeleitet werden.*

### Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:

überwiegend eben

Baugrund:	<p>Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Auf Grund der vorhandenen und umgebenden Bebauung wird eine ortsübliche Baugrundqualität und Bebaubarkeit angenommen.</p> <p>Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.</p>
Altlasten:	<p>Lt. Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirkes Lichtenberg vom 17.07.2023 ist das Bewertungsgrundstück Kaskelstraße 2 in 10317 Berlin (Flur 613 Flurstück 1406) als Teil einer wesentlich größeren Fläche aufgrund ihrer langjährigen industriellen und gewerblichen Nutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter der Kataster-Nr. 6808 als Altlast geführt.</p> <p>Zu einzelnen Grundstücken der Altlast 6808 wurde dem Sachverständigen aus Gründen des Datenschutzes kein Katasterauszug der Gesamtfläche übermittelt.</p> <p>Die behördliche Auskunft enthält jedoch die folgenden Angaben, die aus dem Bodenbelastungskataster zusammengestellt worden sind.</p> <p>Der Eintrag der Fläche 6808 erfolgte aufgrund der langjährigen Nutzung des Geländes zur Herstellung und Reparatur von Bremsanalagen für Straßen- und Schienenfahrzeuge durch die Firma Knorr-Bremse (vor 1945), dann dem VEB Berliner Bremswerke (1949 - 1990) und ab 1990 bis 1991 durch die Knorr-Bremse Berlin AG.</p> <p>Im Bereich der Katasterfläche wurden in der Vergangenheit leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) als Entfettungsmittel eingesetzt.</p> <p>Während und unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg kam es zu erheblichen Schadstoffeinträgen in den Untergrund.</p> <p>Durchgeführte Untersuchungen haben Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers ergeben und damit den Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung erbracht.</p> <p>Die Katasterfläche wird daher als Altlast kategorisiert.</p> <p>Es wurde ein über die Grundstücksgrenzen hinausgehender Grundwasserschaden festgestellt, der eine Schadensfahne ausbildet.</p> <p>Seit 2003 erfolgen Grundwassersanierungsmaßnahmen.</p> <p>Die Schadenssituation wird durch regelmäßiges Grundwassermanagement überwacht.</p> <p>Aufgrund durchgeföhrter Erkundungs- und Baumaßnahmen konnten zwischenzeitlich Flächenanteile der Katasterfläche 6808 vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten befreit werden, d.h. dass von diesen Teilflächen keine Gefahren bezüglich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Gewässer ausgehen.</p> <p>Für diese wurde die sog. Tochterfläche 6808a graphisch und als Datensatz im BBK angelegt.</p> <p><b>Das Bewertungsgrundstück wurde jedoch bislang nicht vom Verdacht befreit.</b></p>

Es gehört der Tochterfläche 6808b (Restfläche) an, die weiterhin als Altlast bewertet ist.  
Detaillierte Belastungsangaben und Beschreibungen der durchgeführten Maßnahmen werden nicht im Bodenbelastungskataster geführt.  
Eine qualifizierte umweltrechtliche Information ist bei der zuständigen Bodenschutzbehörde nur auf Antrag zu erlangen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.  
Bei Bau- und Abrissmaßnahmen, Umnutzungen sowie geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist vorab zwingend eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde erforderlich.  
Aufgrund des bestehenden Grundwasserschadens sind Eigenwasserversorgungsbrunnen nicht genehmigungsfähig.

**Grundstückszustand**

Grundstückszuschnitt: unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück

**Lagemeerkmale**

Lagemeerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

Einwohnerzahl: Bezirk Lichtenberg 308.286 (31. Dez. 2022)  
Bevölkerungsdichte: 5.896 Einwohner/km<sup>2</sup>  
Ortsteil Rummelsburg 26.658 (31. Dez. 2022)  
Bevölkerungsdichte: 5.898 Einwohner/km<sup>2</sup>

Bezirksstatistik: Der Leerstand im Bezirk liegt bei 1,3 % (in Berlin 1,7 %).  
Die Kaufkraft je Haushalt wird mit ca. 3.268 €/Mon. angegeben (Berlin 3.308€).  
Die Arbeitslosenquote liegt hier bei 7,9 % (Berlin 8,9 %).  
Das Wanderungssaldo beträgt + 4.799

Quelle: IVD Berlin-Brandenburg e.V. - Bezirksreport Pankow 2022/2023 (Stichtag 1.10.2022)

Ort/Ortslage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Rummelsburg des Berliner Bezirkes Lichtenberg, der sich aus 10 Ortsteilen zusammensetzt. Bekannt ist der im Südosten des Bezirkes gelegene Ortsteil für seine Lage am Rummelsburger See.

Das Wohngebiet, durch das die Kaskelstraße führt, ist die Ortslage Victoriastadt (auch bekannt als Kaskelkiez).

Victoriastadt ist von allen Seiten von Gleisanlagen umschlossen.

Das Bild dieses Kiezes ist geprägt durch Bauten aus der Gründerzeit, teilweise noch mit Remisen und kleinen Werkstätten in den Hinterhöfen.

Das gesamte Gebiet wurde Anfang der 1990er Jahre fast vollständig saniert und teilweise auch unter Denkmalschutz gestellt.

Daneben wurden in der Nachwendezeit aber auch zahlreiche Neubauprojekte in Victoriastadt realisiert.

Eines davon ist die Neubebauung des Geländes an der Kaskelstraße Ecke Schreiberhauer Straße, zu dem auch das Grundstück Kaskelstraße 2 gehört. Versorgungstechnisch ist der Kiez gut erschlossen.

Die der Versorgung dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Handel / Gewerbe / Dienstleistung und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind im unmittelbaren und näheren Umkreis vorhanden - wie z.B. das Victoria-Center an der Marktstraße, in dem sich auch eine Kaufland-Filiale befindet. Dieses liegt nur ca. 250 m entfernt.

Lt. Berliner Mietspiegel 2023 zählt der Bereich der Kaskelstraße 2 zu den mittleren Wohnlagen Berlins.

**Immissionsbelastungen:**

Über das Normalmaß hinausgehende Immissionsbelastungen waren nicht festzustellen.

Im Berliner Mietspiegel 2023 zählt das Grundstück Kaskelstraße 2 auch nicht zu den hoch lärmbelasteten Straßen bzw. Straßenabschnitten.

**Verkehrslage:**

*Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:*

- |   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| * zum S-Bahnhof                             | ca. 600 m | (S-Bhf. Rummelsburg) |
|   | ca. 700 m | (S-Bhf. Ostkreuz)    |
| * zur nächsten Bus- bzw.<br>Tramhaltestelle | ca. 350 m | (Marktstraße)        |

*Weitere Entfernungen:*

- |                          |           |                     |
|--------------------------|-----------|---------------------|
| * zum Stadtzentrum (Ost) | ca. 6 km  | (Alexanderplatz)    |
| * zur Bundesstraße B 1/5 | ca. 1,2 m | (Frankfurter Allee) |
| * zur Bundesstraße B 96  | ca. 2,0 m | (Warschauer Straße) |

## 5. Merkmale der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Zustand der baulichen Anlagen - Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen - wurde - soweit zugänglich - durch Inaugenscheinnahme zum Ortstermin festgestellt.

Das Vorliegen der Baugenehmigung und die Übereinstimmung baulicher Anlagen mit der Baugenehmigung wurden nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und technische Legalität der zu bewertenden baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Das Gemeinschafts- und das Sondereigentum sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung erforderlich ist, d.h. beschränkt auf die wesentlichen, langlebigen und wertbestimmenden Bauteile.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die auf den Gesamtwert bezogen nicht wertrelevant sind.

Die nachfolgende Baubeschreibung dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung und stellt insofern weder eine detaillierte Raum- bzw. Baubeschreibung noch ein Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Sie schließt somit das Vorhandensein weiterer, hier nicht aufgeführter Baumängel und -schäden nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich eines Schädlings- oder Hausschwammbefalls, Schall- und Wärmeschutz- bzw. Funktionsprüfungen technischer Anlagen u.ä. sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgenommen worden.

### Gebäudebezeichnung:

**Mehrfamilienhaus**

Baujahr:

1998

Sanierung/Modernisierung:

-

### Beschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung als Teil einer Ende der 1990er Jahre an der Schreiberhauer Straße / Kaskelstraße errichteten Wohnanlage bestehend aus insgesamt 112 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und Tiefgarage.

Das 6.-geschossige Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück Kaskelstraße 2 (Flurstück 1406) umfasst davon insgesamt nur 12 Wohnungen. Im Kellergeschoss befinden sich neben den Technik- und Gemeinschaftsräumen auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume. Auf diesem Grundstück gibt es keine Tiefgarage.

### Bauausführung:

Massivbauweise

Fassade:

Mauerwerk

Dach:

Flachdach

Geschossdecken:

Massivdecken

Heizung/Warmwasser:

Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

(Gemeinschaftsanlage für die gesamte Wohnanlage (= 5 Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)) - befindet sich im Haus Schreiberhauer Str. 25)

Treppen:

Massivtreppen

Klingel-/Wechselsprechanlage:

vorhanden

Aufzug:	vorhanden
<b>energetischer Zustand</b>	Endenergieverbrauch - 126,52 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Primärenergiebedarf - 139,27 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) <i>Energieausweis erstellt am 13.06.2019 - gültig bis zum 12.06.2029</i>
<b>Bau- und Unterhaltungszustand</b> (Modernisierungen, Baumängel- und Bauschäden)	<p>Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Brandschutz) eingehalten worden sind.</p> <p>Zum Besichtigungszeitpunkt waren insbesondere Verschmutzungen in Treppenhaus und Fluren sowie Schmierereien an der Fassade und im Eingangsbereich festzustellen.</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft diskutiert daher auch aktuell eine Sanierung von Treppenhaus und Fluren. Überdies werden auch Maßnahmen gegen die Graffiti-Schmierereien an der Straßenfassade in Betracht gezogen. Derzeit sind hierzu jedoch noch keine Beschlüsse gefasst worden, d.h. auch noch keine konkreten Maßnahmen geplant.</p> <p>In Erwägung gezogen wird lt. Protokoll der Eigentümersversammlung des Jahres 2022 die Umstellung der Heizungsversorgung auf Fernwärme.</p> <p>Aktuell erfolgt die Heizungsversorgung über eine (ca. 30 Jahre alte) Gasheizungsanlage im Verbund mit den Gebäuden Schreiberhauer Str. 25-33.</p> <p>Die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage befindet sich im Haus Schreiberhauer Straße 25.</p> <p>An der diesbezüglichen Entscheidungsfindung sind die 5 Eigentümergemeinschaften beteiligt.</p>
Instandhaltungsrücklage:	wird angespart vorhandene Rücklage (Stand 31.12.22) rd. 20.000 €
Sonderumlage:	bisher ist keine Sonderumlage geplant (lt. Auskunft der WEG-Verwaltung vom 18.9.2023)
<b>Beschreibung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:</b>	
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Revisionsschächte und Rohrleitungen</li><li>- Erschließung Elektro</li><li>- Erschließung Gas</li><li>- Erschließung Telefon</li><li>- Erschließung Trinkwasser</li><li>- Erschließung Abwasser</li><li>- begrünte Außenanlagen</li></ul>

## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Sondernutzungsrecht(e):

Lage der Wohnung:

Mietverhältnisse:

Raumaufteilung:

Ausrichtung:

Wohnfläche:

### - Wohnung Nr. 3

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon.  
Zur Wohnung gehört auch ein Kellerraum.

sind keine vereinbart

1. Obergeschoß links

Die Wohnung ist vermietet.

Netto-Kalt-Miete: 410 € monatlich

Das Mietverhältnis besteht seit dem 1.12.2007.

2 Zimmer, davon ein Zimmer mit offener Küche, Wannenbad, Balkon.

Wohnzimmer mit Balkon zur Hofseite (Südwesten)  
Schlafzimmer zur Straße (Nordosten)

62,95 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche wurde dem (Aufteilungsplan) entnommen.

(Im Mietvertrag sind ca. 63 m<sup>2</sup> angegeben)

Eine Vermessung der Wohnung ist **nicht** erfolgt. Diese Fläche ist ausschließlich als Grundlage für dieses Gutachten verwendbar.

## Innenansichten

Wände:

überwiegend tapeziert

Fenster:

Holz-Fenster bzw.-fenstertür mit Isolierverglasung

Türen:

beschichtete Holzwerkstofftüren

Fußboden:

Wohnzimmer mit Parkett, Küchenbereich und Badezimmer mit Fliesenbelag, sonst Teppichboden

Elektroinstallation:

Normalausstattung

Sanitärinstallation:

Badezimmer mit Wanne, WC und Handwaschbecken

Heizung:

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

Zustand/Reparaturrückstau:

Die Beurteilung des Sondereigentums erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Bis auf allgemeinen Renovierungsbedarf waren keine größeren wertrelevanten Schäden oder Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum augenfällig.

monatliches Hausgeld rd.:

315 € (ab 1.1.2023)

(lt. Auskunft der Verwaltung des Mietsondreigentums v. 19.7.2023)

## Anmerkung

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Aussagen zu nicht sichtbaren/nicht offenen Bauteilen basieren auf Angaben, die den vorliegenden Bauunterlagen entnommen wurden.

Es wurden auch keine zerstörenden Prüfungen von Bauwerksteilen oder Baustoffen zur genauen Beschaffenheitsfeststellung von Einzelheiten vorgenommen, insofern werden auch keine Aussagen zu verdeckten Instandhaltungsrückständen bzw. Schäden getroffen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen nur auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Ebenfalls nicht untersucht wurden:

- \* die möglichen Ursachen für die oben aufgeführten Instandhaltungsrückstände bzw. Schäden
- \* die baulichen Anlagen hinsichtlich
  - > Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz
  - > Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen)
  - > schadstoffbelasteter Baustoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzement etc.),
- \* der Boden nach
  - > evtl. Verunreinigungen (Altlasten).

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Das Vorhandensein hier nicht besonders aufgeführter Mängel, Schäden bzw. Belastungen kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden.

Der Sachverständige übernimmt demgemäß dafür keine Haftung.

Die im Gutachten angesetzte Wertminderung ist demzufolge auch nicht als Grundlage bzw.

Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Offensichtliche Fehler oder Mängel in Baukonstruktionen und unterbliebene Instandsetzungsmaßnahmen werden allerdings bei der Wertermittlung berücksichtigt.

## **6. VERGLEICHSWERT**

### **6.1. Zur Situation auf dem Wohnungsmarkt**

Nach einem lang andauernden Zyklus steigender Preise haben sich 2022 nunmehr die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt deutlich verschlechtert. Die sich bereits 2021 abzeichnende Energiekrise wurde durch den Krieg in der Ukraine nochmal verstärkt. Gestörte Lieferketten, steigende Baukosten, ein Anstieg der Inflation haben den Immobilienmarkt erheblich erschüttert.

Die Zeiten steigender Preise sind erst einmal vorbei. Wie lange der Abwärtstrend anhalten wird, ist derzeit allerdings noch nicht abzusehen.

Für die Erstellung des aktuellen Immobilienmarktberichts 2022/2023 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Berlin 21.708 Kauffälle des Jahres 2022 ausgewertet.

Das sind 21 % weniger Kauffälle als noch im Jahr 2021, in dem 27.646 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung standen.

Die Kauffallzahl der Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr sogar um 23% zurückgegangen. Der Geldumsatz hat sich auf diesem Teilmarkt um 21% reduziert.

Über nahezu alle Teilmärkte des Berliner Immobilienmarktes waren Preisrückgänge zwischen 6 bis 27 % zu verzeichnen, lediglich bei neu gebauten Eigentumswohnungen setzte sich der Preisanstieg noch im 1. Quartal 2023 fort

Das mit rd. 7.446 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berlinweit höchste durchschnittliche Preisniveau für eine Eigentumswohnung wurde im Ortsteil Mitte ermittelt (2021: rd. 7.123 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ortsteil Dahlem), das zweithöchste durchschnittliche Kaufpreisniveau findet sich im Ortsteil Dahlem mit rd. 7.340 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2021: Ortsteil Mitte mit rd. 7.001 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Der höchste absolute Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wurde mit rd. 8,0 Mio. € im Ortsteil Grunewald erzielt, das entspricht rd. 26.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In Rummelsburg wurde 2022 ein ungewöhnlich hohes mittleres Preisniveau von 7.125 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht (Spanne 4.093 €/m<sup>2</sup> bis 9.438 €/m<sup>2</sup>, was auf die Neubauprojekte in unmittelbarer Wasserlage (Rummelsburger Bucht) zurückzuführen ist).

Zurzeit gibt es nach Einschätzung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses noch keine Hinweise, dass sich die Rahmenbedingungen für den Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2023 wesentlich ändern werden. Es ist daher mit weiteren Preisrückgängen zu rechnen.

*(Immobilienmarktbericht 2022/2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin)*

## 6.2. Vergleichswertermittlung

Lt. Grundstücksmarktbericht 2022/2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Berlin bewegten sich die Kaufpreise für Weiterverkäufe von Wohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums (außerhalb der City) erstellt wurden, zwischen

**2.667 €/m<sup>2</sup>** und **7.408 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Es handelt sich hierbei um Kaufpreise aus dem Jahr 2022.

Maximalwert der Kaufpreisspanne	7.408 €/m <sup>2</sup>
* Konjunkturanpassungsfaktor	0,95
* Faktor für Vermietungssituation / Verfügbarkeit	1,00
<b>Anangepasster Maximalwert der Kaufpreisspanne</b>	<b>7.040 €/m<sup>2</sup></b>

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage

Da die o.a. Daten eine relativ breite Spanne angeben, wird zur Präzisierung des Vergleichswertes der Wohnwert zu Grunde gelegt.

Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar.

Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt in Anlehnung an das Punktsystem nach U. Springer. Die anteilige Gewichtung wird entsprechend den Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis gewählt.

W o h n w e r t e r m i t t l u n g	erzielbare Punkte	vergebene Punkte	Gewichtung	Summe
<b>1. Wohnwert der Umgebung</b>				
<b>1.1. Makrolage</b>			=	<b>10</b>
(innerhalb des Stadtgebietes)				
- nicht bevorzugt	=	10		
- bevorzugt	=	50		
<b>1.2. Mikrolage</b>			=	<b>10</b>
(innerhalb des Bezirk)				
* einfach	=	5		
* mittel	=	10	(10)	
* gut	=	20		
* Durchgrünung / Park in der Nähe	zzgl.	0 - 5		
<b>1.3. Immissionsbelastung</b>			=	<b>5</b>
(Straßen-, Schienenverkehr, Gewerbe o.Ä.)				
* stark	=	1		
* mittel	=	5		
* nicht vorhanden bzw. sehr gering	=	10		

**1.4. Entfernung zu den Einkaufs-/Infrastruktur-einrichtungen** = 6

(Läden, Schule, Kita, Arzt, Post etc.)

- \* größere Entfernung = 1
- \* nähere Umgebung = 5
- \* unmittelbar = 7

**1.5. Verkehrssituation** = 5

(Entfernung zum ÖPNV u.a.)

- \* schlechte Anbindung = 1
- \* durchschnittliche Anbindung = 3
- \* gute Anbindung = 6
- \* Parkplatzsituation zzgl. 0 - 2 = (5)

$\Sigma$  (Punkt 1.) 36 x 0,45 = 16%

**2. Wohnwert der Wohnanlage / des Gebäudes**

**2.1. Ausstattung / Zustand des Gebäudes** = 25

(Mod./San., Heizungsart, Erschließung etc.)

- \* einfach = 10
- \* mittel = 25
- \* gehoben = 40
- \* stark gehoben = 55

**2.2. Instandhaltungsrücklage** = 7

- \* nicht gebildet, Sanierungsbedarf = 0
- \* nicht gebildet/unzureichend, guter baulicher Unterhaltungszustand = 5
- \* wird gebildet = 10

**2.3. Ausstattung / Zustand der Außenanlagen** = 10

(Hofbereich, Grünflächen, Müllplatz, Parkplätze etc.)

- \* ungepflegter Zustand, kein Grün = 5
- \* durchschnittlicher Zustand = 15
- \* überdurchschnittliche Anlagen = 25

**2.4. Gemeinschaftseinrichtungen** = 1

- \* Gebäude mit Gemeinschafts-/zusätzlichen Abstellräumen = 0 - 5 = (1)
- \* Außenanlagen mit Gemeinschaftseinrichtungen (Spielplatz, Grillplatz) = 0 - 5

$\Sigma$  (Punkt 2.) 43 x 0,20 = 9%

**3. Wohnwert der Wohnung**

**3.1. Wohnungsgröße** = 18

- \* bis 45 m<sup>2</sup> = 20
- \* bis 80 m<sup>2</sup> = 18
- \* bis 110 m<sup>2</sup> = 15
- \* darüber = 5

**3.2. Wohnungslage** = **15**

* EG und ab 4. OG (ohne Aufzug)	=	5	
* 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10	
* 1.- X.OG mit Aufzug	=	15	(15)
* DG	zzgl.	5	

**3.3. Grundrissgestaltung (Raumordnung)** = **20**

* funktionaler Grundriss	=	25	(25)
* ggf. Abschläge wg. Besonderheiten abzgl. 0 - 15			-(5)

(Durchgangszimmer, fehlende(r) Balkon/Terr. innenliegendes Bad etc.)

**3.4. Belichtung / Besonnung und Ausblick** = **15**

(Wohnräume zur Straße / zum Hof, Himmelsrichtung)

* überwiegend schlecht	=	5	
* überwiegend ausreichend	=	10	
* überwiegend gut	=	15	
* insgesamt hervorragend	=	20	

**3.5. Ausstattung** = **10**

(Wannen-/Duschbad, Einbauküche, Beläge etc.)

* einfacher Ausstattungsstandard	=	5	
* mittlerer Ausstattungsstandard	=	10	(10)
* gehobener Ausstattungsstandard	=	15	
* ggf. Zuschläge für Besonderheiten zzgl. 0 - 5			
(Fußbodenheizung, Kamin, Sauna etc.)			
* ggf. Abschläge wg. Besonderheiten abzgl. 0 - 5			
(fehlender Keller / Abstellraum etc.)			

**Σ (Punkt 3.)** **78** x **0,35** = **27%**

**4. Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte** = **0%**

**Wohnwert** = **52%**

**Wohnflächenwert**

veröffentlichter Wohnwert	100%	=	7.040 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche
tatsächlicher Wohnwert	52%	=	x € / m <sup>2</sup> Wohnfläche
		=	<b>3.660 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>

**5. Vorläufiger Vergleichswert**

Wohnfläche rund **63 m<sup>2</sup>**

**63 m<sup>2</sup> \* 3.660 €/m<sup>2</sup> = 230.600 €**

**6. Marktanpassung**

Eine Marktanpassung erfolgt in diesem Fall nicht, da die angesetzten Eingangsparameter die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigen.

**Vergleichswerte**

Lt. Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 27.09.2023 konnten in Bezug auf die Parameter des Bewertungsobjektes in der Kaufpreissammlung 12 Vergleichsobjekte ermittelt werden.

Abgefragt wurden Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen ab dem 1.1.2013 in den Bezirken Lichtenberg, Pankow und Treptow-Köpenick.

Von den 12 ermittelten Vergleichswohnungen der Baujahre 1996 bis 2000 - überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen der Größe von 46 m<sup>2</sup> bis 77 m<sup>2</sup> - entfielen auf Lichtenberg und Pankow jeweils 2 Kauffälle, das Gros der verkauften Wohnungen befindet sich somit in Treptow-Köpenick.

Die meisten Wohnungen liegen in Gebieten, die den mittleren Wohnlagen zuzuordnen sind, nur 3 in guten Wohnlagen.

Die Preisspanne der Wohnungen in mittlerer Wohnlage bewegt sich zwischen 1.728 € und 5.440 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche - der Durchschnitt liegt bei 3.563 €.

In guter Wohnlage wurde der höchste Preis (unter den Vergleichsobjekten) mit rd. 6.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine Wohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz erzielt.

Der untere Wert der Preisspanne für die Wohnungen in guter Wohnlage betrug 3.887 €/m<sup>2</sup>.

Tabelle Vergleichspreise

Nr	Bezirk	OT	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Bauj	Geschoss	Zi	Wohnfläche
1	Lichtenberg	Rummelsburg	408.000 €	5.440 €	2000	1	3	75,00 m <sup>2</sup>
2	Treptow-Köpenick	Köpenick	327.000 €	6.601 €	1997	1	2	49,54 m <sup>2</sup>
3	Pankow	Weißensee	85.000 €	1.728 €	1996	3	2	49,19 m <sup>2</sup>
4	Treptow-Köpenick	Köpenick	205.000 €	3.263 €	1997	3	2	62,82 m <sup>2</sup>
5	Treptow-Köpenick	Köpenick	229.000 €	3.097 €	1998	3	3	73,94 m <sup>2</sup>
6	Treptow-Köpenick	Köpenick	199.000 €	3.912 €	1997	1	2	50,87 m <sup>2</sup>
7	Treptow-Köpenick	Köpenick	300.000 €	3.887 €	1998	1	3	77,19 m <sup>2</sup>
8	Treptow-Köpenick	Köpenick	210.000 €	3.125 €	1998	2	2	67,19 m <sup>2</sup>
9	Lichtenberg	Alt-Hohenschön. 195.000 €	4.194 €	1997	1	2	46,49 m <sup>2</sup>	
10	Treptow-Köpenick	Köpenick	160.000 €	3.210 €	1996	1	2	49,85 m <sup>2</sup>
11	Treptow-Köpenick	Niederschönew.	199.000 €	3.607 €	1996	4	2	55,17 m <sup>2</sup>
12	Pankow	Weißensee	285.000 €	4.355 €	2000	3	2	65,44 m <sup>2</sup>
Durchschnitt:			233.500 €	3.877 €	1998			60,22 m <sup>2</sup>

## 7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

\* *Zuschläge für Sondernutzungsrechte*

= 0 €

\* *Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden am Sondereigentum*  
(Instandhaltungsrückstau)

- Sondereigentum, ca. 0 €

= 0 €

Zu-/Abschlag insgesamt: 0 €

## 8. VERGLEICHSWERT:

* Vergleichswert	<b>230.600 €</b>
* Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale	<b>0 €</b>
	<b>230.600 €</b>

**Vergleichswert insgesamt, gerundet: 231.000 € (3.670 €/m<sup>2</sup>)**

## 7. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt erzielbaren Preises für das zu bewertende Grundstück. Er wird aus dem entsprechenden Verfahren - Vergleichs-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren - abgeleitet und eigenständig begründet.

Der Vergleichswert wurde mit rund 231.000 € ermittelt.

Das entspricht einem  $m^2$ -Preis von rund: 3.670 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen orientiert sich fast ausschließlich an Preisen je Quadratmeter Wohnfläche - insofern wird dem Vergleichswert in diesem Fall das höhere Gewicht beigemessen, da er am direktesten zum Verkehrswert (Marktwert) führt.

### **VERKEHRSWERT (Marktwert)**

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile sowie unter Zugrundelegung des wahrscheinlichsten Marktverhaltens der Beteiligten zum Bewertungsstichtag (=Qualitätsstichtag) ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert des unbelasteten

**93 / 1.000 Miteigentumsanteils**

an dem Grundstück

**10317 Berlin, Kaskelstraße 2**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

**Nr. 3 bezeichneten Wohnung**

abschließend gem. § 6 ImmoWertV2021 auf der Grundlage des nach § 24 ImmoWertV ermittelten Vergleichswertes mit rd.:

**231.000 €**

*in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend EURO*

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.07.23 besichtigt; das Gutachten ist unter meiner Leitung und Verantwortung, nach gegebenen Auskünften und den eingesehenen Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Rücksicht auf persönliche oder materielle Verhältnisse erstellt worden.

28.09.2023

.....

Dipl.-Ing. Gerald Jacobs

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

---

**ANLAGEN**

**LITERATUR und RECHTSGRUNDLAGEN**

**Prof. W.KLEIBER / Dr.R.FISCHER / Dr. K.SCHRÖTER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Köln Bundesanzeiger  
(Kleiber digital - fortlaufend aktualisiert)

**Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

**Bauordnung für Berlin (BauO Bln)**

Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495)  
zuletzt geändert am 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 322)

**BauNVO**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -  
BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.  
I S. 3786) - geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-  
gesetz - WEG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990  
(BGBl. I 1990, 2178),  
zuletzt geändert durch Art. 79 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, 2614)

**ImmowertV 2021**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien  
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsver-  
ordnung ImmoWertV) Vom 14. Juli 2021  
veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn  
am 19. Juli 2021