

# 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 19-24



### Auftrag/Bewertungsobjekt

149/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 63 bezeichneten, vermieteten 3-Zimmerwohnung mit Flur incl. Abstellraum, Küche, Badezimmer und Balkon bei einer Wohnfläche 62,81 m<sup>2</sup> im 3.OG links nebst Kellerraum Nr. 63 (im Hausaufgang Gorgasring 51 gelegen) an dem 9.332 m<sup>2</sup> großen Grundstück Gorgasring 42/48 (gerade) und 45/51 (ungerade) sowie Faucherweg (ohne Hausnummer) in 13599 Berlin zzgl. auftragsgemäß gesonderter Bewertung der Rechte in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 bis 7

### Auftraggeber

Amtsgericht Spandau  
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

### Gutachtenverfasser

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

### Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

23.09.2024

### Verkehrswert zum 23.09.2024 rd.

**170.000.-€**

|  |        |
|--|--------|
| Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 rd. | 100.-€ |
| Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 2 rd. | 100.-€ |
| Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 3 rd. | 100.-€ |
| Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 4 rd. | 170.-€ |
| Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 5 rd. | 170.-€ |
| Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 6 rd. | 170.-€ |
| Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 7 rd. | 170.-€ |

## **GUTACHENAUFBAU**

### Seite

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag</b>            | <b>4</b>  |
| 1.1       | Gutachtauftrag  | 4         |
| 1.2       | Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag                       | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung</b>      | <b>4</b>  |
| 2.1       | Wohnungsgrundbuch Blatt 37733   | 4         |
| 2.2       | Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen              | 9         |
| 2.3       | Baulastenverzeichnis  | 9         |
| 2.4       | Erschließungsbeitragszustand  | 9         |
| 2.5       | Denkmalschutz   | 9         |
| 2.6       | Altlastensituation  | 10        |
| 2.7       | Teilungserklärung   | 10        |
| 2.8       | Objektverwaltung  | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Planungsrecht</b>  | <b>11</b> |
| 3.1       | Flächennutzungsplan FNP   | 11        |
| 3.2       | Verbindliches Planungsrecht   | 11        |
| <b>4.</b> | <b>Beschreibung der Lage</b>  | <b>11</b> |
| <b>5.</b> | <b>Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Wohnfläche</b>                         | <b>12</b> |
| 5.1       | Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen                                | 12        |
| 5.2       | Kurzbeschreibung Gebäude  | 12        |
| 5.3       | Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Wohnung-Nr. 63/Wohnfläche | 13        |
| 5.4       | Baulicher Zustand   | 13        |
| 5.5       | Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben              | 13        |
| <b>6.</b> | <b>Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert</b>             | <b>14</b> |
| 6.1       | Allgemein   | 14        |
| 6.2       | Vergleichswertverfahren   | 14        |
| 6.3       | Ertragswertverfahren  | 15        |
| 6.4       | Sachwertverfahren   | 15        |
| 6.5       | Verkehrswert  | 16        |
| 6.6       | Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens                                 | 16        |
| <b>7.</b> | <b>Bodenrichtwert (nachrichtlich)</b>   | <b>16</b> |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>8.</b>  | <b>Vergleichswertermittlung</b> .....  | <b>17</b> |
| 8.1        | Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....  | 17        |
| 8.2        | Vergleichswert.....  | 28        |
| <b>9.</b>  | <b>Verkehrswert</b> .....  | <b>29</b> |
| <b>10.</b> | <b>Wert der Rechte in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7</b> ..... | <b>29</b> |
| 10.1       | Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1.....                              | 29        |
| 10.2       | Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2.....                              | 29        |
| 10.3       | Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 3.....                              | 30        |
| 10.4       | Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 4.....                              | 30        |
| 10.5       | Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 5.....                              | 30        |
| 10.6       | Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 6.....                              | 31        |
| 10.7       | Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 7.....                              | 31        |
| <b>11.</b> | <b>Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen</b> .....                        | <b>32</b> |
| <b>12.</b> | <b>Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 33-39)</b> .....                                   | <b>32</b> |

## 1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

### 1.1 Gutachtauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 03.07.2024 wurde ich durch das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 149/10.000-Miteigentumsanteil an dem 9.332 m<sup>2</sup> großen Grundstück Gorgasring 42/48 (gerade) und 45/51 (ungerade) sowie Faucherweg (ohne Hausnummer) in 13599 Berlin zu erstatten.

Der 149/10.000-Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 63 bezeichneten, vermieteten 3-Zimmerwohnung mit Flur incl. Abstellraum, Küche, Badezimmer und Balkon bei einer Wohnfläche 62,81 m<sup>2</sup> im 3.OG links nebst Kellerraum Nr. 63 - gelegen im Hausaufgang Gorgasring 51.

Des Weiteren wurde um die gesonderte Bewertung der in Grundbuch Abt. II unter den laufenden Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 eingetragenen Rechten 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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)).

### 1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein der Mieterin in Form zerstörungsfreier Feststellungen bei möbliertem Objektzustand durchgeführt.

Besichtigt wurden das Sondereigentum ETW-Nr. 63 und der Kellerraum Nr. 63, das Treppenhaus Gorgasring 51, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie anteilige Fassaden und Außenanlagen.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 23.09.2024 als Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Wertermittlungsstichtag handelt es sich um den Tag, auf den die Verkehrswertermittlung Bezug nimmt. Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist. Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt. Ausnahmen können sich beispielsweise (hier aber nicht zutreffend) bei Wertermittlungen in Sanierungsgebieten ergeben.

## 2. GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE, TEILUNGSERKLÄRUNG, OBJEKTVERWALTUNG

### 2.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 37733

(gemäß Auszugskopie vom 01.07.2024 mit letzter Änderung vom 23.05.2024)

#### 2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 37733

#### 2.1.2 Bestandsverzeichnis

##### Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

149/10.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Haselhorst, Flur 6:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| ▪ Flurstück 4/64, Gebäude- und Freifläche Gorgasring 42/48 (gerade).....   | 1.418 m <sup>2</sup>       |
| ▪ Flurstück 4/44, Gebäude- und Freifläche Gorgasring 45/51 (ungerade)..... | 3.530 m <sup>2</sup>       |
| ▪ Flurstück 4/45, Gebäude- und Freifläche Gorgasring 42/48 (gerade).....   | 915 m <sup>2</sup>         |
| ▪ Flurstück 41, Gebäude- und Freifläche Gorgasring.....                    | 58 m <sup>2</sup>          |
| ▪ Flurstück 43, Gebäude- und Freifläche Gorgasring 45/51 (ungerade).....   | 1.683 m <sup>2</sup>       |
| ▪ Flurstück 67, Gebäude- und Freifläche Gorgasring 42/48 (gerade).....     | 262 m <sup>2</sup>         |
| ▪ Flurstück 70, Gebäude- und Freifläche Gorgasring 42/48 (gerade).....     | 387 m <sup>2</sup>         |
| ▪ Flurstück 4/62, Gebäude- und Freifläche Faucherweg.....                  | <u>1.079 m<sup>2</sup></u> |

**Vorgenommener Ansatz der Grundstücksfläche insgesamt**

**9.332 m<sup>2</sup>**

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichneten Räumen (Wohnung nebst Kellerraum).

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter mit folgenden Ausnahmen:

Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie Erstveräußerung nach Aufteilung.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 29.06.1998 und 27.05.1999 (UR-Nrn. GH 430/1998 und GH 249/1999, Notar Hentschel in Berlin) Bezug genommen.

Lfd. Nr. 2/zu1 der Grundstücke

Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) an dem Grundstück von Spandau Blätter 37782 bis 37845 Bestandsverzeichnis Nr. 1, eingetragen in Abt. II Nr. 2.

Lfd. Nr. 3/zu1 der Grundstücke

Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) an dem Grundstück von Spandau Blätter 37846 bis 37937 Bestandsverzeichnis Nr. 1, eingetragen in Abt. II Nr. 2.

Lfd. Nr. 4/zu1 der Grundstücke

Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) an dem Grundstück von Spandau Blätter 37938 bis 38049 Bestandsverzeichnis Nr. 1, eingetragen in Abt. II Nr. 2.

Lfd. Nr. 5/zu1 der Grundstücke

Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) an dem Grundstück von Spandau Blätter 37782 bis 37845 Bestandsverzeichnis Nr. 1, eingetragen in Abt. II Nr. 3.

Lfd. Nr. 6/zu1 der Grundstücke

Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) an dem Grundstück von Spandau Blätter 37846 bis 37937 Bestandsverzeichnis Nr. 1, eingetragen in Abt. II Nr. 3.

Lfd. Nr. 7/zu1 der Grundstücke

Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) an dem Grundstück von Spandau Blätter 37938 bis 38049 Bestandsverzeichnis Nr. 1, eingetragen in Abt. II Nr. 3.

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

In Grundbuch Abteilung II liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 1

Nur lastend auf Flurstück 67 (Teil des ehemaligen Flurstücks 4/41):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-AG in Berlin des Inhalts, dass die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks ohne Zustimmung der Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-AG in Berlin keine Stromerzeugungsanlagen auf diesem Grundstück bauen oder betreiben dürfen, aus denen Elektrizität an dritte Unternehmungen, an denen sie nicht maßgebend beteiligt sind, abgegeben wird. Die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks sind jedoch berechtigt, Elektrizitätsanlagen für eigene Zwecke und für Zwecke dritter Unternehmungen, an denen sie maßgebend beteiligt sind, zu errichten und zu betreiben.

Zuerst eingetragen am 14.09.1942. Hierher sowie auf für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.10.1999.

Dem Bewilligungstext, verhandelt am 24.02.1942, ist eine entsprechende Formulierung zu entnehmen als ursprünglich beabsichtigtes Verbot zur Errichtung eines Elektrizitätswerkes auf dem Grundstück.

Lfd. Nr. 2

Nur lastend auf Flurstück 4/44 und dem ehemaligen Flurstück 4/42 (jetzt Teil von Flurstück 4/64):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung und Ferngasleitungs- und Fernmeldekabelrecht) für die Ferngas Salzgitter Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Salzgitter-Drütte.

Gemäß Bewilligung vom 05.09.1958 zuerst eingetragen am 13.10.1958. Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.10.1999.

Dem Bewilligungstext vom 05.09.1958 (*bei dortiger Bezugnahme auf das Flurstück 4/28*) sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

*Bewilligt und beantragt wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als dauernde Beschränkung dahingehend, dass die Ferngas Salzgitter Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Salzgitter-Drütte auf dem Grundstück Gemarkung Haselhorst, Flur 6, Flurstück 4/28 berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite eine Ferngasleitung und ein Fernmeldekabel zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen,*

*jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 10 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen weder Gebäude errichtet noch den Bestand der Fernleitungen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 10 m-Streifens liegt.*

#### Lfd. Nr. 3

Nur lastend auf den Flurstücken 4/45, 41 und 43:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung und Ferngasleitungs- und Fernmeldekabelrecht) für die GASAG Berliner Gaswerke AG in Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 10.05.1960 zuerst eingetragen am 23.08.1960. Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.10.1999.

Dem Bewilligungstext vom 10.05.1960 (*bei dortiger Bezugnahme auf die Flurstücke 4/45 und 4/47 bzw. dortiger Benennung der Ferngas Salzgitter Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Salzgitter-Drütte als aufgeführter Berechtigter*) sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

*Bewilligt und beantragt wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als dauernde Beschränkung dahingehend, dass die Ferngas Salzgitter Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Salzgitter-Drütte auf dem Grundstück Gemarkung Haselhorst, Flur 6, Flurstücke 4/45 und 4/47 berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite eine Ferngasleitung und ein Fernmeldekabel zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 10 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen weder Gebäude errichtet noch den Bestand der Fernleitungen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 10 m-Streifens liegt.*

#### Lfd. Nr. 4

Lastend auf den Flurstücken 4/44, 4/64, 41, 43, 4/45, 4/62, 70 und 67 als Bewertungsgrundstück, im Rahmen der Bewilligung bezeichnet als Grundstück/Anlage A zugunsten der herrschenden Grundstücke/Anlagen B (Flurstücke 71 und 68), C (Flurstücke 72 und 69) und D (Flurstück 73):

Grunddienstbarkeiten (Geh- und Leitungsrechte) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter 37938 bis 38049, 37846 bis 37937 und 37782 bis 37845.

Gemäß Bewilligung vom 27.05.1999 - UR-Nr. GH 232/1999 des Notars Hentschel in Berlin - eingetragen und gemäß § 9 GBO vermerkt am 22.07.1999. Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.10.1999.

Dem Bewilligungstext vom 27.05.1999 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

- 1) *Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke/Anlagen B, C und D sind jeweils selbstständig berechtigt, das dienende Grundstück als Anlage A von und nach ihren Grundstücken auf allen Wegen zum Gehen zu benutzen, sowie alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die zu ihren Grundstücken führen oder die ihren Grundstücken dienen, zu nutzen, zu unterhalten, gegebenenfalls zu ersetzen. Der Umfang der Nutzung richtet sich nach dem für gut eingerichtete Mehrfamilienhäuser Üblichen.*
- 2) *Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks/Anlage A hat alle Wege im Bereich seines Grundstücks auf seine Kosten auf Dauer in gutem Zustand zu erhalten. Das gilt auch für alle Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit er solche allein nutzt.*
- 3) *Soweit Wege oder Leitungen gemeinsam genutzt werden, z. B. für Heizung, Wasserzufuhr, Entwässerung, Telekommunikation, Elektrizität o.ä. hat der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks für deren Unterhaltung, Instandhaltung und gegebenenfalls für deren Erneuerung zu sorgen, wobei er mit der Erfüllung Dritte beauftragen darf. Von den hierfür entstehenden Kosten haben die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke neben dem Eigentümer des dienenden Grundstücks ihren Anteil unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnfläche zu tragen und zwar Anlage B mit 18 %, Anlage C mit 27 % und Anlage D mit 31 % (Anmerkung: somit verbleiben 24 % bei dem Bewertungsgrundstück). Sind nicht alle herrschenden Grundstücke betroffen, sind die Kosten der betroffenen Anlagen untereinander zu Anteilen ihrer Beteiligungsquote zu tragen.*
- 4) *Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß Ziffer 1) zu Lasten des Bewertungsgrundstücks/Anlage A sowie die Eintragung des Rechts im Bestandsverzeichnis der Grundbücher der Grundstücke/Anlagen B, C und D wird bewilligt und beantragt.*

- 5) Die Eintragung je einer Reallast in den Grundbüchern der Grundstücke/Anlagen B, C und D, jeweils im Range nach der Eintragung der gesondert zur Eintragung beantragten Dienstbarkeit, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks/Anlage A, für dessen Ansprüche aus Ziffer 3) mit entsprechendem Herrschvermerk wird bewilligt und beantragt.

#### Lfd. Nr. 5

Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter 37782 bis 37845.

Gleichrang mit Abt. II Nr. 6 und 7.

Gemäß Bewilligung vom 27.05.1999 - UR-Nr. GH 233/1999 des Notars Hentschel in Berlin - eingetragen und gemäß § 9 GBO vermerkt am 22.07.1999.

Hierbei sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.10.1999.

Dem Bewilligungstext vom 27.05.1999 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen (wobei hinsichtlich der Grundstücks-/Anlagenbezeichnungen A, B, C und D auf die eingehenden Erläuterungen unter der Lfd. Nr. 4 verwiesen wird):

- 1) Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke/Anlagen A, B und D sind jeweils selbstständig berechtigt, das dienende Grundstück als Anlage C von und nach ihren Grundstücken auf allen Wegen zu m Gehen zu benutzen, sowie alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die zu ihren Grundstücken führen oder die ihren Grundstücken dienen, zu nutzen, zu unterhalten, gegebenenfalls zu ersetzen. Der Umfang der Nutzung richtet sich nach dem für gut eingerichtete Mehrfamilienhäuser Üblichen.
- 2) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks/Anlage C hat alle Wege im Bereich seines Grundstücks auf seine Kosten auf Dauer in gutem Zustand zu erhalten. Das gilt auch für alle Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit er solche allein nutzt.
- 3) Soweit Wege oder Leitungen gemeinsam genutzt werden, z. B. für Heizung, Wasserzufuhr, Entwässerung, Telekommunikation, Elektrizität o.ä. hat der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks für deren Unterhaltung, Instandhaltung und gegebenenfalls für deren Erneuerung zu sorgen, wobei er mit der Erfüllung Dritte beauftragen darf. Von den hierfür entstehenden Kosten haben die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke neben dem Eigentümer des dienenden Grundstücks ihren Anteil unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnfläche zu tragen und zwar Anlage A mit 24 %, Anlage B mit 18 % und Anlage D mit 31 %. Sind nicht alle herrschenden Grundstücke betroffen, sind die Kosten der betroffenen Anlagen untereinander zu Anteilen ihrer Beteiligungsquote zu tragen.
- 4) Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß Ziffer 1) zu Lasten des Grundstücks/Anlage C sowie die Eintragung des Rechts im Bestandsverzeichnis der Grundbücher der Grundstücke/Anlagen A, B und D wird beantragt.
- 5) Die Eintragung je einer Reallast in den Grundbüchern der Grundstücke/Anlagen A, B und D, jeweils im Range nach der Eintragung der gesondert zur Eintragung beantragten Dienstbarkeit, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks/Anlage C, für dessen Ansprüche aus Ziffer 3) mit entsprechendem Herrschvermerk wird bewilligt und beantragt.

#### Lfd. Nr. 6

Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter 37846 bis 37937.

Gleichrang mit Abt. II Nr. 5 und 7.

Gemäß Bewilligung vom 27.05.1999 - UR-Nr. GH 234/1999 des Notars Hentschel in Berlin - eingetragen und gemäß § 9 GBO vermerkt am 22.07.1999.

Hierbei sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.10.1999.

Dem Bewilligungstext vom 27.05.1999 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen (wobei hinsichtlich der Grundstücks-/Anlagenbezeichnungen A, B, C und D auf die eingehenden Erläuterungen unter der Lfd. Nr. 4 verwiesen wird):

- 1) Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke/Anlagen A, B und B sind jeweils selbstständig berechtigt, das dienende Grundstück als Anlage D von und nach ihren Grundstücken auf allen Wegen zu m Gehen zu benutzen, sowie alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die zu ihren Grundstücken führen oder die ihren Grundstücken dienen, zu nutzen, zu unterhalten, gegebenenfalls zu ersetzen. Der Umfang der Nutzung richtet sich nach dem für gut eingerichtete Mehrfamilienhäuser Üblichen.
- 2) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks/Anlage D hat alle Wege im Bereich seines Grundstücks auf seine Kosten auf Dauer in gutem Zustand zu erhalten. Das gilt auch für alle Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit er solche allein nutzt.

- 3) Soweit Wege oder Leitungen gemeinsam genutzt werden, z. B. für Heizung, Wasserzufuhr, Entwässerung, Telekommunikation, Elektrizität o.ä. hat der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks für deren Unterhaltung, Instandhaltung und gegebenenfalls für deren Erneuerung zu sorgen, wobei er mit der Erfüllung Dritte beauftragen darf. Von den hierfür entstehenden Kosten haben die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke neben dem Eigentümer des dienenden Grundstücks ihren Anteil unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnfläche zu tragen und zwar Anlage A mit 24 %, Anlage B mit 18 % und Anlage C mit 27 %. Sind nicht alle herrschenden Grundstücke betroffen, sind die Kosten der betroffenen Anlagen untereinander zu Anteilen ihrer Beteiligungsquote zu tragen.
- 4) Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß Ziffer 1) zu Lasten des Grundstücks/Anlage D sowie die Eintragung des Rechts im Bestandsverzeichnis der Grundbücher der Grundstücke/Anlagen A, B und C wird beantragt.
- 5) Die Eintragung je einer Reallast in den Grundbüchern der Grundstücke/Anlagen A, B und C, jeweils im Range nach der Eintragung der gesondert zur Eintragung beantragten Dienstbarkeit, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks/Anlage D, für dessen Ansprüche aus Ziffer 3) mit entsprechendem Herrschvermerk wird bewilligt und beantragt.

#### Lfd. Nr. 7

Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter 37938 bis 38049.

Gleichrang mit Abt. II Nr. 5 und 6.

Gemäß Bewilligung vom 27.05.1999 - UR-Nr. GH 235/1999 des Notars Hentschel in Berlin - eingetragen und gemäß § 9 GBO vermerkt am 22.07.1999.

Hierbei sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.10.1999.

Dem Bewilligungstext vom 27.05.1999 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen (wobei hinsichtlich der Grundstücks-/Anlagenbezeichnungen A, B, C und D auf die eingehenden Erläuterungen unter der lfd. Nr. 4 verwiesen wird):

- 1) Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke/Anlagen A, C und D sind jeweils selbstständig berechtigt, das dienende Grundstück als Anlage B von und nach ihren Grundstücken auf allen Wegen zu m Gehen zu benutzen, sowie alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die zu ihren Grundstücken führen oder die ihren Grundstücken dienen, zu nutzen, zu unterhalten, gegebenenfalls zu ersetzen. Der Umfang der Nutzung richtet sich nach dem für gut eingerichtete Mehrfamilienhäuser Üblichen.
- 2) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks/Anlage B hat alle Wege im Bereich seines Grundstücks auf seine Kosten auf Dauer in gutem Zustand zu erhalten. Das gilt auch für alle Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit er solche allein nutzt.
- 3) Soweit Wege oder Leitungen gemeinsam genutzt werden, z. B. für Heizung, Wasserzufuhr, Entwässerung, Telekommunikation, Elektrizität o.ä. hat der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks für deren Unterhaltung, Instandhaltung und gegebenenfalls für deren Erneuerung zu sorgen, wobei er mit der Erfüllung Dritte beauftragen darf. Von den hierfür entstehenden Kosten haben die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke neben dem Eigentümer des dienenden Grundstücks ihren Anteil unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnfläche zu tragen und zwar Anlage A mit 24 %, Anlage C mit 27 % und Anlage D mit 31 %. Sind nicht alle herrschenden Grundstücke betroffen, sind die Kosten der betroffenen Anlagen untereinander zu Anteilen ihrer Beteiligungsquote zu tragen.
- 4) Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt gemäß Ziffer 1) zu Lasten des Grundstücks/Anlage B sowie die Eintragung des Rechts im Bestandsverzeichnis der Grundbücher der Grundstücke/Anlagen A, C und D wird beantragt.
- 5) Die Eintragung je einer Reallast in den Grundbüchern der Grundstücke/Anlagen A, C und D, jeweils im Range nach der Eintragung der gesondert zur Eintragung beantragten Dienstbarkeit, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks/Anlage B, für dessen Ansprüche aus Ziffer 3) mit entsprechendem Herrschvermerk wird bewilligt und beantragt.

#### Lfd. Nr. 8

Die lfd. Nr. 8 wurde gelöscht.

#### Lfd. Nr. 9

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 19/24). Ingetragen am 23.05.2024.



### Lfd. Nr. 10

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 L 3/24). Eingetragen am 23.05.2024.

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

Die Werte der Rechte der lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 werden auftragsgemäß gesondert unter Punkt 10 aufgeführt.

Dabei ist nicht entscheidend, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

#### 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 16.07.2024, Herr Mielke, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Beanstandungen und Beschränkungen.

Ein entsprechender Zustand wird zum 23.09.2024 zu Grunde gelegt.

### 2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind freiwillig übernommene Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungsverpflichtungen von Grundstückseigentümern zugunsten anderer Grundstücke. Wirksam werden Baulasten durch Eintragung solcher Verpflichtungen in das bezirkliche Baulastenverzeichnis. Das Erfordernis zur Baulasteintragung ergibt sich in der Regel aus einem geplanten Bauvorhaben oder einer beabsichtigten Grundstücksteilung, um öffentlich-rechtliche Hindernisse, die diesem Vorhaben entgegenstehen, auszuräumen. Inhalt von Baulasten können u.a. Zuwegungen, Feuerwehrezufahrten, Abstandsflächen und Nutzungsmaßbeschränkungen sein. Durch Baulasteintragung wird eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung begründet, die bei Verstößen mit einer Ordnungsverfügung der Bauaufsicht zugunsten öffentlicher Belange durchgesetzt werden kann. Im Gegensatz zum privatrechtlichen Vertrag oder einem durch Grunddienstbarkeit gesicherten Recht, räumt die Baulast keinen zivilrechtlichen Anspruch der begünstigten Grundstückseigentümer ein. Die durch Eintragung einer Baulast entstandene Belastung eines Grundstücks kann später nur bei Wegfall der Eintragungsvoraussetzungen und Verzicht der Bauaufsicht wieder gelöscht werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 17.07.2024, Frau Fischer, liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 23.09.2024 von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

### 2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 19.07.2024 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Grobler, wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen Gorgasring, Faucherweg, Daumstraße und Nonnendammallee erschlossen.

Für die Straßen Gorgasring, Faucherweg und Daumstraße sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches BauGB voraussichtlich nicht 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 § 15a Erschließungsbeitragsgesetz wird voraussichtlich erst durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte erfolgen. Bis zur Vorlage entsprechender Grundsatzentscheidungen legt Frau Grobler den Gesetzestext dahingehend aus, dass die Nonnendammallee auf diesem Abschnitt nicht mehr dem Erschließungsbeitragsrecht unterliegt und somit voraussichtlich keine entsprechenden Beiträge mehr zu zahlen sind.

Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand zum 23.09.2024 zu Grunde gelegt.

### 2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker/Geoportal Berlin, Stand 23.09.2024) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

## 2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 24.07.2024, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/FB Umwelt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK geführt.

Dem Umweltamt liegen keine Informationen zu diesem Grundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserunreinigungen zum 23.09.2024 zu Grunde gelegt.

## 2.7 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 29.06.1998 und 27.05.1999 sind auszugsweise folgende Regelungen zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 86 Miteigentumsanteile, verteilt auf 64 Eigentumswohnungen in 2 Häuserzeilen mit insgesamt 8 Hausaufgängen und 22 Teileigentume als Garagenstellplätze.

Die Kellerräume zu den Wohneinheiten sind ebenfalls als Sondereigentum zugeordnet.

Hinsichtlich der Hausaufgänge wurden folgende Aufgangs-/Gebäudegemeinschaften gebildet:

- a) Hausaufgang Gorgasring 42 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 1 - 8)
- b) Hausaufgang Gorgasring 44 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 9 - 16)
- c) Hausaufgang Gorgasring 46 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 17 - 24)
- d) Hausaufgang Gorgasring 48 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 25 - 32)
- e) Hausaufgang Gorgasring 45 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 33 - 40)
- f) Hausaufgang Gorgasring 47 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 41 - 48)
- g) Hausaufgang Gorgasring 49 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 49 - 56)
- h) Hausaufgang Gorgasring 51 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 57 - 64)
- i) Bauwerk Garagen G 1 - G 6 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 65 - 70)
- j) Bauwerk Garagen G 7 - G 14 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 71 - 78)
- k) Bauwerk Garagen G 15 - G 22 (bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 79 - 86)

Die Aufgänge a) bis h) sind jeweils eine Aufgangsgemeinschaft - die Aufgänge Gorgasring 42, 44, 46, 48 sowie Gorgasring 45, 47, 49, 51 bilden jeweils eine Gebäudegemeinschaft. Soweit rechtlich zulässig, sollen die jeweiligen Untergemeinschaften in allen Angelegenheiten im Verhältnis zueinander so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handelt.

Kosten der Erhaltung und Instandsetzung der Garagen haben die Eigentümer zu tragen, die Sondereigentum an einer Garage haben. Insoweit bilden die Garagengruppen G 1 bis G 6, G 7 bis G 14 und G 15 bis G 22 je eine Untergemeinschaft mit der Maßgabe, dass Kosten ausschließlich von der jeweiligen Untergemeinschaft - untereinander zu gleichen Anteilen - zu tragen sind. Instandhaltungskosten (gegebenenfalls bis zur Erneuerung) von Garagentoren hat der Eigentümer zu tragen, in dessen Eigentum die Garage steht.

Die Dachräume mit einer Höhe bis zum Kehlbalken von ca. 1,10 m bis 1,20 m. Eine Begehung ist nicht möglich. Der sogenannte Kriechraum ist lediglich über eine Zugklappe, die sich im Treppenhauskopf befindet, zugänglich. Dieser Zugang ist ausschließlich für den Schornsteinfeger geschaffen worden.

Im Übrigen ist eine Begehung des Kriechraumes nicht möglich. Dieser Bereich ist begrifflich Gemeinschaftseigentum, doch schon mangels Zugänglichkeit in keiner Weise nutzbar bzw. nutzbar zu machen.

Die jeweiligen Untergemeinschaften können in sämtlichen Angelegenheiten selbstständig und ohne Mitwirkung der übrigen Untergemeinschaften entscheiden, die entweder nur das Innenverhältnis der Untergemeinschaft betreffen oder nicht zwingend auch das Sonder- oder Gemeinschaftseigentum betreffen oder nicht zwingend auch das Sonder- und Gemeinschaftseigentum der anderen Untergemeinschaften, die Außenanlagen, das einheitliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage, deren Sicherheit sowie deren gemeinsame Einrichtungen und deren Nutzung berühren.

Ausschließlich der Entscheidungsbefugnis der Untergemeinschaften unterliegen (soweit anwendbar):

- bauliche Veränderungen an Sondereigentumseinheiten sowie dem innen liegenden Gemeinschaftseigentums, soweit bau- und ordnungsrechtlich zulässig;
- Instandhaltung, Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen an dem zur Untergemeinschaft gehörigen Gemeinschaftseigentum nebst der ausschließlich durch die Untergemeinschaft genutzten technischen Anlagen sowie
- die Nutzung der Gemeinschaftsräume, Keller- und Abstellflächen

Zur Ausübung eines Gewerbetriebes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden; sie ist stets widerruflich, kann jedoch vom Verwalter nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungen - Garagen zählen nicht mit - vertreten ist.

Das Stimmrecht bestimmt sich grundsätzlich nach der Anzahl der Wohnungen.

Über Angelegenheiten, welche lediglich die bestehenden Untergemeinschaften (auch Garagen) betreffen, beschließen allein die Mitberechtigten der jeweiligen Untergemeinschaft.

Die vorhandenen 24 KFZ-Stellplätze ST 1 bis ST 24 sind einzelnen Eigentumswohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 149/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Gorgasring 51, 3.OG links, nebst einem Kellerraum, gelegen im Untergeschoss des Hauses Gorgasring 51 mit der Nr. 63 bezeichnet.

Dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist kein Sondereigentum an einem Garagenstellplatz oder ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz zugeordnet, wobei die in diesem Zusammenhang anfallende Lasten und Kosten durch die Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind.

## 2.8 Objektverwaltung

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Patt Hausverwaltung GmbH, Gorkistraße 9 in 13507 Berlin.

## 3. **PLANUNGSRECHT**

### 3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 23.09.2024 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,50 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 23.09.2024 im FIS-Broker/Geoportal Berlin) regeln die Ausweisungen des am 15.04.1961 festgesetzten Bebauungsplanes VIII-41 die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit folgenden grundstücksbezogenen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung gemäß § 7 Bauordnung Berlin i.d.F. von 1958 § 7 Nr. 8
- Baugrenzenfestsetzung als der aufstehenden Bebauung entsprechende Baufenster mit 4 Vollgeschossen für die Wohngebäude und der aufstehenden Garagen
- Festsetzung der Freiflächen als private Grünflächen oder als Wageneinstellplätze

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 mit mehrseitigem Straßenlandanschluss liegt im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Haselhorst.

Die nähere Umgebung ist wesentlich durch dem Bewertungsobjekt entsprechende mehrgeschossige Wohnbebauungen geprägt, die im Zuge einer Gesamtbaumaßnahme Anfang der 60er Jahre durch die Gewobag nördlich der Nonnendammallee errichtet worden sind.

Wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind für entsprechende Wohngebiete vorhanden.

Der als Tempo 30-Zone ausgeschilderte, als Anwohnerstraße mäßig befahrene Gorgasring ist auf Objekthöhe mit betonierter Fahrbahn, seitlichen Parkplätzen und befestigten Gehwegen ausgeführt. Es besteht keine Parkraumbewirtschaftung.

Die als gut einzustufende Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- den U-Bahnhof „Haselhorst“ bei geringer fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich von Nonnendammallee und Daumstraße
- die Bushaltestelle „U-Bahnhof Haselhorst/Daumstraße“ bei geringer fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich von Nonnendammallee und Daumstraße
- den S-Bahnhof Spandau in ca. 2,5 km Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- ca. 2 km zur Altstadt Spandau mit zahlreichen bezirklichen Einrichtungen und dort ebenfalls vorhandenem großflächigen Einzelhandel
- ca. 2,5 km zum Fernbahnhof Spandau am südlichen Ende der Altstadt Spandau
- ca. 8 km zur City-West/Breitscheidplatz
- ca. 9,5 km zum Hauptbahnhof
- ca. 12,5 km zur City-Ost/Alexanderplatz
- ca. 27 km Flughafen BER

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 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 stabiler Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

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

- Einwohnerzahl ca. 255.516 EW (Berlin insgesamt 3.866.385 EW)
- Wohnungsbestand ca. 124.417 Einheiten (Berlin insgesamt 2.014.562 Einheiten)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 2,2 % (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote ca. 9,6 % (Berlin insgesamt  $\bar{\sigma}$  ca. 9,3 %) bzw. 10,1 % im September 2024 (Berlin insgesamt  $\bar{\sigma}$  ca. 9,8 % im September 2024)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.367.-€ (Berlin  $\bar{\sigma}$  3.508.-€)

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 stark unregelmäßigem Zuschnitt ist das Gesamtgrundstück in 3 separate Abschnitte unterteilt, getrennt durch den Verlauf des Gorgasrings/Faucherwegs und den U-Bahn-Zugang am Gorgasring (s. dazu Anlage c zu diesem Gutachten).

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung der Baugrunderkennung Spandau im Geoportal Berlin/FIS-Broker mit Stand vom 23.09.2024 handelt es sich bei dem Baugrund um Sand in einer Tiefe von 0 m bis 2 m bei im Allgemeinen nicht erforderlichen besonderen Gründungsmaßnahmen.

Die Außenanlagen wurden größtenteils als Rasenfläche mit anteiligem Strauch- und Baumbestand angelegt - bei von Schranken in den Zufahrtbereichen zu den Stellplätzen, Einzäunungen von Mülltonnensammelstellplätzen und den Straßenverlauf begleitenden Heckenanpflanzungen abgesehen - ohne Einfriedungen im Verlauf des Gorgasrings.

Grundstücksbefestigungen als Wegeführungen, Zufahrten zu den Stellplätzen incl. der Stellplätze und der eingezäunten Mülltonnensammelstellplätze wurden mittels Beton- und Natursteinpflasterung ausgeführt.

### **5.2 Kurzbeschreibung Gebäude**

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigung vom 23.09.2024 und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen (bei dort lediglich vorliegender/einsehbarer Abgeschlossenheitsbescheinigung incl. der Aufteilungspläne).

Gebäudeabschnitt Gorgasring 51 mit 8 Wohneinheiten:

- Baujahr ca. 1960 (lt. Energieausweis 1954 bzw. gemäß Karte der Gebäudealter/FIS-Broker/Geoportal Berlin aus der Bauphase 1961-1970); Bestandteil der abgewinkelten Gebäudezeile mit den Hausaufgängen Gorgasring 45, 47, 49 und 51 als Mehrfamilienwohnhaus mit über OK Gelände reichendem KG, EG als Hochparterre sowie 1.OG bis 3.OG bei leicht geneigtem Satteldach ohne ausreichender lichter Raumhöhe mit - soweit erkennbar - Wellplatteneindeckung

- baujahrestypische Bauweise mit massiven Stahlbetongeschossdecken und tragenden Mauerwerksaußenwänden (gemäß Grundrissvermaßung im 3.OG d = 30 cm bei nachträglich/zusätzlich aufgebrachtem verputztem Wärmedämmverbundsystem) und tragenden Mittel- und Treppenhauswänden d = 24 cm; leichte Trennwände innerhalb der Wohneinheit d = 5 cm bis 7 cm
- KG in den eingesehenen Bereichen mit Estrichboden und Kellerwänden als gestrichenem Rohmauerwerk oder Holzplattenabtrennungen
- überdachter Hauszugangsbereich mit Klingel/Gegensprechanlage und innen liegend angeordneten Briefkästen; Treppenhaus mit Betonwerksteinbelag bei verputzten/gestrichen Wand- und Deckenflächen der Stahlbetontreppenläufe; Treppenhausfenster einfach verglast

### **5.3 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Wohnung Nr. 63/Wohnfläche**

ETW Nr. 63 verfügt über 3 Zimmer, Flur mit Abstellfläche, Badezimmer, Küche und Balkon.

- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster und -fenstertür zum Balkon
- Innentüren: Zargentüren aus der Ursprungszeit (teilweise mit Glasausschnitt)
- Wandflächen: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen; abschnittsweise lackierte Holzverkleidungen; Badezimmer mit Wandfliesen im unteren Wandabschnitt; Küche mit Wandfliesenspiegel im Objektbereich
- Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen; abschnittsweise lackierte Holzverkleidungen oder gestrichene Kunststoffdekorplattenverkleidung
- Fußbodenflächen: Laminatbelag in Flur und allen 3 Zimmern; Badezimmer mit Bodenfliesen; Küche mit PVC-Belag (nach Auskunft der Mieterin mieterseits verlegt)
- Ausstattung Badezimmer mit Stand-WC, eingefliester Eckduschtasse und Kabine, Waschbecken
- mieter eigene Einbauküche (nach Auskunft der Mieter vermietet ohne Küchenausstattung gestellt)
- Balkon mit Bodenfliesen, Geländer als Stahlkonstruktion mit Brüstungsplatten
- Platten- und Rippenheizkörper (bei mittels Fernwärme erfolgreicher Beheizung der Wohnanlage)
- gegenüber der Ursprungs Ausstattung modernisierter Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter

Bei Lage im 3.OG ohne Aufzug besteht keine Barrierefreiheit.

#### Ansatz der Wohnfläche

Der Teilungserklärung ist keine Angabe zur Wohnflächengröße zu entnehmen.

Dem vorliegenden Mietvertrag vom 20.04.2018 ist eine Wohnflächenangabe von 62,81 m<sup>2</sup> (bei 59,58 m<sup>2</sup> Heizfläche) zu entnehmen, die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffender Wohnflächenansatz zu Grunde gelegt wird.

#### **Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche WE-Nr. 63**

**62,81 m<sup>2</sup>**

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

### **5.4 Baulicher Zustand**

Es erfolgte keine sachverständige Überprüfung haustechnischer Einrichtungen.

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

Im Rahmen der zerstörungsfreien Feststellungen bei möbliertem Objektzustand besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Bei Ortsbesichtigung war ein in großem Umfang aufgewölbter und an den Anschlussstellen losgelöster Laminatbelag feststellbar.

Das Gemeinschaftseigentum incl. der Außenanlagen lag bei Ortsbesichtigung in den eingesehenen Bereichen in einem größtenteils gepflegten Zustand vor.

### **5.5 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben**

#### **5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit**

Gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 20.04.2018 ist die Wohnung ab dem 01.05.2018 zu Wohnzwecken vermietet.

Die Wohnung hat eine Wohnflächengröße von ca. 62,81 m<sup>2</sup> bei ca. 59,58 m Heizfläche und besteht aus 2 ½ Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkon und Keller Nr. 63.

Als ursprünglich vereinbarte monatliche Nettokaltmiete werden 408,00 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung 118,00 € und Vorauszahlung Heizkosten/Warmwasser 65,00 €, insgesamt 591,00 € aufgeführt. Das Mietverhältnis wurde für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Gemäß Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 14.06.2024 beträgt die Nettokaltmiethöhe unverändert 408,00 € bei einer monatlichen Gesamtmiete von 591,00 € (incl. 183,00 € Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung). Dies entspricht einem Nettokaltmietansatz von 6,50 €/m<sup>2</sup> bei zu Grunde gelegter Wohnfläche von 62,81 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein unbefristet vermieteter Zustand zu Grunde gelegt. Der erzielten Nettokaltmiethöhe steht eine ortsübliche Vergleichsmiete gem. Berliner Mietspiegel 2024 mit einer Wohnflächengröße ab 60 m<sup>2</sup> bei Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC in Höhe von 6,20 €/m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 5,23 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 8,00 €/m<sup>2</sup>Wfl. gegenüber.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein wurden alle Wohnungen auf dem Grundstück zum 31.12.2000 aus der Sozialbindung entlassen.

## 5.5.2 Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben

Schriftliche Mitteilungen der WEG-Verwaltung vom 18.10.2024:

- das monatlich zu zahlende Hausgeld beläuft sich auf 253,49 € (incl. anteiliger Instandhaltungsrücklage)
- die zuletzt verabschiedete Instandhaltungsrücklage lag bei 91.990,52 €
- Schädlingsbefall ist aktuell nicht bekannt
- größere bauliche Maßnahmen sind momentan nicht geplant
- letztmalig wurde in 2019 eine Sonderumlage beschlossen mit Fälligkeit in 2019
- hinsichtlich laufender Prozesskostenrisiken für oder gegen die Eigentümergemeinschaft sind derzeit keine Klagen anhängig
- es bestehen Hausgeldrückstände, die aber regelmäßig in Mahnverfahren eingefordert werden
- die Beheizung erfolgt mittels Sammelheizung/Fernwärme
- die zu bewertende Eigentumswohnung wird in den Abrechnungen mit 62,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche geführt

Ein am 10.08.2018 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis für die Gebäudezeile Gorgasring 45, 47, 49 und 51 (Ersteller: Techem Energy Services GmbH, Hauptstraße 89 in 65760 Eschborn) weist einen Endenergieverbrauch von 114 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 80 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus.

## 6. Auswahl des Bewertungsverfahrens/Definition Verkehrswert

### 6.1 Allgemein

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

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

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

### 6.2 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3 Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

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

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

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

### **6.4 Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

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

## 6.5 **Verkehrswert**

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

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

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

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

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

## 6.6 **Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens**

Bei der vermieteten Eigentumswohnung handelt es sich um ein typisches Vergleichswertobjekt.

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

## 7. **BODENRICHTWERT (nachrichtlich)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2024 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 600.-€/m<sup>2</sup> 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 1325 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1325 des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2017: 500.-€/m<sup>2</sup> W 1,00
- BRW zum 01.01.2018: 700.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,40-fache)
- BRW zum 01.01.2019: 800.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,14-fache)
- BRW zum 01.01.2020: 900.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,13-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 900.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: 900.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2023: 750.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,83-fache)
- BRW zum 01.01.2024: 600.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,80-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 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 Eigentumswohnung

Zum Stichtag 23.09.2024 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für vergleichbare Eigentumswohnungen mit den nachfolgend vorgegebenen Eigenschaften und Kauffalldatum vom 01.01.2023 bis zum 23.09.2024 abgefragt, bei der insgesamt 25 Kauffälle angegeben wurden.

Zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften wurde auf ein Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 600.-€/m<sup>2</sup> bis 750.-€/m<sup>2</sup> für Wohnbebauung mit einer GFZ von 1,00 Bezug genommen.

Da innerhalb des Bezirks Spandau lediglich 8 Kauffälle vorlagen, wurde von einer bezirklichen Eingrenzung abgesehen.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Kaufpreisdatum           | 01.01.2023 bis 23.09.2024                       |
| Bezirk                   | ohne bezirkliche Eingrenzung                    |
| Bodenrichtwert BRW       | 600.-€/m <sup>2</sup> bis 750.-€/m <sup>2</sup> |
| GFZ-Bezug des BRW        | 1,00  |
| Typische Nutzungsart     | W (Wohnnutzung)                                 |
| Wohnungsart              | Etagenwohnung                                   |
| Geschosslage             | Hochparterre, Obergeschoss                      |
| Baujahr Gebäude          | 1950 bis 1965                                   |
| Anzahl der Wohneinheiten | mindestens 10 Wohneinheiten WE                  |
| Aufzug                   | nicht vorhanden                                 |
| Verfügbarkeit            | vermietet                                       |
| Wohnflächengröße         | 50 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup> Wfl.    |

Alle 25 Kauffälle wurden in 3- bis 6-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1953 bis 1965 bei 12 bis 319 Wohneinheiten WE als 2- bis 4-Zimmerwohnungen erzielt, die teilweise auch Teileigentumseinheiten in geringem Umfang beinhalten.

Die Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 1.015 m<sup>2</sup> mit 12 Wohneinheiten bis 33.118 m<sup>2</sup> mit 319 Wohneinheiten.

Sämtliche Wohnungen verfügen über Küche/Kochgelegenheit, Sanitärbereich und Flur/Diele.

Kellerräume sind mittels Sondernutzungsrecht, Sondereigentum oder durch die WEG-Verwaltung als Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

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

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften der hier zu bewertenden Eigentumswohnung.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 25 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wfl. aufgeführt werden.

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

- der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2023 bis zum 23.09.2024  
Verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt für die Kaufpreisentwicklung von Bestands-Eigentumswohnungen bis zum 2. Quartal 2024 ist eine ab der ersten 1. Jahreshälfte 2023 fallende Kaufpreisentwicklung um ca. 5 % zu entnehmen, die sich aber ab Anfang des Jahres 2024 weitgehend stabilisiert hat.  
Entsprechend wird gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 23.09.2024 für:
  - im 1. Halbjahr 2023 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 5 %,
  - im 2. Halbjahr 2023 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 2,5 % vorgenommen.
- der speziellen Wohnlage hinsichtlich des Bodenrichtwertniveaus  
Bei vorliegenden Bodenrichtwerten des Bewertungsgrundstücks mit 750.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 zum 01.01.2023 bzw. 600.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 zum 01.01.2024 werden für davon abweichende Bodenrichtwerthöhen von bis zu 100.-€/m<sup>2</sup> Marktanpassungen von bis zu 5 % vorgenommen.  
In diesem Zusammenhang bleibt anzumerken, dass sich prozentuale Bodenrichtwertdifferenzen nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau/m<sup>2</sup> Wohnfläche einzelner Kauffälle übertragen lassen.
- der Geschosslage  
Bei Lage im 3.OG des Bewertungsobjektes wird für die Hochparterre-Wohnung als Kauffall Nr. 9 wegen der im Regelfall erhöhten Einbruchgefahr in Verbindung mit ungünstigeren Belichtungs- und Ausichtsverhältnissen ein Marktanpassungszuschlag von 5 % vorgenommen.
- des Vorhandenseins von Balkonen/Loggien/Terrassen  
Bei Vorliegen eines Balkons für das Bewertungsobjekt wird für Kauffälle ohne Balkon/Loggia/Terrasse ein Marktanpassungszuschlag von 5 % wegen der eingeschränkteren Marktgängigkeit vorgenommen.
- des Vorhandenseins von Stellplätzen als Sondernutzungsrecht  
Bei nicht vorliegendem Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz für das Bewertungsobjekt wird für Kauffall Nr. 15 mit Sondernutzungsrecht an einem Wageneinstellplatz ein Marktanpassungsabschlag von 5 % wegen der besseren Marktgängigkeit vorgenommen.

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

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 1  | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 17.05.2023  | - 5 %                              |                                    |
|  | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 12347 Berlin - Britz  |                                    |                                    |
|  | <b>BRW zum 01.01.2023</b>   | 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) |                                    |                                    |
|  | <b>Wohnflächengröße</b>   | 55,00 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|  | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1957  |                                    |                                    |
|  | <b>Geschosslage</b>   | 1.OG  |                                    |                                    |
|  | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden   |                                    |                                    |
|  | <b>Sonstiges</b>  | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>145.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.636.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.636.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 = 2.504,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.504.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |  |
|--|---|---|------------------------------------|--|
| Nr. 2  | Kaufpreisdatum  | 30.05.2023  | - 5 %                              |  |
|  | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13587 Berlin - Hakenfelde   |                                    |  |
|  | BRW zum 01.01.2023  | 700.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | + 2,5 %                            |  |
|  | Wohnflächengröße  | 54,00 m <sup>2</sup>  |                                    |  |
|  | Baujahr Gebäude   | 1955  |                                    |  |
|  | Geschosslage  | 2.OG  |                                    |  |
|  | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |  |
|  | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |  |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   | <b>140.000.-€</b>                  |  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   | <b>2.593.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |  |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.593.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 x 1,025 = 2.524,93 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   | <b>2.525.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>  |                                    |  |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |  |
|--|---|---|------------------------------------|--|
| Nr. 3  | Kaufpreisdatum  | 21.06.2023  | - 5 %                              |  |
|  | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13599 Berlin - Haselhorst   |                                    |  |
|  | BRW zum 01.01.2023  | 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) |                                    |  |
|  | Wohnflächengröße  | 61,30 m <sup>2</sup>  |                                    |  |
|  | Baujahr Gebäude   | 1965  |                                    |  |
|  | Geschosslage  | 1.OG  |                                    |  |
|  | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |  |
|  | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |  |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   | <b>175.000.-€</b>                  |  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   | <b>2.855.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |  |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.855.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 = 2.712,25 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   | <b>2.712.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>  |                                    |  |

| Kauffall  | Eigenschaften   |  | Prozentuale Anpassungen            |  |
|---|---|--|------------------------------------|--|
| Nr. 4   | Kaufpreisdatum  | 03.07.2023   | - 2,5 %                            |  |
|   | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 12351 Berlin - Gropiusstadt  |                                    |  |
|   | BRW zum 01.01.2023  | 700.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                              | + 2,5 %                            |  |
|   | Wohnflächengröße  | 62,30 m <sup>2</sup>   |                                    |  |
|   | Baujahr Gebäude   | 1964   |                                    |  |
|   | Geschosslage  | 1.OG   |                                    |  |
|   | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden  |                                    |  |
|   | Sonstiges   | Miete monatlich 1.350.-€ bzw. 21,67 €/m <sup>2</sup> Wfl. bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder bruttowarm |                                    |  |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |  | <b>379.000.-€</b>                  |  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |  | <b>6.083.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |  |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>6.083.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 x 1,025 = 6.079,20 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   | <b>6.079.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>   |                                    |  |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 5  | Kaufpreisdatum  | 26.07.2023  | - 2,5 %                            |                                    |
|  | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13587 Berlin - Hakenfelde   |                                    |                                    |
|  | BRW zum 01.01.2023  | 700.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | + 2,5 %                            |                                    |
|  | Wohnflächengröße  | 50,00 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|  | Baujahr Gebäude   | 1955  |                                    |                                    |
|  | Geschosslage  | 2.OG  |                                    |                                    |
|  | Balkon/Loggia/Terrasse  | nicht vorhanden   | + 5 %                              |                                    |
|  | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>125.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.500.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.500.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 x 1,025 x 1,05 = 2.623,36 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.623.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 6   | Kaufpreisdatum  | 22.09.2023  | - 2,5 %                            |                                    |
|   | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13599 Berlin - Haselhorst   |                                    |                                    |
|   | BRW zum 01.01.2023  | 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                                 |                                    |                                    |
|   | Wohnflächengröße  | 70,66 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | Baujahr Gebäude   | 1960  |                                    |                                    |
|   | Geschosslage  | 1.OG  |                                    |                                    |
|   | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | Sonstiges   | Miete monatlich 444.-€ bzw. 6,28 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder<br>bruttowarm |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>210.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.972.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.972.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 2.897,70 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.898.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 7   | Kaufpreisdatum  | 23.10.2023  | - 2,5 %                            |                                    |
|   | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13587 Berlin - Hakenfelde   |                                    |                                    |
|   | BRW zum 01.01.2023  | 700.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                                 | + 2,5 %                            |                                    |
|   | Wohnflächengröße  | 50,00 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | Baujahr Gebäude   | 1955  |                                    |                                    |
|   | Geschosslage  | 2.OG  |                                    |                                    |
|   | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | Sonstiges   | Miete monatlich 444.-€ bzw. 6,28 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder<br>bruttowarm |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>125.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.500.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.500.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 x 1,025 = 2.498,44 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.498.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 8   | Kaufpreisdatum  | 17.11.2023  | - 2,5 %                            |                                    |
|   | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13599 Berlin - Haselhorst   |                                    |                                    |
|   | BRW zum 01.01.2023  | 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 750.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) |                                    |                                    |
|   | Wohnflächengröße  | 58,20 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | Baujahr Gebäude   | 1961  |                                    |                                    |
|   | Geschosslage  | 1.OG  |                                    |                                    |
|   | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>155.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.663.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.663.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 2.596,43 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.596.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 9  | Kaufpreisdatum  | 15.01.2024  |                                    |                                    |
|  | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13189 Berlin - Pankow   |                                    |                                    |
|  | BRW zum 01.01.2024  | 700.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                                 | - 5 %                              |                                    |
|  | Wohnflächengröße  | 66,00 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|  | Baujahr Gebäude   | 1960  |                                    |                                    |
|  | Geschosslage  | Hochparterre  | + 5 %                              |                                    |
|  | Balkon/Loggia/Terrasse  | nicht vorhanden   | + 5 %                              |                                    |
|  | Sonstiges   | Miete monatlich 408.-€ bzw. 6,18 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder<br>bruttowarm |                                    |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>169.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.561.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.561.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 x 1,05 x 1,05 = 2.682,33 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.682.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 10   | Kaufpreisdatum  | 05.02.2024  |                                    |                                    |
|  | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13587 Berlin - Hakenfelde   |                                    |                                    |
|  | BRW zum 01.01.2024  | 700.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | - 5 %                              |                                    |
|  | Wohnflächengröße  | 59,40 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|  | Baujahr Gebäude   | 1961  |                                    |                                    |
|  | Geschosslage  | 2.OG  |                                    |                                    |
|  | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|  | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>135.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.273.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.273.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 = 2.159,35 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.159.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 11  | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 07.02.2024  |                                    |                                    |
|   | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 13627 Berlin - Charlottenburg-Nord  |                                    |                                    |
|   | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | - 2,5 %                            |                                    |
|   | <b>Wohnflächengröße</b>   | 60,74 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1960  |                                    |                                    |
|   | <b>Geschosslage</b>   | 2.OG  |                                    |                                    |
|   | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | <b>Sonstiges</b>  | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>300.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>4.939.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>4.939.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 4.815,53 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>4.816.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 12  | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 15.02.2024  |                                    |                                    |
|   | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 13407 Berlin - Reinickendorf  |                                    |                                    |
|   | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | - 2,5 %                            |                                    |
|   | <b>Wohnflächengröße</b>   | 52,54 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1963  |                                    |                                    |
|   | <b>Geschosslage</b>   | 2.OG  |                                    |                                    |
|   | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | <b>Sonstiges</b>  | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>217.800.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>4.145.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>4.145.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 4.041,38 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>4.041.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 13  | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 28.03.2024  |                                    |                                    |
|   | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 13627 Berlin - Charlottenburg-Nord  |                                    |                                    |
|   | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | - 2,5 %                            |                                    |
|   | <b>Wohnflächengröße</b>   | 74,05 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1960  |                                    |                                    |
|   | <b>Geschosslage</b>   | 3.OG  |                                    |                                    |
|   | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | <b>Sonstiges</b>  | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>224.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>3.025.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>3.025.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 2.949,38 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.949.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 14  | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 28.03.2024  |                                    |                                    |
|   | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 13407 Berlin - Reinickendorf  |                                    |                                    |
|   | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | - 2,5 %                            |                                    |
|   | <b>Wohnflächengröße</b>   | 52,54 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1963  |                                    |                                    |
|   | <b>Geschosslage</b>   | 2.OG  |                                    |                                    |
|   | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | <b>Sonstiges</b>  | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>131.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.493.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.493.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 2.430,68 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.431.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 15   | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 12.04.2024  |                                    |                                    |
|  | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 12107 Berlin - Mariendorf   |                                    |                                    |
|  | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) |                                    |                                    |
|  | <b>Wohnflächengröße</b>   | 74,35 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|  | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1961  |                                    |                                    |
|  | <b>Geschosslage</b>   | 1.OG  |                                    |                                    |
|  | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden   |                                    |                                    |
|  | <b>Sonstiges</b>  | Sondernutzungsrecht an einem Wageneinstellplatz                                 | - 5 %                              |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>215.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.892.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.892.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 = 2.747,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.747.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |  | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 16   | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 21.05.2024   |                                    |                                    |
|  | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 12105 Berlin - Tempelhof   |                                    |                                    |
|  | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 700.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                            | - 5 %                              |                                    |
|  | <b>Wohnflächengröße</b>   | 67,99 m <sup>2</sup>   |                                    |                                    |
|  | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1953   |                                    |                                    |
|  | <b>Geschosslage</b>   | 2.OG   |                                    |                                    |
|  | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden  |                                    |                                    |
|  | <b>Sonstiges</b>  | Miete monatlich 770.-€ bzw. 11,33 €/m <sup>2</sup> Wfl. bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder bruttowarm |                                    |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |  |                                    | <b>275.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |  |                                    | <b>4.045.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>4.045.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 = 3.842,75 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |  | <b>3.843.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |
|--|---|---|------------------------------------|
| Nr. 17   | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 24.05.2024  |                                    |
|  | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 13189 Berlin - Pankow   |                                    |
|  | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 700.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                                 | - 5 %                              |
|  | <b>Wohnflächengröße</b>   | 57,00 m <sup>2</sup>  |                                    |
|  | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1960  |                                    |
|  | <b>Geschosslage</b>   | 2.OG  |                                    |
|  | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden   |                                    |
|  | <b>Sonstiges</b>  | Miete monatlich 418.-€ bzw. 7,33 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder<br>bruttowarm |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   | <b>195.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   | <b>3.421.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>3.421.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 = 3.249,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   | <b>3.250.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>  |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |
|--|---|---|------------------------------------|
| Nr. 18   | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 29.05.2024  |                                    |
|  | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 12349 Berlin - Buckow   |                                    |
|  | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                                 |                                    |
|  | <b>Wohnflächengröße</b>   | 69,90 m <sup>2</sup>  |                                    |
|  | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1962  |                                    |
|  | <b>Geschosslage</b>   | 1.OG  |                                    |
|  | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden   |                                    |
|  | <b>Sonstiges</b>  | Miete monatlich 390.-€ bzw. 5,58 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder<br>bruttowarm |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   | <b>177.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   | <b>2.532.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.532.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung) = |   | <b>2.532.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>  |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |  | Prozentuale Anpassungen            |
|---|---|--|------------------------------------|
| Nr. 19  | <b>Kaufpreisdatum</b>   | 13.06.2024   |                                    |
|   | <b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>   | 13627 Berlin - Charlottenburg-Nord   |                                    |
|   | <b>BRW zum 01.01.2024</b>   | 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                                  | - 2,5 %                            |
|   | <b>Wohnflächengröße</b>   | 59,61 m <sup>2</sup>   |                                    |
|   | <b>Baujahr Gebäude</b>  | 1960   |                                    |
|   | <b>Geschosslage</b>   | 1.OG   |                                    |
|   | <b>Balkon/Loggia/Terrasse</b>   | vorhanden  |                                    |
|   | <b>Sonstiges</b>  | Miete monatlich 806.-€ bzw. 13,52 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder<br>bruttowarm |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |  | <b>160.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |  | <b>2.684.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.684.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 2.616,90 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   | <b>2.617.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>   |                                    |



| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 20  | Kaufpreisdatum  | 17.06.2024  |                                    |                                    |
|   | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13407 Berlin -Reinickendorf   |                                    |                                    |
|   | BRW zum 01.01.2024  | 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | - 2,5 %                            |                                    |
|   | Wohnflächengröße  | 57,10 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | Baujahr Gebäude   | 1960  |                                    |                                    |
|   | Geschosslage  | 1.OG  |                                    |                                    |
|   | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>275.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>4.045.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>4.045.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 3.943,88 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>3.944.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 21  | Kaufpreisdatum  | 17.06.2024  |                                    |                                    |
|   | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13407 Berlin - Reinickendorf  |                                    |                                    |
|   | BRW zum 01.01.2024  | 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | - 2,5 %                            |                                    |
|   | Wohnflächengröße  | 63,19 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | Baujahr Gebäude   | 1956  |                                    |                                    |
|   | Geschosslage  | 2.OG  |                                    |                                    |
|   | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>167.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.643.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.643.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 2.576,93 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.577.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 22   | Kaufpreisdatum  | 18.06.2024  |                                    |                                    |
|  | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 12349 Berlin - Buckow   |                                    |                                    |
|  | BRW zum 01.01.2024  | 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                                 |                                    |                                    |
|  | Wohnflächengröße  | 53,52 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|  | Baujahr Gebäude   | 1955  |                                    |                                    |
|  | Geschosslage  | 1.OG  |                                    |                                    |
|  | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|  | Sonstiges   | Miete monatlich 375.-€ bzw. 7,01 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder<br>bruttowarm |                                    |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>165.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>3.083.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>3.083.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung) = |   |   | <b>3.083.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 23   | Kaufpreisdatum  | 25.06.2024  |                                    |                                    |
|  | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13599 Berlin - Haselhorst   |                                    |                                    |
|  | BRW zum 01.01.2024  | 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) |                                    |                                    |
|  | Wohnflächengröße  | 61,38 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|  | Baujahr Gebäude   | 1955  |                                    |                                    |
|  | Geschosslage  | 2.OG  |                                    |                                    |
|  | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|  | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>260.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>4.236.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>4.236.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 1,00 (ohne Anpassung) = |   |   | <b>4.236.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall   | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 24   | Kaufpreisdatum  | 04.07.2024  |                                    |                                    |
|  | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13507 Berlin - Tegel  |                                    |                                    |
|  | BRW zum 01.01.2024  | 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00)                                 |                                    |                                    |
|  | Wohnflächengröße  | 53,68 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|  | Baujahr Gebäude   | 1959  |                                    |                                    |
|  | Geschosslage  | 1.OG  |                                    |                                    |
|  | Balkon/Loggia/Terrasse  | nicht vorhanden   | + 5 %                              |                                    |
|  | Sonstiges   | Miete monatlich 382.-€ bzw. 7,12 €/m <sup>2</sup> Wfl.<br>bei fehlenden Angaben ob nettokalt oder<br>bruttowarm |                                    |                                    |
|  | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>154.000.-€</b>                  |
|  | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.859.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.859.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 1,05 = 3.001,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>3.002.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

| Kauffall  | Eigenschaften   |   | Prozentuale Anpassungen            |                                    |
|---|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Nr. 25  | Kaufpreisdatum  | 01.08.2024  |                                    |                                    |
|   | Lage/Postleitzahl/Ortsteil  | 13407 Berlin - Reinickendorf  |                                    |                                    |
|   | BRW zum 01.01.2024  | 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00<br>(Bewertungsobjekt 600.-€/m <sup>2</sup> W 1,00) | - 2,5 %                            |                                    |
|   | Wohnflächengröße  | 63,60 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |
|   | Baujahr Gebäude   | 1956  |                                    |                                    |
|   | Geschosslage  | 2.OG  |                                    |                                    |
|   | Balkon/Loggia/Terrasse  | vorhanden   |                                    |                                    |
|   | Sonstiges   | ohne Angaben  |                                    |                                    |
|   | <b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)          |   |                                    | <b>140.000.-€</b>                  |
|   | <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) |   |                                    | <b>2.201.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |
| <b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)<br>2.201.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,975 = 2.145,98 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd. |   |   | <b>2.146.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |                                    |

Nach erstem Ausschluss des weit überdurchschnittlich ausfallenden Kauffalls Nr. 4 mit 6.079.-€/m<sup>2</sup> Wfl., der ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer nahe legt, ergibt sich für die verbleibenden 24 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 71.411.-€/m<sup>2</sup> : 24 Kauffälle = 2.975,46 €/m<sup>2</sup>, rd. 2.975.-€/m<sup>2</sup> Wfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

| <b>Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b>                 | <b>Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> |
|--|---|
| 1  | 2.504   |
| 2  | 2.525   |
| 3  | 2.712   |
| 5  | 2.623   |
| 6  | 2.898   |
| 7  | 2.498   |
| 8  | 2.596   |
| 9  | 2.682   |
| 10   | 2.159   |
| 11   | 4.816   |
| 12   | 4.041   |
| 13   | 2.949   |
| 14   | 2.431   |
| 15   | 2.747   |
| 16   | 3.843   |
| 17   | 3.250   |
| 18   | 2.532   |
| 19   | 2.617   |
| 20   | 3.944   |
| 21   | 2.577   |
| 22   | 3.083   |
| 23   | 4.236   |
| 24   | 3.002   |
| 25   | 2.146   |
| <b>Summe aus 24 Kauffällen</b>   | <b>71.411</b>   |
| <b>Mittelwert aus 24 Kauffällen = 71.411.-€/m<sup>2</sup> : 24 Kauffälle =</b> | <b>2.975.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>  |

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 24 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 2.975.-€/m<sup>2</sup> Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 697.-€/m<sup>2</sup> Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,23.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 20 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 10, 11, 12, 16, 20, 23 und 25 für die verbleibenden 17 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 46.226.-€/m<sup>2</sup> : 17 Kauffälle = 2.719,18 €/m<sup>2</sup>, rd. 2.719.-€/m<sup>2</sup> Wfl.:

| Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung                        | Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|--|---|
| 1  | 2.504   |
| 2  | 2.525   |
| 3  | 2.712   |
| 5  | 2.623   |
| 6  | 2.898   |
| 7  | 2.498   |
| 8  | 2.596   |
| 9  | 2.682   |
| 13   | 2.949   |
| 14   | 2.431   |
| 15   | 2.747   |
| 17   | 3.250   |
| 18   | 2.532   |
| 19   | 2.617   |
| 21   | 2.577   |
| 22   | 3.083   |
| 24   | 3.002   |
| <b>Summe aus 17 Käuffällen</b>   | <b>46.226</b>   |
| <b>Mittelwert aus 17 Käuffällen = 46.226.-€/m<sup>2</sup> : 17 Käuffälle =</b> | <b>2.719.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>  |

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 17 Käuffälle:

| Auswertung unter Berücksichtigung der 17 verbliebenen Käuffälle                              |  |
|--|--|
| Arithmetischer Mittelwert  | 2.719.-€/m <sup>2</sup> Wfl.   |
| Standardabweichung   | 235.-€/m <sup>2</sup> Wfl.   |
| Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)                       | 0,09   |
| Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)   | 10 %   |
| Freiheitsgrad (Anzahl der Käuffälle - 1)   | 16   |
| C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad) | 1,746  |
| Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Käuffälle)           | 100.-€/m <sup>2</sup> Wfl.   |
| <b>Vertrauensbereich</b>   | <b>2.719.-€/m<sup>2</sup> Wfl.<br/>+/- 100.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b> |

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 2.719.-€/m<sup>2</sup> Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 17 Käuffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 100.-€/m<sup>2</sup> Wfl. um den Mittelwert dar bei als gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,09.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd.

2.719.-€/m<sup>2</sup> Wfl.

Für die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen, besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG des Bewertungsobjektes wird davon ausgegangen, dass sich Eigenschaften wie die gute verkehrstechnische Einbindung in den ÖPNV mit fußläufiger Entfernung zum U-Bahnhof Haselhorst und dort außerdem bestehenden Buslinienanschluss bei Ausrichtung von zwei Zimmern und des Balkons zur rege befahrenen Nonnendammallee und Überarbeitungsbedarf der Bodenbeläge in der zu bewertenden Eigentumswohnung gegenseitig ausgleichen:

**Endsumme** 2.719.-€/m<sup>2</sup> Wfl. x 62,81 m<sup>2</sup> Wfl. =

170.780,39 €

## 8.2 Vergleichswert

**Vergleichswert** ETW Nr. 63 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd.

**171.000.-€**

## 9. VERKEHRSWERT

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

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd.

171.000.-€

**Verkehrswert** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd. **170.000.-€**

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2.707.-€/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei angesetzter Wohnfläche von ca. 62,81 m<sup>2</sup>)

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes wird auf den aktuell verfügbaren Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Bezug genommen. Dort wird bezüglich des Berichtsjahres 2023 für Erst- und Weiterverkäufe vermieteter Eigentumswohnungen des Sozialen Wohnungsbaus ab 1950 (dazu zählen alle Objekte, die mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms errichtet wurden, auch dann, wenn die Mittel in der Zwischenzeit getilgt wurden und eine Bindung nicht mehr besteht) in einfacher Wohnlage mit Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb von Citylagen ein mittlerer Kaufpreis von 2.714.-€/m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1.608.-€/m<sup>2</sup> Wfl. bis 3.761.-€/m<sup>2</sup> Wfl. als Auswertung von 47 Kauffällen angegeben.

## 10. WERT DER RECHTE IN GRUNDBUCH ABT. II DER LAUFENDEN NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6 UND 7

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zum Werteinfluss entsprechender Rechte für die jeweils belasteten Grundstücke/Eigentumswohnungen liegen nicht vor, weshalb hier lediglich sachverständige Einschätzungen getroffen werden können.

### 10.1 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 1)

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Bewag-AG regelt, dass die Eigentümer auf dem Grundstück ohne Zustimmung der Bewag-AG keine Stromerzeugungsanlagen auf dem Grundstück bauen oder betreiben dürfen, aus denen Elektrizität an dritte Unternehmungen, an denen sie nicht maßgebend beteiligt sind, abgegeben wird. Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind jedoch berechtigt, Elektrizitätsanlagen für eigene Zwecke und für Zwecke dritter Unternehmungen, an denen sie maßgebend beteiligt sind, zu errichten und zu betreiben.

Diese ursprünglich 1942 erfolgte Eintragung diente dem Ausschluss der Errichtung eines Elektrizitätswerkes auf dem Bewertungsgrundstück.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Errichtung der aufstehenden Wohngebäude und der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Punkt 3.2 als Bebauungsplan VIII-41 wird der grundsätzliche Ausschluss zur Errichtung eines Elektrizitätswerkes als nicht wertrelevant eingestuft.

Inwieweit sich seitens der Bewag AG oder deren Rechtsnachfolger beispielsweise Versagungsmöglichkeiten zur Anbringung von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche oder als sog. „Balkonkraftwerke“ ergeben könnten, bedarf der juristischen Klärung bei Lage außerhalb meines fachlichen Bestimmungsbereiches.

Der Wert des Rechts wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung im Wesentlichen als sog. Grundbuchverschmutzung eingestuft, die pauschal mit 100.-€ angesetzt wird.

**Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 1** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd. **100.-€**

### 10.2 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 2)

Die nur auf den Flurstücken 4/44 und 4/64 lastende beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Baubeschränkung und Ferngasleitungs- und Fernmeldekabelrecht für die Ferngas Salzgitter Gesellschaft mit beschränkter Haftung berechtigt diese in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite eine Ferngasleitung und ein Fernmeldekabel zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen. Auf dem 10 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen weder Gebäude errichtet noch den Bestand der Fernleitungen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Punkt 3.2 als Bebauungsplan VIII-41 und der dort erfolgten Baukörperfestsetzungen wird davon ausgegangen, dass die Leitungsrechte zwar grundsätzlich bezogen auf das Gesamtgrundstück im unbebauten Zustand eine Wertminderung darstellen.

Bei bebautem Zustand im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen fallen die Einschränkungen für die zu bewertende Eigentumswohnung allerdings sehr gering bis vernachlässigbar aus.

Der Wert des Rechts wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung im Wesentlichen als sog. Grundbuchverschmutzung eingestuft, die pauschal mit 100.-€ angesetzt wird.

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 2** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd. **100.-€**

### 10.3 **Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 3**

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 3)

Die nur auf den Flurstücken 4/45, 41 und 43 lastende beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Baubeschränkung und Ferngasleitungs- und Fernmeldekabelrecht für die GASAG Berliner Gaswerke AG (bzw. im Bewilligungstext als Ferngas Salzgitter Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Berechtigte angegeben) berechtigt diese in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite eine Ferngasleitung und ein Fernmeldekabel zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen. Auf dem 10 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen weder Gebäude errichtet noch den Bestand der Fernleitungen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Punkt 3.2 als Bebauungsplan VIII-41 und der dort erfolgten Baukörperfestsetzungen wird davon ausgegangen, dass die Leitungsrechte zwar grundsätzlich bezogen auf das Gesamtgrundstück im unbebauten Zustand eine Wertminderung darstellen. Bei bebautem Zustand im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen fallen die Einschränkungen für die zu bewertende Eigentumswohnung allerdings sehr gering bis vernachlässigbar aus.

Der Wert des Rechts wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung im Wesentlichen als sog. Grundbuchverschmutzung eingestuft, die pauschal mit 100.-€ angesetzt wird.

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 3** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd. **100.-€**

### 10.4 **Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 4**

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 4)

Die Grunddienstbarkeiten (Geh- und Leitungsrechte) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter 37938 bis 38049, 37846 bis 37937 und 37782 bis 37845 berechtigen diese, das Bewertungsgrundstück von und nach ihren Grundstücken auf allen Wegen zum Gehen zu benutzen, sowie alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die zu ihren Grundstücken führen oder die ihren Grundstücken dienen, zu nutzen, zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Dabei anfallende Kosten für die gemeinsam genutzten Abschnitte tragen die jeweils nutzenden Eigentümer der insgesamt vier Grundstücke gemeinsam nach den jeweiligen prozentualen Anteilen entsprechend der jeweiligen Wohnflächengröße.

Zur Absicherung der Ansprüche der Eigentümer hinsichtlich der Kostenübernahme des belasteten Grundstücks als Bewertungsgrundstück sind Eintragungen je einer Reallast in den Grundbüchern der anderen 3 Grundstücke zugunsten des belasteten Grundstücks als Bewertungsgrundstück mit entsprechendem Herrschvermerk erfolgt.

Der Wert des Rechts wird bei mittels Reallasteintragung grundbuchlich abgesicherter Kostenverteilung auf die Eigentümer der jeweils berechtigten/nutzenden Grundstückseigentümer und damit als nur geringfügig gegebener Einschränkung für die zu bewertende Eigentumswohnung mit Geschosslage im 3.OG im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung in Höhe von 0,1 % des ermittelten Verkehrswertes in Höhe von 170.000.-€ angesetzt mit  $0,001 \times 170.000.-€ = 170.-€$ .

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 4** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd. **170.-€**

### 10.5 **Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 5**

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 5)

Die eingetragene Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) regelt die Absicherung für die jeweiligen Eigentümer der Blätter von Spandau 37782 bis 37845 als benachbartem Grundstück.

Dabei sind die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks und zweier weiterer Grundstücke jeweils selbstständig berechtigt, das dienende Grundstück der benachbarten Blätter von Spandau 37782 bis 37845 von und nach ihren Grundstücken auf allen Wegen zum Gehen zu benutzen, sowie alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die zu ihren Grundstücken führen oder die ihren Grundstücken dienen, zu nutzen, zu unterhalten, gegebenenfalls zu ersetzen.

Anfallende Kosten für die gemeinsam genutzten Abschnitte tragen die jeweils nutzenden Eigentümer der insgesamt vier Grundstücke gemeinsam nach den jeweiligen prozentualen Anteilen entsprechend der jeweiligen Wohnflächengrößen.

Zur Absicherung der Ansprüche der Eigentümer des belasteten Grundstücks hinsichtlich der Kostenübernahme ist diese Eintragung einer Reallast im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks erfolgt.

Der Wert des Rechts wird bei mittels Reallasteintragung grundbuchlich abgesicherter Kostenbeteiligung für die Mitbenutzungsmöglichkeit des benachbarten Grundstücks als moderat gegebene Einschränkung für die zu bewertende Eigentumswohnung im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung in Höhe von 0,1 % des ermittelten Verkehrswertes in Höhe von 170.000.-€ angesetzt mit  $0,001 \times 170.000.-\text{€} = 170.-\text{€}$ .

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 5** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd. **170.-€**

#### 10.6 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 6

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 6)

Die eingetragene Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) regelt die Absicherung für die jeweiligen Eigentümer der Blätter von Spandau 37846 bis 37937 als benachbartem Grundstück.

Dabei sind die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks und zweier weiterer Grundstücke jeweils selbstständig berechtigt, das dienende Grundstück der benachbarten Blätter von Spandau 37846 bis 37937 von und nach ihren Grundstücken auf allen Wegen zum Gehen zu benutzen, sowie alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die zu ihren Grundstücken führen oder die ihren Grundstücken dienen, zu nutzen, zu unterhalten, gegebenenfalls zu ersetzen.

Anfallende Kosten für die gemeinsam genutzten Abschnitte tragen die jeweils nutzenden Eigentümer der insgesamt vier Grundstücke gemeinsam nach den jeweiligen prozentualen Anteilen entsprechend der jeweiligen Wohnflächengrößen.

Zur Absicherung der Ansprüche der Eigentümer des belasteten Grundstücks hinsichtlich der Kostenübernahme ist diese Eintragung einer Reallast im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks erfolgt.

Der Wert des Rechts wird bei mittels Reallasteintragung grundbuchlich abgesicherter Kostenbeteiligung für die Mitbenutzungsmöglichkeit des benachbarten Grundstücks als moderat gegebene Einschränkung für die zu bewertende Eigentumswohnung im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung in Höhe von 0,1 % des ermittelten Verkehrswertes in Höhe von 170.000.-€ angesetzt mit  $0,001 \times 170.000.-\text{€} = 170.-\text{€}$ .

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 6** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd. **170.-€**

#### 10.7 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 7

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 7)

Die eingetragene Reallast (Kostentragungspflicht betreffend Unterhaltung eines Geh- und Leitungsrechtes) regelt die Absicherung für die jeweiligen Eigentümer der Blätter von Spandau 37938 bis 38049 als benachbartem Grundstück.

Dabei sind die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks und zweier weiterer Grundstücke jeweils selbstständig berechtigt, das dienende Grundstück der benachbarten Blätter von Spandau 37938 bis 38049 von und nach ihren Grundstücken auf allen Wegen zum Gehen zu benutzen, sowie alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art, die zu ihren Grundstücken führen oder die ihren Grundstücken dienen, zu nutzen, zu unterhalten, gegebenenfalls zu ersetzen.

Anfallende Kosten für die gemeinsam genutzten Abschnitte tragen die jeweils nutzenden Eigentümer der insgesamt vier Grundstücke gemeinsam nach den jeweiligen prozentualen Anteilen entsprechend der jeweiligen Wohnflächengrößen.

Zur Absicherung der Ansprüche der Eigentümer des belasteten Grundstücks hinsichtlich der Kostenübernahme ist diese Eintragung einer Reallast im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks erfolgt.

Der Wert des Rechts wird bei mittels Reallasteintragung grundbuchlich abgesicherter Kostenbeteiligung für die Mitbenutzungsmöglichkeit des benachbarten Grundstücks als moderat gegebene Einschränkung für die zu bewertende Eigentumswohnung im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung in Höhe von 0,1 % des ermittelten Verkehrswertes in Höhe von 170.000.-€ angesetzt mit  $0,001 \times 170.000.-\text{€} = 170.-\text{€}$ .

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 7** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 23.09.2024 rd. **170.-€**

30 K 19-24, aufgestellt am 18.10.2024



## 11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Patt Hausverwaltung GmbH, Gorkistraße 9 in 13507 Berlin. Das monatlich zu zahlende Hausgeld beläuft sich auf 253,49 € incl. anteiliger Instandhaltungsrücklage.
- c) Das Bewertungsobjekt ist unbefristet vermietet bei einer Nettokaltmiethöhe von monatlich 408,00 €. Dies entspricht einem Nettokaltmietansatz von 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt bei zu Grunde gelegter Wohnflächen-größe von 62,81 m<sup>2</sup>.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein sind alle Wohnungen auf dem Grundstück zum 31.12.2000 aus der Sozialbindung entlassen worden.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Ein am 10.08.2018 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis für die Gebäudezeile Gorgasring 45, 47, 49 und 51 (Ersteller: Techem Energy Services GmbH, Hauptstraße 89 in 65760 Eschborn) weist einen Endenergieverbrauch von 114 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 80 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus.

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

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 23.09.2024 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von ETW Nr. 63 im 3.OG links des Hausaufgangs Gorgasring 51
- d) Auszüge aus den Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Lageplan mit Kennzeichnung der im Sondereigentum stehenden Garagenstellplätze Nr. G 1 - G 22 und der als Sondernutzungsrechte zugeordneten offenen Stellplätze ST 1 bis ST 24 sowie Gebäudeschnitt und Grundrisse KG bzw. 3.OG Gorgasring 51 mit Markierung des Sondereigentums ETW Nr. 63 und Kellerraum Nr. 63
- e) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 23.09.2024