

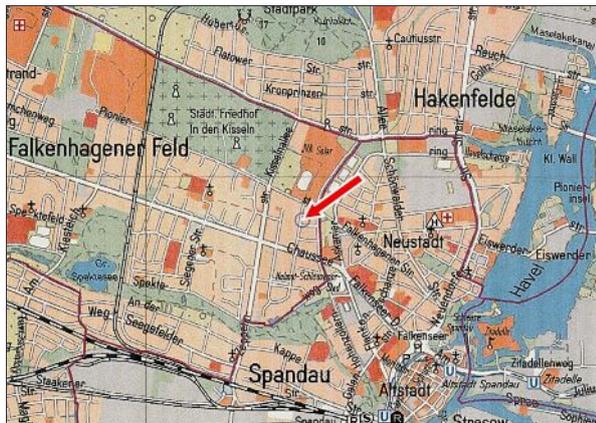
Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/850 775 33 ricking@HRS-Immobilienbewertung.de www.HRS-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Spandau

30 K 15-23



Auftrag/Bewertungsobjekt

429/100.000-Miteigentumsanteil an dem 15.219 m² großen Grundstück Wolmirstedter Weg 2-12 gerade, Zweibrücker Straße 86-102 gerade, Pionierstraße 1-11 ungerade und Hohenzollernring 126-132 in 13583/13585 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 10 bezeichnerten, als bezugsfrei angesetzten 2-Zimmerwohnung mit Flur, Bad, Küche und Balkon im EG links bei 42,80 m² Wohnfläche, gelegen im Hausaufgang **Zweibrücker Straße 88 in 13583 Berlin** und Bewertung des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1

Auftraggeber

Amtsgericht Spandau,
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

Gutachtenverfasser

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

11.07.2023

Verkehrswert zum 11.07.2023 rd.

120.000.-€

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1

120.-€

Gutachtaufbau

Seite

1.	Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag	3
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	4
2.3	Baulastenverzeichnis	4
2.4	Erschließungsbeitragszustand	4
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Altlastensituation	5
2.7	Teilungserklärung	5
2.8	Objektverwaltung	5
3.	Planungsrecht	5
3.1	Flächennutzungsplan FNP	5
3.2	Verbindliches Planungsrecht	5
4.	Beschreibung der Lage	6
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Wohnfläche	6
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen	6
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	7
5.3	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums WE-Nr. 10/Wohnfläche	7
5.4	Baulicher Zustand	8
5.5	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Wohngeldhöhe/Sonstige Angaben	8
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	8
6.1	Allgemein	8
6.2	Vergleichswertverfahren	9
6.3	Ertragswertverfahren	9
6.4	Sachwertverfahren	10
6.5	Verkehrswert	10
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	10
7.	Bodenrichtwert (nachrichtlich)	10
8.	Vergleichswertermittlung	11
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	11
8.2	Vergleichswert	22
9.	Verkehrswert	22
10.	Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1	23
11.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	23
12.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 24 - 32)	24

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

1.1 Gutachtauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 15.06.2023 wurde ich durch das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 429/100.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Wolmirstedter Weg 2-12 gerade, Zweibrücker Straße 86-102 gerade, Pionierstraße 1-11 ungerade und Hohenzollernring 126-132 in 13583 bzw. 13585 Berlin zu erstatten.

Der 429/100.000-Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an der im erhöht liegenden EG links des Hausaufgangs Zweibrücker Straße 88 gelegenen und im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten 2-Zimmerwohnung verbunden.

Desweiteren wurde um die gesonderte Bewertung des in Grundbuch Abt. II unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen Rechts gebeten.

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

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein der Betreuerin der ehemaligen Wohnungsnutzerin (als testamentarisch mit einem lebenslangen Wohnrecht Begünstigten) in Form zerstörungsfreier Feststellungen bei geräumtem Objektzustand durchgeführt.

Besichtigt wurden das Sondereigentum WE-Nr. 10, Teilbereiche des Kellergeschosses mit dem zugeordneten Kellerraum und des Treppenhauses im Hausaufgang Zweibrücker Straße 88 sowie anteilig Fassaden und Außenanlagen.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 11.07.2023 als Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Wertermittlungsstichtag handelt es sich um den Tag, auf den die Verkehrswertermittlung Bezug nimmt. Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist.

Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt. Ausnahmen können sich beispielsweise (hier aber nicht zutreffend) bei Wertermittlungen in Sanierungsgebieten ergeben.

2. GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE, TEILUNGSERKLÄRUNG, OBJEKTVERWALTUNG

2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 09.05.2023)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 20730 - Wohnungsgrundbuch

2.1.2 Bestandsverzeichnis

429/100.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flur 6, Flurstück 61/1

15.219 m²

Gebäude- und Freifläche Wolmirstedter Weg 2-12 gerade,
Zweibrücker Straße 86-102 gerade, Pionierstraße 1-11 ungerade
und Hohenzollernring 126-132

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung.

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter bei folgenden Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten und Verwandte gerader Linie, Veräußerung durch Konkursverwalter, Zwangsvollstreckung oder durch Grundpfandrechtsgläubiger, die das Eigentum erworben haben.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 29.11.1982, 07.07.1983 und 23.05.1984 Bezug genommen.

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 06.08.1973 eingetragen am 19.09.1973. Hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 08.07.1985.

Dem Bewilligungstext vom 06.08.1973 ist folgender Inhalt zu entnehmen:

Die Eigentümerin des Grundstücks räumt hiermit der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin, das Recht ein, auf dem Grundstück eine Netzstation einzurichten und zu betreiben.

Die Berechtigte soll insbesondere befugt sein, die zu diesem Zweck erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instandzuhalten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und sie ebenfalls instandzuhalten und auszuwechseln.

Die bauliche Unterhaltung der Station obliegt der Berechtigten.

Lfd. Nr. 2

Die Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Ingetragen am 22.06.2022.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 15/23). Ingetragen am 09.05.2023.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 9 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

Der Wert der Rechts der lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß gesondert unter Punkt 10 aufgeführt.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß telefonischer Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 21.06.2023, Frau Bähr, liegen keine bauordnungsrechtlichen Beanstandungen oder Beschränkungen vor.

Ein entsprechender Zustand wird zum 11.07.2023 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind - ähnlich der Grunddienstbarkeit im privaten Recht - dingliche Lasten, die aber dem öffentlichen Recht zugeordnet sind. Ihr Sinn ist es, bauordnungs- bzw. planungsrechtliche Hindernisse, die der Genehmigung oder Belassung einer baulichen Anlage entgegenstehen, auszuräumen und den dadurch entstehenden Zustand dauerhaft unter behördlicher Aufsicht zu sichern.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 21.06.2023, Frau Fischer, liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 11.07.2023 von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 30.06.2023 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Grobler, wird das Grundstück durch die öffentlichen und zum Anbau bestimmten Straßen Zweibrücker Straße, Pionierstraße, Hohenzollernring und Wolmirstedter Weg erschlossen.

Für die Straßen Wolmirstedter Weg und Zweibrücker Straße sind nach den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches BauGB voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Durch das Erste Gesetz zur Änderung des Erschließungsbeitragsgesetzes EBG vom 16.03.2006 sind erhebliche Rechtsunsicherheiten in der Anwendung und Ausführung dieser Bestimmungen begründet worden. Die endgültige beitragsrechtliche Bewertung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 15 a EBG wird voraussichtlich erst durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte erfolgen. Bis zur Vorlage entsprechender Grundsatzentscheidungen legt Frau Grobler den Gesetzestext dahingehend aus, dass die Straßen Hohenzollernring und Pionierstraße auf diesem Abschnitt nicht mehr dem Erschließungsbeitragsrecht unterliegen und somit voraussichtlich keine entsprechenden Beiträge mehr zu zahlen sind.

Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 11.07.2023 von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker, Stand 11.07.2023) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 22.06.2023, Frau Karaköse vom Bezirksamt Spandau/FB Umwelt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Dem Umweltamt liegen keine Informationen zu diesem Grundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen zum 11.07.2023 zu Grunde gelegt.

2.7 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 29.11.1982 mit Ergänzungen/Änderungen vom 07.07.1983 und 23.05.1984 sind auszugsweise folgende Gegebenheiten zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 238 Miteigentumsanteile.

Die Kellerräume stehen im Gemeinschaftseigentum.

An den hofseitigen Gartenflächen wurden 42 Sondernutzungsrechte zur zier- und kleingärtnerischen Nutzung begründet.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 10 handelt es sich um einen 429/100.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Wolmirstedter Weg 2-12 gerade, Zweibrücker Straße 86-102 gerade, Pionierstraße 1-11 ungerade und Hohenzollernring 126-132 in 13583/13585 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im EG links des Hausaufgangs Zweibrücker Straße 88 mit einer aufgeführten Wohnfläche von 42,80 m².

In der Eigentümerversammlung kommt jeder Raumeinheit eine Stimme zu.

2.8 Objektverwaltung

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die WIV WIR Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Cicerostraße 27 in 10709 Berlin.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP 2015 (Stand 11.07.2023 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt.

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

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung (mit Stand vom 11.07.2023 FIS-Broker/Geoportal Berlin) regeln die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 das verbindliche Planungsrecht.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe III/3 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,30 (dabei wird die bebauete Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,90 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 3 Vollgeschossen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

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

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Falkenhagener Feld. Die nähere Umgebung ist durch vergleichbare Blockrandbebauungen oder zeilenartige Wohnbebauungen mit - dem Bewertungsgrundstück entsprechend - umfangreichen Grünflächenanteilen auf den Privatgrundstücken geprägt.

Wohnungsnahe Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in durchschnittlichem Umfang vorhanden.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der in ca. 100 m entfernten Pionierstraße und im Verlauf der ca. 250 m entfernten Falkenseer Chaussee
- den U-Bahnhof Altstadt Spandau in ca. 1.600 m Entfernung
- den S-Bahnhof Berlin-Spandau in ca. 1.700 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- ca. 1.400 m zur Altstadt Spandau mit zahlreichen bezirklichen Einrichtungen und dort ebenfalls vorhandenem großflächigen Einzelhandel sowie Fernbahnhof Spandau und Rathaus Spandau als südlichem Abschluss in ca. 1.700 m
- ca. 11.000 m zur City-West/Breitscheidplatz
- ca. 12.500 m zum Hauptbahnhof
- ca. 15.500 m zur City-Ost/Alexanderplatz
- ca. 29.000 m zum Flughafen BER

Das Bewertungsgrundstück besitzt 4-seitigen Anschluss an öffentliches Straßenland (in der Zweibrücker Straße als Einbahnstraße geführt mit Ausschilderung als Tempo 30-Zone bei überwiegendem Anwohnerverkehr, asphaltierter Fahrbahn und beidseitig befestigten Gehwegen sowie Parkplätzen ohne Parkraumbewirtschaftung).

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2023 wird das Grundstück als einfache Wohnlage angegeben.

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

Statistische Eckdaten für den Bezirk Spandau (entnommen dem Immobilienpreisservice 2022/2023 zum Stichtag 01.10.2022 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 31.12.2020 und 2021, dem IBB-Wohnungsmarktbericht Tabellenband, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin Stand 2021, dem Wohnungsmarktreport Berlin 2022 BerlinHyp CBRE zum Stand 2021 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2022):

- Einwohnerzahl ca. 251.588 (Berlin insgesamt 3.821.881 EW)
- Wohnungsbestand ca. 121.704 Einheiten (Berlin insgesamt 1.982.825 Einheiten)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 2,7 % (Berlin insgesamt ca. 1,7 %)
- Arbeitslosenquote ca. 9,9 % (Berlin insgesamt ca. 8,9 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.178.-€ (Berlin ø 3.308.-€)

Bezirkswweit sind Wohnlagen von einfach bis gut anzutreffen, wobei die einfachen und mittleren Wohnlagen überwiegen.

5. **KURZBESCHREIBUNG BEWERTUNGSOBJEKT / WOHNFLÄCHE**

5.1 **Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen**

Bei unregelmäßigem Zuschnitt und weitgehend ebenem Geländeverlauf verfügt das Grundstück über eine umlaufende Straßenfrontlänge von ca. 485 m.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor.

Gemäß Geologischer Übersichtskarte von Berlin, herausgegeben 1971 vom Senator für Bau- und Wohnungswesen, liegt das Grundstück dem Großteil der übrigen Grundstücken der Bodenrichtwertzone entsprechend in einem Gebiet aus Talsand.

Die Außenanlagen wurden als umlaufend straßenseitige Vorgartenbereiche mit gepflastertem Hauszugang zum Gebäude Zweibrücker Straße 88 angelegt.

Hofseitig verläuft eine mittels Betonsteinsteinpflasterung bzw. Estrich befestigte, die Gebäude begleitende Wegeführung zur Erschließung der mittels Sondernutzungsrecht zugeordneten Mietergärten.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigung vom 11.07.2023 und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen (wobei dort nur die Aufteilungspläne/Abgeschlossenheitsbescheinigungen vorlagen).

Gebäude Gesamtanlage:

- Baujahr ca. 1938 als voll unterkellerte Blockrandbebauung mit Unterkellerung, erhöht liegendem EG, 1.OG, 2.OG sowie nachträglich zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss
- baujahrestypische Ausführung mit (soweit einsehbar) massiven Kellerdecken und tragenden/verputzten Mauerwerksaußenwänden (ohne zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmschichten bei verkleinertem Sockel) bzw. Innenwänden (als Wohnungsabschluss-, Treppenhaus- sowie tragende Mittelwände)
- ziegelgedeckte Satteldächer mit Gauben, Dachflächenfenstern und eingeschnittenen Dachterrassen bei Niederschlagsentwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre
- Hausaufgang Zweibrücker Straße 88 als 2-Spänner ausgebildet bei straßenseitiger Anordnung des Treppenhauses, Hauseingangsbereich mit Klingeltableau/Gegensprechanlage sowie innen liegend angeordneten Briefkästen und Treppenhaus mit einfach verglasten Holzfenstern
- Kellerflächen im Bereich der besichtigten Abschnitte mit Estrichboden, Wänden als Rohmauerwerk, Untersichten der Massivdecken ohne zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmschichten und Holzlatenabtrennungen als Mieterkeller
- Beheizung mittels Fernwärmeanschluss (bei Plattenheizkörpern in WE-Nr. 10)

5.3 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums WE-Nr. 10/Wohnfläche

Die Wohnung Nr. 10 mit zwei Zimmern, Badezimmer, Flur, Küche mit Speisekammer und Balkon befindet sich im erhöht liegenden EG links des Hausaufgangs Zweibrücker Straße 88.

Sämtliche Räume sind von der wirtschaftlich sehr gering gehaltenen Flurfläche aus ohne Durchgangszimmer erschlossen bei straßenseitiger Westausrichtung des natürlich belichteten/belüfteten Badezimmers und eines Zimmers mit vorgelagertem Balkon bzw. innhofseitiger Ostausrichtung der Küche und des zweiten Zimmers.

- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster und -fenstertür zum Balkon, im Badezimmer Holzverbundfenster
- Innentüren: Zargentüren mit Holztürblättern (augenscheinlich aus der Ursprungsbauzeit)
- Deckenuntersichten und Wandflächen: verputzt/tapeziert/gestrichen; Badezimmer mit Wandfliesen bzw. tapeziert; Küche abschnittsweise mit Wandfliesenspiegel
- Fußbodenflächen: Küche PVC-Belag, Badezimmer Bodenfliesen, straßenseitiges Zimmer Laminatbelag, Flur und hofseitiges Zimmer Teppichboden (im hofseitigen Zimmer auf Holzdielung), Balkon Estrichbelag
- Ausstattung Badezimmer mit eingefliester Badewanne, wandhängendem WC und Waschbecken bei sichtbar auf Putz geführten Leitungen/Fallrohren
- Kücheneinrichtung mit abgängiger Spüle/Untertisch und Gasherd bei separater Speisekammer
- lichte Raumhöhe ca. 2,75 m (als stichprobenartige Messung im straßenseitigen Balkonzimmer)
- Anordnung von Sicherungskasten/Stromzähler im Treppenhausflur

Ansatz der Wohnfläche

Der Teilungserklärung ist eine Wohnflächengröße von 42,80 m² zu entnehmen, die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffend zu Grunde gelegt wird.

Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche WE-Nr. 10

42,80 m²

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

5.4 Baulicher Zustand

Gesamtkomplex

Nach äußerer Inaugenscheinnahme befindet sich die Gesamtanlage in einem regelmäßig unterhaltenen Bauzustand.

Es erfolgte keine sachverständige Überprüfung haustechnischer Einrichtungen.

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

Auf Grundlage der zerstörungsfreien Einsichtnahmen im möblierten Zustand besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Sondereigentum WE-Nr. 10

Die Wohnung Nr. 10 liegt - unter Verweis auf die Fotos der Anlage f - in einem umfangreich modernisierungs- und renovierungsbedürftigem Zustand vor.

5.5 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Wohngeldhöhe/Sonstige Angaben

5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Nach Auskunft der Betreuerin der testamentarisch mit einem lebenslangen Wohnrecht begünstigten, ehemaligen Wohnungsnutzerin ist die Begünstigte in ein Pflegewohnheim umgezogen.

Die zu bewertende Wohnung lag zum 11.07.2023 im beräumten Zustand vor.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.06.2023 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein ist das Objekt Zweibrücker Straße 88 nicht im bezirklichen Kataster des Sozialen Wohnungsbaus verzeichnet.

5.5.2 Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung WIV WIR Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Cicerostaße 27 in 10709 Berlin, wurden keine Objektauskünfte erteilt.

Folglich können keine stichtagsbezogenen Angaben zu den nachfolgenden (erfolglos) bei der WEG-Verwaltung abgefragten Eigenschaften getroffen werden:

- Höhe des monatlich zu zahlenden Hausgeldes
- Höhe der Instandhaltungsrücklage für die gesamte Anlage/Eigentümergeinschaft
- anstehende größere bauliche Maßnahmen bzgl. des Gemeinschaftseigentums
- vorliegende Mängel, Schäden oder Schädlingsbefall bzgl. des Gemeinschaftseigentums
- beschlossene Sonderumlagen
- laufende Prozessrisiken/Forderungen gegen Dritte für die Eigentümergeinschaft oder Dritter gegen die Eigentümergeinschaft
- Hausgeldrückstände innerhalb der Eigentümergeinschaft
- Angaben zur Zentralheizung hinsichtlich eines möglicherweise bestehenden Modernisierungsbedarfs
- Energieausweises nach EnEV bzw. GEG

Für die vorausgehend aufgeführten Objekteigenschaften wird bei nicht erteilten Auskünften im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Eigenschaften des Bewertungsobjektes mit den Eigenschaften der zur Vergleichswertermittlung herangezogenen Kauffälle gemäß Punkt 8 weitgehend übereinstimmen ohne weiterem Anpassungsbedarf.

6. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS / DEFINITION VERKEHRSWERT

6.1 Allgemein

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

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

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

6.2 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

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

6.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

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

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

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

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

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

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

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

7. **BODENRICHTWERT (nachrichtlich)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2023 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 650.-€/m² W 1,00 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 1,00 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 1160 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1160 des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2017: 450.-€/m² W 1,00
- BRW zum 01.01.2018: 600.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,33-fache)
- BRW zum 01.01.2019: 600.-€/m² W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2020: 700.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,17-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 700.-€/m² W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: 800.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,14-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 650.-€/m² W 1,00 (Absinken gegenüber dem Vorjahr um das 0,81-fache)

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

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

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

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

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gemäß am 11.07.2023 eingeholter Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden für vergleichbare Eigentumswohnungen innerhalb des Bezirks Spandau mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2021 bis zum 11.07.2023 insgesamt 23 Kauffälle angegeben.

Zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften wurde auf eine einfache Wohnlageneinstufung bei einem Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 600.-€/m² bis 850.-€/m² für Wohnbebauung mit einer GFZ von 0,80 bis 1,20 Bezug genommen.

Kaufpreisdatum	01.01.2021 bis 11.07.2023
Wohnlageneinstufung gemäß Gutachterausschuss	einfache Wohnlage
Bodenrichtwert BRW	600.-€/m ² bis 850.-€/m ²
GFZ-Bezug des BRW	0,80 bis 1,20
Typische Nutzungsart	W (Wohnbebauung)
Wohnungsart	Etagenwohnung
Baujahr Gebäude	1918 bis 1945
Aufzug	nicht vorhanden
Verfügbarkeit	bezugsfrei/frei verfügbar
Anzahl der Räume	1- bis 2-Zimmerwohnungen

Alle 23 Kauffälle wurden - bei Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone 1160 des Bewertungsobjektes (s. dazu Anlage d zu diesem Gutachten) - in 3- bis 4-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen von 1926 oder 1938 erzielt mit 22 bis 207 Wohneinheiten WE, die teilweise auch Teileigentumseinheiten in geringem Umfang enthalten.

Die Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 1.345 m² mit 22 Wohneinheiten bis 16.722 m² mit 204 Wohneinheiten.

Sämtliche Wohnungen verfügen über Küche, Sanitärbereich und Flur/Diele. Kellerräume sind mittels Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum zugeordnet bzw. durch die WEG-Verwaltung als Gemeinschaftseigentum zugewiesen.

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

Angaben zu einer hohen Lärmbelastung erfolgen auf Grundlage der entsprechenden Einstufungen des Berliner Mietspiegels.

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

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 23 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen zu den dort angepassten Kaufpreisen in €/m² Wfl. führen.

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

▪ der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2021 bis zum 11.07.2023

Abschließende Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin liegen für den Zeitraum 01.01.2021 bis zum 11.07.2023 noch nicht vor.

Verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als Berichte zur quartalsweisen Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen bis zum 1. Quartal 2023 ist eine bis zur 1. Jahreshälfte 2022 kontinuierlich ansteigende und seit dem wieder fallende Kaufpreisentwicklung bei seit dem 4. Quartal eingetretener Stagnation zu entnehmen.

Folglich wird zu Grunde gelegt, dass das Kaufpreisniveau zum 11.07.2023 wieder weitgehend dem Kaufpreisniveau des 1. Halbjahres 2021 entspricht.

Ursachen für diese Entwicklung ab der 2. Jahreshälfte 2022 sind u.a. die sich ungünstig verändernden Rahmenbedingungen mit ansteigender Baukostenentwicklung bei sich erheblich verteuerten Finanzierungskonditionen im Zuge des ansteigenden Leitzinsniveaus.

Entsprechend wird gegenüber dem Wertermittlungstichtag 11.07.2023 für:

- im 2. Halbjahr 2021 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 5 %,
- im 1. Halbjahr 2022 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 10 %,
- im 2. Halbjahr 2022 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 5 % vorgenommen.

▪ der speziellen Verkehrslage

Bei Einstufung der Wohnlage des Bewertungsobjektes ohne Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel werden für Grundstückslagen mit entsprechendem Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel als i.d.R. weniger nachgefragte Wohnlagen Lagezuschläge von 5 % vorgenommen.

Die Bodenrichtwerthöhen der Kauffälle entsprechen dem jeweiligen jahresweisen Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes bei übereinstimmender Bodenrichtwertzone.

Insofern entfallen Lageanpassungen zur jeweiligen Bodenrichtwerthöhe.

▪ der Geschosslage

Bei Lage im Hochparterre des Bewertungsobjektes werden für Obergeschosswohnungen wegen der im Regelfall geringeren Einbruchgefahr in Verbindung günstigeren Belichtungs- und Aussichtsverhältnissen Marktanpassungsabschläge von 5 % vorgenommen.

Für Kauffall Nr. 15 wird bei Lage im Tiefparterre/Souterrain ein Marktanpassungszuschlag von 2,5 % vorgenommen.

▪ des Vorhandenseins von Balkonen/Loggien

Bei Vorliegen eines Balkons für das Bewertungsobjekt wird für Kauffälle ohne Balkon/Loggia ein Marktanpassungszuschlag von 5 % wegen der eingeschränkteren Marktgängigkeit vorgenommen.

▪ des Vorhandenseins von Grundstücksflächen als Sondernutzungsrecht SNR

Bei nicht vorliegender Grundstücks-/Gartenfläche als Sondernutzungsrecht SNR für das Bewertungsobjekt wird für die Kauffälle 18 und 19 mit Sondernutzungsrecht SNR ein Marktanpassungsabschlag von 5 % wegen der besseren Marktgängigkeit vorgenommen.

▪ der Beheizung mittels Ofenheizung

Bei vorliegender Zentralheizung für das Bewertungsobjekt wird für Kauffall Nr. 8 mit Ofenheizung ein Marktanpassungszuschlag von 5 % wegen der eingeschränkteren Marktgängigkeit vorgenommen.

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

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 1	Kaufpreisdatum	08.04.2021		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	33,10 m ² (1 Raum)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	EG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			87.500.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.644.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.644.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung)=			2.644.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 2	Kaufpreisdatum	20.04.2021		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	2.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			140.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.271.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.271.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.107,45 €/m ² Wfl., rd.			3.107.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 3	Kaufpreisdatum	03.05.2021		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 5 %	
	Wohnflächengröße (Räume)	45,20 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			135.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.987.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.987.-€/m ² Wfl. x 1,05 x 0,95 = 2.979,53 €/m ² Wfl., rd.			2.980.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 4	Kaufpreisdatum	10.05.2021		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			164.200.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.836.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.836.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.644,20 €/m ² Wfl., rd.			3.644.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 5	Kaufpreisdatum	10.05.2021		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 5 %	
	Wohnflächengröße (Räume)	41,70 m ² (1 Raum)		
	Baujahr Gebäude	1926		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			145.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.477.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.477.-€/m ² Wfl. x 1,05 x 0,95 = 3.468,31 €/m ² Wfl., rd.			3.468.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 6	Kaufpreisdatum	14.05.2021		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	EG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			145.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.388.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.388.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung)=			3.388.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 7	Kaufpreisdatum	23.06.2021		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	EG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			122.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.850.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.850.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung)=			2.850.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 8	Kaufpreisdatum	24.06.2021		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	41,70 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1926		
	Geschosslage	2.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	vorliegende Ofenheizung	+ 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			140.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.357.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.357.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 1,05 = 3.348,61 €/m ² Wfl., rd.			3.349.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 9	Kaufpreisdatum	07.12.2021	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	45,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	EG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			153.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.341.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.341.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.173,95 €/m ² Wfl., rd.			3.174.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 10	Kaufpreisdatum	28.01.2022	- 10 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	41,70 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			147.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.525.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.525.-€/m ² Wfl. x 0,90 x 0,95 = 3.013,88 €/m ² Wfl., rd.			3.014.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 11	Kaufpreisdatum	12.04.2022	- 10 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			195.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			4.556.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.556.-€/m ² Wfl. x 0,90 x 0,95 = 3.895,38 €/m ² Wfl., rd.			3.895.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 12	Kaufpreisdatum	21.04.2022	- 10 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	2.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			115.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.687.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.687.-€/m ² Wfl. x 0,90 x 0,95 = 2.297,39 €/m ² Wfl., rd.			2.297.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 13	Kaufpreisdatum	26.04.2022	- 10 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	32,50 m ² (1 Raum)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	EG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			90.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.769.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.769.-€/m ² Wfl. x 0,90 = 2.492,10 €/m ² Wfl., rd.			2.492.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 14	Kaufpreisdatum	28.04.2022	- 10 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	45,20 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	2.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			150.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.319.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.319.-€/m ² Wfl. x 0,90 x 0,95 = 2.837,75 €/m ² Wfl., rd.			2.838.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 15	Kaufpreisdatum	04.07.2022	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 5 %	
	Wohnflächengröße (Räume)	34 m ² (1 Raum 2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1926		
	Geschosslage	Tiefparterre/Souterrain	+ 2,5 %	
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden	+ 5 %	
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			115.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.382.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.382.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 1,05 x 1,025 x 1,05 = 3.630,78 €/m ² Wfl., rd.			3.631.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 16	Kaufpreisdatum	15.09.2022	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1926		
	Geschosslage	2.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			215.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			5.023.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 5.023.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 4.533,26 €/m ² Wfl., rd.			4.533.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 17	Kaufpreisdatum	21.09.2022	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,80 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			180.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			4.206.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.206.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,95 = 3.795,92 €/m ² Wfl., rd.			3.796.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 18	Kaufpreisdatum	05.10.2022	- 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 5 %	
	Wohnflächengröße (Räume)	57,70 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1926		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	Sondernutzungsrecht an einer 40 m ² großen Grundstücksfläche	- 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			250.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			4.333.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.333.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 1,05 x 0,95 x 0,95 = 3.900,76 €/m ² Wfl., rd.			3.901.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 19	Kaufpreisdatum	03.01.2023		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 5 %	
	Wohnflächengröße (Räume)	60,55 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1926		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden	+ 5 %	
	Sonstiges	Sondernutzungsrecht an einer 49 m ² großen Grundstücksfläche	- 5 %	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			171.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.824.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.824.-€/m ² Wfl. x 1,05 x 0,95 x 1,05 x 0,95 = 2.809,90 €/m ² Wfl., rd.			2.810.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 20	Kaufpreisdatum	20.01.2023		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	42,50 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	1.OG	- 5 %	
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			160.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.765.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.765.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 3.576,75 €/m ² Wfl., rd.			3.577.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 21	Kaufpreisdatum	22.02.2023		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	44,00 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	EG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			175.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.977.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.977.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung)=			3.977.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 22	Kaufpreisdatum	29.03.2023		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend	+ 5 %	
	Wohnflächengröße (Räume)	45,90 m ² (2 Räume)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	EG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			165.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.595.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.595.-€/m ² Wfl. x 1,05 = 3.774,75 €/m ² Wfl., rd.			3.775.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 23	Kaufpreisdatum	04.05.2023		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	Hohe Lärmbelastung	nicht vorliegend		
	Wohnflächengröße (Räume)	32,50 m ² (1 Raum)		
	Baujahr Gebäude	1938		
	Geschosslage	EG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Sonstiges	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			118.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.631.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.631.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung)=			3.631.-€/m² Wfl.	

Unter Verwendung aller 23 Kauffälle ergibt sich nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 76.771.-€/m² : 23 Kauffälle = 3.337,87 €/m², rd. 3.338.-€/m² Wfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	2.644
2	3.107
3	2.980
4	3.644
5	3.468
6	3.388
7	2.850
8	3.349
9	3.174
10	3.014
11	3.895
12	2.297
13	2.492
14	2.838
15	3.631
16	4.533

17	3.796
18	3.901
19	2.810
20	3.577
21	3.977
22	3.775
23	3.631
Summe aus 23 Kauffällen	76.771
Mittelwert aus 23 Kauffällen = 76.771.-€/m² : 23 Kauffälle =	3.338.-€/m² Wfl.

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

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

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

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

Unter Verwendung aller 23 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 3.338.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 546.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,16.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 20 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 1, 12, 13 und 16 für die verbleibenden 19 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 64.805.-€/m² : 19 Kauffälle = 3.410,79 €/m², rd. 3.411.-€/m² Wfl.:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
2	3.107
3	2.980
4	3.644
5	3.468
6	3.388
7	2.850
8	3.349
9	3.174
10	3.014
11	3.895
14	2.838
15	3.631
17	3.796
18	3.901
19	2.810
20	3.577
21	3.977
22	3.775
23	3.631
Summe aus 19 Kauffällen	64.805
Mittelwert aus 19 Kauffällen = 64.805.-€/m² : 19 Kauffälle =	3.411.-€/m² Wfl.

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 19 Kauffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 19 verbliebenen Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	3.411.-€/m ² Wfl.
Standardabweichung	391.-€/m ² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,11
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	18
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,734
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	156.-€/m ² Wfl.
Vertrauensbereich	3.411.-€/m² Wfl. +/- 156.-€/m² Wfl.

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 3.411.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 19 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 156.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,11.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd.

3.411.-€/m² Wfl.

Für die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen, besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG des Bewertungsobjektes wird ein abschließender bauzustandsbedingter Marktanpassungsabschlag wegen des umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarfs in Höhe von 20 % vorgenommen.

Dieser Abschlag fällt trotz des umfangreich vorliegenden Modernisierungs- und Renovierungsbedarfs innerhalb der zu bewertenden Eigentumswohnung nicht umfangreicher aus, da bei vollem Abzug des zu erwartenden Baukostenanfalls im Gegenzug auch eine Erhöhung der Zwischensumme Vergleichswert in Höhe von 3.411.-€/m² Wfl. für den dann überdurchschnittlichen Zustand und Ausstattungsstandard der Wohnung vorzunehmen wäre.

Der Vergleichswert ergibt sich somit auf Grundlage der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach vorgenommener Anpassung der Kauffälle an die speziellen Objekteigenschaften als abschließendem Abschlag in Höhe von 20 % wie folgt:

3.411.-€/m² Wfl. x 42,80 m² Wfl. x 0,80 =

116.792,64 €

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.07.2023 rd.

117.000.-€

9. VERKEHRSWERT

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

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd.

117.000.-€

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.07.2023 rd.

120.000.-€

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2.804.-€/m² Wohnfläche bei angesetzter Wohnfläche von ca. 42,80 m²)

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Spandau. An der Verwertung des Objektes bin ich wirtschaftlich in keiner Weise beteiligt.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

30 K 15-23, aufgestellt am 14.09.2023

Dipl.-Ing. Torsten Ricking

10. WERT DES RECHTS IN GRUNDBUCH ABT. II NR. 1

Bezüglich der nachfolgend durchgeführten Wertermittlung des Rechts gemäß Grundbuch Abt. II Nr. 1, (hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.1.4 verwiesen) bleibt anzumerken, dass diesbezüglich keine gesicherten Auswertungen der Kaufpreissammlung zum Wert entsprechender Rechte vorliegen. Nachfolgende Wertangabe beruht daher auf einer sachverständigen Einschätzung.

Auftragsgemäß ist nicht der Wert zu ermitteln, der sich für die Berechtigte ergibt, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks (bzw. der hier zu bewertenden Eigentumswohnung) durch das Recht gemindert wird. Ausgangsgröße ist der unter Punkt 9 ermittelte Verkehrswert.

Das unter Punkt 2.1.4 erläuterte Netzstationsrecht gemäß Grundbuch Abt. II Nr. 1 für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH stellt für den Gebrauchswert des hier zu bewertenden Sondereigentums wegen der vorliegenden Gesamtgröße der Eigentumswohnungsanlage bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 15.219 m² eine für den einzelnen Wohnungseigentümer kaum wahrnehmbare Einschränkung dar bei Übernahme der baulichen Unterhaltung der Station durch die Berechtigte.

Mit Ausnahme der vorliegenden sog. „Grundbuchverschmutzung“ als Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sind die tatsächlichen Einschränkungen für die Eigentümer von WE-Nr. 10 lediglich im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen o. ä. zu erwarten, weshalb der Wert des Rechts unter Beachtung der durch die Berechtigte zu leistenden baulichen Instandhaltung der Station mit lediglich 0,1 % des unter Punkt 9 ermittelten Verkehrswertes angesetzt wird.

120.000.-€ x 0,001 = 120.-€

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 11.07.2023 rd. **120.-€**

11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

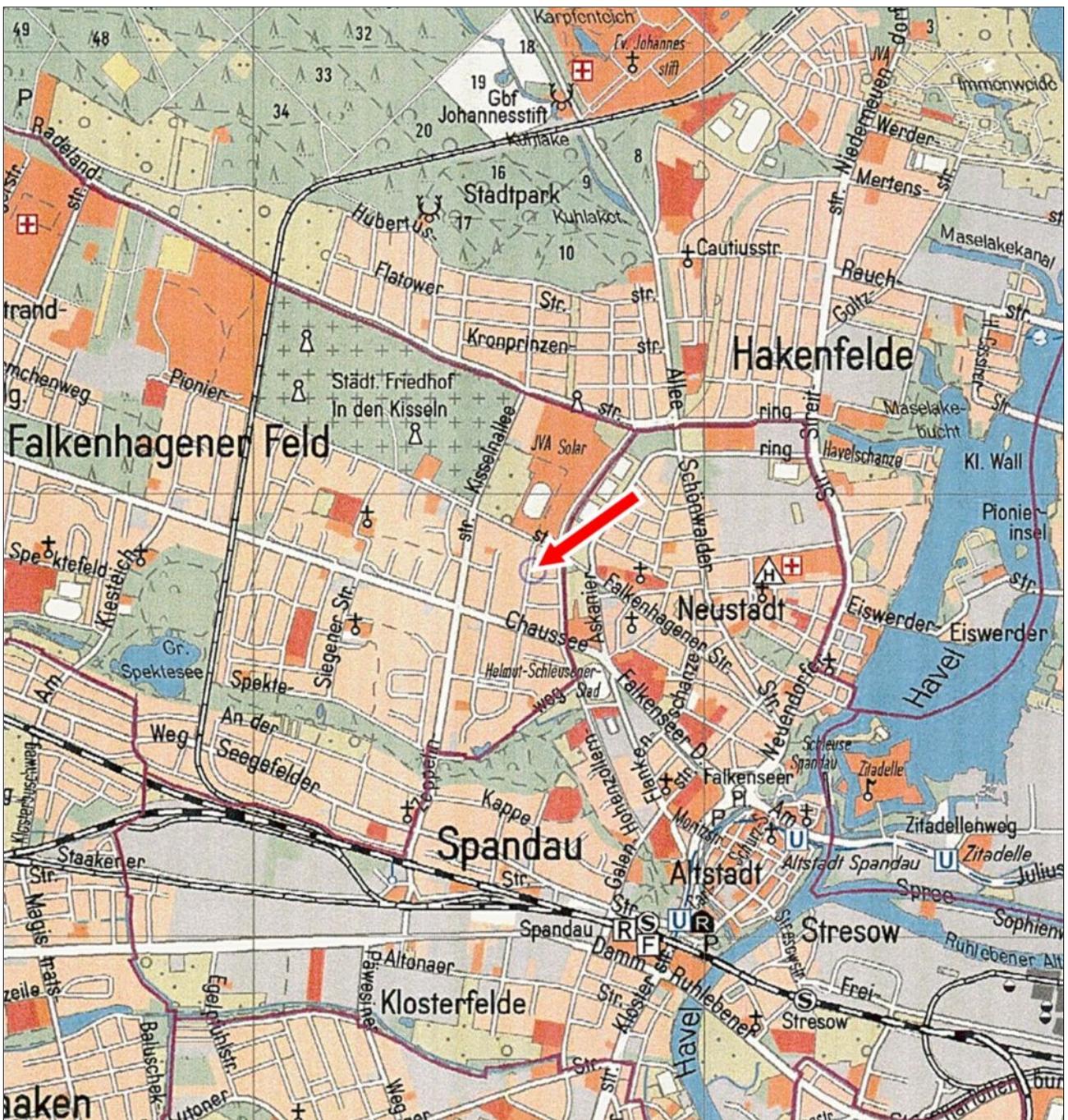
- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die WIV WIR Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Cicerostraße 27 in 10709 Berlin. Auskünfte zum monatlich zu zahlenden Hausgeld wurden nicht erteilt.
- c) Mieter sind nicht vorhanden. Nach Auskunft der Betreuerin der testamentarisch mit einem lebenslangen Wohnrecht begünstigten ehemaligen Wohnungsnutzerin ist die Begünstigte in ein Pflegewohnrichtung umgezogen. Die Namen der Berechtigten und der Betreuerin werden dem Amtsgericht mit separatem Anschreiben mitgeteilt.
Die zu bewertende Wohnung lag zum 11.07.2023 im geräumten Zustand vor.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.06.2023 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein ist das Objekt Zweibrücker Straße 88 nicht im bezirklichen Kataster des Sozialen Wohnungsbaus verzeichnet. Folglich wird ein Objektzustand ohne Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG zu Grunde gelegt.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

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

- Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)
- Flurkartenausschnitt vom 11.07.2023 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von WE-Nr. 10 im EG des Hausaufgangs Zweibrücker Straße 88
- Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2023 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Bodenrichtwertzone 1160
- Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Grundriss EG Zweibrücker Straße 88 (mit Rotumrahmung von Sondereigentum WE-Nr. 10) und Grundriss KG
- Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 11.07.2023

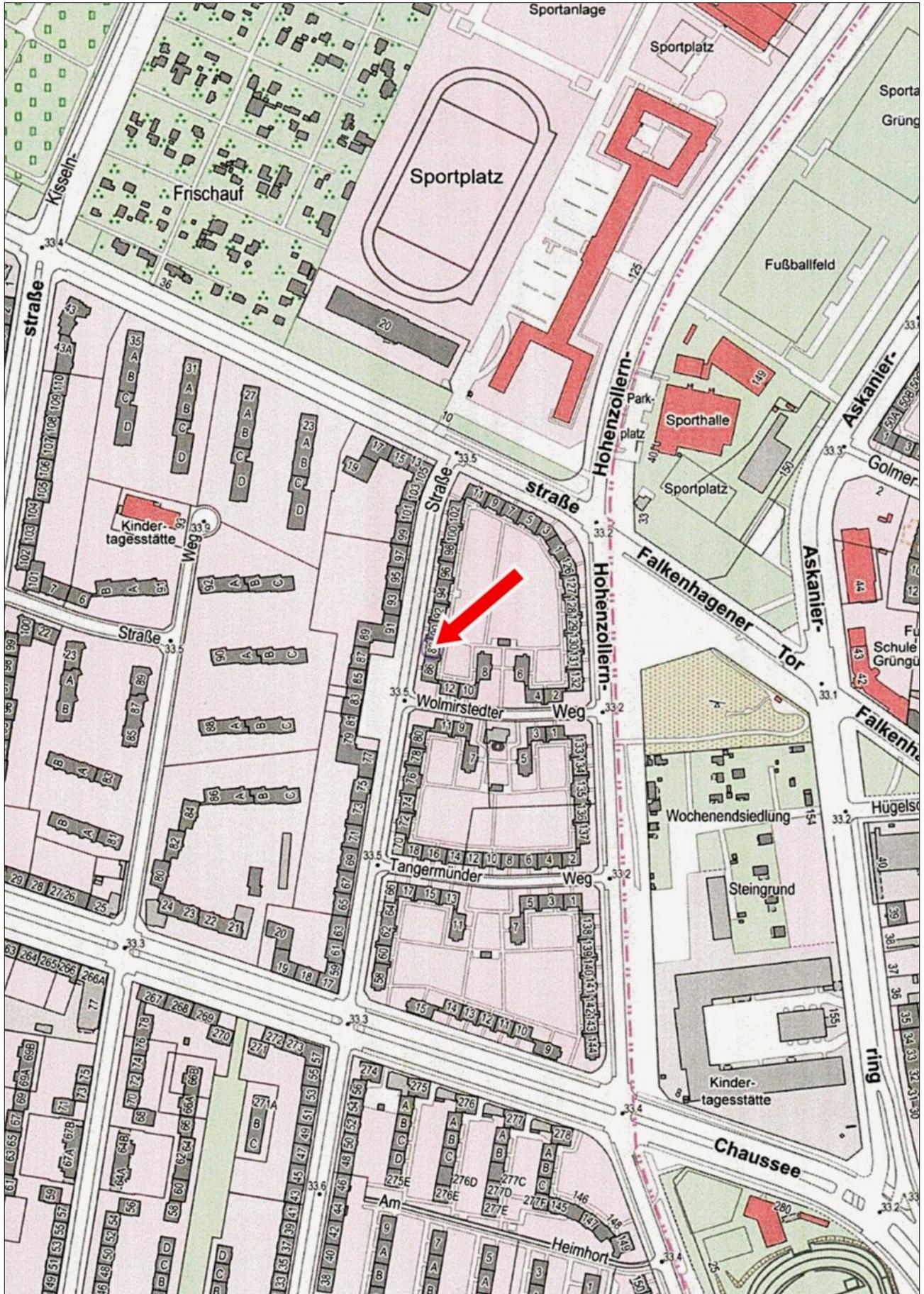
Anlage a

Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)



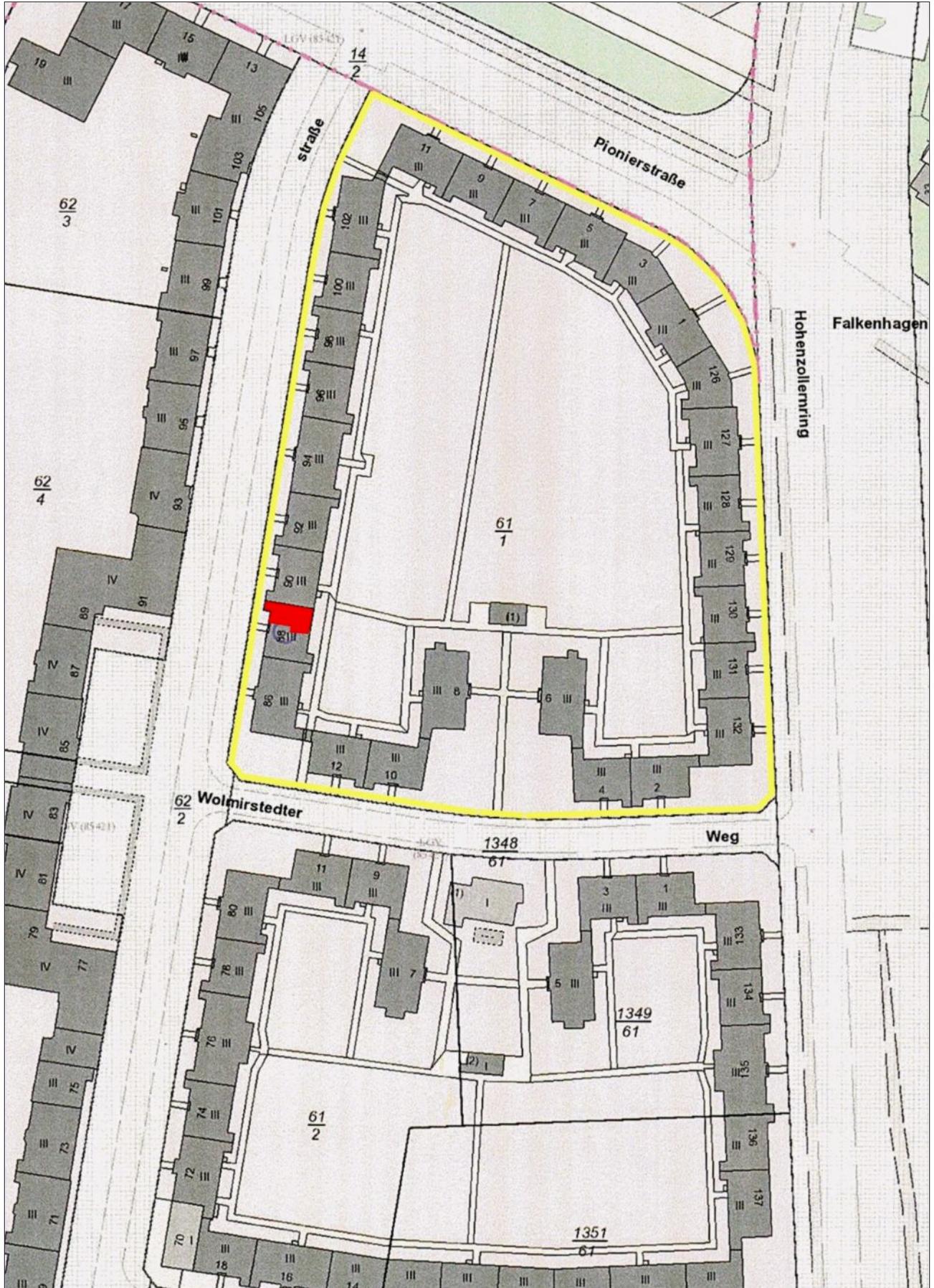
Anlage b

Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)



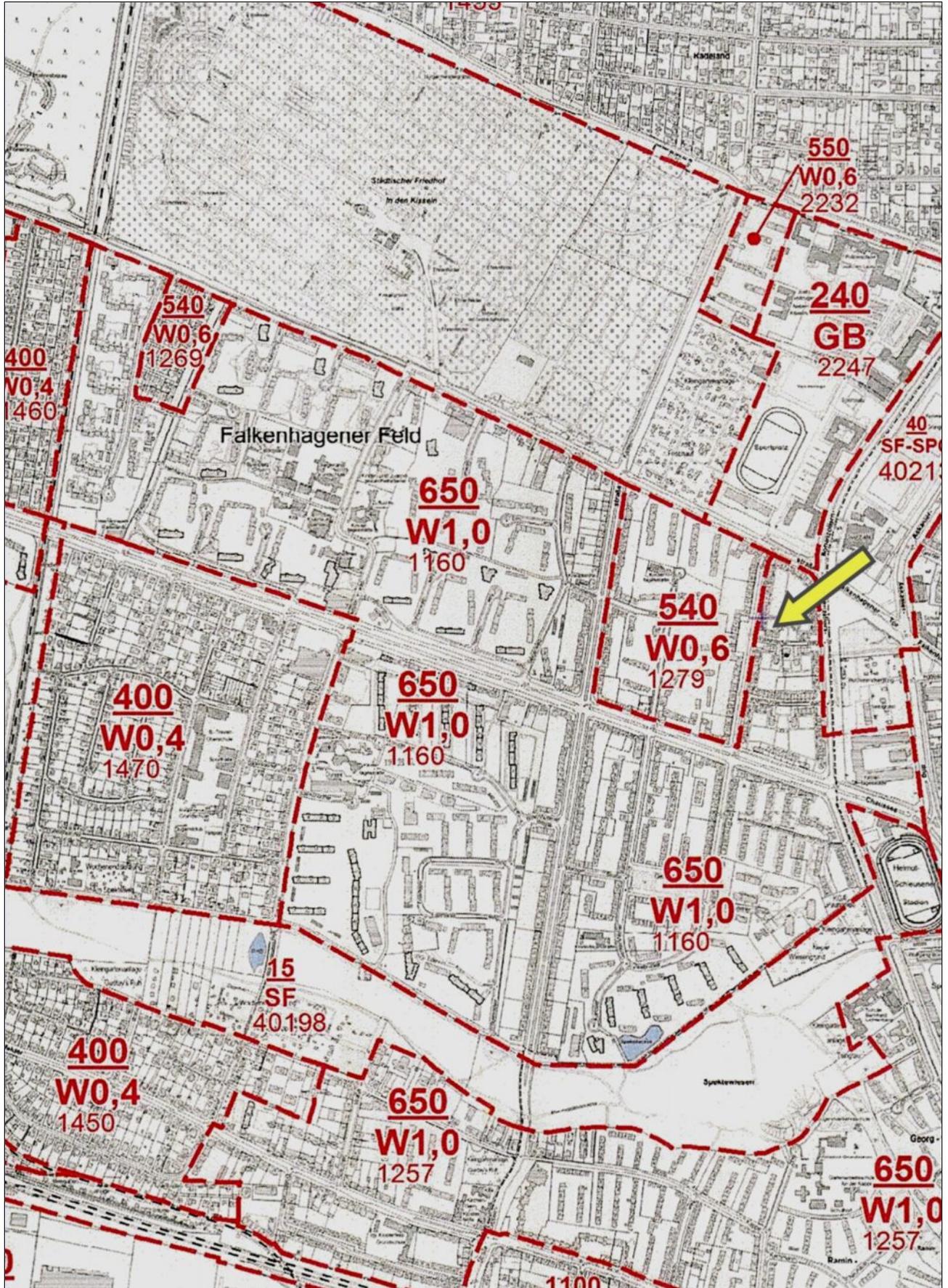
Anlage c

Flurkartenausschnitt vom 11.07.2023 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von WE-Nr. 10 im EG des Hausaufgangs Zweibrücker Straße 88



Anlage d

Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2023 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Bodenrichtwertzone 1160

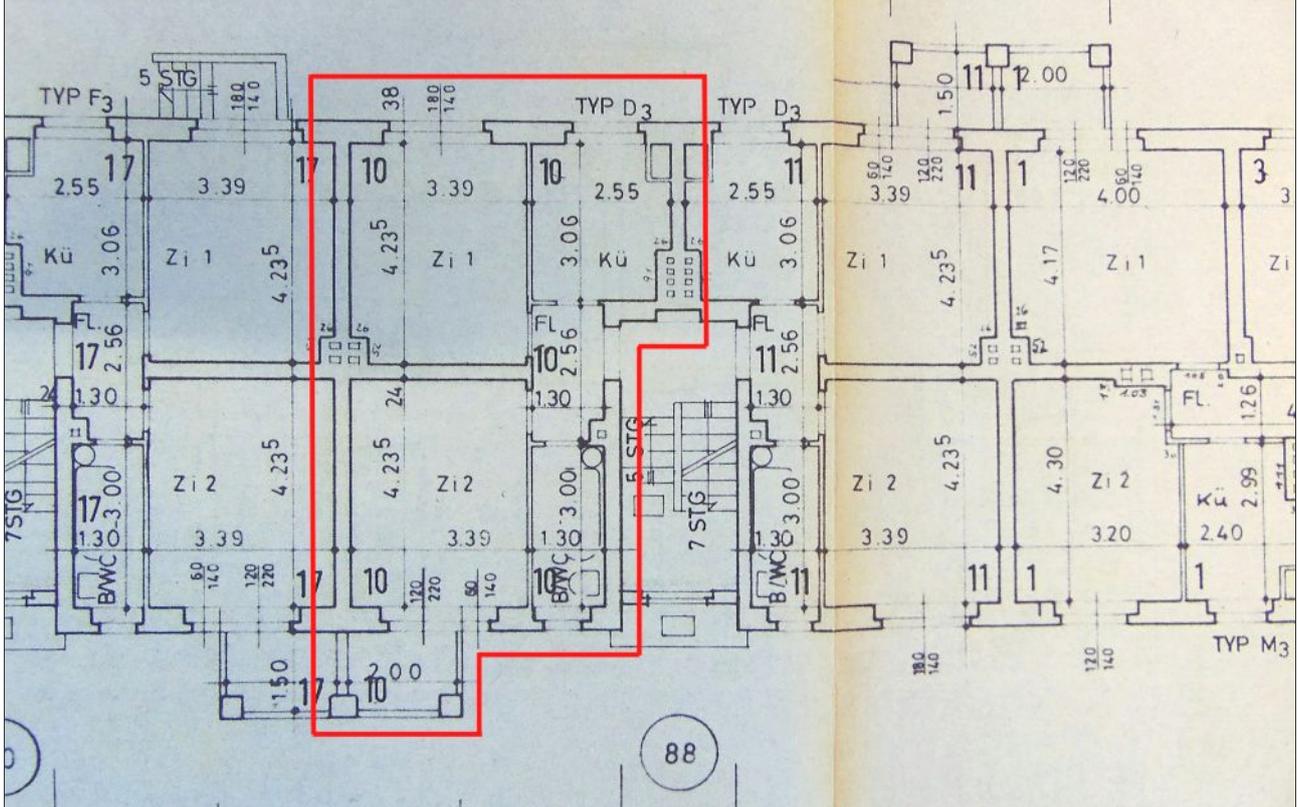


Anlage e

Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Grundriss EG Zweibrücker Straße 88 (mit Rotumrahmung von Sondereigentum WE-Nr. 10), Grundriss KG und Übersichtsplan der innenhofseitig angeordneten Wohnungsgärten als Sondernutzungsrechte

Aufteilungsplan Grundriss EG Zweibrücker Straße 88 (mit Rotumrahmung von WE-Nr. 10)

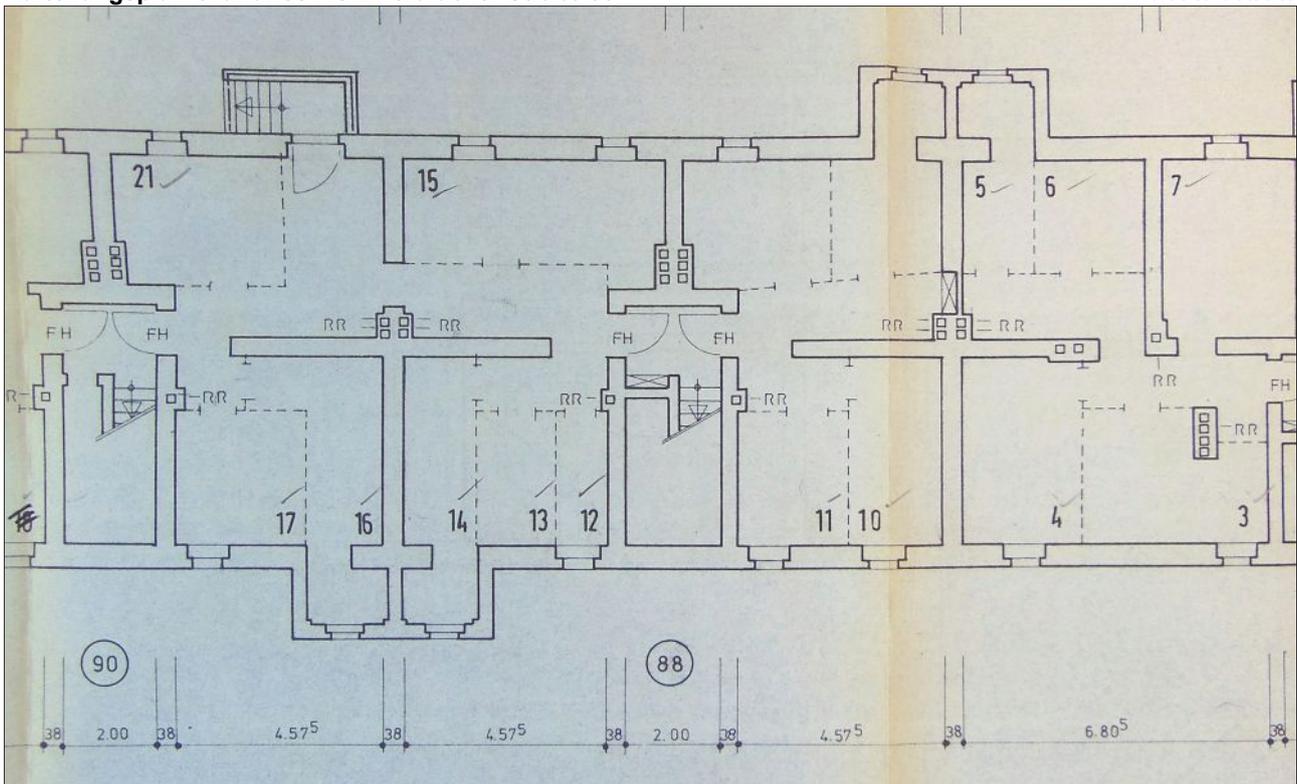
Hofseite/Ostseite



Zweibrücker Straße/Westseite

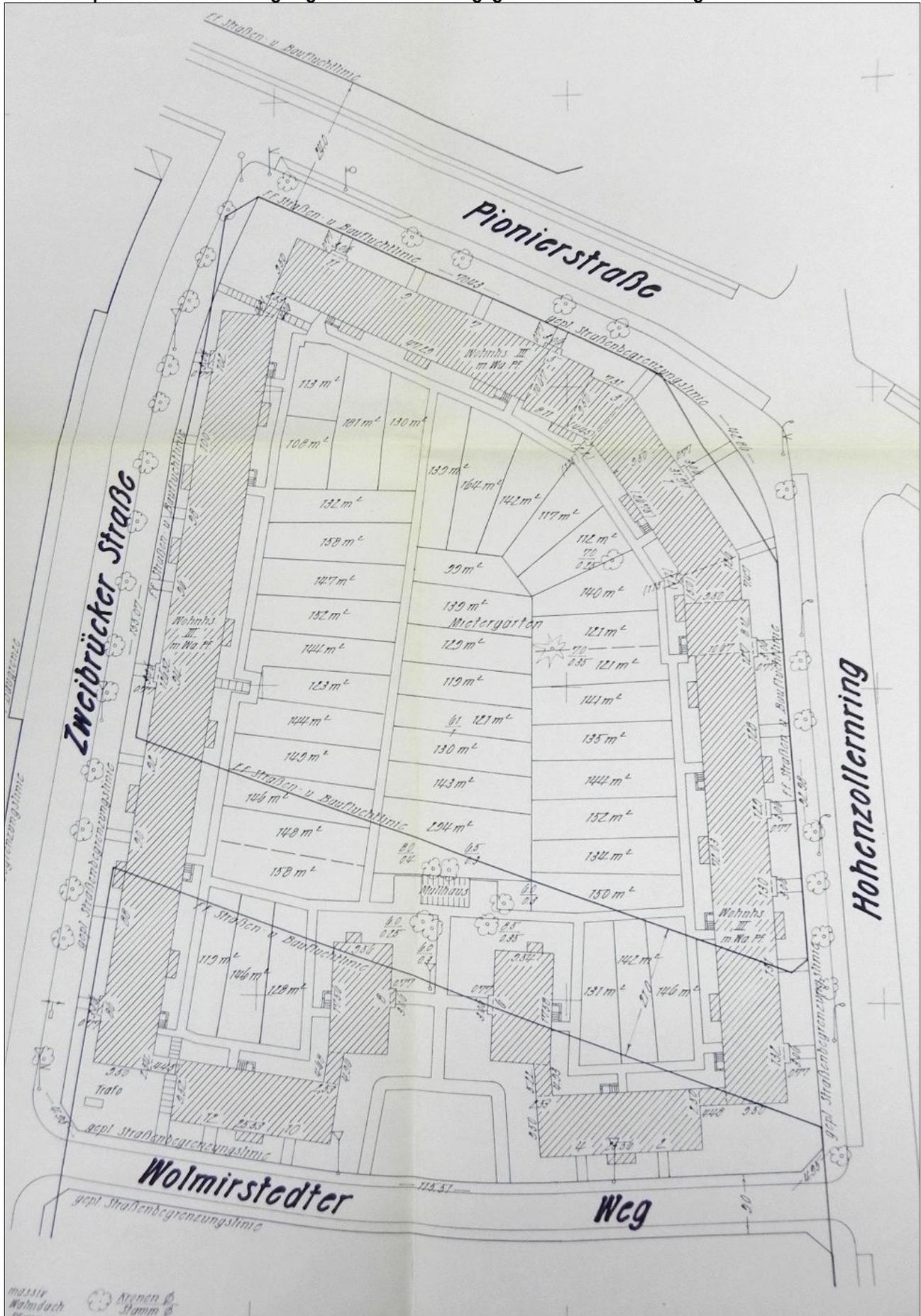
Aufteilungsplan Grundriss KG Zweibrücker Straße 88

Hofseite/Ostseite



Zweibrücker Straße/Westseite

Übersichtsplan der innenhofseitig angeordneten Wohnungsgärten als Sondernutzungsrechte



Anlage f

Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 11.07.2023

Foto 1/1a:

Links: Ausschnitt Straßenfassade Zweibrücker Straße 88 mit Pfeilmarkierung von WE-Nr. 10.

Rechts: Ausschnitt Hoffassade Zweibrücker Straße 88 mit Pfeilmarkierung von WE-Nr. 10.



Foto 2:

Blick in die Zweibrücker Straße Richtung Norden mit Pfeilmarkierung von WE-Nr. 10 im Hausaufgang Zweibrücker Straße 88.



Foto 3:

Wegeführung im Bereich der hofseitigen Gartenflächen (Sondernutzungsrechte).

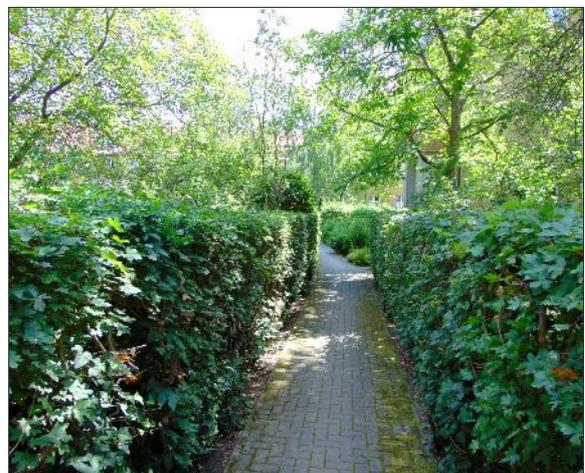


Foto 4/4a:
Hauseingangsbereich Zweibrücker Straße 88.



Foto 5/5a:
Links: Treppenhaus Zweibrücker Straße 88 mit Pfeilmarkierung der Wohnungseingangstür von WE-Nr. 10.
Rechts: Sicherungskasten/Stromzähler im Treppenhaus.



Foto 6/6a:
Links: Zugeordneter Kellerraum.
Rechts: Kellerflur.



Foto 7:
Straßenseitiges Zimmer mit vorgelagertem Balkon.



Foto 8/8a:
Links: Balkon.
Rechts: Blick vom Flur zum straßenseitigen Zimmer.



Foto 9:
Hofseitiges Zimmer.



Foto 10/10a:
Badezimmer.



Foto 11:
Deckenuntersicht Badezimmer.



Foto 12/12a:
Links: Blick aus dem Badezimmer zum Flur.
Rechts: Blick aus der Küche zum Flur.



Foto 13:
Küche.



Foto 14:
Küche.



Foto 15/15a:
Küche mit Speisekammer.

