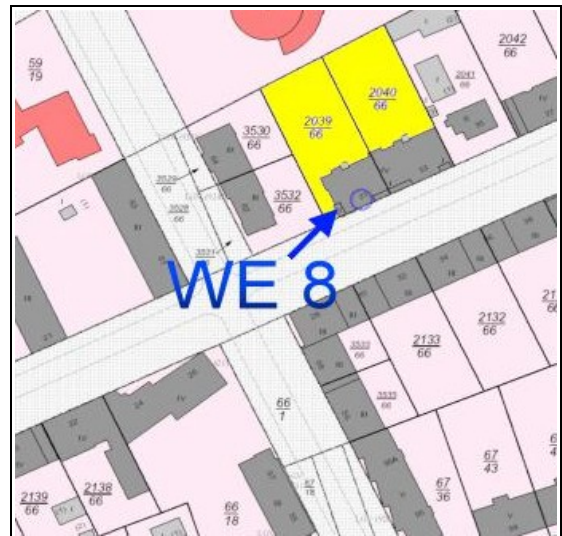


GUTACHTEN

über den Verkehrswert der
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Eigentumswohnung Nr. 8 Raschdorffstraße 31, 33, 13409 Berlin



Wohnfläche ca.: 65,54 m²

Verkehrswert: 206.000 €

Grundstücksgröße gesamt: 1.820 m²

Miteigentumsanteil: 4258 / 100.000

- **WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT:** Sondereigentum an der 2-Zimmerwohnung nebst Keller Nr. 8 (Lage: Raschdorffstraße 31, 3. OG) und SNR am PKW-Abstellplatz SN23, das Sondereigentum ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Wedding, 13357 Berlin, Brunnenplatz 1
- **AKTENZEICHEN:** 30 K 9/24
- **WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG:** 29. Oktober 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 26. November 2024

Ausfertigung Nr. 1 von 2

Das Gutachten umfasst 25 einseitig beschriebene Seiten und 10 Seiten Anlagen (insgesamt 35 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückszustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Teilungserklärung + Objektverwaltung.....	7
3.1.3	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	8
3.1.4	Rechte und Belastungen.....	9
3.1.5	Beitragsrechtlicher Zustand.....	10
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	10
3.2.1	Lage und Verkehr.....	10
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	11
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	11
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	12
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	13
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	13
3.3.3	Zustand der baulichen Anlagen.....	14
3.3.4	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 8.....	15
4	Wertermittlung.....	16
4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts.....	17
4.1.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	17
4.1.2	Vergleichbarkeit, Anpassungen.....	19
4.1.3	Prüfung der statistischen Verlässlichkeit	21
4.2	Vorläufiger Vergleichswert.....	22
4.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	22
4.4	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	22
4.5	Plausibilitätskontrolle.....	23
5	Verkehrswert.....	24
6	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	25
7	Abschließende Erklärung.....	25

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

ZV-Sache:	Raschdorffstraße 31, 33, 13409 Berlin, SE-Nr. 8
Geschäftsnummer	30 K 9/24
Baujahr ca., Objektart	1985, Mehrfamilienwohnanlage, insgesamt 20 WE, überwiegend 2-3-Zi-WE
Lage	- Ortsteil Reinickendorf von Reinickendorf, ca. 400 m östlich der B 96 (Residenzstraße) - Lage des SE-Nr. 8 im 3. OG, Raschdorffstraße 31
Grundstücksgröße	1.820 m ² (gesamt nach Grundbuchangabe)
Wohn-Nutzfläche ca.	65,54 m ² (nach Teilungserklärung)
Vorschuss, Heizungsart	265,43 € / Monat, Ölzentralheizung, WP 2025
Zuschnitt, Zustand	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia, mittlerer Ausstattungsstandard, der überwiegend dem Baujahr 1985 zugeordnet werden kann
Vertragszustand / Ertrag	Nettokaltmiete p.M. 505,73 € zzgl. 30,-€ KFZ-Stellplatz (SNR)
Wertermittlungsstichtag	29. Oktober 2024
Verkehrswert:	206.000 €



straßenseitige Ansicht mit SE Nr. 8 im 3. OG
aus Richtung Südwest



hofseitige Ansicht mit SE Nr. 8 im 3. OG aus
Richtung Nordwest



straßenseitige Ansicht der Wohnanlage
Raschdorffstraße 31, 33 aus Richtung Osten



Sondernutzungsrechts KFZ-Stellplatz Nr. 23



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 21. Mai 2024 des Amtsgericht Wedding, 13357 Berlin, Brunnenplatz 1, wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

4258/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Raschdorffstraße 31, 33 verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) nebst Kellerraum Nr. 8, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Reinickendorf Blatt 19603, gelegen in einer 4-geschossigen Mehrfamilienwohnanlage.

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 29. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 29. Okto-

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

² ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. der Bek. vom 20.5.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.5.2016 I 1217



ber 2024. Während des Termins wurde das Sondereigentum Nr. 8 in all seinen Räumen, der Aufgang, Teile des Kellergeschosses und die Außenanlagen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 15.10.2024 eingeladen.

anwesend:

- Vertreterin des Zwangsverwalters
- der Mieter
- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Schuldner
- Gläubigerin (Termin bestätigt)

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 21. Mai 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 19603 vom 02.04.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Stammakte einschließlich der Teilungserklärung am 14.11.2024 nebst Einsicht in die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.08.2010
- schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung vom 01.11.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft von Herrn Collier vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 18.10.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Frau Buß vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 17.10.2024 bezüglich Altlastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herr Ahlswede vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 28.11.2024 bezüglich Erschließungsbeitragsbescheinigung
- schriftliche Auskunft von Herr Collier vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 24.10.2024 bezüglich baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- schriftliche Auskunft der Zwangsverwaltung vom 25.10.2024
- Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese un-



berücksichtigt.

3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, ein Auszug aus dem ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) wurde recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.04.2024 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Wohnungs-Grundbuchaufschrift

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Mitte	Reinickendorf	19603

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
	4258 / 100.000		Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
1	3	2039/66	Gebäude- und Freifläche, Raschdorffstraße 31	898
	3	2040/66	Gebäude- und Freifläche, Raschdorffstraße 33	922
			gesamt	1.820
	- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung und Kellerraum - Sondernutzungsrechte sind vereinbart. - Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 18.08.2010 / 15.09.2010 / 18.11.2010			

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Bestandsverzeichnis (Bestand - Zuschreibungen)

Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. SN23, gemäß Bewilligung vom 16.11.2010/26.11.2010, eingetragen am 29.12.2010

Hinweis: Beschluss 57 der Eigentümerversammlung vom 20.05.2022:

Die Eigentümer stimmen zu, das das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 23 vom ET Drews auf die ET Golach übertragen wird. Der Antrag wurde angenommen.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
2	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 05.09.2011



Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1-2	1	gelöscht
3	1	Zwangsverwaltung ist angeordnet
4	1	Zwangsversteigerung ist angeordnet

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG⁴, den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung.

Der Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung/ggf. Nachträge vom 18.08.2010 / 15.09.2010 / 18.11.2010 einschließlich der zugehörigen Aufteilungspläne gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.08.2010 eingesehen. Der Teilungserklärung/ggf. Nachträge sind keine für Eigentumswohnungen untypischen, positiv oder negativ wertbeeinflussenden Gegebenheiten zu entnehmen, die in der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind.

Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehören u. a. Fußbodenbelag, Deckenputz, nichttragenden Zwischenwände, Innentüren, die Innen- und Außenseiten der Fenster/Balkontüren, Wasserleitungen an der gemeinsamen Steigleitung, Versorgungsleitungen für Strom, Vor- und Rücklaufleitungen, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung.

Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum der Wohnungs- und Teileigentümer stehen. Solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, zum Beispiel tragende Mauern und Fundamente, Decken und Fußböden in ihren tragenden Elementen, die Fassaden und Dächer u.a..

Sondernutzungsrechte

Es bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an den KFZ-Stellplätzen.

Dem Wertermittlungsobjekt wurde das Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz SN23 zugeordnet (siehe Hinweis Bestandsverzeichnis).

Öffentliche Förderungen

Aus dem Wohnungseigentumsgrundbuch (Abt. III) ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine öffentliche Förderung.

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1951, neugefasst durch die Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist.



Objektverwaltung

- WEG-Verwalter:*
- Liane Pracht Grundstücksverwaltung GmbH, Prenzlauer Promenade 12, 13086 Berlin
- Vorschuss:*
- der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung gemäß Wirtschaftsplan 2025 für das Sondereigentum Nr. 8 → 265,43 € / Monat incl. Kosten für Heizung
- Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:*
- keine bekannt gemacht
- Erhaltungsrücklage:*
- nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 ca. 41.485 €
- Sonderumlagen:*
- nach vorliegenden Unterlagen (WEG-Verwaltung) wurden bis zum Wertermittlungstichtag keine diesbezüglichen Beschlüsse des Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst
- Energieausweis:*
- Ein Energieausweis liegt vor
- eingesehene Versammlungsprotokolle:*
- aus 2022 bis 2024 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich keine werterheblich zu berücksichtigenden Informationen
- Zwangsverwaltung:*
- die Zwangsverwaltung ist angeordnet

3.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁵

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan wird nicht vorbereitet oder durchgeführt.

Neben den Instrumenten des BauGB (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabensbezogener Bebauungsplan) können auch andere Vorschriften zu einer verbindlichen Bauleitplanung führen, so wie im vorliegenden Fall.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Baunutzungsplan (BNP, Juni 1960) gelten in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 58) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter. Das Grundstück Raschdorffstraße 31, 33 liegt nach dem Baunutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3. Diese Festlegung erlaubt 3 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 3/10 des Baugrundstücks, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei geschlossener Bauweise entspricht.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Land Berlin oder der Bezirk Reinickendorf haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen

⁵ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>



Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht⁶

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

3.1.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

Keine wertrelevanten Eintragungen

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

Baubehördliche Beschränkungen und Auflagen

Nach Auskunft bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 26. November 2024 aus der Berliner Denkmalliste steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt,

⁶ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>



aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Gemäß Auskunft der Zwangsverwaltung ist das Wertermittlungsobjekt vermietet. Der Mietvertrag wurde durch die Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellt, er enthält keine wertrelevanten Besonderheiten und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 23 ist seit 1993 an einen Miteigentümer der WEG vermietet.

3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Raschdorffstraße 31, 33) fallen nach der derzeitigen Rechtslage voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr an. Derzeitig sind keine Beiträge offen.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grund und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Raschdorffstraße im Bezirk Reinickendorf, im östlichen Gebiet des Ortsteils Reinickendorf, ca. 400 m östlich der B 96 (Residenzstraße).

Reinickendorf: Reinickendorf ist ein Ortsteil im gleichnamigen Bezirk Reinickendorf von Berlin. Der Ortsteil weist bereits eine vorstädtisch niedrigere Bauweise auf als der südlich angrenzende Ortsteil Wedding mit seinen Mietskasernenvierteln im Innenstadtbezirk Mitte. Im Osten schließt sich der Bezirk Pankow mit den Ortsteilen Niederschönhausen und Wilhelmsruh an, die Grenze bildet die Nordbahn⁷

Die Raschdorffstraße dient überwiegend dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten (Individualverkehr). Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der nördlichen Seite der Raschdorffstraße. Das Gebiet ist durch eine Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch 3- bis 4-geschossige, teilweise in Block- und Blockrandbebauung errichtete Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2024⁸ als „einfach“, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „einfache Wohnlage“ eingestuft. Die einfache Wohnlage beschreibt u. a. für die dezentralen Gebiete eine überwiegend offene Be-

⁷ Qu.: www.berlin.de

⁸ Berliner Mietspiegel 2024 vom 30. Mai 2024 (ABl. Nr. 22 / 30.05.2024 / mit Berichtigung ABl. 25, 14.06.2024)



bauung, eine eher einfache Gebäudestruktur, ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehr und wenige Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit den Nahversorgungseinrichtungen an der Residenzstraße.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. am Schäfersee, ca. 1 km Entfernung) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen.

KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner/Besucher (Längs und Querparker) befinden sich im Bereich des Wertermittlungsobjektes am Rande der bebauten Straßenseiten, allerdings aufgrund der Wohndichte im Quartier nicht immer ausreichend vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (122, 125, 150, 327)	Haltestelle Residenzstraße	ca. 450 m
U-Bahn 8	Haltestelle Residenzstraße	ca. 550 m
S-Bahn 1, 25, 85	Bahnhof Schönholz	ca. 1,1 km

Die Anbindung für den Individualverkehr an das Berliner Hauptstraßennetz ist über die westlich verlaufende Bundesstraße B 96 gewährleistet. In westliche Richtung (Kurt-Schumacher-Platz) erreicht man eine Anbindung an die Autobahn A 100 Richtung Hamburg. bzw. A 113 als Süd-Ost-Verbindung. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist als gut einzuschätzen.

3.2.2 Information zur demografischen Situation⁹

Im Jahr 2022 lebten 268.308 Menschen in Reinickendorf, was einem Bevölkerungsanstieg von 6,8 % zum Referenzjahr 2013 entsprach (Bevölkerungsanstieg für Berlin insgesamt: 9,5 %). Mit 44,6 Jahren lag das Durchschnittsalter des Bezirks deutlich über dem Gesamtberlins von 42,7 Jahren. Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen umfasste im Betrachtungsjahr 2.600 EUR und rangierte somit fast gleichauf mit der Bundeshauptstadt (2.550 EUR). Die Arbeitslosenquote von 9,6 % überschritt im Oktober 2023 leicht den Berliner Wert. Ähnlich wie in Steglitz-Zehlendorf war der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand mit rund 73 % relativ niedrig, was bedeutet, dass Eigentum hier eine größere Rolle spielte. Auch der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen lag mit 4,6 % deutlich unter dem Gesamtberliner Wert (7,0 %). Mit einer mittleren Angebotsmiete von 10,61 EUR/m² verzeichnete Reinickendorf im Bezirksvergleich den zweittiefsten prozentualen Anstieg der Angebotsmiete im Vorjahresvergleich (+9,80 %).

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:**
- Wertermittlungsgrundstück Bestandteil einer 4-geschossigen Mehrfamilienwohnanlage
 - Gesamtanlage mit 20 Wohnungen
 - gem. Teilungserklärung/Änderungen vom 18.08.2010 / 15.09.2010 / 18.11.2010 wurde die Mehrfamilienwohnanlage in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Ertragsverhältnisse:**
- Die Mietverträge lagen zur Einsichtnahme vor. Der Wohnungsmietvertrag wurde mit Beginn zum 01.07.2011 abgeschlossen und enthält marktüblichen Vereinbarungen. Künftige Änderungen zur Miete wurden nicht vereinbart. Zum Wertermittlungsstichtag wird eine Bruttowarmmiete von 707,18 € gezahlt, die Nettokalt-



miete für die Wohnung liegt bei 505,73, der KFZ-Stellplatz wurde getrennt für 30 € monatlich vermietet. Die Nettokaltmiete entspricht einem Wert von ca. 7,72 €/m² bezogen auf 65,54 m² Wohnfläche.

Grundstückszuschnitt¹⁰ und Oberfläche

Das Wertermittlungsgrundstück ist rechteckig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 40 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:* • Granitgroßpflasterdecke, lageüblich
- Geh- /Radwege:* • Gehweg zweiseitig vorhanden
• Plattenbelag, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:* • zweiseitiges Pkw-Parken im Straßenraum möglich
- Beleuchtung:* • im Straßenraum zweiseitig vorhanden
- Unterhaltungszustand:* • insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gebiet
- Zuwegung:* • Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt über die zum öffentlichen Anbau bestimmte Raschdorffstraße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen nicht feststellbar.

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück keine Eintragung im Bodenbelastungskataster Berlin. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 29. Oktober 2024 sowie die vorliegenden Grundakten des Amtsgerichts Mitte und sonstigen Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerk-

¹⁰ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.



male. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den zugehörigen Außenanlagen und die Mehrfamilienwohnanlage (Außenflächen, Treppenhaus, Kellergeschoss). Das Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. 8 konnte in all seinen Räumen besichtigt werden

Gebäudeart

Das Wertermittlungsgrundstück ist Teil einer 4-geschossigen Mehrfamilienwohnanlage (Keller-, Erd-, 3 Obergeschosse), Dachgeschoss nicht vorhanden, bebaut.

Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Da die originäre Baugenehmigung nicht vorlag, wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben u.a.:

- die Mehrfamilienwohnanlage, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. 8 befindet, wurde gemäß vorliegenden Unterlagen (Energieausweis) ca. 1985 errichtet

Gebäudekonzeption und Nutzung

- insgesamt 20 Wohnungen, erschlossen über 2 Treppenhäuser, überwiegend als 2- bis 3-Zimmerwohnungen, Haus-Nr. 31 als Zweispänner
- alle Wohnungen verfügen über Balkone/Loggia
- im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller, Heizungsraum und Abstellräume, der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt vom Treppenhaus
- Personenaufzüge nicht vorhanden

Die genaue Aufteilung des Sondereigentums Nr. 8 kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Grundrissplan entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Grundakten des Grundbuchamtes vorgefundenen Plänen.

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Tragwerkskonstruktion: • Mauerwerksbauweise

Fundamente: • Streifen- und Einzelfundamente

Kellerwände: • Beton-/ Mauerwerk

Sockel: • verkleidet oder verputzt

Außenwände: • Mauerwerk

Decken: • Geschossdecken als Stahlbetondecken

Fassade: • Putzfassade, gestrichen



	• Wärmedämmverbundsystem
<i>Dach:</i>	• Flachdach • Abdichtung mit Bitumenbahnen
<i>Entwässerung:</i>	• Innenentwässerung der Dachflächen
<i>Innenwände:</i>	• Ziegelmauerwerk • Leichtbauwände
<i>Heizung:</i>	• Ölzentralheizung • Baujahr ca. 2000 • Grundlage vorliegender Energieausweis
<i>Treppenraum:</i>	• Podeste + Läufe - Stahlbeton, Oberbelag Feinsteinzeug • Belichtung überisterelemente • verputzte / gestrichene Wandflächen
<i>Hauseingangsbereich:</i>	• Haustüranlage mit Glaseinsatz • Klingeltableau / Gegensprechanlage • treppenhauseitig angeordneten Briefkästen
<i>Aufzug:</i>	• Personen-Aufzüge sind nicht vorhanden
<i>Besonderheiten:</i>	• keine

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Mehrfamilienwohnanlage verfügt über eine gepflegte Grünanlage hinter den Gebäudeteilen. Abstellflächen für PKWs und Müllbehälter sind vorhanden. Die restliche Freifläche ist einfach begrünt mit Bäumen, Stauden und Rasenflächen angelegt.

Die innere Erschließung erfolgt über befestigte Wege und Zufahrten. Die Wege sind mit Betonpflaster befestigt. Der Außenbereich zu den Nachbargrundstücken ist mit Drahtzäunen abgegrenzt.

Bauliche Außenanlagen, die nicht zum Gebäude gehören – wie Leitungen, Hofbefestigung, Müllstandplatz und Begrünung – sind objekttypisch für Mietwohnhäuser und entsprechend ihrer lageüblich durchschnittlichen Art und Gestaltung berlinüblich im Bodenrichtwert berücksichtigt. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mit weiteren Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Nebengebäude sind nicht vorhanden.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung sind derzeit keine Maßnahmen geplant.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis auf Basis des Energieverbrauchs des Gebäudes (Basis Heizöl) wurde dem Sachverständigen vorgelegt, der Endenergieverbrauch liegt bei 78,2 kwh/(m²a), Stand 03/2020 und liegt somit in einem durchschnittlichen Bereich für die Baujahresklasse.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:

Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem „normalen“¹¹, altersbedingten Unterhaltungszustand ohne größere Vandalismusschäden (Graffiti). Weitere auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Notwendige Wartungs- und Instandhal-

¹¹ Kennzeichnend hierfür: normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).



tungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt.

3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 8

Wohn-/Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt ca.: 65,54 m²

gemäß den vorliegenden Unterlagen (vorliegender Mietvertrag). In den vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ist auch eine Grundrisszeichnung enthalten. Eine überschlägliche Überprüfung der verzeichneten Maße stimmte weitestgehend mit der Angabe im Mietvertrag überein. Daher wird für die weitere Wertermittlung o. g. Nutzfläche als „Wohnfläche“ angenommen.

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

Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung (lt. Aufteilungsplan/Ortstermin)

- | | |
|--|--|
| <i>Lage des Sondereigentums:</i> | • Das Sondereigentum befindet in der Raschdorffstraße 31, 3. Obergeschoss rechts |
| <i>Raumaufteilung lt Aufteilungsplan:</i> | • 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Diele, Loggia |
| <i>Orientierung:</i> | • Wohnzimmer, Loggia nach Südost, Schlafzimmer und Küche nach Nordwest |
| <i>Grundrissgestaltung:</i> | • Baujahr entsprechend (kleines Badezimmer) |
| <i>Besonnung, Belichtung, Belüftung:</i> | • ausreichend, Querbelüftung ist aufgrund des Wohnungsschnittes möglich |
| <i>nicht zu (Wohn)zwecken dienende Räumlichkeiten:</i> | • zu jedem Wohnungseigentum gehört ein Kellerraum (Sondereigentum) |
| <i>Sondernutzungsrechte:</i> | • offener Kfz-Stellplatz SN 23 |

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums Nr. 8

- | | |
|---|--|
| <i>Fußböden:</i> | • Laminat in den Wohnräumen
• Fliesen in Küche und Badezimmer |
| <i>Wände:</i> | • gestrichen |
| <i>Decken:</i> | • gestrichen, teils Paneele |
| <i>Innentüren:</i> | • einfache Röhrenspantüren mit Stahltürzargen |
| <i>Wohnungstür:</i> | • Röhrenspantüren mit Stahltürzargen
• Sicherheitsbeschläge |
| <i>Fenster/-sicherung:</i> | • Kunststofffenster, 2-fach |
| <i>Sanitäre Installation, Sanitärobjekte:</i> | • Waschbecken, WC, Badewanne
• Standard aus Baujahr |
| <i>Beheizung:</i> | • Plattenheizkörper |
| <i>Warmwasser:</i> | • dezentral WW-Versorgung über elektrische Durchlauferhitzer |
| <i>Elektroinstallation:</i> | • vermutlich Baujahr |
| <i>Balkon/Terrasse:</i> | • Loggia |

Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard¹², der überwiegend dem Baujahr 1985 zugeord-

¹² Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben



net werden kann.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen:

Auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Zusammenfassung

Grundriss, Nutzungsmöglichkeit und Aufteilung sind objekt- und lagetypisch für Nachkriegsbauten (ehemals geförderter Wohnungsbau) in einer Stadtrandlage.

Sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch im Sondereigentum sind in vielen Bereichen baualtersübliche Gebrauchsspuren vorhanden, die sich jedoch wertmäßig nicht auswirken.

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"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."

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹³ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen empfiehlt es sich, das **Vergleichswertverfahren** nach § 24 - 26 ImmoWertV anzuwenden. Dies entspricht am ehesten dem üblichen Immobilienmarktgeschehen, denn Eigentumswohnungen werden überwiegend bezogen auf einen Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Eine Datenbankabfrage der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses lieferte eine ausreichende Anzahl vergleichbarer zeitnaher Kauffälle, auf deren Grundlage das Vergleichswertverfahren an-

¹³ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



wendbar ist.

Das Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall ungeeignet und nicht marktgerecht, da keine sachgerechte Zuordnung eines Anteiles der Bruttogrundfläche des Gebäudes möglich ist und Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten nicht substanzorientiert getroffen werden.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtextentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen (§ 24 ImmoWertV).

Der direkte Preisvergleich auf Grundlage nicht anonymisierter Kaufdaten ist der Ableitung aus Immobilienpreisinformationen - z.B. über die sogenannte Wohnwertmethode - vorzuziehen, da Preisspannen keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung i.S. § 195 Abs. 3 BauGB sind. Dem Datenschutz unterliegende Angaben (z.B. Grundstücksnummer, Vertragspartner) wurden für das vorliegende Gutachten anonymisiert.

4.1.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche¹⁴ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Eigentumswohnungen, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt in folgenden Kriterien übereinstimmen:

Tabelle 1: Vergleichskriterien

Kriterium	Parameter
Bezirk	Reinickendorf
Ortsteil	Reinickendorf
Stadtträumliche Wohnlage	einfache WL
Vertragsdatum	01. März 2023 - 29. Oktober 2024
Wohnungsart	Etagenwohnung
Anzahl der Räume	2
Geschosslage	Obergeschoss
Baujahr	1970 bis 1986

¹⁴ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden im vorgenannten Vertragszeitraum ab März 2023 für vergleichbare Eigentumswohnungen insgesamt 12 Vergleichspreise mitgeteilt, zur Übersicht ist das Wertermittlungsobjekt als WO am Ende eingefügt worden.

Tabelle 2: Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Vertrags- datum	Baujahr	Räu- me	Verfügbarkeit 1=bezugsfrei 3=vermietet	Größe in m ²	Geschoss- lage	KP in €/m ² WF
1	03.03.2023	1971	2	1	56,68	OG	3.529
2	26.05.2023	1972	2	1	70,20	OG	3.704
3	12.06.2023	1972	2	1	54,00	OG	2.593
4	01.08.2023	1972	2	1	52,60	OG	3.422
5	17.08.2023	1970	2	1	54,60	OG	3.516
6	31.08.2023	1972	2	1	54,00	OG	2.870
7	11.12.2023	1976	2	1	58,00	OG	2.810
8	15.02.2024	1976	2	1	58,00	OG	3.707
9	05.03.2024	1974	2	1	57,40	OG	3.293
10	03.04.2024	1975	2	1	61,67	OG	3.081
11	22.10.2024	1971	2	1	52,70	OG	2.989
12	22.10.2024	1971	2	3	56,68	OG	2.999
WO	29. Oktober 2024	1985	2	3	65,54	OG	

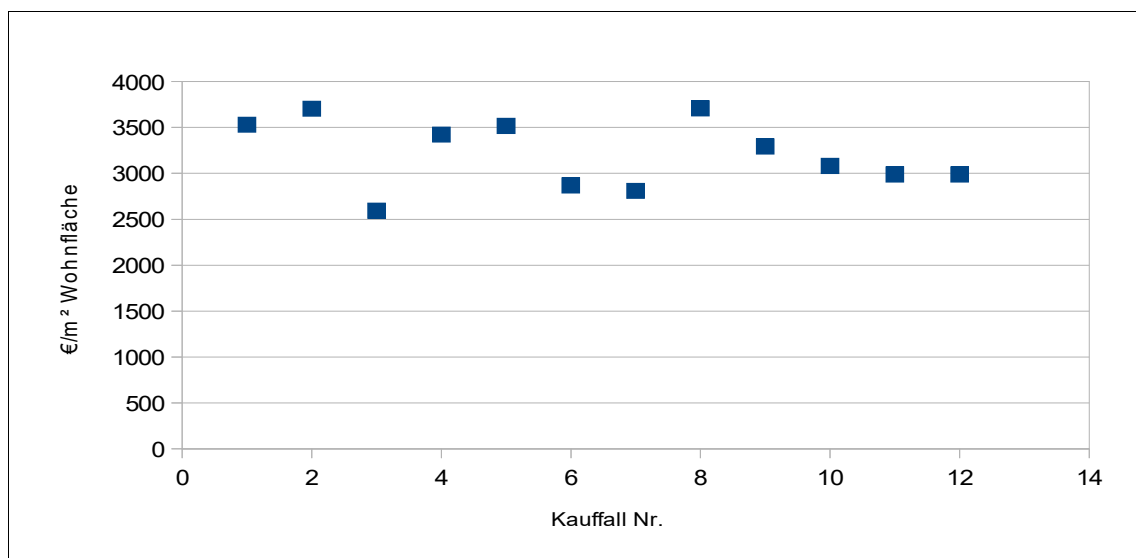


Abbildung 1: Darstellung der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte ohne Korrekturen

Die Verteilung der Kaufpreise der verschiedenen Objekte bestätigt die folgende Verfahrensweise, die Kaufpreise auf ihre Übereinstimmungen zu überprüfen, um nach möglichen Korrekturen die Vergleichsobjekte direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen zu können. Die Vergleichspreise werden zur Erhöhung der Ergebnissenauigkeit an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes angepasst.



4.1.2 Vergleichbarkeit, Anpassungen

Das Abfrage-Ergebnis wurde entsprechend mitgeteilter Objektmerkmale eingeschränkt, so dass eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Lage, Größe, Nutzung und Baujahr bestand.

Die vorhandenen und erkennbaren Merkmalunterschiede zum Wertermittlungsobjekt werden nachfolgend über Wertkorrekturen berücksichtigt: Eine höherwertige Merkmalqualität eines Vergleichsfalles (KaufObj) führt zur Vergleichspreisabwertung (Korrektur < 1), eine geringerwertige zur Aufwertung (Korrektur > 1). Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Kaufpreisen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes gewürdigt. Ist durch Anpassung keine Vergleichbarkeit¹⁵ herzustellen, können die Kaufpreise nicht weiter berücksichtigt werden.

Wertverhältnisse, konjunkturelle Einflüsse zum Wertermittlungsstichtag

Die Auswirkungen des Ukrainekrieges mit Energiekrise und steigenden Rohstoffpreisen, insgesamt gestiegenen Baukosten, hoher Inflation sowie steigenden Bauzinsen schienen sich Mitte 2023, auch begründet durch die Entscheidung der EZB den Leitzins im September 2023 nicht weiter anzuheben, leicht abzumildern. Dann begann Anfang Oktober 2023 der Gaza Krieg und die allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse haben sich wieder deutlich verschlechtert. Es ist weiterhin eine deutliche Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer auf dem Berliner Immobilienmarkt zu beobachten.

- Umsätze und Kaufpreise weiterhin in fast allen Teilmärkten rückläufig
- Anzahl der Kauffälle um -19 % auf 17.451 zurückgegangen, stärkster Rückgang mit -44% beim Geschosswohnungsbau sowie -27 % bei Wohn- und Geschäftshäusern
- Geldumsatz um -29 % auf 12,4 Mrd. € zurückgegangen, starke Rückgänge bei Eigentumswohnungen mit -1,3 Mrd. € (-23 %)
- Preisrückgänge von -2 bis -24 % über alle Teilmärkte

Die derzeit vorliegenden Zahlen vermitteln eher einen Trend zu sinkenden Kaufpreisen in allen Teilmärkten im Jahresvergleich 2023 zu 2022. Im Jahresverlauf 2023 stabilisieren sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten dagegen auf einem niedrigeren Niveau als zum Anfang des Jahres. Lediglich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern fallen die Kaufpreise bis zum Ende des Jahres über alle Quartale.

Der vorliegenden einfachen Wohnlage angemessen und der Gebäudesituation entsprechend wird zum Wertermittlungsstichtag keine zu berücksichtigende Preisänderung gegenüber dem Wertermittlungsstichtag abgeschätzt, dabei wird unterstellt, dass sich die Wertentwicklung von 2023 absehbar weiter fortsetzt (Seitwärtsbewegung).

Individuelle Lagequalität, Beeinträchtigungen

Die Objekte liegen in vergleichbaren Bodenrichtwertzonen mit vergleichbarer GFZ, eine Anpassung ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Verfügbarkeit der Wohnungen

Der überwiegende Teil der Vergleichsobjekte ist bezugsfrei. Bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen ist es maßgeblich, wie der Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreise bildet.

Im vorliegenden Fall befinden sich die Vergleichsobjekte alle in einer einfachen Wohnlage und lassen einen Unterschied auf der Grundlage der Verfügbarkeit erkennen. Da Eigentumswohnungen in einfachen und mittleren Lagen – auch aufgrund mangelnder Alternativangebote am Kapitalmarkt - häufig auch zur Kapitalanlage gekauft werden, wird eine eher moderate Anpassung bezüglich der Verfügbarkeit vorgenommen.

Die ggf. bezugsfreien Vergleichsobjekte werden sachverständig mit einem marktüblichen Abschlag von 5 % an das Wertermittlungsobjekt angepasst.

¹⁵ Einzelkorrekturen von mehr als 50%



Wohnungsgröße

Allgemein gilt, dass der Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche – ähnlich wie die Miete vermieteten Wohnraums – desto größer ist, je kleiner die Wohnung ist.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 65,54 m². Die Wohnflächen der Vergleichsobjekte liegen in einer Bandbreite von ca. 52,60 m² bis 70,20 m² mit 2 Räumen vor. Die Größen sind auf dem Immobilienmarkt als vergleichbar anzusehen, wertrelevante Abweichungen liegen nicht vor.

Geschosslage

Es befinden sich alle Vergleichsobjekte im Obergeschoss, insofern ist eine Wertbeeinflussung durch eingeschränkte Belichtungsverhältnisse bzw. der gegebenen Gefahrenlage (Einbruchsrisko) bezüglich der Erdgeschosswohnungen nicht zu berücksichtigen.

Stadträumliche Wohnlage

Alle Vergleichsobjekte liegen in einer „einfachen“ stadträumlichen Lage, eine Korrektur ist insofern nicht erforderlich.

Sonstige Einflüsse

Balkone / Loggia (alle Vergleichswohnungen verfügen über ein Balkon / Loggia) sind nicht zusätzlich zu berücksichtigen. Weitere Wertgesichtspunkte gegenüber dem Wertermittlungsobjekt waren nicht ersichtlich.

Festgestellte Schäden, Mängel

Baumängel und Bauschäden und Objektbesonderheiten am Wertermittlungsobjekt sind als besondere objektspezifische Merkmale nach der ggf. Marktanpassung bei der Verkehrswertbemessung zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Anpassung an das Wertermittlungsobjekt

Nr.	KP in €/m ² WF x Entw.		Korrektur Geschoss	Korrektur Sonstiges	Korrektur Wohnlage	Korrektur Verfügbarkeit	KP in €/m ² WF
1	3.529	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	3.353
2	3.704	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	3.519
3	2.593	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	2.463
4	3.422	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	3.251
5	3.516	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	3.340
6	2.870	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	2.727
7	2.810	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	2.670
8	3.707	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	3.522
9	3.293	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	3.128
10	3.081	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	2.927
11	2.989	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	2.840
12	2.999	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	2.999

Mittelwert je m² Wohnfläche $\bar{x}$ *) **3.061**

Standardabweichung s *) 346,23



Intervall bei (doppelten) 2s	692
von	2.369
bis	3.754
Wert außerhalb Intervall	nein
Variationskoeffizient V *)	0,113

*) mit $s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$, $\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$, $V = \frac{s}{\bar{x}}$.

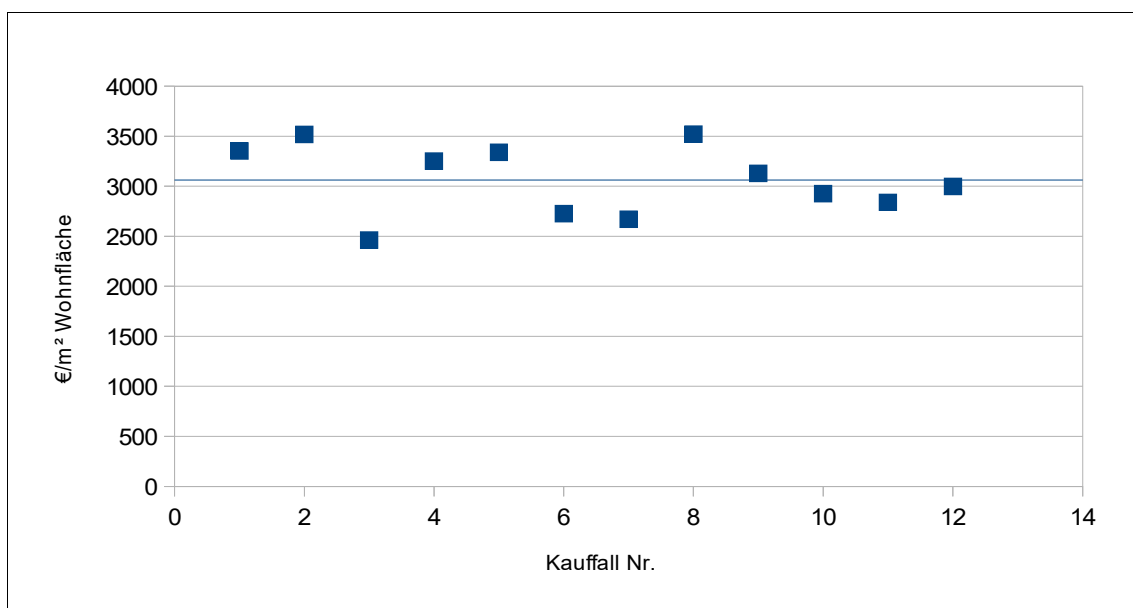


Abbildung 2: Darstellung der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte mit Korrekturen

4.1.3 Prüfung der statistischen Verlässlichkeit

Bezogen auf die Vergleichspreise ist gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen.

Die Ergebnissgüte wird abgeschätzt über die Standardabweichung¹⁶ s , die die durchschnittliche Abweichung aller Vergleichswerte vom Mittelwert $\bar{x}$ angibt und ein Maß für die Streuung der Einzelpreise um den ermittelten Vergleichswert ist. Mit einer durchschnittlichen Streuung von $V = 0,113$ (Variationskoeffizient¹⁷) um den Mittelwert $\bar{x}$ ist die Ergebnissgüte für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen als eine mit „hoher Genauigkeit“ ($< 0,2$ nach Bischoff) anzusehen und zeigt eine gute Homogenität der Vergleichsauswahl. Geprüft wird auch, ob die Kaufpreise der Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung ist, liegen. Befinden sich Kaufpreise außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte (sog. Ausreißer) vor (= sogenannte „2 Sigma-Regel“).

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise, die so erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen abweichen, dass daraus erkannt werden muss, dass „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ vorgelegen haben müssen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ursachen der ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse müssen nicht bekannt sein. Beim Preis-

¹⁶ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

¹⁷ Der Variationskoeffizient liegt immer zwischen 0 und 1. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidung zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Bei einem Wert über 0,3 ist der Mittelwert statistisch nicht gesichert.



vergleich bleiben sog. Ausreißer als Vergleichspreise unberücksichtigt.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall befinden sich keiner der Kaufpreise außerhalb der vorerwähnten Spanne (2-Sigma) und ist deshalb aus der Untersuchung zu entfernen (Ausreißer). Die Untersuchung nach der 2-Sigma-Regel entspricht einer statistischen Sicherheit von 95 %.

4.2 Vorläufiger Vergleichswert

Nach Berücksichtigung von Abweichungen und sog. Ausreißern der für einen Vergleich geeigneten Kauffälle vom Wertermittlungsobjekt ist der vorläufige Vergleichswert als arithmetischer Mittelwert aus den Vergleichsfällen zu ermitteln. Bezugsgröße ist der Kaufpreis KP je m² Wohnfläche.

Die statistische Sicherheit ist gegeben, die verbleibenden Vergleichsfälle befinden sich in einer Spanne der zweifachen Standardabweichung. Bei dieser Anzahl von Vergleichspreisen kann von einer repräsentativen Auswahl ausgegangen werden und der weiteren Vergleichswertermittlung zugrunde gelegt werden.

Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz

Eine Berücksichtigung von Sondernutzrechten bzw. als Bestandteil des Sondereigentums über eine nicht überdachte Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind in der vorgenannten Auswertung beim GAA Berlin nicht enthalten. Preisbestimmend hierbei ist die Lage im Stadtgebiet einerseits, andererseits maßgeblich sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen in Grundstücksnähe. Für den Weiterverkauf von Wohnungen im vorliegenden Fall schätzt der Unterzeichnende einen Zuschlag von 2,5 % ein.

Ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts wg. z.B. Mängeln bzw. Schäden, ergibt sich mit o. g. statistischer Genauigkeit als Zwischenergebnis der vorläufige Vergleichswert:

Tabelle 4: Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

Mittelwert je m ² Wohnfläche		3.061 €/m ²
Hier: Zuschlag für SNR am KFZ-Stellplatz SN23	x	1,025
x Nutzfläche des Wertermittlungsobjektes	x	65,54 m ²
	=	205.663 €
vorläufiger Vergleichswert Sondereigentum Nr. 8 rd.		205.700 €

4.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Aufgrund der hier vorliegenden typischen Streuung der Kaufpreise je m² Wohnfläche bei untersuchten Kauffällen waren Marktanpassungen zum Wertermittlungsstichtag hinsichtlich erkennbarer werterheblicher Merkmale des Wertermittlungsobjektes sachgerecht möglich. Das Vergleichswertverfahren kann aus Gründen der hier ermittelten Ergebniszuverlässigkeit (vgl. engen Vertrauensbereichs) auf Basis zur Verfügung stehender Daten aus der Kaufpreissammlung direkt zur Ableitung des Verkehrswertes genutzt werden.

4.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grund-



stücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Von der Marktüblichkeit abweichende, bisher nicht berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit sie im gewöhnliche Geschäftsverkehr den Kaufpreis beeinflussen.

Wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft

Bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen ist auch die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen. Besonders gilt dies in Fällen, bei denen Regelungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die bei einem Eigentumswechsel einen bzw. keinen Übergang des anteiligen Vermögens der Eigentümergemeinschaft vorsehen. Auch kann eine besonders hohe Rücklage oder eine bereits erfolgte finanzierte, aber noch nicht baulich umgesetzte Modernisierung zu einem erhöhten Wert einer Eigentumswohnung führen.

Die vorliegenden Aufstellungen der WEG-Verwaltung für das Jahr 2024 bezüglich Vor-schuss incl. Erhaltungsrücklage zeigt keine unüblichen Anhaltspunkte und hat in diesem Fall keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert.

Berücksichtigung im Vergleichswertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren:

Tabelle 5: Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		205.700 €
Berücksichtigung der wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft	0% -	0 €
Abzug wg. Mängel und Schäden	0% -	0 €
Vergleichswert	rd. =	206.000 €

4.5 Plausibilitätskontrolle

Gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 bei Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 - 1990 (restliches Stadtgebiet, einfache WL, vermietet) in einer Preisspanne von 2.756 €/m² WF bis 4.373 €/m² WF bzw. im Mittel bei ca. 3.270 €/m² Wohnfläche - das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen 2023 ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Bezirk Reinickendorf liegt hiernach in einer Spanne von 2.086 €/m² bis 5.842 €/m² bzw. i. M. bei 3.891 €/m² Wohnfläche.

Der für Eigentumswohnungen in Berlin maßgeblich ermittelte vorläufige Vergleichswert liegt ca. 6 % unter dem Mittelwert der Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 - 1990 (restliches Stadtgebiet, einfache WL, vermietet) sowie ca. 21 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Eigentumswohnungen aller Baujahre in allen Lagen im Bezirk Reinickendorf gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses.

Bei Eigentumswohnungen nimmt die Anzahl der Kauffälle 2023 im Verhältnis zum Vorjahr weiterhin ab. Jedoch ist ab dem 2. Quartal des Jahres wieder ein leichtes Umsatzplus gegenüber dem Jahresbeginn festzustellen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegen-



über dem Vorjahr zwar leicht gesunken (-5 %), stagnieren jedoch im Jahresverlauf. Insofern korrespondiert der ermittelte Vergleichswert mit den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses unter der Seitwärtsbewegung der Kaufpreise.

5 Verkehrswert

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich für das Sondereigentum Nr. 8

ein Vergleichswert von rd. 206.000 €

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Das Vergleichswertverfahren bildet die aktuelle Marktsituation bei hier vorliegend ausreichender Zahl geeigneter Vergleichspreise in naher Umgebung und zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag sehr gut ab und führt zum Verkehrswert. Die allgemeinen Wertverhältnisse und die Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt sowie abweichende Besonderheiten des Objektes wurden sachgerecht berücksichtigt. Weitere, den Wertermittlungszweck entsprechend zu berücksichtigende werterhebliche Umstände sind nicht bekannt und weitere Anpassungen nicht erforderlich.

Zum Wertermittlungstichtag besteht weiterhin eine zurückhaltende Nachfrage nach Eigentumswohnungen auch in der Art und Lage des Wertermittlungsobjektes.

Die Wohnung liegt in einfacher, ruhiger Wohnlage im Ortsteil Reinickendorf im Bezirk Reinickendorf mit guten Angebot an fußläufigen Nahverkehrsmitteln und Nahgebietsversorgung. Ein praktikabler Grundriss, eine mittlere Ausstattung und ein Baujahr 1985 der Wohnanlage mit 20 Wohnungen sind weitere wertbeeinflussende Merkmale. Die 2-Zimmerwohnung im 3.OG mit Loggia hat mit 65,54 m² eine durchschnittliche Größe. Es handelt sich nach Auskunft der WEG-Verwaltung um eine Eigentümergemeinschaft ohne wesentliche Finanzierungsprobleme.

Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB für den **4258/100.000** Miteigentumsanteil an dem **Grundstück Raschdorffstraße 31, 33 in 13409 Berlin-Reinickendorf**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 8 im 3. Obergeschoss**, wird zum Wertermittlungstichtag auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches), abgeleitet:

<i>Verkehrswert =</i>	Vergleichswert
<i>Grundbuch von</i>	Reinickendorf, Blatt 19603, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Reinickendorf
<i>Flurstück</i>	2039/66 & 2040/66 // gesamt 1.820 m ²
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	29. Oktober 2024
<i>auf einen Verkehrswert (Marktwert) von 206.000 €</i>	

geschätzt. Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 8 beträgt rd. 3.061 €/m² Wohnfläche (ohne boG, bei 65,54 m² Wohnfläche).



6 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

- zu a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach Auskunft nicht.
- zu b) Liane Pracht Grundstücksverwaltung GmbH, Prenzlauer Promenade 12, 13086 Berlin, monatlicher Vorschuss ab 2025: 265,43 €
- zu c) Mieter sind vorhanden (sep. Anschreiben)
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG wurde nicht bekannt gemacht
- zu e) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- zu f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden
- zu g) Ein Energieausweis wurde vorgelegt
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach schriftlicher Auskunft nicht
Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht

7 Abschließende Erklärung

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte von Behörden wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Daten wurden nicht überprüft und nur auf die Marktüblichkeit, soweit sie in der Wertermittlung relevant sind, kontrolliert.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 29. Oktober 2024 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Werterungen allein für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Berlin, 26. November 2024

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 30 K 9/24

Eigentumswohnung Nr. 8
Raschdorffstraße 31, 33, 13409 Berlin

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Lage im Bezirk.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums / Lage SNR.....	5
Anlage 5: Fotodokumentation.....	7

Dieses Anlage umfasst 10 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage im Bezirk

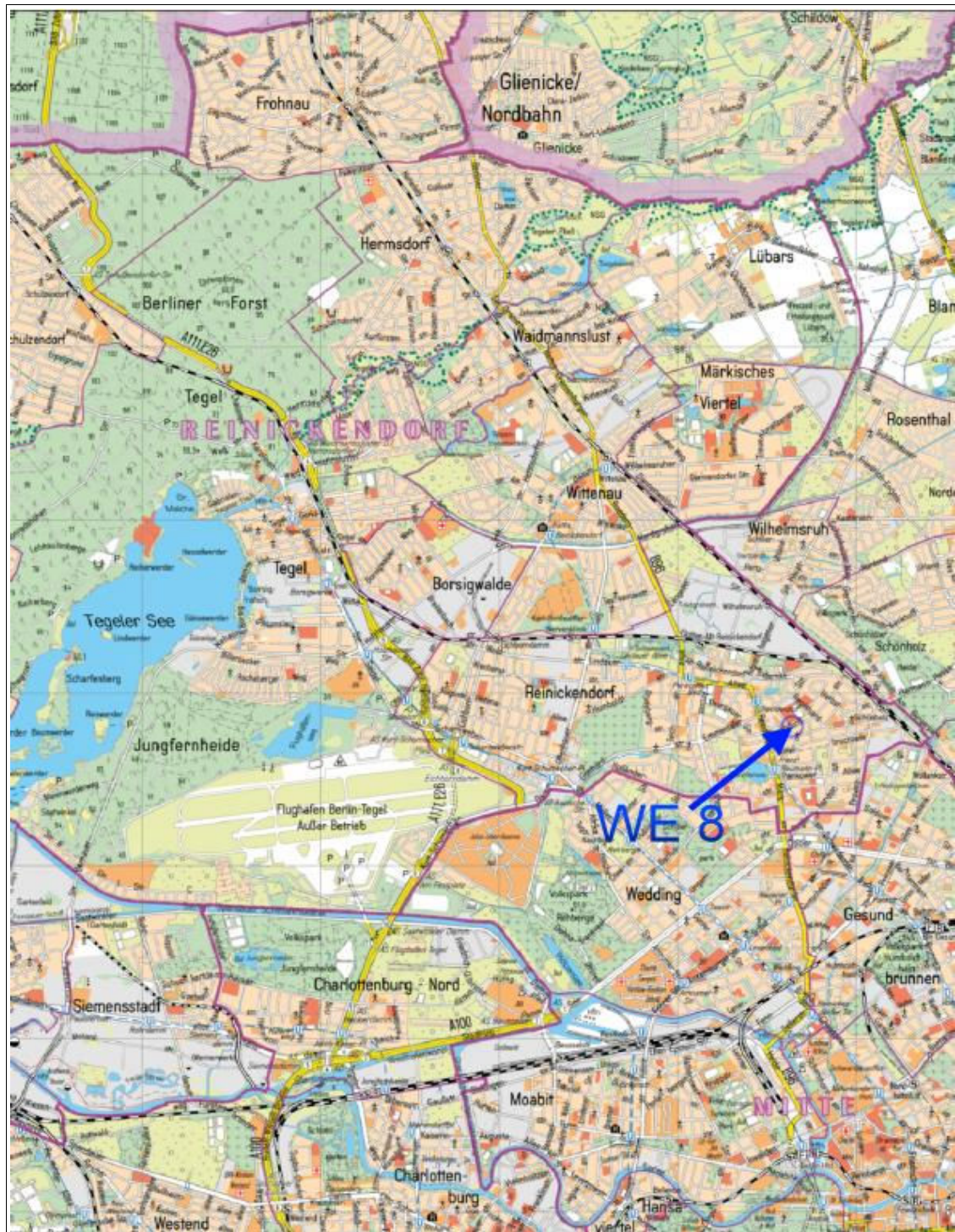


Abbildung 1: Lage des Sondereigentums Nr. 8 im Bezirk Reinickendorf

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

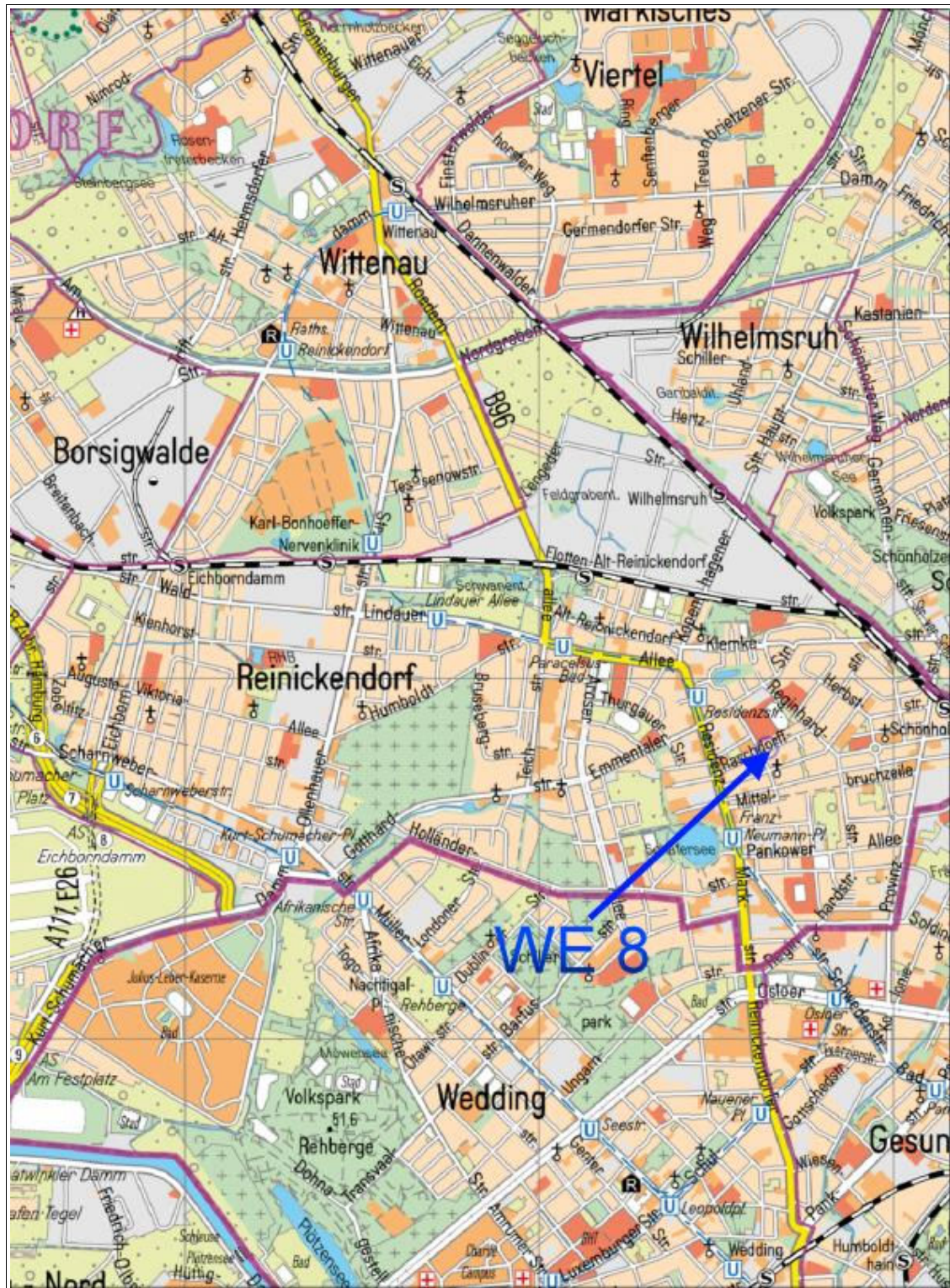


Abbildung 2: Lage des Sondereigentums Nr. 8 im Ortsteil Reinickendorf

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

mit farblicher Lage des Sondereigentum Nr. 8

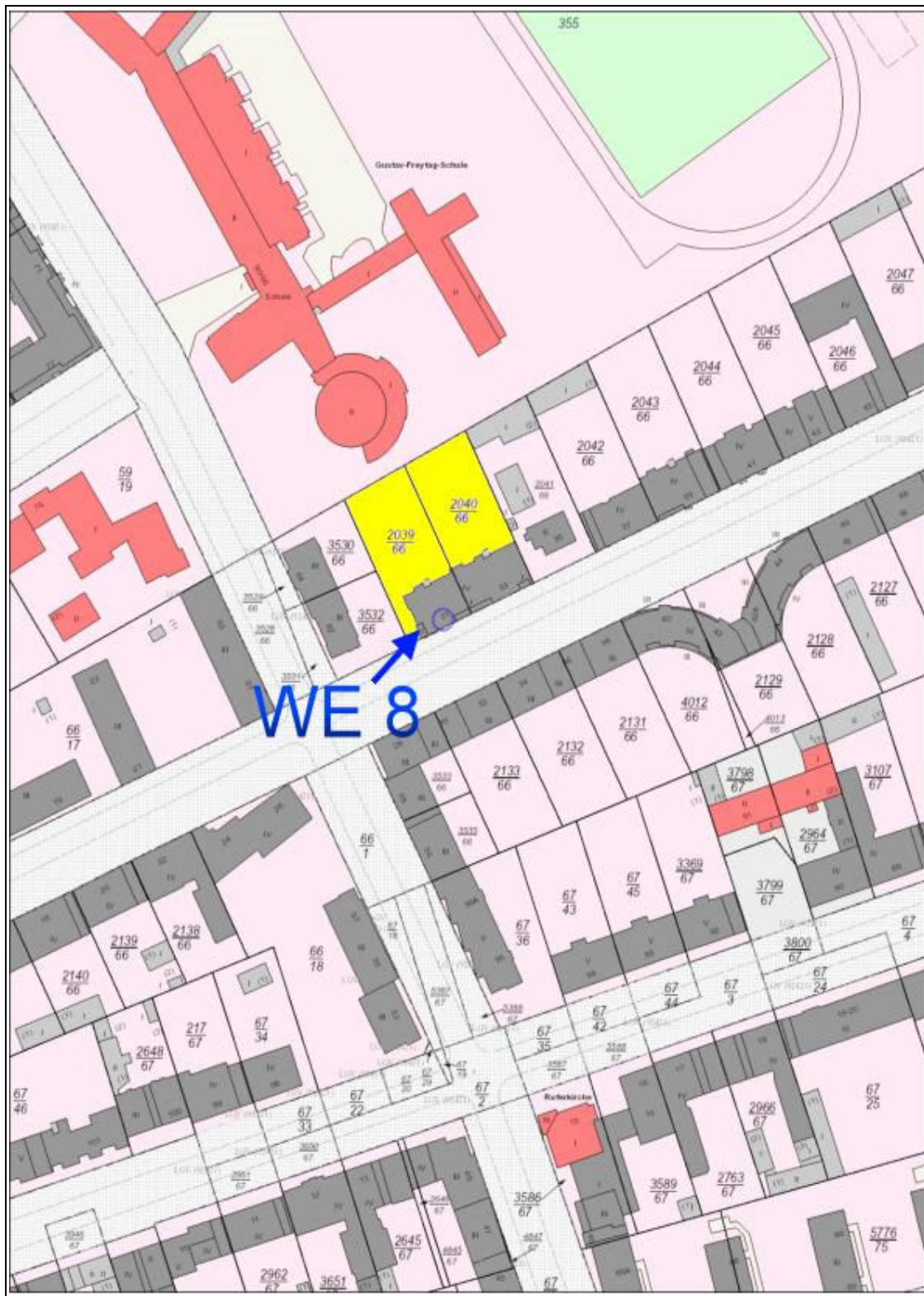


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Grundstück mit Wohnanlage, Lage von SE Nr. 8

Qu.: Geoportal Berlin / ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums und Lage SNR

Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.08.2010 (ohne Maßstab) mit farbliche Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

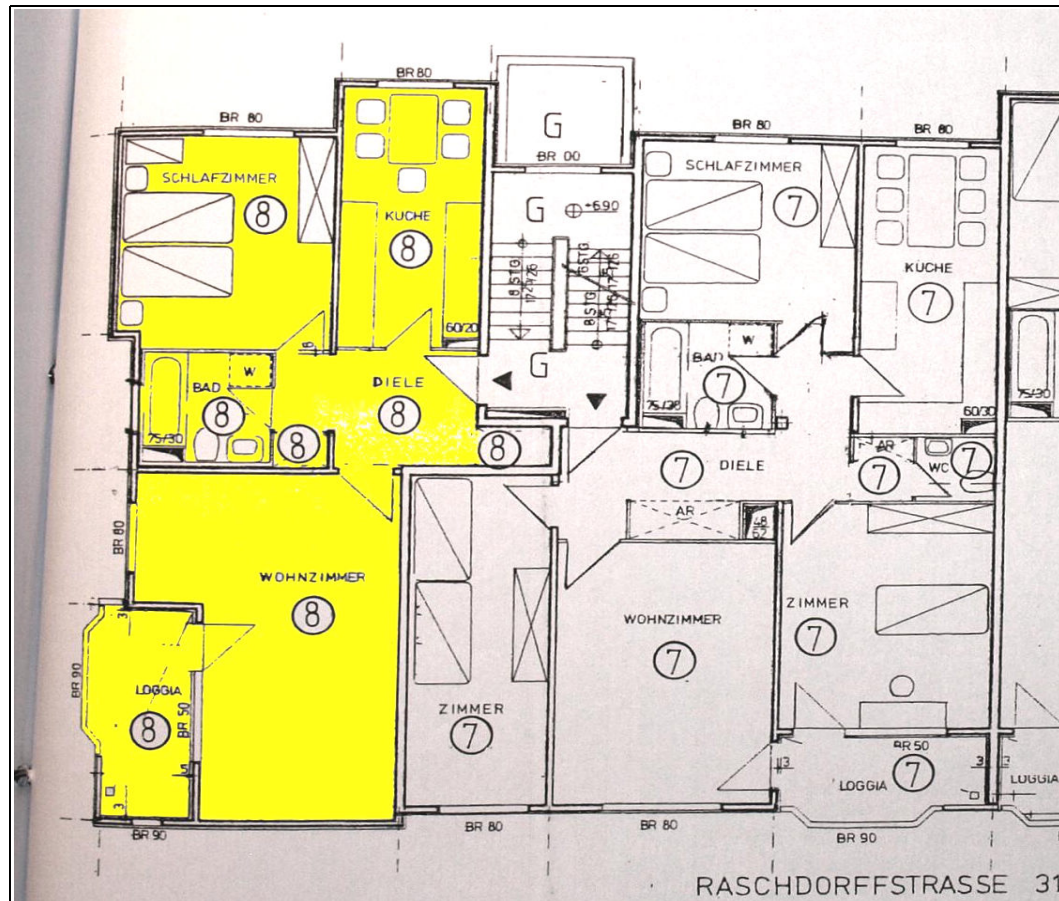


Abbildung 4: Grundriss des SE Nr. 8 im 3. OG

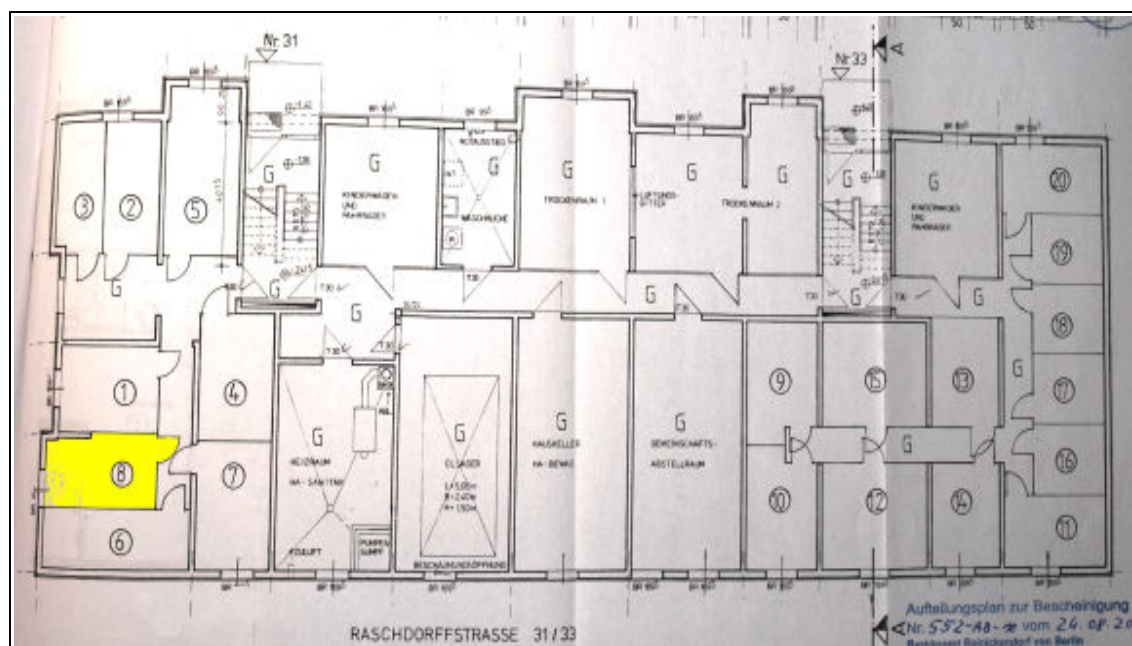


Abbildung 5: Lage Sondereigentum am Kellerraum Nr. 8

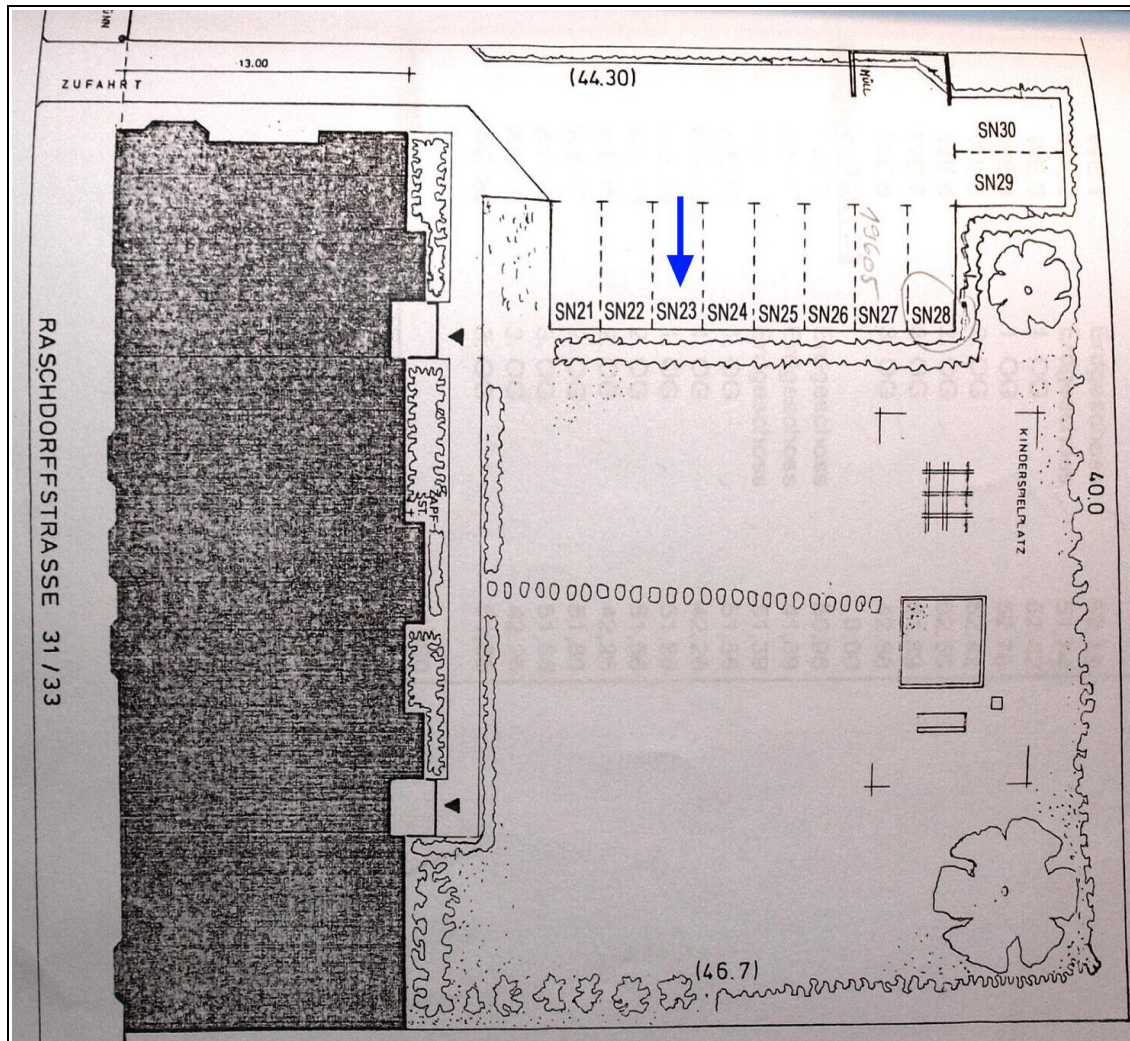


Abbildung 6: Lage des Sondernutzungsrechtes am PKW-Stellplatz Nr. 23

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 7: straßenseitige Ansicht mit SE Nr. 8 im 3. OG aus Richtung Süd-west



Abbildung 8: straßenseitige Ansicht der Eigentumswohnanlage Raschdorffstraße 31, 33 aus Richtung Osten



Abbildung 9: hofseitige Ansicht mit SE Nr. 8 im 3. OG aus Richtung Nordwest



Abbildung 10: Lage des Sondernutzungsrechts am KFZ-Stellplatz Nr. 23



Abbildung 11: Ansicht der Außenanlage mit Zuwegung zur Hausnummer 33



Abbildung 12: Raschdorffstraße in Höhe der Eigentumswohnlage mit SE-Nr. 8
(rechts)

Innenansichten



Abbildung 13: Ansicht des Wohnungszugangs von SE Nr. 8 im 3. OG



Abbildung 14: Sondereigentum an Kellerräumen