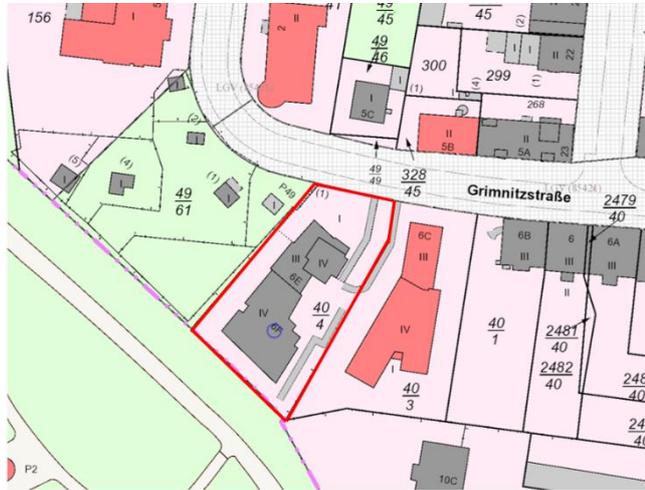


Arne Reinbold (M.A.)

nach DIN EN ISO/IEC 17024 personenzertifizierter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (A2)

Verkehrswertgutachten Nr.: 518595-23



oben, rote Markierung: Flurstück 40/4
links, rote Markierung: Wohnung Nr. 16, Grimnitzstr. 6 f,
Perspektive vom Südpark

Auftrag von:

Amtsgericht Spandau, Geschäftszeichen 30 K 19/23

Auftrag:

Ermittlung Verkehrswert nach § 194 BauGB

Gegenstand:

**68.817/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Grimnitzstraße 6 e, 6 f in 13595 Berlin verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 16
bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht(en) an
einem Kellerabteil und einem Kfz-Stellplatz**

Wertermittlungsstichtag 15.11.2023 (= Qualitätsstichtag)

Verkehrswert: 307.000,00 €

Auftragnehmer:

Arne Reinbold (M.A.)

Gotenstraße 58

10829 Berlin

www.reinbold-immowert.de

info@reinbold-immowert.de

0160/ 480 25 34

Digitales Exemplar (PDF-Ausfertigung ohne Anlagen). Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 37 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Exposé.....	3
2. Auftrag und allgemeine Angaben	4
3. Angaben zum Bewertungsgegenstand	7
3.1 Grundbuch, Sondereigentum und Sondernutzungsrecht(e)	7
3.2 Katasterangaben und Bodenrichtwertzone	8
3.3 Lage und Merkmale des Grundstücks.....	9
3.4 Planungsrecht, weitere städtebauliche Maßgaben, Denkmalschutz	14
3.5 Baulast(en), bauordnungsrechtliche Situation, Beitragszustand und Erschließung ...	16
3.6 Bodenbelastungskataster (BBK), Altlasten u.ä.....	16
3.7 Lage der Wohnung im Wohngebäude, Wohnfläche und Sondernutzungsrecht	17
3.8 WEG, Mietverhältnis(se), Wohngeld, Rücklagen und Besonderheiten	18
4. Beschreibung von Gesamtanlage und Bewertungsgegenstand.....	20
4.1 Gesamtanlage.....	20
4.2 Wohngebäude Grimnitzstraße 6 f und Wohnung Nr. 16.....	20
5. Rahmendaten zu Marktsituation und Demographie	25
6.1 Der Verkehrswert und seine Definition	30
6.2 Verkehrswertermittlung und Verfahren.....	30
6.3 Grundsätze und Kriterien für die Wahl von Wertermittlungsverfahren.....	30
6.4 Verfahrenswahl	30
6.5 Wertermittlung.....	31
6.6 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / weitere Besonderheiten	33
6.7 Berechnung des Vergleichswerts	33
6.8 Verkehrswert	34
7. Beantwortung der Fragen des Gerichts	35
8. Literaturangaben und Rechtsgrundlagen	36
9. Anlagen	37

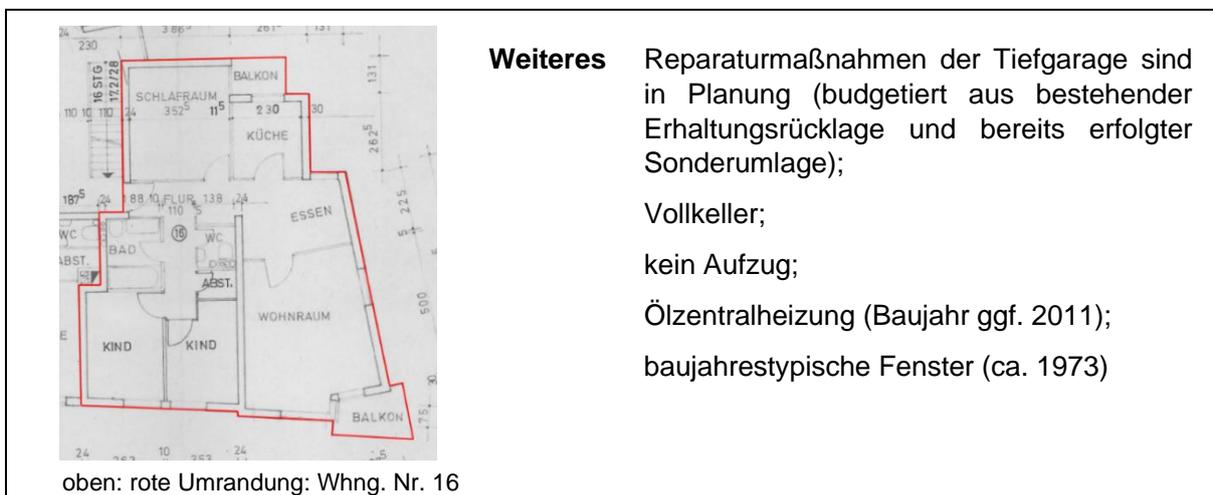
1. Exposé



Verkehrswert: 307.000,00 €

(Wertermittlungsstichtag 15.11.2023; Verkehrswert entspricht rund 3.538,00 €/m² bei 86,78 m² Wohn-/Nutzfläche)

Grundstück	Grimnitzstraße 6 e, 6 f in 13595 Berlin
Grundstücksgröße	1.335 m ²
Miteigentumsanteil	68.817/1.000.000
Sondereigentums-Art	Wohnung, SE-Nr. 16
Lage der Wohnung	Grimnitzstraße 6 f, 2. OG links
Sondernutzungsrecht(e)	Kellerabteil sowie Kfz- Stellplatz; aktuell Nutzung eines Stellplatzes in der Tiefgarage
Baujahr	ca. 1973
Aufteilung	4 Zimmer, Flur mit Essbereich, Küche, Bad, WC mit Dusche, Abstellraum, 2 Balkone
Wohn-/Nutzfläche (ca.)	86,78 m ²
Belichtung/Besonnung	gut
Berliner Mietspiegel 2023	einfache Wohnlage (gem. Straßenverzeichnis 2023)
Vertragszustand	keine Hinweise auf Bestehen von Mietverhältnissen
Nutzung	bewohnt (Wohnnutzung)
Wohngeld (gem. Daten)	557,21 Euro pro Monat inkl. Rücklagenanteil ab 01.01.2024
Rücklage (gem. Daten)	ca. 3.334 € (entfielen auf den Bewertungsgegenstand gem. vorgelegtem Schriftwechsel vom 22.05.2023)



2. Auftrag und allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin Geschäftszeichen 30 K 19/23
Maßgabe des Amtsgerichts und Bewertungsgegenstand	Für folgenden Bewertungsgegenstand (Versteigerungsobjekt) ist seitens des oben als Auftraggeber genannten Amtsgerichts die Zwangsversteigerung angeordnet: Eingetragen im Grundbuch von Spandau Blatt 27054 68.817/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur: 19 Flurstück: 40/4 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Grimnitzstraße 6 e, 6 f Größe: 1.335 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichneten Wohnung. Anschrift: 13595 Berlin, Das Eigentum ist eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Spandau, Blatt 27054.
Auftrag, Auftragsdatum und Zweck	Auftragsdatum/Beschluss des o.g. Amtsgerichts: 20.09.2023 Per Beschluss des als Auftraggeber genannten Amtsgerichts ist der SV (= Sachverständige Arne Reinbold, nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (A2), zertifiziert durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG, bei der DAkkS akkreditierte Personenzertifizierungsstelle, S 235) beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des oben als Bewertungsgegenstand (Versteigerungsobjekt) genannten Grundbesitzes zu ermitteln und ein Gutachten zu erstellen. Hinsichtlich der Angaben zu Verfahrensbeteiligten verweist der SV auf das als Auftraggeber genannte Amtsgericht.
Ortstermin (Objektbesichtigung)	Zur Gutachtenerstellung setzte der SV rechtzeitig einen Ortstermin (Objektbesichtigung) für den 15.11.2023 an. Am Ortstermin am 15.11.2023 ab 13.00 Uhr nahmen der Bewohner der Wohnung Nr. 16 sowie zu Beginn ein weiterer Bewohner der Gesamtanlage (mit Schlüsselgewalt zum Heizungsraum und Hausanschlussraum) und der SV teil. Es konnte u.a. das Folgende besichtigt werden: Wohnung SE-Nr.16 sowie Wohngebäude Grimmnitzstraße 6 f innen: Treppenraum, Kellergeschoss, Kellerabteil der Wohnung Nr.16 zudem: Heizungsraum, Hausanschlussraum und Tiefgarage Außenanlage: Zuwegung zum Hauseingang, straßenseitiger Vorgarten sowie Weg und rückseitiger Gartenabschnitt (Bereich zum Südpark), Standplatz für Entsorgungstonnen/-container

Der Ortstermin am 15.11.2023 dauerte von 13.00 bis ca. 14.45 Uhr, wobei die Sichtung von Unterlagen und Anfertigung von Fotos Hauptbestandteil des letzten Drittels der o.g. Zeitspanne einnahm.

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag

entsprechen dem Tag der Objektbesichtigung: 15.11.2023

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens standen dem SV im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Grundbuchauszug, Stand: 18.09.2023

Teilungserklärung vom 28.01.1972 (Urkundenrolle Nr. 39/1972, Notar Karl Lüders) sowie deren Ergänzung vom 03.03.1972 (Urkundenrolle Nr. 83/1972, Notar Karl Lüders)

in Verbindung mit

der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauaufsichtsamts Spandau vom 29.11.1971

Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), u.a. aus Bauakte(n) und Grundakte(n)

Energieausweis vom 17.01.2019

Wirtschaftsplan 2024

Protokoll(e) der Eigentümersammlung der WEG Grimnitzstraße 6 e – f vom 01.08.2023, 20.06.2022, 21.09.2021

Auszüge aus dem Geoportal Berlin der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bodenrichtwertkarte(n)

Behördliche Auskünfte und Unterlagen:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stand: 04.10.2023

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK), Stand: 16.10.2023

Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stand: 04.10.2023

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen, Stand: 26.10.2023

behördliche Auskunft zu Wohnungs- und Mietpreisbindung, Stand: 30.10.2023

Es fand statt:

Einsicht in die Grundakte(n) des Bewertungsgegenstands, Stand: 19.10.2023

Einsicht in die Bauakte(n) des Bewertungsgegenstands, Stand: 19.10.2023

örtlicher GAA und
Abkürzungen

Der Bewertungsgegenstand befindet sich in der Region des in der Folge als „örtlichem GAA“ oder „Berliner Gutachterausschuss“ bezeichneten:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin

Weitere Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
TG	Tiefgarage
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WEST	Wertermittlungsstichtag
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

**Urheberschutz und
weitere Informationen**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist nur für den bzw. die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung des Auftragnehmers (SV). Zudem sei darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Luftbilder, Übersichts- und Stadtpläne u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten herausgelöst und/oder einer anderen Nutzung unterzogen und/oder zugeführt werden. Bei Veröffentlichungen des vorliegenden Gutachtens im Internet oder auf Webportalen sei zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren u.ä., die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen zu tragen sind, der das vorliegende Gutachten veröffentlicht hat. Im Zusammenhang von Zwangsversteigerungen darf das vorliegende Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von sechs Monaten.

Eine Prüfung auf Funktionsfähigkeit technischer Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) sowie einzelner Bauteile und Anlagen fand nicht statt; im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Eine Prüfung, ob das Objekt den Anforderungen der aktuellen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt, erfolgte nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Klebemittel, Holzschutzmittel), auf Altlasten im Sinne des BBodSchG sowie auf Kampfmittel wurden sowie nicht durchgeführt.

Die im vorliegenden Gutachten abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

3. Angaben zum Bewertungsgegenstand

3.1 Grundbuch, Sondereigentum und Sondernutzungsrecht(e)

Grundbuch (auszugsweise)

Stand: 18.09.2023

Amtsgericht Spandau
Grundbuch von Spandau
Blatt 27054, Wohnungsgrundbuch

Im Bestandsverzeichnis finden sich folgende Angaben:

Lfd. Nr. der Grundstücke: 1
68.817/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flur: 19
Flurstück: 40/4
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
Grimnitzstraße 6 e, 6 f
Größe: 1.335 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichneten Wohnung.

[...]

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28.01./03.03.1972 in Blatt 11122 Bezug genommen. [...]

Erste Abteilung (Eigentümer):

Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen), es findet sich folgende Eintragung:

Lfd. Nr. der Eintragungen: 1
Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 19/23).
Eingetragen am 26.05.2023.

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Auf die Abt. III wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums:

Wohnung Nr. 16
Grimnitzstraße 6 f, 13595 Berlin
gelegen im: 2. OG links

Grundlage:

Teilungserklärung vom 28.01.1972 (Urkundenrolle Nr. 39/1972, Notar Karl Lüders) in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauaufsichtsamts Spandau vom 29.11.1971 sowie entsprechenden Anlagen und Zeichnungen.

Sondernutzungsrecht(e)

Es wird auf die Informationen zu Teilungserklärung und Ergänzung zu Beginn des Abschnitts 3 verwiesen, zusammengefasst mit der Aussage:

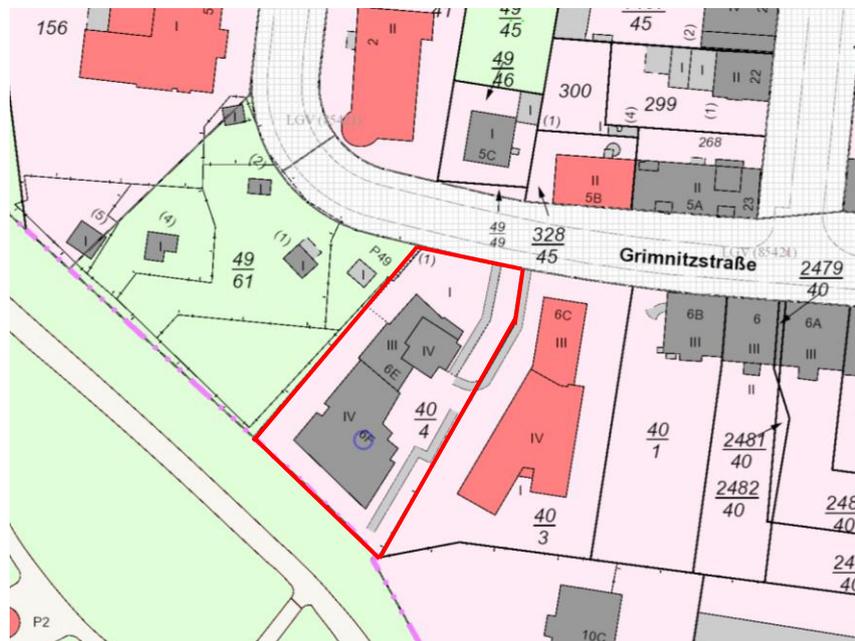
„Jeder Wohnungseigentümer hat das Sondernutzungsrecht an dem seiner Wohnungs-Nummer entsprechenden Keller und Autostellplatz.“

Nach Angabe des Bewohners der Wohnung Nr. 16 ist der Wohnung Nr. 16 ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Gemäß Teilungserklärung und Ergänzung stehen der Wohnung Nr. 16 ein Kfz-Stellplatz zu. Ob sich dieser künftig auf der Außenanlage oder in der Tiefgarage befindet, kann aufgrund der vorliegenden Informationen nicht abschließend beurteilt werden.

3.2 Katasterangaben und Bodenrichtwertzone

Katasterangaben zum Grundstück	Gemarkung Spandau, Flur 19, Flurstück 40/4, Größe 1.335 m ²
Bewertungsgegenstand	Miteigentums-Anteil: 68.817/1.000.000 an dem Grundstück Grimnitzstraße 6 e, 6 f Sondereigentums-Art: Wohnung (SE-Nr. 16) gelegen: Grimnitzstraße 6 f in 13595 Berlin Sondernutzungsrecht(e): Kellerabteil und Kfz-Stellplatz in Tiefgarage

Graphik aus dem Liegenschaftskataster

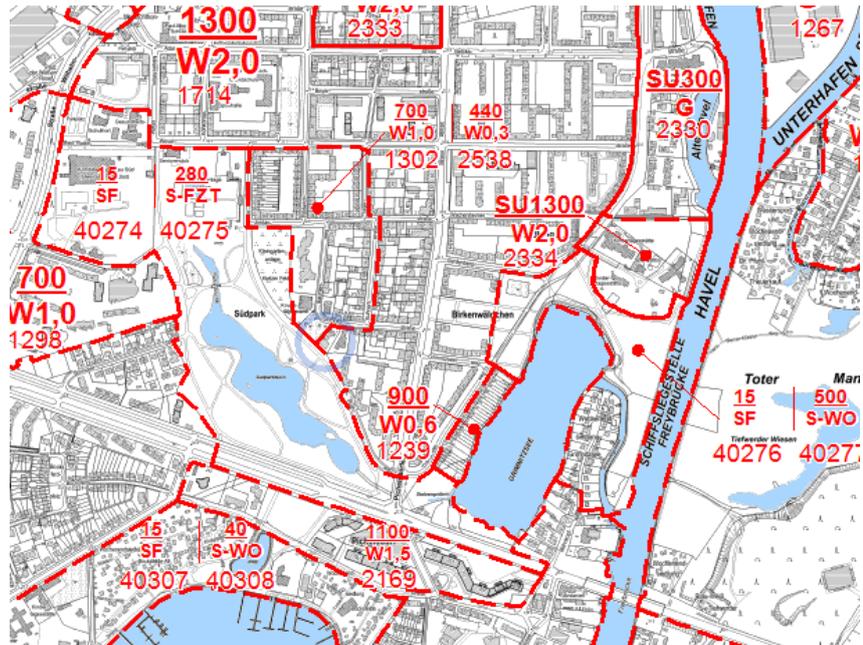


Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem); rote Umrandung: Flurstück 40/4 blauer Kreis: weist auf Wohngebäude Grimnitzstr. 6 f

Das Grundstück (s. rote Umrandung in der Graphik) wird nördlich durch die Grimnitzstraße, östlich durch das bebaute Nachbargrundstück Grimnitzstraße 6c, westlich durch eine begrünte Fläche mit Kinderspielfeld und südlich durch den Spandauer Südpark begrenzt.

Das Wohngebäude Grimnitzstraße 6 f mit dem Bewertungsgegenstand befindet sich im süd-östlichen Bereich der Gesamtanlage.

Bodenrichtwertzone 1714



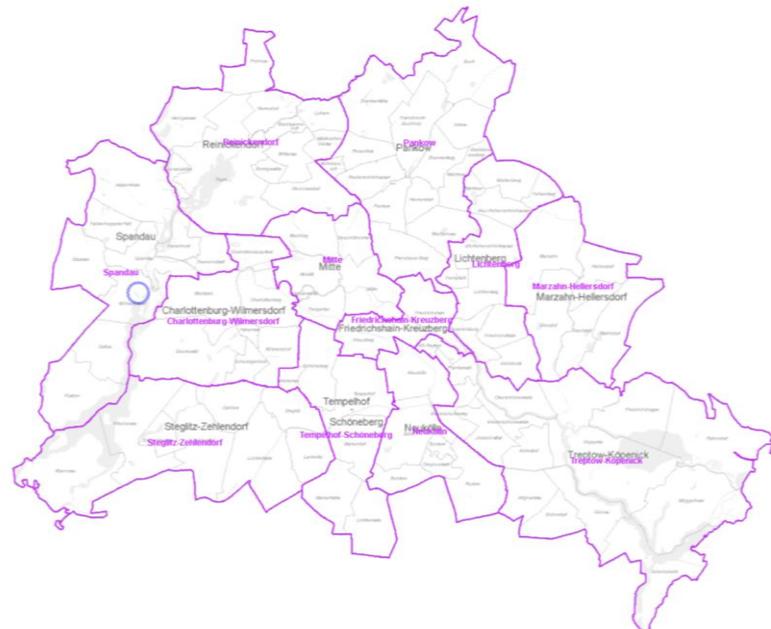
Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Bodenrichtwerte 01.01.2023; blauer Kreis: ungefähre Lage Bewertungsgegenstand

Angaben aus der Bodenrichtwertkarte:

Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 1714; Stichtag 01.01.2023) in Höhe von 1.300,00 €/m² für Wohnbauland bei einer gebietstypischen Geschossflächenzahl - GFZ - von 2,0.

3.3 Lage und Merkmale des Grundstücks

Lage von Grundstück
und Bewertungs-
gegenstand



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Bezirke; blaue Markierung: ungefähre Lage Bewertungsgegenstand

Bundesland: Berlin

Berliner Bezirk: Spandau

Ortsteil: Wilhelmstadt

Der Bewertungsgegenstand ist im westlichen Berliner Bezirk Spandau im Ortsteil Wilhelmstadt gelegen. Er befindet sich näher an der Grenze zum Bundesland Brandenburg als zum Zentrum Berlins.

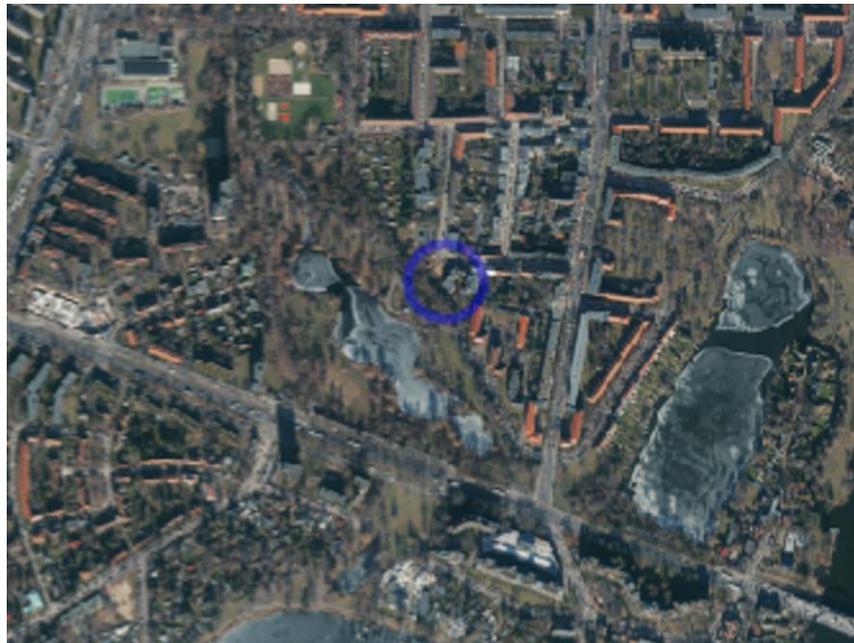
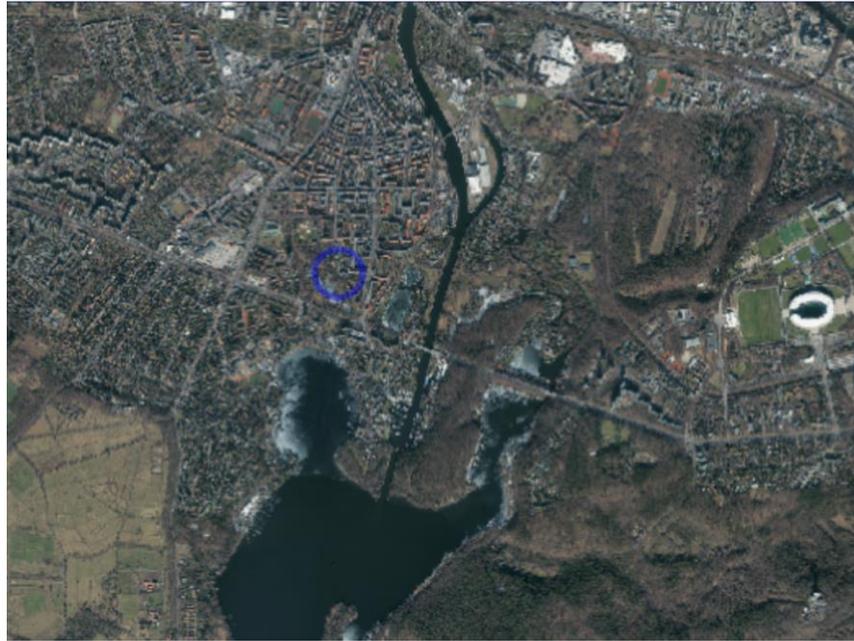
Die Fläche des Ortsteils beträgt ca. 10,42 km². Wilhelmstadt verfügt gleichermaßen über Bebauung zur Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung, zudem Naherholungs- und Wassersportmöglichkeiten durch seine Wasserflächen (Havel).

Als Bauwerke sind u.a. die Melanchthon-Kirche und die Laurentius-Kirche sowie als Landschaftsschutzgebiet die „Tiefenwerder Wiesen“ bekannt.

Wilhelmstadt (Ortsteil des Bewertungsgegenstands) bzw. der benachbarte Ortsteil Spandau verfügen über Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Anschluss ÖPNV und DB-Regionalverkehr, DB-Fernverkehr	Bushaltestelle: Genfenbergstraße ca. 350 m, Linie(n): M 36 U-Bahn-Station: Rathaus Spandau (ca. 2,5 km) S-Bahn-Station: Bahnhof Spandau (ca. 2,5 km) DB-Regionalverkehr, DB-Fernverkehr: Bahnhof Spandau (ca. 2,5 km)
Anschluss Individualverkehr	Zufahrt zum Zubringer zur Berliner Stadtautobahn A 100 „Kaiserdamm“ ca. 7,2 km innerstädtische Anbindung über Heerstraße (Bundesstraße B 2) gegeben, ca. 600 m
Ausrichtung Wohngebäude	Nordseite zur Grimnitzstraße Ostseite zum Nachbargrundstück Grimnitzstraße 6c Südseite zum Spandauer Südpark Westseite zu begrünter Fläche mit Kinderspielplatz
Topographie	eben bzw. weitestgehend eben

Luftbild(er): Übersicht und Detail



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI); blaue Markierung: ungefähre Lage Bewertungsgegenstand

Verkehrs- und Geschäftslage inkl. Entfernungen zu Orientierungspunkten und Einkaufsmöglichkeiten

Die Entfernungen des Bewertungsgegenstands betragen zum:

- Alexanderplatz ca. 16,9 km
- Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche ca. 10,4 km
- Potsdamer Platz ca. 14,5 km
- Rathaus Spandau ca. 2,8 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs inkl. Restaurants befinden sich im Umkreis von ca. 750 m.

Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs sind ca. 2,5 km Spandau Arkaden bzw. ca. 2,9 km (Altstadt Spandau) entfernt.

Bildungs-, soziale und kulturelle Einrichtungen sind in ausreichender Anzahl im Ortsteil des Bewertungsgegenstands bzw. im benachbarten Ortsteil Spandau, Naherholungs- und

Sportmöglichkeiten in der direkten Umgebung (u.a. Südpark, Grimnitzsee) vorhanden.

Straßenart	Wohnstraße
Straßenausbau	Fahrbahn aus Beton bzw. Betonplatten hergestellt beidseitig Gehwege mit Betonplatten u.ä. sowie Kleinsteinpflaster Radweg(e) nicht vorhanden Straßenbeleuchtung und Baumbestand in den Vorgärten der Anrainer vorhanden zahlreiche Parkmöglichkeiten vorhanden, keine Parkraumbewirtschaftung

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und Umgebung des Bewertungsgegenstands (Nachbarbebauung)	in direkter Nachbarschaft wohnbauliche Nutzungen in offener und geschlossener Bauweise: vorrangig Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre und -stile mit bis zu sechs oberirdischen Geschossen, zudem Seniorenpflegeeinrichtung(en) und Kindertagesstätte(n); gewerbliche Nutzungen in geringem Maß vorhanden
---	---

Einstufung Wohnlage:

Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023; blaue Markierung: Bewertungsgegenstand

Grimnitzstraße	Span	W	1	F	einfach* Z
Grimnitzstraße	Span	W	2 - 10	F	einfach Z
Grimnitzstraße	Span	W	11	F	einfach* Z

Quelle: Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023; blau unterlegt: Zuordnung Bewertungsgegenstand

gem. Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023 in Übereinstimmung mit dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023:

einfache Wohnlage

Erläuterung:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlichte im Juni 2023 den Berliner Mietspiegel 2023. In Abschnitt „6.5 Wohnlage“ heißt es:

„Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. [...]

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich allein aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt vom 15.06.2023 veröffentlicht.“

Anmerkung: die Kategorie gem. Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2021 ist ebenfalls: einfache Wohnlage

Monitoring Soziale
Stadtentwicklung Berlin
2021 (MSS 2021):
Status-Index 2021
Dynamik-Index 2021

Das Geoportal Berlin stellt Informationen zum „Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2021 (MSS 2021)“ zur Verfügung. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung wird demnach als kontinuierliches Stadtbeobachtungssystem der sozialräumlichen Entwicklung erstellt. Das MSS 2021 basiert auf drei Index-Indikatoren Arbeitslosigkeit (SGB II), Transferbezug (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen), die zur Bildung eines Status- und eines Dynamikindex herangezogen werden.

Der Status-Index 2021 verfügt über vier Qualitäten (hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig) und weist für den Bewertungsgegenstand folgende Kategorie aus:

mittel

Der Dynamik-Index 2021 verfügt über drei Kategorie (positiv, stabil, negativ) und weist für den Bewertungsgegenstand folgendes aus:

stabil

Beeinträchtigungen,
Lärm

keine wesentlichen während des Ortstermins wahrnehmbar sowie lagetypisch geringe Immission durch Straßenverkehr feststellbar

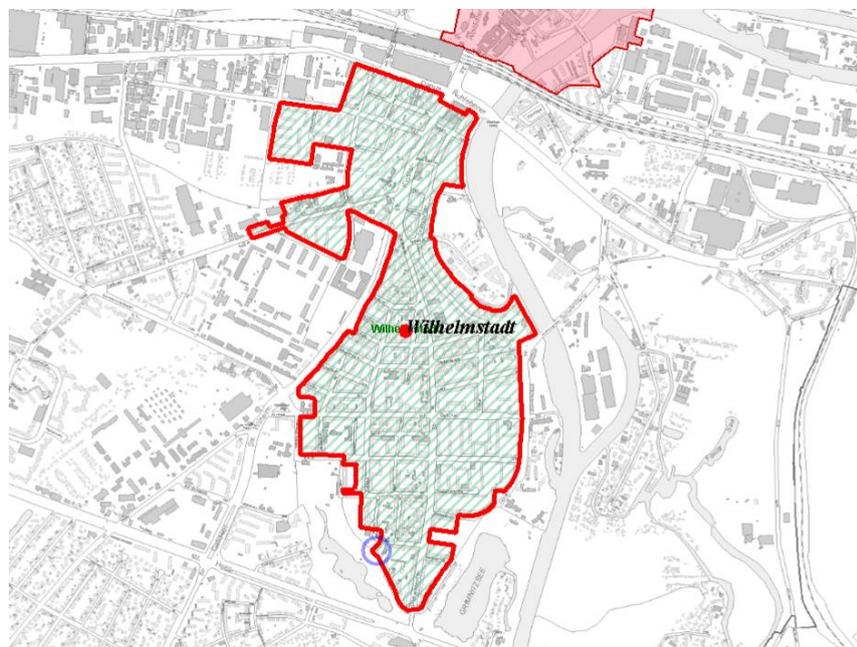
Das Geoportal Berlin (Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (Umweltatlas)) weist als höchste Angabe aus:

55,2 db(A)

Einordnung: eine besonders ruhige Wohnlage läge vor bei < 50 db(A)

3.4 Planungsrecht, weitere städtebauliche Maßgaben, Denkmalschutz

Flächennutzungsplan	<p>Gem. Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S.31) befindet sich der Bewertungsgegenstand im Bereich folgender Kategorisierung:</p> <p>Wohnbaufläche, W2 (mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5)</p> <p>Ein FNP trifft jedoch nur vorbereitende und keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückeigentümer.</p>
Bauordnungsrecht	<p>Eine Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung oder ob das ausgeführte Bauvorhaben mit Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Bauordnungsrecht oder der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht vorgenommen. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.</p>
Weitere städtebauliche Maßgaben	<p>Eine Ausweisung als Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt im Geoportal Berlin nicht vor.</p> <p>Bezogen auf die Kriterien „Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement“ liegt der Bewertungsgegenstand innerhalb des Aktionsraums für Spandau „AR0501“. Der Bewertungsgegenstand liegt innerhalb eines Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 BauGB, und zwar Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB). Die entsprechende Satzung ist in Kraft getreten am 04.07.2020:</p>



- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB; blaue Markierung: Bewertungsgegenstand

In einem Flyer informiert das Bezirksamt Spandau zum „Milieuschutzgebiet Wilhelmstadt“ (Fundstelle: <https://www.berlin.de/ba-spandau/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.1011933.php>)

„Seit dem 04. Juli 2020 liegt Ihr Wohngebiet innerhalb eines Sozialen Erhaltungsgebietes (sogenanntes „Milieuschutzgebiet“).

Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung

Diese Verordnung schützt die Mieterinnen und Mieter eines ausgewiesenen Gebietes, indem die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die (weitere) Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden soll. In den Sozialen Erhaltungsgebieten sollen einerseits übermäßig teure Modernisierungen und andererseits die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindert werden. [...]

Um negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern und die Passgenauigkeit zwischen der angestammten Bevölkerung und der Infrastruktur zu erhalten, soll mit Hilfe der Sozialen Erhaltungsverordnung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden.

Prüfung von Baumaßnahmen

Innerhalb des Erhaltungsgebietes sind der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Auch verfahrens- und genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne der Bauordnung, wie beispielsweise Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, bedürfen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung.“

Der o.g. Flyer enthält folgende Aufstellung der Maßnahmen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

„Für folgende Maßnahmen wird u.a. in der Regel eine Genehmigung erteilt:

- Ersteinbau der Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Ersteinbau eines Bades
- Grundausstattung mit Sanitär-, Wasser- und Elektroinstallationen, Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen
- verpflichtende energetische Sanierungen
- Dachgeschossausbau und Neubau

Für folgende Maßnahmen wird u.a. in der Regel keine Genehmigung erteilt:

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- nicht erforderliche Grundrissänderungen
- Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen
- Anbau von Balkonen, Wintergärten, Loggien oder Terrassen mit mehr als 4 m² Grundfläche
- Errichtung von Zweitbalkonen, Zweitloggien, Zweiterrassen oder Wintergärten
- Einbau eines zweiten Badezimmers oder WCs
- aufwändige Badsanierungen

Abweichungen unterliegen einer gesonderten Begründung und Einzelfallprüfung.“

Weitere Ausführungen enthält Abschnitt 6 des vorliegenden Gutachtens.

Denkmalschutz	gem. Berliner Denkmalkarte (Geoportal Berlin) sowie Denkmaldatenbank des Landesdenkmalamts Berlin: kein Denkmalschutz
---------------	--

3.5 Baulast(en), bauordnungsrechtliche Situation, Beitragszustand und Erschließung

Baulasten	Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt – Bau- und Wohnungsaufsicht – am 04.10.2023 per schriftlicher Auskunft, dass eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen ist, mit folgendem Inhalt:
-----------	--

Inhalt der Eintragung
2
Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berlin-Spandau, Grimnitzstr. 6 c, eingetragen im Grundbuch von Spandau unter Blatt 927, sind berechtigt, an die gemeinsame Grenze mit dem Grundstück Berlin-Spandau, Grimnitzstr. 6 e, f (Grundbuch von Spandau Blatt 12846), innerhalb einer Grundstückstiefe von 30 m (von der Grimnitzstraße aus gerechnet) mit einer Gebäudetiefe von höchstens 15 m heranzubauen.

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

Weitere Ausführungen enthält Abschnitt 6 des vorliegenden Gutachtens.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen	Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt – Bau- und Wohnungsaufsicht – am 26.10.2023 per schriftlicher Auskunft, dass aus bauaufsichtlicher Hinsicht keine Auflagen und Verbote bestehen.
--	--

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	ortsübliche Erschließung, u.a. elektrischer Strom, Wasser, jeweils aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, TV-Anschluss, Telefonanschluss
---	--

Beitrags- und Abgabenzustand	Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Spandau, Straßen- und Grünflächenamt, am 04.10.2023 per schriftlicher Auskunft in einer Erschließungsbeitragsbescheinigung, dass „Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§123 ff. des Baugesetzbuches voraussichtlich nicht mehr zu entrichten. Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.“
------------------------------	---

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

3.6 Bodenbelastungskataster (BBK), Altlasten u.ä.

Bodenbelastungskataster (BBK)	Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Spandau, Umwelt- und Naturschutzamt am 16.10.2023 per
-------------------------------	---

sowie Altlasten (Immissionen, schädliche Bodenveränderungen)	<p>schriftlicher Auskunft, dass das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt wird.</p> <p>Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.</p> <p>Auch während des Ortstermins ergaben sich bezogen auf die zugänglichen Bereiche keine Anhaltspunkte zum Bestehen etwaiger Altlasten.</p> <p>Die Untersuchung und Bewertung des Objekts in Bezug auf Altlasten gehörten nicht zur Beauftragung. Es wird insgesamt ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgegenstands unterstellt.</p>
Hausschwamm	<p>In den vorgelegten Protokollen der Versammlungen der WEG sowie auf Nachfrage beim Bewohner der Wohnung Nr. 16 besteht kein Hinweis, dass Verdachtsstellen auf Hausschwamm vorliegen.</p>

3.7 Lage der Wohnung im Wohngebäude, Wohnfläche und Sondernutzungsrecht

Anzahl der Eigentumseinheiten	<p>In den Wohngebäude Grimmizstraße 6 e und 6 f befinden sich 17 Eigentumseinheiten gem. Bauakte(n) und Grundakte(n).</p>
Lage der Wohnung im Wohngebäude	<p>Die Wohnung Nr. 16 liegt im 2. OG links, Hausaufgang Grimmizstraße 6 f</p>
Raumaufteilung	<p>Die Wohnung Nr. 16 umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 Wohnräume (mit Fenster) 1 Flur („L“-förmig) mit Essbereich (mit Fenster) 1 Küche (mit Fenster) 1 Bad (ohne Fenster, „Innenbad“) 1 WC mit Dusche (ohne Fenster) 1 Abstellraum/Abstellbereich, vom Flur abgehend (ohne Fenster) 2 Balkone
Wohnflächenangabe	<p>Ein Aufmaß oder eine detailliertere Vermessung waren nicht Bestandteil der Beauftragung und wurden dementsprechend nicht durchgeführt.</p> <p>Die Wohn-/Nutzfläche beträgt laut Teilungserklärung vom 28.01.1972 (Urkundenrolle Nr. 39/1972, Notar Karl Lüders) ca. 86,78 m².</p> <p>Die o.g. Angabe korrespondiert mit einer überschlägigen Berechnung des SV auf Grundlage der bemaßten Anlagen besagter Teilungserklärung und findet nachfolgend Eingang in die Wertermittlung. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind gegebenenfalls Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.</p>
Angaben zu Sondernutzungsrechten aus der Teilungserklärung	<p>Die Teilungserklärung vom 28.01.1972 verweist in Abschnitt II. § 2 Ziffer 4 auf das Folgende:</p>

„Jeder Wohnungseigentümer hat das Sondernutzungsrecht an dem seiner Wohnungs-Nummer entsprechenden Keller und Autostellplatz.“

Bezüglich der Regelung zu Stellplätzen wird dem Abschnitt II. § 2 Ziffer 4 per Ergänzung vom 03.03.1972 (Urkundenrolle Nr. 83/1972, Notar Karl Lüders) die Ziffer 5 zugefügt:

„Jeder Wohnungseigentümer erhält das Sondernutzungsrecht an einem Wageneinstellplatz. Es sind vorhanden 12 Wageneinstellplätze in der Tiefgarage und 5 Wageneinstellplätze in den Außenanlagen. Für die Wageneinstellplätze in der Tiefgarage ist ein Entgelt zu zahlen in Höhe des hierfür im sozialen Wohnungsbau jeweils zulässigen Höchstsatzes. [...]“

Nach Angabe des Bewohners der Wohnung Nr. 16 bewohnenden Person ist der Wohnung Nr. 16 ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

Abstellraum im KG
(Kellerabteil)

Der Wohnung Nr. 16 ist ein entsprechendes Kellerabteil im KG des Wohngebäudes Grimnitzstr. 6 f zugeordnet. Abweichend von Zeichnungen aus der Bauakte handelt es sich um das letzte Abteil in der Reihe, gegenüber des Heizungsraums.

Das Kellerabteil verfügt eine Holz- bzw. Holzfüllungstür sowie eine Fensteröffnung und zeigte beim Ortstermin keine Hinweise auf Feuchtigkeitsbildung.

Kfz-Stellplatz

Der Wohnung Nr. 16 ist ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

3.8 WEG, Mietverhältnis(se), Wohngeld, Rücklagen und Besonderheiten

WEG und Verwaltung

Gem. Teilungserklärung vom 28.01.1972 (Urkundenrolle Nr. 39/1972, Notar Karl Lüders) vereinbarten die Eigentümer des Objekts Grimnitzstr. 6 e, 6 f einen Gemeinschaftsvertrag zu Wohnungseigentümerversammlungen und deren Beschlüssen (gem. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)) sowie die Bestellung eines Verwalters. Dies korrespondiert mit den Angaben aus dem Kaufvertrag vom 03.06.1971, der weitere Abschnitte zur Verwalterbestellung und Bildung einer Verwaltungsbeirats enthält.

Ein Mitglied der Geschäftsführung der beauftragten Verwaltung erklärte schriftlich, dem SV keine Informationen zur Verfügung zu stellen. Somit lagen für die Wertermittlung Nachweise z.B. zum Alter der Heizungsanlage nicht vor.

Gem. Teilungserklärung vom 28.01.1972 (Urkundenrolle Nr. 39/1972, Notar Karl Lüders) befinden sich im Gemeinschaftseigentum (Aufzählung ohne Vollständigkeit) die Außenfenster, das gesamte Dach, die Heizungsanlage und die Außenanlagen.

Nutzung

zu Wohnzwecken

Mietverhältnisse

Dem SV wurden keine entsprechenden Verträge zu Wohnung oder Gartenfläche vorgelegt, noch anderweitig das Bestehen von Mietverhältnissen oder Hinweise darauf bekannt.

Nach Angabe der die Wohnung Nr. 16 bewohnenden Person wird von ihr das Wohngeld getragen, inkl. eines entsprechenden Anteils für die Nutzung eines Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage.

Wohnungs- und Mietpreisbindung

Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Spandau am 30.10.2023 auf Anfrage des SV, dass der Bewertungsgegenstand auf Grund der Rückzahlung der öffentlichen Mittel seit dem 08.08.2001 nicht mehr den öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegt.

Wohngeld / Hausgeld inkl. Rücklagenanteil sowie Erhaltungsrücklage / Instandhaltungsrücklage

Der Bewohner des Bewertungsgegenstands legte dem SV ein Schreiben der Hausverwaltung mit Datum vom 13.06.2023 vor. Das ab dem 01.01.2024 zu zahlende Wohngeld / Hausgeld inkl. Rücklagenanteil beläuft sich demnach auf 557,21 Euro pro Monat.

Der Bewohner des Bewertungsgegenstands legte dem SV ein Schreiben der Hausverwaltung mit Datum vom 22.05.2023 vor. Demnach entfiel auf den Bewertungsgegenstand ein Rücklagenanteil von ca. 3.334 Euro.

Besonderheiten

Gemäß vorgelegtem Protokoll der Eigentümerversammlung der WEG Grimnitzstraße 6 e – f vom 01.08.2023 ist der Austausch nicht reparabler Fenster einer Wohnung (nicht des Bewertungsgegenstands) geplant. Die Kosten des o.g. Austauschs sollen dabei der Erhaltungsrücklage der WEG entnommen werden.

Des Weiteren soll der Heizungsverbrauch künftig über Funk-Heizkostenverteiler erfasst werden.

4. Beschreibung von Gesamtanlage und Bewertungsgegenstand

4.1 Gesamtanlage

Das Grundstück (Gesamtanlage Grimnitzstraße 6 e und 6 f) auf dem Flurstück 40/4 ist mit viergeschossigen, vollunterkellerten Mehrfamilienhäusern als freistehender Gebäudeblock bebaut. Die Gesamtanlage verfügt über 2 Aufgänge, insgesamt 17 Wohnungen und eine Außenanlage mit Gartenfläche, Stellplätzen und Zufahrt zur Tiefgarage, die sich unter dem Wohngebäude Grimnitzstraße 6 e befindet.

Anmerkung: Grundbuchlich und in der Bauakte wird das Grundstück in der Planungs- und Entstehungsphase der aktuell aufstehenden Bebauung zuerst als „Grimnitzstraße 6 d“ und erst im weiteren Verlauf als „Grimnitzstraße 6 e, 6 f“ geführt und bezeichnet.

Charakteristisch für die Gesamtanlage sind die zahlreichen Balkone, die Ausbildung des 3. OG (teilweise als Staffelgeschoss) sowie die Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen, wie der begrünten Fläche mit Kinderspielplatz an der Westseite sowie zu Südpark und Grimnitzsee. Das Wohnumfeld ist tendenziell ruhig.

Zudem verfügt die Gesamtanlage über eine eingeschossige vorgelagerte Tiefgarage, die sich zum Teil unter das Wohngebäude Grimnitzstraße 6 e erstreckt und deren Zufahrt von der Grimnitzstraße erfolgt.

4.2 Wohngebäude Grimnitzstraße 6 f und Wohnung Nr. 16

Die nachfolgende Baubeschreibung sowie Aussagen über Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden dienen der Verkehrswertermittlung und stellen (anders als bei einem Bauschadengutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Die Beschreibung erfolgt nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und basiert teilweise auf Aussagen aus Bauakte(n) bzw. Grundakte(n) und ggf. Energieausweis. Bauteilerstörende Untersuchungen zur Feststellung von nicht sichtbaren, verdeckten oder schwer zugänglichen Mängeln und Schäden wurden nicht durchgeführt und waren nicht Bestandteil der Beauftragung. Demnach übernimmt der SV keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden sowie etwaigen Schadstoffbelastungen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die Beschreibung dient zur Ableitung des Verkehrswerts.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Wohngebäude Grimnitzstraße 6 f und die zu bewertende Wohnung Nr. 16:

Gebäudeart Wohngebäude	Mehrfamilienhaus, freistehender Gebäudeblock
Baujahr	ca. 1973 gem. Bauakte Anmerkung: die Bauakte weist als Schlussabnahme das Jahr 1974 aus, das jedoch nicht mit der Fertigstellung der Wohngebäude übereinstimmen muss. Die Angabe aus dem Energieausweis zum Baujahr des Gebäudes mit „1970“ kann aufgrund der Informationen aus Grundakte(n) und Bauakte(n) nicht nachgewiesen werden.
Anzahl der Geschosse	4-geschossig (EG und 3 OG) vollunterkellert
Treppenraum	dem Baujahr entsprechend und gepflegt: Wände und Decke verputzt und gestrichen, Stufen und Podeste mit (Kunst-)Steinbelag, Metallgeländer mit Gitter, Handlauf beidseitig vorhanden

Vorgarten	straßenseitig vorhanden, begrünt und gepflegt
Zuwegung und Wege	mit Betonplatten (Buntkies- Betonplatten u.a.) u.a. belegt, teilweise Rampen in Treppennähe Zufahrt zur Tiefgarage: asphaltiert
Modernisierung	Umfang und Zeitpunkte durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen sowie ggf. durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen können nicht abschließend beurteilt werden.
Angaben aus dem Energieausweis (EA)	Energieverbrauchsausweis vom 17.01.2019 mit Gültigkeit bis 16.01.2029. Darin angegebener Energieverbrauch des Gebäudes von: 138,5 kWh/(m ² * a) entspricht „E“ Nennung im Energieausweis als „Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen“ des Gebäudes, Bau- oder Anlagenteile als Einzelmaßnahme: Dämmung Dach / oberste Geschossdecke Dämmung Außenwände Dämmung Kellerdecke

Das Wohngebäude weist folgende Nutzungseinheiten auf:

Kellergeschoss	Mieterkeller (Kellerabteile), Heizungsraum, Zugang im KG zum Gebäude Grimmitzstr. 6 e, damit zur Tiefgarage
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude und auf der entsprechenden Etage	Im Wohngebäude Grimmitzstraße 6 f befinden sich 10 Eigentumseinheiten gem. Bauakte(n) und Grundakte(n). Im 2. OG haben 3 Eigentumseinheiten einen Zugang.

Der Besichtigung während des Ortstermins ergab bzw. den Bauakte(n) ließ sich das Folgende entnehmen:

Fassade	verputzt und gestrichen, Sockelzone farblich abgesetzt Balkone an Ost-, Süd- und Westseite, mehrheitlich mit heller Verkleidung und Metallgeländer
Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton-Fundamentplatte, bewehrt
Außenwände	überwiegend Mauerwerk, gem. Bauakte(n) 30 cm dick
Innenwände	Mauerwerk zwischen den Wohnungen, gem. Bauakte(n) 24 cm dick sowie innerhalb der Wohnungen Trennwände zwischen den Räumen der Wohnung als Mauerwerk (gem. Bauakte(n) 24 cm dick) sowie als Plattenwände, Leichtbauwände u.ä., gem. Bauakte(n) 5 cm dick

Tiefgarage	Stahlbetonkonstruktion in Ortbetonbauweise
Fenster und Vorhandensein von Rollläden (Wohnung Nr. 16)	Fenster und Balkontüren als baujahrestypische Holzverbund- bzw. Mehrscheibenisoliertglas-Fenster (baujahrestypisches Verständnis). Eine Balkontür trägt die Prägung „Schalker Organic Thermopane 12.73“ (Produktionszeitpunkt demnach Dezember 1973) „Querlüftung“ möglich einfache Beschläge keine Rollläden
Besonnung und Belichtung	gut
Türen	Hauseingangstür: schwere Tür aus Holz o.ä., gestrichen mit Glaseinsatz Wohnungstür (Wohnung Nr. 16): Holz- oder Holzfüllungstür, gestrichen, Stahlzarge Zimmertüren: Holz- oder Holzfüllungstür (vereinzelt mit (Plexi-) Glaseinsatz, Holzschiebetür (Küche), Kunststofffalttüren
Geschossdecken	Vollbetondecken
Kellerdecke	vermutlich Vollbetondecke
TG-Decke	Decke(n) des freien, nicht überbauten Teils der TG als kreuzweise gespannte Stahlbetonrippendecke(n)
Keller	vollunterkellert mit Tiefgarage, nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
Dach	Dachform: mehrheitlich Flachdach mit geringer Neigung sowie kleinerer Pultdachbereich Ausführung als Warmdach Dach mit Kiesschüttung, doppelter Papplage ö.ä., Kork u.ä. und 18 cm Stahlbeton-Vollplatte und Putz gem. Bauakten(n) Regenrinnen und -fallrohr aus Zinkblech außenliegende Entwässerung Dachterrasse auf Gebäudeteil Grimnitzstr. 6 e

Der technische Ausbau inkl. Ver- und Entsorgung gestaltet sich wie folgt:

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in das öffentliche Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen	einfache bis durchschnittliche Ausstattung Türöffner, Klingelanlage, Gegensprechanlage mit optionaler Videofunktion, Telefonanschluss, Fernsehkabel
Heizung	zentral über Ölheizung, Fabrikat Viessmann, Baujahr ggf. 2011, Leistung 125 kW (Angaben seitens eines Bewohners einer anderen

Wohnung der Grimnitzstraße 6 f, der über Schlüsselgewalt zum Heizungsraum verfügte):

Kessel: Vitorond 200

Brenner: Vitoflame 100

Steuerung: Vitotronic 300

Heizkörper: Rippenheizkörper und Plattenheizkörper, im Bad als Handtuchheizkörper, Thermostate

Art der Lüftung/ Kühlung	Fensterlüftung
Warmwasserversorgung (Wohnung Nr. 16)	elektrische Durchlauferhitzer
Briefkastenanlage	außenliegend Hauseingangsbereich, kombiniert mit Gegensprechanlage
Entsorgungstonnen/-container	2 Standplätze auf dem Grundstück

Die Wohnung Nr. 16 weist das Folgende auf:

Raumaufteilung	<p>Die Wohnung Nr. 16 umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 Wohnräume (mit Fenster) 1 Flur („L“-förmig) mit Essbereich (mit Fenster) 1 Küche (mit Fenster) 1 Bad (ohne Fenster, „Innenbad“) 1 WC mit Dusche (ohne Fenster) 1 Abstellraum/Abstellbereich, vom Flur abgehend (ohne Fenster) 2 Balkonen
Raumdetails und Balkone	<p>Anmerkung: Die Bodenbereiche mit Belag aus Kork o.ä. sind zum Teil mit aufliegender Auslegware, Läufern und/oder Teppichen belegt.</p> <p>Flur (L-förmig): Bodenbelag aus Kork o.ä., Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen</p> <p>Raum 1 („Schlafraum“ gem. Bezeichnung im Grundriss): Bodenbelag aus Kork o.ä., Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Tür zum Balkon, Rippenheizkörper mit Thermostat</p> <p>Balkon (von Raum 1 abgehend): verkleidet, Metallgeländer, Boden mit Estrich-, Zement- o.ä. Belag</p> <p>Essbereich: vom Flur abgehend, Bodenbelag aus Kork o.ä., Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, 3-teiliges Fenster, Rippenheizkörper mit Thermostat</p> <p>Raum 2 (Wohnzimmer gem. Bezeichnung im Grundriss): vom Essbereich abgehend, Bodenbelag aus Kork o.ä., Wände tapeziert und gestrichen, 2 Fenster mit jeweils 2 Flügeln, Balkontür, 2 Plattenheizkörper mit Thermostat</p>

Balkon (von Raum 1 abgehend): verkleidet, Metallgeländer, Boden gefliest

Abstellraum: Bodenbelag aus Laminat, Kunststoff o.ä., Wände und Decke gestrichen

Raum 3 („Kind“ gem. Bezeichnung im Grundriss): Bodenbelag aus Laminat, Kunststoff o.ä., Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Fenster mit 2 Flügeln, Plattenheizkörper mit Thermostat

Raum 4 („Kind“ gem. Bezeichnung im Grundriss): Bodenbelag aus Laminat, Kunststoff o.ä., Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, Fenster mit 2 Flügeln, Plattenheizkörper mit Thermostat

Sanitäre Installation:

WC: kleines Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, hängende WC-Anlage mit Spülkasten als Hinterwand-Installation, Dusche, Installationen unter Putz, Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Plattenheizkörper mit Thermostat, Badentlüfter

Bad: Handwaschbecken (eingefasst als Waschtisch) mit Einhebelmischbatterie, hängende WC-Anlage mit Spülkasten als Hinterwand-Installation, Badewanne mit Einstieghilfe, Installationen unter Putz, Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Handtuchrockner-Heizkörper mit Thermostat, Badentlüfter

Küche:

Einbauelemente inkl. Herd, Wände an Arbeitsbereichen und Herd mit Fliesen belegt, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Boden gefliest, Fenster, Rippenheizkörper mit Thermostat

Das Küchenmobiliar bleibt in der Wertermittlung ohne Berücksichtigung.

Die Außenanlage weist das Folgende auf:

Bewuchs und Bepflanzung	Flächen begrünt (Rasen u.a.), Bepflanzung u.a. mit Sträuchern, Büschen, Hecken und Bäumen
Einfriedung	Metallzaun straßenseitig: mit Tür, zudem Einfahrtsbereich zur Tiefgarage zum Südpark: mit Tür (nur mit entsprechendem Schlüssel für die Bewohner der Gesamtanlage zu öffnen)
Boden- bzw. Wegbefestigung	hauptsächliche Betonelemente (Buntkies-Betonplatten u.a.), Rampen in der Nähe von 2 Treppen Gitter-Betonsteine im Bereich der außenliegenden Kfz-Stellplätzen

Bezüglich geplanter Baumaßnahmen und umfangreicherer, anstehender Reparaturen lässt sich feststellen:

geplante Baumaßnahmen bzw. anstehende Sanierungen/ Reparaturen	<p>Gemäß vorgelegtem Protokoll der Eigentümerversammlung der WEG Grimnitzstraße 6 e – f vom 01.08.2023 sind Reparatur- bzw. Sanierungsmaßnahmen an Teilen der Tiefgarage (z.B. Pfeiler; Schadstellen, ggf. Feuchtigkeit) geplant. Diese sollen zur Hälfte aus der bestehenden Erhaltungsrücklage und einer Sonderumlage finanziert werden. Nach Angabe des Bewohners der Wohnung Nr. 16 ist eine Sonderumlage dazu bereits erfolgt, die Baumaßnahmen sind für die nähere Zukunft geplant.</p> <p>Dem SV wurden keine weiteren Baumaßnahmen bzw. anstehende Sanierungen/ Reparaturen bekannt.</p>
weitere Besonderheiten, Schäden und Mängel	<p>Wohngebäude Grimnitzstraße 6 f: keine wesentlichen erkennbar</p> <p>Gemeinschaftseigentum: die Außenfenster der Wohnung Nr. 16 stammen augenscheinlich aus der Errichtungszeit des Wohngebäudes (ca. 1973). Während des Ortstermins konnte keine Beeinträchtigung durch Zugluft festgestellt werden, jedoch ist der Wärmeschutz ggf. nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Wohnung Nr. 16: Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf im Raum „Schlafraum“, ggf. auch der Fußbodenbelag aus Kork.</p> <p>Weitere Ausführungen enthält Abschnitt 6 des vorliegenden Gutachtens.</p>

Zusammenfassend ist festzustellen:

Zustand	<p>Die Gesamtanlage und das Wohngebäude Grimnitzstraße 6 f befinden sich insgesamt in einem normalen und gepflegten Zustand. Es besteht kein augenscheinlich feststellbarer allgemeiner Renovierungsbedarf.</p> <p>Die Wohnung Nr. 16 befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand.</p>
---------	--

5. Rahmendaten zu Marktsituation und Demographie

Marktsituation, Daten zur wirtschaftlichen Lage und Demographie	<p>Gem. § 2 ImmoWertV sind allgemeine Marktverhältnisse und Wirtschaftslage bei der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die Absätze 1 und 2 des § 2 ImmoWertV lauten wie folgt:</p> <p>„(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.</p> <p>(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“</p>
Allgemeine Wirtschaftslage	<p>Für das Kalenderjahr 2022 bezifferte das Statistische Bundesamt das Wachstum des BIP (preisbereinigt) mit 1,9 Prozent.</p> <p>In einer Pressemitteilung vom 30.10.2023 erklärt das Statistische Bundesamt: „Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 3. Quartal 2023 gegenüber dem 2. Quartal 2023 – preis-, saison- und</p>

kalenderbereinigt – leicht um 0,1 % gesunken. Im 2. Quartal 2023 war die Wirtschaftsleistung noch geringfügig gewachsen (revidiert +0,1 %), im 1. Quartal 2023 stagnierte sie (revidiert). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, nahmen besonders die privaten Konsumausgaben ab.“

Quelle: <https://www.destatis.de/>

Die militärischen Auseinandersetzungen seit dem 24.02.2022 in Osteuropa wurden in vielen Teilen Europas und der EU zu einem gewichtigen bzw. bestimmenden Faktor in vielen politischen Bereichen. Gleichermaßen sind wirtschaftliche und politische Entwicklung seit dem 24.02.2022 von deutlicher Ungewissheit gekennzeichnet, die durch die Eskalation des Nahost-Konflikts seit dem 07.10.2023 weiter verstärkt wurde.

Baukosten

Gem. Mitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 17.10.2023 haben hohe Baukosten neben anderen Faktoren in den letzten Monaten zu einem Rückgang von Bauvorhaben geführt. Demnach gab es Preissteigerungen im 1. Halbjahr 2023 nahezu durchweg bei allen mineralischen Baustoffen: Zement (+41,7 %), Kalk und gebrannter Gips (+39,7 %), Dachziegel aus keramischen Stoffen (+28,7 %), Frischbeton (+27,7 %), Bausand (+22,7 %) oder Mörtel (+18,6 %) verteuerten sich gegenüber dem Vorjahreshalbjahr deutlich. Baubedarfsartikel aus Kunststoff zeigten folgende Entwicklung: Sanitärausstattungen wie Badewannen oder Waschbecken verteuerten sich um 10,8 % und Fenster- oder Türverkleidungen um 8,6 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2022.

Quelle: <https://www.destatis.de>

Regionale Wirtschaftsdaten

Arbeitslosenquote (Region und Bund):

Berlin (Stand Okt. 2023) in %: 9,3

Bundesrepublik Deutschland (Stand Okt. 2023) in %: 5,7

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten>

Kapitalmarkt

Im Wirtschaftsraum der Eurozone sowie bei westlichen Industrienationen hat die Inflation seit dem 24.02.2022 deutlich zugenommen.

Für das Kalenderjahr 2022 bezifferte das Statistische Bundesamt die Inflation für die Bundesrepublik Deutschland mit 7,9 Prozent.

In einer Pressemitteilung vom 08.11.2023 erklärt das Statistische Bundesamt: „Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im Oktober 2023 bei +3,8 %. Im September 2023 hatte die Inflationsrate bei +4,5 % gelegen. Die Rate hat sich damit weiter abgeschwächt und erreichte den niedrigsten Stand seit August 2021 (ebenfalls +3,8 %). »Die Inflationsrate bleibt im mittel- und im längerfristigen Vergleich dennoch hoch. Insbesondere die über den längeren Kriegs- und Krisenzeitraum gestiegenen Preise für Nahrungsmittel und für Energie sind für die Verbraucherinnen und Verbraucher weiterhin spürbar«, sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes.“

Quelle: <https://www.destatis.de>

In einer Pressemitteilung vom 30.10.2023 erklärt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: „Im Oktober 2023 erhöhten sich die Verbraucherpreise im Vergleich zum Oktober 2022 in Berlin um 4,2 Prozent und in Brandenburg um 4,6 Prozent, teilt das Amt für

Statistik Berlin-Brandenburg mit. Damit schwächte sich die Teuerung den zweiten Monat in Folge deutlich ab. Die Preise lagen jedoch weiterhin über dem Niveau von 2020. Gegenüber September 2023 gingen die Verbraucherpreise in Berlin um 0,2 Prozent zurück, in Brandenburg blieben sie unverändert. Spürbare Preisrückgänge gab es in beiden Ländern bei Heizöl und Kraftstoffen.“

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Weltweit waren für das Jahr 2022 und die ersten drei Quartale 2023 eine Anhebung der sog. Leitzinsen (u.a. US-Zentralbank „Federal Reserve“) bzw. eine hohes Zinsniveau zu verzeichnen. Gem. Mitteilung der Europäischen Zentralbank (EZB) am 14.09.2023 erhöhte sich der Leitzins mit Wirkung zum 20.09.2023 auf 4,50 Prozent. Die Anhebung um 0,25 Prozentpunkte war bereits die zehnte Leitzins-Erhöhung in Folge seit Juli 2022. Damit liegt der Leitzins so hoch wie zuletzt zu Beginn der 2000er Jahre. Grund für den erneuten Zinsschritt ist die nur sehr langsam zurückgehende Inflation in der Eurozone.

Quelle(n): <https://www.ecb.europa.eu/> sowie <https://de.statista.com/>

Grundsätzlich führt ein hohes Zinsniveau auf dem Immobilienmarkt neben zurückgehenden Umsätzen zu einem vorsichtigeren Nachfrageverhalten, besonders bei Marktteilnehmern mit einer hohen Fremdfinanzierungsquote. Zudem bestehen durch gestiegene Guthabenzinsen seit 2023 vermehrt Anlagealternativen auf dem Kapitalmarkt.

Regionale Demographie

Gem. Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 12.10.2023 lebten Ende Juni 2023 in Berlin 3.770.699 Menschen. Damit stieg die Bevölkerungszahl im 1. Halbjahr um 15.448 Personen bzw. 0,4 Prozent.

Grundsätzlich geht eine positiver Wanderungssaldo mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum einher.

Ergänzend seien nachfolgend demographische Daten zum Bezirk aufgeführt, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet:

Einwohnerzahl Spandau (Stand 31.12.2022): 248.521

Veränderung zum Vorjahr: 3,3 %

Bevölkerungsdichte Einwohner/km²: 2.705

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/demografie/bevoelkerungsstand>

Regionaler Immobilienmarkt

Der örtliche GAA stellt in seinen Veröffentlichungen den Marktteilnehmern Daten zum Immobilienmarkt inkl. Bodenrichtwertkarten zu Verfügung, u.a. in seiner am 31.07.2023 veröffentlichten Publikation „Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin“.

Thomas Sandner, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, erklärt im Vorwort der Publikation „Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023“:

„Seit der Finanzkrise im Jahr 2009 kannte der Berliner Immobilienmarkt nur eine Richtung – aufwärts. Von Jahr zu Jahr gab es einen stetigen Anstieg der Preise, der in manchen Teilmärkten im Zeitraum von 10 Jahren bis zu 1000 %, also das 10-fache ausmachte. [...]

Vielmehr haben sich 2022 nunmehr die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert. Die sich bereits 2021 abzeichnende Energiekrise wurde durch den Krieg in der Ukraine nochmal verstärkt. Gestörte Lieferketten, steigende Baukosten, ein Anstieg der Inflation haben den Immobilienmarkt erheblich erschüttert. Die Zeiten steigender Preise sind erst einmal vorbei. Wie lange diese Entwicklung anhält, hängt natürlich von den Rahmenbedingungen ab. Derzeit ist nicht abzusehen, wann sich diese wieder günstiger für den Immobilienmarkt darstellen.“

Im Verlauf des „Immobilienmarktberichts Berlin 2022/2023“ führt der örtliche GAA auf S. 100 weiter aus:

„Die Entwicklungen im 1. Quartal 2023 bestätigen, dass die sich schon 2022 abzeichnenden negativen Rahmenbedingungen nunmehr unverkennbar ihre Spuren auf dem Berliner Immobilienmarkt hinterlassen. Dies zeigt sich durch deutliche Umsatzrückgänge auf nahezu allen Teilmärkten im 1. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Aber nicht nur die Umsätze geben nach: Nur im Teilmarkt der neu gebauten Eigentumswohnungen konnten im 1. Quartal 2023 noch weitere Preissteigerungen beobachtet werden. Demgegenüber sind im 1. Quartal 2023 in allen anderen Teilmärkten Preisrückgänge zu beobachten.“

Steigende Baukosten, erhöhte Anforderungen an energetische Sanierungen im Bestand, gestiegene Finanzierungskosten sowie eine hohe Inflationsrate haben den Immobilienmarkt in eine abwartende Haltung versetzt. Zudem bietet die Zinspolitik der EZB auch wieder die Möglichkeit andere Anlagealternativen neben der Immobilie zu finden. Wer nicht muss, verkauft nicht und wartet lieber auf bessere Zeiten. Wer kaufen möchte, trifft auf die Zurückhaltung der Verkäuferseite, die noch nicht bereit ist Preisnachlässe zu gewähren. Es bleibt also abzuwarten, wie sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt im Jahresverlauf entwickeln werden. Ob die Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum in der zweiten Jahreshälfte 2023 im gleichen Maß wie bisher weiter zunehmen, bleibt ebenfalls abzuwarten. Es muss aber durchaus mit weiteren moderaten Preisnachlässen gerechnet werden.“

Bezogen auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen und dessen Entwicklung in 2021 erklärt der örtliche GAA im Immobilienmarktbericht 2021/2022 auf den Seiten 94 und 95:

„Die vorübergehende Verlangsamung der Preisanstiege des Vorjahres wurde 2021 durch deutlichere Preisanstiege ersetzt. [...] Vergleichbare Entwicklungen zeigen sich auch beim Verkauf von Eigentumswohnungen. Die Preise zeigen hier unbeeindruckt kontinuierliche Steigerungsraten.“

Der örtliche GAA führt für das Jahr 2022 im Immobilienmarktbericht 2022/2023 auf Seite 95 weiter aus:

„Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich ein deutlicher Einbruch der Umsatzzahlen ab dem 3. Quartal 2022 nicht nur gegenüber den Vorjahreszahlen, sondern auch gegenüber der ersten Jahreshälfte 2022. Die Preise sind in der ersten Jahreshälfte 2022 gegenüber dem Vorjahr zwar nochmals angestiegen, ab der Jahresmitte ist allerdings ein leichter Preisrückgang zu beobachten.“

In seiner am 07.11.2023 veröffentlichten Publikation „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts im ersten Halbjahr 2023“ erklärt der örtliche GAA:

„Die Umsatzrückgänge bei den Eigentumswohnungen fallen erheblich deutlicher aus. So wurden im 1. Halbjahr 2023 insgesamt -31 % weniger Eigentumswohnungen bei einem um -37 % geringeren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert. Bei den Neubauten lässt sich ein Umsatzeinbruch feststellen. So sind -63 % weniger Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um ebenfalls -63 % geringeren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Halbjahr 2023 um -7 %, der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau um -5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen.“

6. Wertermittlung

6.1 Der Verkehrswert und seine Definition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Nach § 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Vorschriften der ImmoWertV anzuwenden.

6.2 Verkehrswertermittlung und Verfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** (allgemeines, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren) und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

6.3 Grundsätze und Kriterien für die Wahl von Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjekts vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgeblich ist. Typische Anwendungsbereiche sind z.B. selbst genutzte Einfamilienhäuser. Das **Ertragswertverfahren** wird insbesondere bei Objekten angewendet, deren erzielbare Erträge für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund stehen (Renditeaspekte). Typische Objekte sind hier z.B. Mehrfamilienwohn- sowie Büro- und Geschäftshäuser.

Dem **Vergleichswertverfahren** kommt von allen Verfahren eine Sonderstellung zu. Es spiegelt das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da dessen Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen mit vergleichbaren wertbestimmenden Eigenschaften. Typische Objekte sind Eigentumswohnungen. Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn eine hinreichende Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegt.

6.4 Verfahrenswahl

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Da es sich bei dem Bewertungsgegenstand um eine Eigentumswohnung handelt und

durch den Berliner Gutachterausschuss eine hinreichende Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegt, erfolgt die Preisbildung hier ausschließlich nach dem Vergleichsverfahren. Da im vorliegenden Fall keine marktgerechten Ergebnisse über das Ertragswert- oder Sachwertverfahren ableitbar sind, kann auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwerts verzichtet werden.

6.5 Wertermittlung

Die ImmoWertV 2021 legt in ihren §§ 24-26 Vorgaben fest, auf deren Grundlage der Vergleichswert zu ermitteln ist. Im Folgenden wird auf diese Vorgaben unter Berücksichtigung der weiteren Maßgaben der ImmoWertV 2021 Bezug genommen.

Die nachfolgende Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt auf Basis einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses („AKS-Online“) anhand folgender Merkmale: Eigentumswohnung, Bezirk Spandau, Ortsteil Wilhelmstadt (509), Baujahre von 1963 bis 1983, Vertragsdatum: 01.01.2021 bis 15.11.2023, Anzahl der Wohneinheiten in Anlage bis 99, Wohnfläche 66 bis 107 m², Anzahl der Räume: 3 bis 5 und Anzahl der Geschosse 2 bis 7.

Die durchgeführte Eingangsabfrage ergab 20 Kauffälle und ist auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsgegenstand zu prüfen.

Die 20 Treffer enthalten 7 Kauffälle, die in der Heerstraße liegen. Die Heerstraße als eine viel befahrene Bundesstraße ist durch die damit verbundenen (Lärm-)Immissionen nicht mit den Merkmalen des Bewertungsgegenstands vergleichbar. Alle Kauffälle aus der Heerstraße werden a priori eliminiert und in den weiteren Berechnungen nicht weiter betrachtet (und erhalten keine Kauffall-Nummer in der nachfolgenden Übersicht).

Der örtliche GAA stellte dem SV zusätzliche Informationen zur Verfügung. Demnach sind die Kaufpreise um anteilige Zahlungen für Küchenmobiliar zu bereinigen, das in der Verkehrswertermittlung nicht zu betrachten ist. Dies betrifft die Kauffälle Nr. 3 (Küchenmobiliar i.H.v. 19.300,00 Euro im Kaufpreis der Eingangsabfrage enthalten) und Nr. 4 (Küchenmobiliar i.H.v. 10.000,00 Euro im Kaufpreis der Eingangsabfrage enthalten). In der nachfolgenden Übersicht werden bereits die bereinigten Kaufpreise dargestellt.

Die verbliebenen 13 Kaufpreise sind hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt (Bewertungsgegenstand) und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmend. Sie können für die Vergleichswertermittlung als vergleichsgeeignet herangezogen werden und stellen sich in anonymisierter Form, ohne Angabe der genauen postalischen Anschrift, im Überblick wie folgt dar:

Eigenschaften der einzelnen Kaufpreise														
Nr.	Kaufdatum	Ort	Bauj.	Straße	Anzahl Wohnun- gen	Stadt- räuml. Lage	WNfl. [m ²]	Lage im Ge- bäude	bzg.- frei/ verm.	Boden- richtwert [€]	Anzahl Räume	geb.- typ. je m ² GFZ	Kaufpreis je m ² WNfl. [€]	Kaufpreis bereinigt [€]
1	24.03.2021	509	1966	GATOWER STR.	85	5	80,50	4. OG	1	550,00	3	0,4	3.106	250.000
2	17.05.2021	509	1967	Wachenheimer Weg	75	3	77,00	2. OG	1	1.300,00	3	2,0	2.208	170.000
3	10.09.2021	509	1965	STEINMEISTERWEG	76	5	74,40	EG	1	550,00	4	0,4	3.907	290.700
4	25.10.2021	509	1967	Wachenheimer Weg	75	3	69,50	3. OG	1	1.300,00	3	2,0	4.029	280.000
5	12.11.2021	509	1965	STEINMEISTERWEG	76	5	73,30	EG	1	550,00	4	0,4	4.093	300.000
6	21.01.2022	509	1966	GATOWER STR.	85	5	76,30	3. OG	1	550,00	3	0,4	4.194	320.000
7	07.04.2022	509	1963	Bocksfeldstr.	20	5	86,10	2. OG	1	1.400,00	4	1,5	3.368	290.000
8	18.05.2022	509	1966	Sandstr.	20	3	68,50	EG	1	850,00	3	1,0	3.577	245.000
9	15.08.2022	509	1970	SANDSTR.	65	3	85,50	2. OG	1	850,00	3	1,0	3.544	303.000
10	13.10.2022	509	1971	WILZENWEG	30	5	82,80	EG	1	850,00	3	0,4	4.227	350.000
11	29.11.2022	509	1963	Bocksfeldstr.	20	5	86,10	2. OG	1	1.400,00	4	1,5	5.285	455.000
12	28.03.2023	509	1973	GATOWER STR.	14	5	98,10	EG	3	660,00	4	0,4	3.874	380.000
13	21.04.2023	509	1964	SANDSTR.	46	3	86,00	4. OG	1	700,00	3	1,0	2.965	255.000

Die Anzahl der oben verbleibenden 13 Vergleichskauffälle stellt sich für eine Auswertung insbesondere auch unter statistischen Gesichtspunkten als ausreichend dar. Die

Vergleichskauffälle sind nunmehr auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungsobjekt (Bewertungsgegenstand) bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Es erfolgt eine Prüfung von Korrelationen innerhalb der Vergleichsgruppe. Am stärksten sind die Korrelationen zwischen den Merkmalen „Stadtäumliche Lage“ und Kaufpreis in Euro/m² sowie „Anzahl der Räume“ ausgeprägt. Demnach erzielen Kauffälle in mittlerer stadträumlicher Lage („5“) signifikant höhere Kaufpreise in Euro/m² als Kauffälle in einfacher stadträumlicher Lage („3“). Zudem erzielen Kauffälle mit 4 Räumen signifikant höhere Kaufpreise in Euro/m² als Kauffälle mit 3 Räumen. Um die Merkmale der Kauffälle an die des Bewertungsgegenstands anzupassen, erhalten Kauffälle mit 3 Räumen einen Zuschlag von 10 % (Anpassung R) sowie Kauffälle in mittlerer stadträumlicher Lage einen Abschlag von 10 % (Anpassung L).

Anpassung K: Eine Anpassung aufgrund konjunktureller Entwicklung erfolgt, um die Vergleichskauffälle an Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Entwicklungen bzw. Dynamik des Teilmarkts der Eigentumswohnungen sind im Abschnitt 5 detailliert dargestellt. In Würdigung der Summe der im Abschnitt 5 dargestellten Aspekte wird hinsichtlich des WEST sachverständig für die 15 Monate des Q1/2021 bis Q1/2022 eine Steigerung in Höhe von 12 % p.a. und damit von 1 % je angefangenem Monat angesetzt. Das Q2/2022 verlief ohne signifikante Veränderungen. Ab dem Q3/2022 wird von einer sich abschwächenden Marktdynamik in Höhe von 6 % p.a. und damit von 0,5 % je Monat ausgegangen.

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen. Die angepassten Vergleichskaufpreise stellen sich tabellarisch wie folgt dar:

Eigenschaften der einzelnen Kaufpreise												
Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis je m ² WNfl. [€] vor Anpass.	Straße	Stadt- räuml. Lage	Anpass. L	Anzahl Räume	Anpass. R	Summe in %		Summe in €	Summe in €	Kaufpreis je m ² WNfl. [€] nach Anpass.
								Anpassungen L + R	Anpassungen L + R	Anpassung K		
1	24.03.2021	3.106	GATOWER STR.	5	-10%	3	+10%			0,00	155,30	3.261,30
2	17.05.2021	2.208	Wachenheimer Weg	3		3	+10%	+10%		220,80	66,24	2.495,04
3	10.09.2021	3.907	STEINMEISTERWEG	5	-10%	4		-10%		-390,70	-39,07	3.477,23
4	25.10.2021	4.029	Wachenheimer Weg	3		3	+10%	+10%		402,90	-80,58	4.351,32
5	12.11.2021	4.093	STEINMEISTERWEG	5	-10%	4		-10%		-409,30	-122,79	3.560,91
6	21.01.2022	4.194	GATOWER STR.	5	-10%	3	+10%			0,00	-209,70	3.984,30
7	07.04.2022	3.368	Bocksfeldstr.	5	-10%	4		-10%		-336,80	-269,44	2.761,76
8	18.05.2022	3.577	Sandstr.	3		3	+10%	+10%		357,70	-286,16	3.648,54
9	15.08.2022	3.544	SANDSTR.	3		3	+10%	+10%		354,40	-265,80	3.632,60
10	13.10.2022	4.227	WILZENWEG	5	-10%	3	+10%			0,00	-274,76	3.952,25
11	29.11.2022	5.285	Bocksfeldstr.	5	-10%	4		-10%		-528,50	-317,10	4.439,40
12	28.03.2023	3.874	GATOWER STR.	5	-10%	4		-10%		-387,40	-154,96	3.331,64
13	21.04.2023	2.965	SANDSTR.	3		3	+10%	+10%		296,50	-103,78	3.157,73

Auswertung

Mittelwert

3.542,62 €/m² WNfl.

Standardabweichung S

564,50

Variationskoeffizient V (= Standardabweichung / Mittelwert)

0,16

untere Bandbreite, Mittel -2S

2.413,61 €/m² WNfl.

obere Bandbreite, Mittel +2S

4.671,62 €/m² WNfl.

Anhand des Variationskoeffizienten V ist die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ersichtlich. Dabei stellt der Variationskoeffizient der Stichprobe den Quotienten aus Standardabweichung S / arithmetischen Mittel (Mittelwert) dar. Je größer der Variationskoeffizient, desto stärker ist die Streuung und demnach inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse mit einem Variationskoeffizienten > 0,4 sind demnach ungenau, gute Ergebnisse liegen bei einem Variationskoeffizienten < 0,2.

Die angepassten Vergleichspreise stellen sich nach den einzelnen, weiter oben detailliert dargestellten Anpassungen mit einer Bandbreite von ca. 2.413,61 €/m² bis ca. 4.671,62 €/m² für

die Objekteigenschaften homogen dar. Auch die statistische Kenngröße des Variationskoeffizienten, die das relative Streuungsmaß darstellt, ist mit einem Kennwert von 0,16 als gut einzuschätzen, weshalb ein Extremwerte-Bereinigung („Ausreißer“) nicht indiziert ist und die o.g. Vergleichskauffälle verwendbar sind.

Weitere Anpassungen oder Eliminierungen von Vergleichskaufpreisen sind an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Nach erfolgten Anpassungen beträgt der vorläufige Vergleichswert 3.542,62 €/m².

6.6 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / weitere Besonderheiten

Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 „Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ sind unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts zu verstehen.

Wertmäßige Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts werden somit korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Der in Abschnitt 3 dargestellte Baulast wird keine Wertrelevanz beigemessen. Das Nachbargrundstück (Grimnitzstraße 6 c) ist bereits bebaut, eine Nutzungseinschränkung des Bewertungsgegenstands ist in keinem wertrelevanten Maß erkennbar.

Ebenso sind in Abschnitt 3 der Renovierungsbedarf der Wohnung Nr. 16 dargestellt sowie die Einschränkungen, die aus der Lage des Bewertungsgegenstands innerhalb eines Erhaltungsverordnungsgebiets nach § 172 BauGB erwachsen. Über Merkmale wie einen Zweitbalkon oder ein zweites Badezimmer / WC verfügt der Bewertungsgegenstand bereits seit seiner Errichtung. Dies stellt einen Vorteil gegenüber anderen Objekten innerhalb eines Erhaltungsverordnungsgebiets dar, die über diese Merkmale nicht verfügen und dafür ggf. keine behördliche Genehmigung erhalten. In der Summe heben sich die Effekte der oben dargestellten Aspekte auf und finden somit keinen Eingang in die Berechnungen der vorliegenden Wertermittlung.

6.7 Berechnung des Vergleichswerts

Der Vergleichswert des Bewertungsgegenstands berechnet sich auf Basis des ermittelten vorläufigen Vergleichswerts und der Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsgegenstands wie folgt:

Vergleichswertermittlung	
vorläufiger Vergleichswert	3.542,62 €/m ²
x Wohn-/Nutzfläche	86,78 m ²
= Vergleichswert (Verfahrenswert)	307.428,56 €
= Vergleichswert (Verfahrenswert) gerundet	307.000,00 €

Der ermittelte Vergleichswert des Bewertungsgegenstands beträgt gerundet 307.000,00 Euro.

6.8 Verkehrswert

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung. Den Verkehrswert nach § 194 BauGB ermittelt der SV für den Bewertungsgegenstand über das Vergleichswertverfahren. Es ergibt sich für den Bewertungsgegenstand

68.817/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Grimnitzstraße 6 e, 6 f in 13595 Berlin verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht(en) an einem Kellerabteil und einem Kfz-Stellplatz

bezogen auf den **Wertermittlungstichtag 15.11.2023** unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Vergleichswert ein gerundeter

Verkehrswert von 307.000,00 €.

Der Verkehrswert entspricht rund 3.538,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (bei 86,78 m² Wohn-/Nutzfläche). Gem. Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Berlin Gutachterausschuss, S. 60 lagen im Bezirk Spandau im Jahr 2022 die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 3.500 bis 4.000 Euro/m² Wohnfläche. Der örtliche GAA detailliert seine Daten bezogen auf die für den Bewertungsgegenstand relevanten Merkmale wie Stadtgebiet und Wohnlage auf S. 65 und gibt für „Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971-1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden“ einen Mittelwert von 3.464,00 Euro/m² Wohnfläche an. Die Daten aus dem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Berlin Gutachterausschuss stützen die Verkehrswertermittlung. Der o.g. Verkehrswert wird als plausibel erachtet.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen erstellt. Es ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten sowie für unrichtige oder unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen ist ausgeschlossen.

Berlin, 05.12.2023

der Sachverständige

Arne Reinbold (M.A.)

digitales Exemplar ohne Unterschrift und Stempel

7. Beantwortung der Fragen des Gerichts

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- b) WEG-Verwaltung: Angabe entfällt in der PDF-Fassung. Nach Angaben des Bewohners der Wohnung Nr. 16 beläuft sich das ab dem 01.01.2024 zu zahlende Wohngeld / Hausgeld inkl. Rücklagenanteil auf 557,21 Euro pro Monat. Der Bewohner des Bewertungsgegenstands legte dem SV zudem ein Schreiben der Hausverwaltung mit Datum vom 22.05.2023 vor. Demnach entfiel auf den Bewertungsgegenstand ein Rücklagenanteil von ca. 3.334 Euro.
- c) Das Bestehen von Mietverhältnissen oder Hinweise darauf wurden nicht bekannt.
- d) Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG: Nach Auskunft des Bezirksamts Spandau liegt keine Wohnpreisbindung vor.
- e) Das Vorhandensein eines Gewerbebetriebes konnte nicht festgestellt werden.
- f) Das Vorhandensein von Maschinen und Betriebseinrichtungen konnte nicht festgestellt werden.
- g) Energieausweis/Energiepass: lag in digitaler Form vor mit Gültigkeit bis 16.01.2029, darin angegebener Energieverbrauch des Gebäudes von 138,5 kWh/(m² * a)

8. Literaturangaben und Rechtsgrundlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden einschlägige, frei zugängliche Informationsquellen, u.a. die Angaben des örtlichen GAA sowie entsprechende Fachliteratur verwendet, u.a.:

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10., aktualisierte Auflage, Reguvis (Reguvis Fachmedien GmbH), Köln, 2023

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag, Neuwied, 2.10.2015

Renner, U., Sohni, M.: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 1.7.2012

Salden, George: Das Praxisbuch zur Dynamischen Methode; 1. Auflage; Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg, Mai 2021

Neufert, Ernst (Begründer), weitergeführt von Prof. Kister, Johannes: Neufert Bauentwurfslehre; 43. Auflage, Edition 2022, Springer Vieweg Verlag / Springer Fachmedien, Wiesbaden, 1.10.2021

Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung; 5. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 2019

Ertl, R., Egenhofer, M., Hergenröder, M., Strunck, T.: Typische Bauschäden im Bild; 3. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln, 2019

Bischoff, Bernhard: ImmoWertV 2021; 1. Auflage, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG, Kulmbach, 2021

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung (soweit zutreffend – jeweils aktuelle bzw. relevante Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Baunutzungsverordnung BauNVO

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, ggf. ImmoWertV 2010)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

DIN 277-1:2005-02

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

9. Anlagen

Digitales Exemplar (gem. Vorgaben PDF-Ausfertigung ohne Anlagen).