


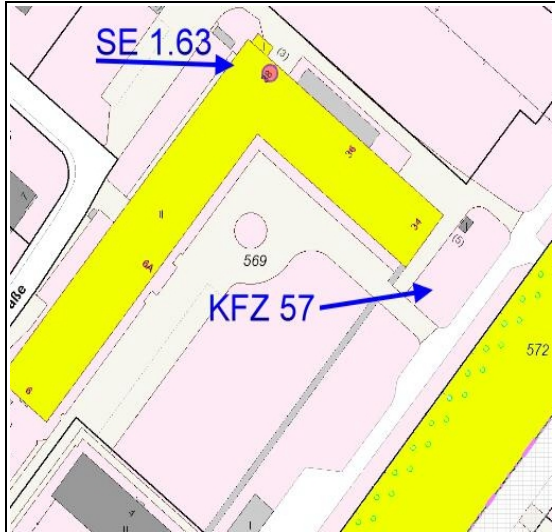
GUTACHTEN

über den Verkehrswert der

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

Eigentumswohnung Nr. 1.63

Christoph-Kolumbus-Straße 6, 6 A, Ferdinand-Magellan-Straße 34, 36, 38, 14089 Berlin

	
Wohnfläche ca.: 68,27 m ² Verkehrswert: 268.000 €	Grundstücksgröße: 17.482 m ² Miteigentumsanteil: 140 / 10.000

- **WERTERMITTLUNGS-OBJEKT:** Sondereigentum an der 3-Zimmerwohnung Nr. 1.63 (Lage: Ferdinand-Magellan-Straße 38 im DG) nebst SNR am Kellerraum/Stellplatz Nr.57, keine Innenbesichtigung möglich!
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Spandau, 13597 Berlin, Altstädter Ring 7
- **AKTENZEICHEN:** 30 K 20/23
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:** 5. März 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 24. Mai 2024

Ausfertigung Nr. 1 von 2

Das Gutachten umfasst 30 einseitig beschriebene Seiten und 11 Seiten Anlagen (insgesamt 41 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückszustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Teilungserklärung + Objektverwaltung.....	9
3.1.3	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	10
3.1.4	Rechte und Belastungen.....	11
3.1.5	Beitragsrechtlicher Zustand.....	13
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	13
3.2.1	Lage und Verkehr.....	13
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	14
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	14
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	16
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	16
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	17
3.3.3	Zustand der baulichen Anlagen.....	18
3.3.4	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 1.63.....	18
4	Wertermittlung.....	19
4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts.....	20
4.1.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	21
4.1.2	Vergleichbarkeit, Anpassungen.....	22
4.1.3	Prüfung der statistischen Verlässlichkeit	25
4.2	Vorläufiger Vergleichswert.....	26
4.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	26
4.4	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	26
4.5	Plausibilitätskontrolle.....	27
5	Verkehrswert.....	28
6	Bewertung der Rechte im Grundbuch Abt. II.....	29
7	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	30
8	Abschließende Erklärung.....	30



1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

ZV-Sache: Christoph-Kolumbus-Straße 6, 6 A, Ferdinand-Magellan-Straße 34, 36, 38, 14089 Berlin, SE-Nr. 1.63

Geschäftsnummer 30 K 20/23

Baujahr ca., Objektart • 1936 (Vollmodernisierung 2015), gelegen in einer Mehrfamilienwohnanlage, insgesamt 71 WE, überwiegend 3-4-Zi-WE

Lage • Ortsteil Kladow von Spandau, ca. 2,2 km nördlich vom Einkaufszentrums „Cladow-Center“
• Lage des SE-Nr. 1.63 im DG, Ferdinand-Magellan-Straße 38

Grundstücksgröße 17.482 m² (gesamt nach Grundbuchangabe)

Wohn-Nutzfläche ca. 68,27 m² (nach Teilungserklärung)

Vorschuss, Heizungsart 368 € / Monat, Gaszentralheizung

Zuschnitt, Zustand 3 Zimmer, offene Küche im Wohnzimmer, Dachterrasse, innenliegendes Badezimmer, Flur, **keine Innenbesichtigung möglich!**

Vertragszustand / Ertrag Staffelmietvertrag, Nettokaltmiete 850,00 € zzgl. 40,-€ KFZ-Stellplatz

Wertermittlungsstichtag 5. März 2024

Verkehrswert: 268.000 €



straßenseitige Ferdinand-Magellan-Straße 38 mit SE Nr. 1.63 im Dachgeschoss



Eingänge Ferdinand-Magellan-Str. 34, 36, 38



Innenhof der Wohnanlage



Sondernutzungsrechts KFZ-Stellplatz Nr. 57



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 08. Dezember 2023 des Amtsgericht Spandau, 13597 Berlin, Altstädter Ring 7, wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

140/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Christoph-Kolumbus-Straße 6, 6 A, Ferdinand-Magellan-Straße 34, 36, 38 verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. 1.63, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Kladow Blatt 7460, gelegen in einer 2-geschossigen Mehrfamilienwohnanlage.

Wertermittlung

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

Wertermittlungsstichtag

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

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 5. März 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

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



Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 5. März 2024. Während des Termins wurden die Fassadenflächen, das Treppenhaus, das Keller-geschoss und die Außenanlagen besichtigt. Der Zutritt zur Wohnung Nr. 1.63 wurde nicht gewährt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Ge-bäudezustandes ohne vorgenommener Innenbesichtigung bzw. Zugänglichkeit des Son-dereigentums erstellt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 22.02.2024 eingeladen.

anwesend:

- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Antragsteller (Termin bestätigt)
- Antragsgegner (Termin bestätigt)

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

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unter-lagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 08. Dezember 2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 7460 vom 12.06.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Stammakte einschließlich der Teilungserklärung am 13.02.2024 nebst Einsicht in die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.03.2013
- schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung vom 22.02.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft von Frau Fischer vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbe-reich Stadtentwicklungsamt vom 09.02.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Frau Liese vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 12.03.2024 bezüglich baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- schriftliche Auskunft von Frau Nitschke vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbe-reich Straßen- und Grünflächenamt vom 16.02.2024 bezüglich Erschließungsbeitrags-bescheinigung
- schriftliche Auskunft von Herrn Blottner vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbe-reich Umwelt- und Naturschutzamt vom 26.02.2024 bezüglich Bodenbelastungskatas-ter
- Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreis-sammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entspre-chender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangs-versteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Ab-teilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.



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

3 Grundstückszustand

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

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

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

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 12.06.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen erfolgten.

Wohnungs-Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Spandau	Kladow	7460

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
	140 / 10.000		Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
1	3	569	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Christoph-Kolumbus-Straße 6, 6 A, Ferdinand-Magellan-Straße 34, 36, 38	13.787
	3	572	Erholungsfläche Kladower Damm	3.695
			gesamt	17.482
	<ul style="list-style-type: none"> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.63 bezeichneten Wohnung Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrechte an dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Keller und an dem PKW-Stellplatz Nr. 57 Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 08.10.2012 / 20.08.2013 / 17.10.2013 / 05.11.2013 			

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

Anmerkung zum Bestandsverzeichnis

Der Eigentümer ist beteiligt am 32,20/10.000 Miteigentum an der Gemeinschaftsfläche



Straßenland (Privatstraße).

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
3.1-3.3	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 24.08.2022

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Lastend auf dem ehemaligen Flurstück 505: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstations- und Fernmeldekabelrecht einschließlich Nutzungsbeschränkung) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 26.02.2003
2	1	Lastend auf dem ehemaligen Flurstück 505: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektroenergieleitungs- und Fernmeldekabelrecht nebst der Errichtung einer Trasse einschließlich Baubeschränkung) für die Bewag Aktiengesellschaft in Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 25.02.2003
3	1,2,3	Beschränkte persönlich Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einschließlich Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung) für die Berliner Wasserbetriebe - Anstalt des öffentlichen Rechts-, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 30.01.2009 (RE-G/Wei/lg - Dienst 882-, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt des öffentlichen Rechts in Berlin) zuerst eingetragen am 27.03.2009. Ausübungsbereich auf das Flurstück 537 erweitert gemäß Bewilligung vom 19.02.2013
4	1	gelöscht
5	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektroenergieleitungs- und Fernmeldekabelrecht nebst der Errichtung einer Trasse einschließlich Baubeschränkung) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 26.02.2003
6	3	Nur lastend auf Flurstück 559: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstations- und Fernmeldekabelrecht einschließlich Nutzungsbeschränkung) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 7. Gemäß Bewilligung vom 26.02.2003
7	3	Nur lastend auf Flurstück 559: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektroenergieleitungs- und Fernmeldekabelrecht nebst der Errichtung einer Trasse einschließlich Baubeschränkung) für die Bewag Aktiengesellschaft in Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 6. Gemäß Bewilligung vom 25.02.2003
8	2,3	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB Gleichrang mit Abt. II Nr. 9, 10 und 11. Gemäß Bewilligung vom 21.06.2012
9	1,2,3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Telekommunikationslinie) für die Telekom



		Deutschland GmbH, Bonn. Gleichrang mit Abt. II Nr. 8, 10, 11. Gemäß Bewilligung vom 19.02.2013/08.05.2013
10	2,3	Nur lastend auf Flurstücken 537, 555, 556 und 559: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Ausübung kann der Bundeswehr überlassen werden) für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts-, Bonn. Gleichrang mit Abt. II Nr.8, 9 und 11. Gemäß Bewilligung vom 19.02.2013 / 08.05.2013
11	1,2,3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht verbunden mit Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 8, 9, 10. Gemäß Bewilligung vom 07.03.2013 / 08.05.2012
12		gelöscht
13	1	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Kladow Blätter 7510 bis 7524 (BV-Nr. 1). Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
14	1	Grunddienstbarkeit (Rettungsdienstzufahrts- und Abstellflächenrecht, Hydrantenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Kladow Blätter 7510 bis 7524 (BV-Nr. 1). Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
15	1	Grunddienstbarkeit (Einfriedungsverbot) für die jeweiligen Eigentümer von Kladow Blätter 7353 (BV-Nr. 14), 7492 bis 7499 (BV-Nr. 1) und 7510 bis 7524 (BV-Nr. 1) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
16	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von Kladow Blätter 7353 (BV-Nr. 14), 7492 bis 7499 (BV-Nr. 1) und 7510 bis 7524 (BV-Nr. 1) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
17	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Rettungsdienstzufahrts- und Abstellflächenrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Kladow Blatt 7353 (BV-Nr. 14). Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
18	1	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Kladow Blatt 7353 (BV-Nr. 14). Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
19	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärme- und Warmwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Kladow Blätter 7510 bis 7524 (BV-Nr. 1). Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
20	1	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht/Schwachstromleitungsrecht für Telekommunikationsmedien) für die jeweiligen Eigentümer von Kladow Blätter 7347 bis 7351 (BV-Nr. 1), 7353 (BV-Nr. 14), 7492 bis 7499 (BV-Nr. 1), 7500 bis 7507 (BV-Nr. 1) und 7510 bis 7524 (BV-Nr. 1) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
21	1	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die die jeweiligen Eigentümer von Kladow Blätter 7492 bis 7499 (BV-Nr. 1) und 7510 bis 7524 (BV-Nr. 1) als Ge-



		samberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
22	1	Grunddienstbarkeit (Kinderspielplatzrecht) für die die jeweiligen Eigentümer von Kladow Blätter 7347 bis 7351 (BV-Nr. 1, 7492 bis 7499 (BV-Nr. 1), 7500 bis 7507 (BV-Nr. 1) und 7510 bis 7524 (BV-Nr. 1) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 22.06.2016 und 14.06.2017
23	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationslinien und -anlagenrecht) für die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring - HRB 145837, Amtsgericht München. Gemäß Bewilligung vom 14.06.2017.
24	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Wärmeerzeugungs-/ Wärmeverorgungsanlage sowie Fernwärme und Warmwasserleitungsrecht) für die thermorent Wärmeverorgung GmbH, Wendelstein - HRB 6621, Amtsgericht Nürnberg. Gemäß Bewilligung vom 14.06.2017
25	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung

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

Der Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung/ggf. Nachträge vom 08.10.2012 / 20.08.2013 / 17.10.2013 / 05.11.2013 einschließlich der zugehörigen Aufteilungspläne gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.03.2013 eingesehen. Der Teilungserklärung/ggf. Nachträge sind keine für Eigentumswohnungen untypischen, positiv oder negativ wertbeeinflussenden Gegebenheiten zu entnehmen, die in der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind.

Sondereigentum

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

Gemeinschaftseigentum

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

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



menten, die Fassaden und Dächer u.a..

Sondernutzungsrechte

Es bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an den KFZ-Stellplätzen; Terrassen der EG-Wohnungen und Abstellräume im Keller.

Dem Wertermittlungsobjekt wurde das Sondernutzungsrecht am oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 57 und dem Abstellraum Nr. 1.63 im Keller zugeordnet.

Öffentliche Förderungen

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

Objektverwaltung

- | | |
|---|---|
| <i>WEG-Verwalter:</i> | <ul style="list-style-type: none">• TRIGON Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, Fritz-Schroeder-Ufer 37, 53111 Bonn |
| <i>Vorschuss:</i> | <ul style="list-style-type: none">• der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung gemäß Wirtschaftsplan 2024 für das Sondereigentum Nr. 1.63 → 368 € / Monat incl. Kosten für Heizung |
| <i>Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:</i> | <ul style="list-style-type: none">• 18,81 € p.a. in 2022 aus Saunagebühren |
| <i>Erhaltungsrücklage:</i> | <ul style="list-style-type: none">• nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage per 29.12.2023 ca. 72.000 € |
| <i>Sonderumlagen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• nach vorliegenden Unterlagen (WEG-Verwaltung) wurden bis zum Wertermittlungstichtag keine diesbezüglichen Beschlüsse das Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst |
| <i>Energieausweis:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Ein Energieausweis liegt vor |
| <i>eingesehene Versammlungsprotokolle:</i> | <ul style="list-style-type: none">• aus 2021 / 2022 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich keine werterheblich zu berücksichtigenden Informationen |
| <i>Zwangsverwaltung:</i> | <ul style="list-style-type: none">• die Zwangsverwaltung ist nicht angeordnet |

3.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁵

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

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Baunutzungsplan (BNP, Juni 1960) gelten in Verbindung mit der

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



Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 58) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter. Das Grundstück Ferdinand-Magellan-Straße 38 u.a. liegt nach dem Baunutzungsplan in einem Gebiet für besondere Zweckbestimmung.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

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

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

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht⁶

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

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

Zusammenfassung

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

3.1.4 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

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

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

Lfd. Nr. 1-24: Der sich aus den Dienstbarkeiten ggf. ergebene Werteeinfluss wird am Ende dieses Gutachtens dargestellt.

Baulasten

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Stadtentwicklungsamt besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit nachfolgende Eintragung:

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



Im Baulastenverzeichnis von Berlin-Spandau, Baulastenblatt Nr. 3999 Seiten 1-2 ist unter lfd. Nr. 1-2 vermerkt:

2.	<p>Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 25.01.2016 braun angelegte Fläche A B C D A steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Hausanschluss- und Revisionsschächten zugunsten des Grundstücks 14089 Berlin, Ferdinand-Magellan-Straße o.Nr., Flurstück 578, zur Verfügung.</p> <p>Eingetragen am 06.04.2016</p>
----	---

1.	<p>1. Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 02.07.2015 braun angelegte Fläche C D E O B C steht jederzeit und uneingeschränkt als Feuerwehzufahrt und Fläche E F G H I J K L O E als Feuerwehraufstellfläche (incl. der Nutzung des Hydranten) zugunsten des Grundstücks Berlin-Kladow, Christoph-Kolumbus-Straße 4, Kladower Damm o.Nr., Flurstücke 568 und 571, zur Verfügung.</p> <p>2. Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 02.07.2015 braun angelegte Fläche C D E F G H I J K L O B C steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Hausanschluss- und Revisionsschächte zugunsten des Grundstücks Berlin-Kladow, Christoph-Kolumbus-Straße 4, Kladower Damm o.Nr., Flurstücke 568 und 571, zur Verfügung.</p> <p>Eingetragen am 30.07.2015</p>
----	--

Die Baulasten lfd. Nr. 1 - 2 mit privatrechtlicher Sicherung (Grunddienstbarkeiten) beziehen sich auf das Fahr- und Leitungsrechte bzw. als Feuerwehzufahrt zugunsten der Flurstücke 578 (noch unbebaut), 568 und 571 nach Teilung des Gesamtgrundstücks.

Durch die Verwendung der Baulast kann die Bauaufsichtsbehörde ein Bauvorhaben genehmigen, das ohne eine solche unzulässig wäre (z.B. aufgrund einer unzureichenden Abstandsfläche oder einer fehlenden Erschließung).

In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleibt und auch gegen den Ersteigerer gültig ist. Diese Rechtsposition wird aus der Auffassung abgeleitet, dass auch ein Erwerb durch Zwangsversteigerung eine Rechtsnachfolge im Sinne der Regelung des § 83 Abs. 1 Satz 2 MBO ist.⁷

Der sich aus der Baulast/Dienstbarkeiten ggf. ergebene Werteeinfluss wird am Ende dieses Gutachtens dargestellt.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 24. Mai 2024 aus der Berliner Denkmalliste steht das Wertermittlungsobjekt unter Denkmalschutz.

Bezeichnung: Militäreinrichtung & Flughafen & Kaserne von 1935-1936

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden.

⁷ Kröll / Hausmann, Rechte und Belastungen, Kap. 15.5 Rdnr. 60



Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist das Bewertungsobjekt vermietet. Der Mietvertrag wurde durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt, er enthält keine wertrelevanten Besonderheiten und wurde auf unbestimmte Zeit nebst einer Staffelmiete von 2023 bis 2026 abgeschlossen.

3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand

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

Das Grundstück Christoph-Kolumbus-Straße 6, 6 A, Ferdinand-Magellan-Straße 34/38, Kladower Damm (Flurstücke 569 und 572) wird über Privatstraßen durch den öffentlichen zum Anbau bestimmten Kladower Damm erschlossen wird.

Bei der Christoph-Kolumbus-Straße und der Ferdinand-Magellan-Straße handelt es sich um Privatstraßen. Erschließungsbeiträge fallen für diese Straßen nach dem derzeitigen Sachstand nicht an. Sollten diese Straßen nach erfolgter Widmung endgültig hergestellt werden, sind diese Straßen erschließungsbeitragspflichtig. Ein Zeitpunkt hierfür kann nicht angegeben werden.

Der Kladower Damm ist noch nicht entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches und der §§ 14 und 15 des Erschließungsbeitragsgesetzes endgültig hergestellt. Ein Zeitpunkt hierfür kann nicht angegeben werden.

Nach endgültiger Herstellung des Kladower Damm ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag zu zahlen, der nach den derzeitigen Verhältnissen überschläglich und völlig unverbindlich auf etwa 236.300,- € (nach Miteigentumsanteil ca. 3.300 € beitragspflichtig) - ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung - geschätzt wird.

Straßenland ist voraussichtlich noch in einer Größe von ca. 1.260 m² abzutreten.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

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

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Ferdinand-Magellan-Straße (Sackgasse) im Bezirk Spandau, im südlich gelegenen Ortsteil Kladow, ca. 2,2 km nördlich vom Einkaufszentrums „Cladow-Center“.

Kladow: ist der südlichste Ortsteil des Bezirkes Spandau und wird im Norden vom Ortsteil Gatow, im Osten und Südosten von der Havel und im Westen und Südwesten vom Land Brandenburg begrenzt und ist in einer schönen Fluss- und Seenlandschaft eingebettet. Zudem fährt die Fährlinie F10 der Berliner Verkehrsbetrieb (BVG) stündlich zwischen Kladow und Wannsee.“⁸

Die private Ferdinand-Magellan-Straße dient ausschließlich dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als sehr gering zu bewerten (Individualverkehr). Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der südöstlichen Seite der Ferdinand-Magellan-Straße. Das Gebiet ist durch eine Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch das Gelände der ehemaligen, denkmalgeschütz-



ten General-Steinhoff-Kaserne rund um die heutige Christoph-Kolumbus-Straße. Die überwiegend 2-geschossigen Bauten aus der Zwischenkriegszeit werden ergänzt durch Zeilenbauten aus der Nachwendezeit.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2023⁹ als „mittel“, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „mittlere Wohnlage“ eingestuft. Die mittlere Wohnlage beschreibt u. a. in den dezentralen Stadtbereichen liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit den Nahversorgungseinrichtungen „Einkaufszentrums Cladow-Center“.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. an der Havel/Gatower Heide, ca. 1 km Entfernung) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen.

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

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

Bus (134)	Kladower Damm	ca. 350 m
-----------	---------------	-----------

Die Anbindung für den Individualverkehr an das Berliner Hauptstraßennetz ist über die Kladower Damm und die nördlich verlaufende Bundesstraße 2 gewährleistet. Von dort erreicht man in östlicher Richtung eine Anbindung an die Autobahn A 100 Richtung Hamburg bzw. A 113 als Süd-Ost-Verbindung. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist als leicht unterdurchschnittlich einzuschätzen.

3.2.2 Information zur demografischen Situation¹⁰

Mit 254.175 Einwohner:innen wies Spandau 2022 die geringste Bevölkerungsanzahl unter den Berliner Bezirken auf und lag auch mit einer Einwohnerdichte von 2.766 Personen pro km² weit unter dem Berliner Durchschnitt. Im zehnjährigen Betrachtungszeitraum erlebte Spandau per Saldo einen Zuwachs von 16.364 Personen aus anderen Berliner Bezirken – seit 2016 rückte dieser Bezirk zunehmend in den Fokus der innerstädtischen Umzüge von Berliner:innen.

Die Spandauer Bevölkerung war 2022 im Durchschnitt 43,2 Jahre alt und somit etwas älter als der Durchschnitt in Berlin (42,7 Jahre). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2023 in Spandau bei 1,9 Personen (Berlin: 1,9). Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen 2023 positionierte sich mit 2.525 EUR unter dem Berliner Durchschnitt von 2.550 EUR. Die Arbeitslosenquote lag bei 9,6 % (Oktober 2023) und liegt somit knapp über der berlinweiten Arbeitslosenquoten von 9,3 %.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:**
- Wertermittlungsgrundstück Bestandteil einer 2-geschossigen, denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnanlage
 - Gesamtanlage mit 71 Wohnungen
 - gem. Teilungserklärung/Änderungen vom 08.10.2012 / 20.08.2013 / 17.10.2013 / 05.11.2013 wurde die Mehrfamilien-

⁹ Berliner Mietspiegel 2023 vom 15. Juni 2023 (ABl. Nr. 26 / 15.06.2023.)

¹⁰ Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2023



wohnhausanlage nach Umwandlung/Sanierung eines ehemaligen Offizierskasinos der General-Steinhoff-Kaserne in Wohnungseigentum aufgeteilt.

- Ertragsverhältnisse:*
- Der Mietvertrag lag zur Einsichtnahme vor. Der Mietvertrag wurde mit Beginn zum 01.05.2023 abgeschlossen und enthält marktüblichen Vereinbarungen. Künftige Änderungen zur Miete (Staffelmiete) wurde vereinbart. Zum Wertermittlungsstichtag wird demnach eine Bruttowarmmiete von 1.190 € inklusive einem KFZ-Stellplatz gezahlt, die Nettokaltmiete für die Wohnung liegt bei 850,00 € zzgl. 40,-€ für den Stellplatz. Dies entspricht einem Wert von ca. 12,45 €/m² bezogen auf 68,27 m² Wohnfläche.

Grundstückszuschnitt¹¹ und Oberfläche

Das Wertermittlungsgrundstück ist unregelmäßig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 200 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:*
- Privatstraße, Asphaltdecke, lageüblich
- Geh- /Radwege:*
- Gehweg zweiseitig vorhanden
 - Plattenbelag, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:*
- einseitiges Pkw-Parken im Straßenland eingeschränkt möglich
- Beleuchtung:*
- im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszustand:*
- insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gebiet
- Zuwegung:*
- Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt über eine Privatstraße an den zum öffentlichen Anbau bestimmten Kladower Damm

Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Bodenbeschaffenheit

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

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück nachfolgende Eintragung im Bodenbelastungskataster Berlin:

„altlastenverdächtige Fläche, gesamte Fläche vom Verdacht auf schäd. Bodenveränderungen oder Altlast befreit, Recherchen werden/wurden durchgeführt“

Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

¹¹ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.



3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der Besichtigung am 5. März 2024 und Einsicht in die Grundakten des Amtsgerichts Spandau. Einzelne Bauteile, Anlagen sowie die Gebäudetechnik wurden nicht hinsichtlich Funktion überprüft, ihre Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Offensichtlich und ohne besondere oder vertiefende Untersuchungen erkennbare Baumängel/-schäden werden mit ihrem werterheblichen Einfluss berücksichtigt, soweit sie von angesprochenen Marktteilnehmern wertmindernd berücksichtigt werden. Es erfolgten keine detaillierten Untersuchungen bzgl. Baumängeln, pflanzlicher, tierischer Schädlinge oder gesundheitsschädlicher Stoffe. Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Bauschadenermittlung oder Angebotseinholung zu Bauleistungen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den zugehörigen Außenanlagen und die Gebäudeteile Ferdinand-Magellan-Straße 38 (Außenflächen, Treppenhaus, Kellergeschoss). Die Dachflächen wurden nicht besichtigt.

Die Wohnung SE-Nr. 1.63 konnte nicht begangen werden, somit kann über die Ausstattung und deren Zustand keine Angaben gemacht werden.

Zur Wertermittlung werden deshalb zunächst Annahmen getroffen, die Ausbau und Objektfertigstellung und einen lage- und objektartüblichen gewöhnlichen, schaden- und mangelfreien Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Zustand des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich des Ausbauzustandes, der Ausbauqualität oder der Fläche von nachfolgender Gebäudebeschreibung abweicht, so dass sich für einen Erwerber ggf. auch zusätzliche Baukosten für erforderliche Arbeiten ergeben können.

Die Unsicherheit hier nicht berücksichtigter, einen Erwerber ggf. belastender besonderer Objektmerkmale wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend pauschal mit einem Risiko-Wertabschlag berücksichtigt.

Gebäudeart

Das Wertermittlungsgrundstück ist Teil einer 2-geschossigen Mehrfamilienwohnanlage (Untergeschoss, Erd-, Obergeschoss (Ferdinand-Magellan-Straße 38), Dachgeschoss voll ausgebaut) bebaut.

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

Entstehung

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

- die Mehrfamilienwohnanlage, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1.63 befindet, wurde gemäß vorliegenden Unterlagen (Baubeschreibung Stammakte) ca. 1936 als Kasernenanlage errichtet und später nach 1945 als Casino der Royal Air Force genutzt.
- zusammen mit vier angrenzenden Wohngebäuden ist Teil des Denkmalsbereiches Flugplatz Gatow
- 2015 Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zur dauerhaften Nutzung als Wohngebäude

Gebäudekonzeption und Nutzung

- insgesamt stehen 71 Wohnungen in einem L-förmigen Baukörper, überwiegend als 3- bis 4-Zimmerwohnungen zur Verfügung



- alle Wohnungen verfügen über Terrassen und Balkone
- Dachgeschoss voll ausgebaut zu Wohnzwecken
- im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller, Heizungsraum und Abstellräume, der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt vom Treppenhaus
- Personenaufzüge vorhanden, erreichbar vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss
- Die Wohnungen im Untergeschoss sind barrierefrei erreichbar

Die genaue Aufteilung des Sondereigentums Nr. 1.63 kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Grundrissplan entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Grundakten des Grundbuchamtes vorgefundenen Plänen.

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

- Tragwerkskonstruktion:* • Ziegelmauerwerk
- Fundamente:* • Streifen- und Einzelfundamente
- Kellerwände:* • Mauerwerk
- Sockel:* • verkleidet oder verputzt
- Außenwände:* • Mauerwerk
- Decken:* • Geschossdecken als Stahlbetondecken
- Fassade:* • Putzfassade, gestrichen
- Dach:* • Walmdach
• Eindeckung mit Dachziegeln
- Entwässerung:* • Außenentwässerung in Tatanzink
- Innenwände:* • Ziegelmauerwerk
• z. T. Gipskartonwände
- Heizung:* • Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
• Grundlage vorliegender Energieausweis
• geplante Versorgung mittels gewerblichen Contractor
- Treppenraum:* • Podeste + Läufe - Stahlbeton, Oberbelag Feinsteinzeug
• Belichtung über Fensterelemente
• verputzte / gestrichene Wandflächen
- Hauseingangsbereich:* • Haustüranlage mit Glaseinsatz
• Klingeltableau / Gegensprechanlage
• treppenhausseitig angeordneten Briefkästen
- Aufzug:* • Personen-Aufzüge sind vorhanden
- Besonderheiten:* • Clubbereich mit Fitness und Sauna

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Mehrfamilienwohnanlage verfügt über eine umfassende, gepflegte Grünanlage, vor und hinter den Gebäudeteilen. Neben Abstellflächen für Fahrräder und Müllbehälter lädt ein gepflegter Spielplatz zum Verweilen ein. Die restliche Freifläche ist einfach begrünt mit Bäumen, Stauden und Rasenflächen angelegt.

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

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



Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Nebengebäude sind nicht vorhanden.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Das Objekt mit umfassenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von ca. 2015 befindet sich in einem dem noch jungen Alter entsprechend guten durchschnittlichen Zustand.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis auf Basis des Energiebedarfs des Gebäudes (Erdgas) wurde dem Sachverständigen vorgelegt, der Endenergiebedarf liegt bei 87,4 kWh/(m²a), Stand 01/2016 und liegt somit in einem durchschnittlichen Bereich für die Baujahresklasse.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:

Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem „normalen“¹² und altersbedingten Zustand. Kennzeichnend hierfür:

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

Das Gebäude befindet sich nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem normalen, altersbedingten Unterhaltungszustand ohne größere Vandalismusschäden (Graffiti). Weitere auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt und über die Erhaltungsrücklage finanziert.

3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 1.63

Wohn-/Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt ca.: 68,27 m²

gemäß den vorliegenden Unterlagen (Grundakte des Amtsgerichts Spandau - Teilungserklärung, Berechnungsgrundlage WoFIV). In den vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ist auch eine Grundrisszeichnung enthalten. Eine überschlägliche Überprüfung der verzeichneten Maße stimmte weitestgehend mit der Angabe in der Teilungserklärung überein. Daher wird für die weitere Wertermittlung o. g. Nutzfläche als „Wohnfläche“ angenommen.

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

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

- | | |
|---|---|
| <i>Lage des Sondereigentums:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Das Sondereigentum befindet in der Ferdinand-Magellan-Straße 38 im Dachgeschoss |
| <i>Raumaufteilung lt Aufteilungsplan:</i> | <ul style="list-style-type: none">• 2 Zimmer, Wohnzimmer mit offener Küche, innenliegendes Bad, Diele mit Abstellfläche, Dachterrasse |
| <i>Orientierung:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Zimmer, Dachterrasse und Küche nach Nordwest, Abstellfläche, Bad und Flur innenliegend |
| <i>Grundrissgestaltung:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Baujahr entsprechend (kleines Badezimmer)• offene Küche im Wohnzimmer |

¹² Gemäß Modell der Liegenschaftszinssätze 2021 für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80%, mindestens vier Mieteinheiten, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 10.12.2021 Seite 5103 ff.



- Besonnung, Belichtung, Belüftung:* • ausreichend, Querbelüftung ist aufgrund des Wohnungs-schnittes nicht möglich
- nicht zu (Wohn)zwecken dienende Räumlichkeiten:* • Kellerräume stehen im Sondernutzungsrecht, zu jedem Wohnungseigentum gehört ein Kellerraum
- Sondernutzungsrechte:* • Kellerraum und Kfz-Stellplatz

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums Nr. 1.63

- Fußböden:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Wände:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Decken:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Innentüren:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Wohnungstür:* • Röhrenspantüren mit Holzumfassungszarge
• Dreifachverriegelung, Sicherheitsbeschläge
- Fenster/ -sicherung:* • Holzfenster, 2-fach
- Sanitäre Installation, Sanitär-objekte:* • keine Innenbesichtigung möglich
• Waschbecken, Dusche, WC
- Beheizung:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Warmwasser:* • zentrale WW-Versorgung
- Elektroinstallation:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Balkon/Terrasse:* • Dachterrasse

Es wird ein gehobener Ausstattungsstandard¹³, der dem Sanierungsjahr 2015 zugeordnet werden kann, unterstellt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen:

Das Sondereigentum konnte nicht begangen werden, somit kann über die aktuelle Ausstattung und deren Zustand keine verbindlichen Angaben gemacht werden.

Zusammenfassung

Grundriss, Nutzungsmöglichkeit und Aufteilung sind objekt- und lagetypisch für sanierte, denkmalgeschützte Zwischenkriegsbauten in einer Stadtrandlage.

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹⁴ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und

¹³ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

¹⁴ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt) am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

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

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

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

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

Hinweis

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

4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

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

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



4.1.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche¹⁵ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Eigentumswohnungen, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt in folgenden Kriterien übereinstimmen:

Tabelle 1: Vergleichskriterien

Kriterium	Parameter
Bezirk	Spandau
Ortsteil	Kladow, Gatow
Stadträumliche Wohnlage	mittlere WL
Vertragsdatum	01. März 2022 - 5. März 2024
Wohnungsart	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss, Dachgeschoss

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden im vorgenannten Vertragszeitraum ab März 2022 für vergleichbare Eigentumswohnungen insgesamt 12 Vergleichspreise mitgeteilt, zur Übersicht ist das Wertermittlungsobjekt als WO am Ende eingefügt worden.

Tabelle 2: Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Vertragsdatum	Baujahr	Räume	Verfügbarkeit 1=bezugsfrei 3=vermietet	Größe in m ²	Geschosslage	KP in €/m ² WF
1	02.03.2022	1969	3	1	65,10	OG	4.762
2	02.06.2022	1935	3	1	64,20	OG	3.816
3	05.07.2022	1978	2	1	54,56	OG	4.765
4	25.08.2022	1969	3	1	65,80	OG	4.331
5	09.12.2022	1983	2	1	60,00	OG	3.667
6	28.07.2023	1936	3	1	85,23	OG	3.781
7	21.09.2023	1936	3	1	77,06	OG	4.996
8	31.10.2023	1935	3	3	80,72	OG	4.211
9	31.10.2023	1935	3	3	76,93	OG	4.311
10	06.11.2023	1928	4	1	93,47	OG	4.493
11	08.11.2023	1939	3	1	77,31	OG	3.816
12	26.02.2024	1939	3	3	73,03	OG	2.999
WO	5. März 2024	1936	3	3	68,27	DG	

¹⁵ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert

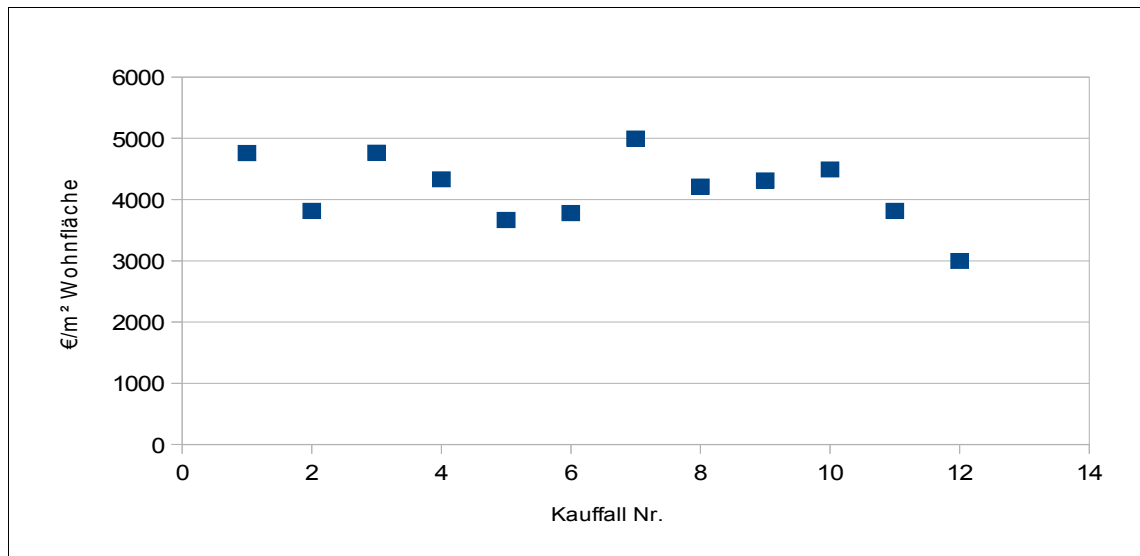


Abbildung 1: Darstellung der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte ohne Korrekturen

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

4.1.2 Vergleichbarkeit, Anpassungen

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

Die vorhandenen und erkennbaren Merkmalunterschiede zum Wertermittlungsobjekt werden nachfolgend über Wertkorrekturen berücksichtigt: Eine höherwertige Merkmalqualität eines Vergleichsfall (KaufObj) führt zur Vergleichspreisabwertung (Korrektur < 1), eine geringerwertige zur Aufwertung (Korrektur > 1). Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Kaufpreisen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes gewürdigt. Ist durch Anpassung keine Vergleichbarkeit¹⁶ herzustellen, können die Kaufpreise nicht weiter berücksichtigt werden.

Wertverhältnisse, konjunkturelle Einflüsse zum Wertermittlungsstichtag

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

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

Die derzeit vorliegenden Zahlen vermitteln einen deutlich Trend zu sinkenden Kaufpreisen

¹⁶ Einzelkorrekturen von mehr als 50%



in allen Teilmärkten im Jahresvergleich 2023 zu 2022. Im Jahresverlauf 2023 stabilisieren sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten dagegen auf einem niedrigeren Niveau als zum Anfang des Jahres. Lediglich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern fallen die Kaufpreise bis zum Ende des Jahres über alle Quartale.

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

Individuelle Lagequalität, Beeinträchtigungen

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

Verfügbarkeit der Wohnungen

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

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

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

Wohnungsgröße

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

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 68,27 m². Die Wohnflächen der Vergleichsobjekte liegen in einer Bandbreite von ca. 54,56 m² bis 93,47 m² mit überwiegend 3 Zimmer vor. Die Größen sind auf dem Immobilienmarkt als vergleichbar anzusehen, wertrelevante Abweichungen liegen nicht vor.

Geschosslage

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

Stadträumliche Wohnlage

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

Ausstattung

Die Marktwerte von Eigentumswohnungen weisen eine große Abhängigkeit u.a. zur Ausstattung und dem Modernisierungsgrad (insbesondere bei Altbauten) auf, die vielfach mit dem Baujahr korreliert. Im vorliegenden Fall wurde die heutige Wohnanlage vor ca. 10 Jahren grundhaft saniert/modernisiert, weiterhin wurde ein Fahrstuhl eingebaut (anfahrbar von Keller bis zu den Dachgeschosswohnungen). Zusätzlich verfügt die Eigentümergemeinschaft über einen Clubbereich mit Fitness und Sauna. Insofern ist von einer gehobenen Ausstattung¹⁷ des Wertermittlungsobjektes auszugehen.



Die Vergleichsobjekte 6 bis 9 liegen ebenfalls im Denkmalsbereich des ehemaligen Flugplatz Gatow und weisen eine vergleichbare Ausstattung auf. Den übrigen Vergleichsobjekten wird eine durchschnittliche Ausstattung beigemessen.

Die Vergleichsobjekte mit durchschnittlicher Ausstattung werden sachverständig mit einem marktüblichen Zuschlag von 10 % an das Wertermittlungsobjekt angepasst.

Sonstige Einflüsse

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

Festgestellte Schäden, Mängel

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

Tabelle 3: Anpassung an das Wertermittlungsobjekt

Nr.	KP in €/m ² WF x Entw.		Korrektur Geschoss	Korrektur	Korrektur Ausstattung	Korrektur Verfügbarkeit	KP in €/m ² WF
1	4.762	1,000	1,00	1,00	1,10	0,95	4.976
2	3.816	1,000	1,00	1,00	1,10	0,95	3.988
3	4.765	1,000	1,00	1,00	1,10	0,95	4.979
4	4.331	1,000	1,00	1,00	1,10	0,95	4.526
5	3.667	1,000	1,00	1,00	1,10	0,95	3.832
6	3.781	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	3.592
7	4.996	1,000	1,00	1,00	1,00	0,95	4.746
8	4.211	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.211
9	4.311	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.311
10	4.493	1,000	1,00	1,00	1,10	0,95	4.695
11	3.816	1,000	1,00	1,00	1,10	0,95	3.988
12	2.999	1,000	1,00	1,00	1,10	1,00	3.299

Mittelwert je m² Wohnfläche \bar{x} *) **4.262**

Standardabweichung s *) 542,02

Intervall bei (doppelten) 2s 1.084

von 3.178

bis 5.346

Wert außerhalb Intervall **nein**

..

Variationskoeffizient V *) **0,127**

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



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

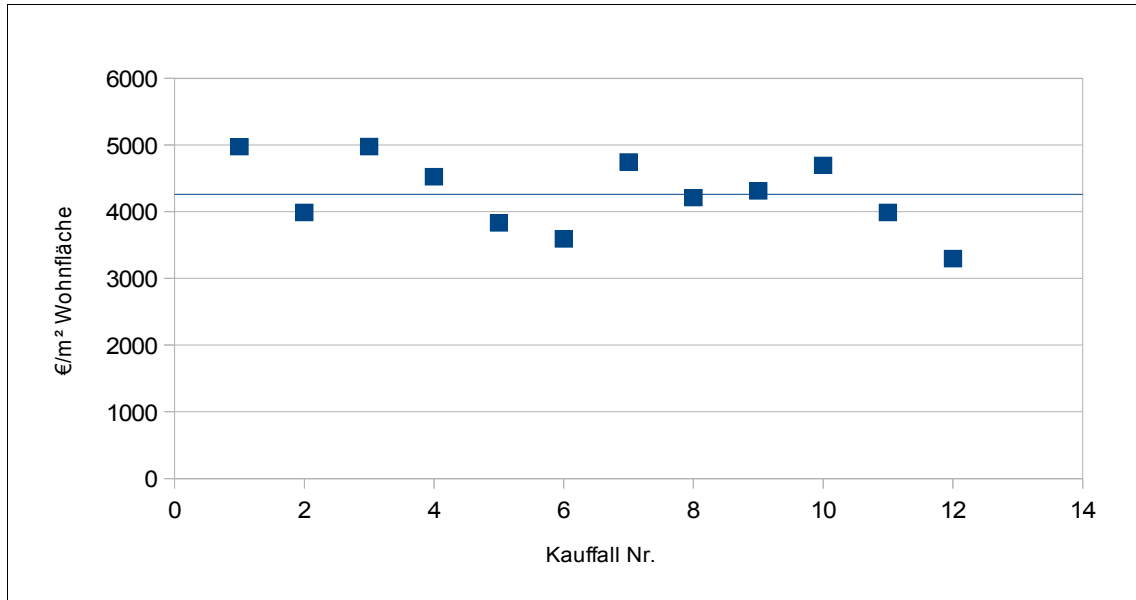


Abbildung 2: Darstellung der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte mit Korrekturen

4.1.3 Prüfung der statistischen Verlässlichkeit

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

Die Ergebnisgüte wird abgeschätzt über die Standardabweichung¹⁸ s , die die durchschnittliche Abweichung aller Vergleichswerte vom Mittelwert \bar{x} angibt und ein Maß für die Streuung der Einzelpreise um den ermittelten Vergleichswert ist. Mit einer durchschnittlichen Streuung von $V= 0,127$ (Variationskoeffizient¹⁹) um den Mittelwert \bar{x} ist die Ergebnisgüte für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen als eine mit „hoher Genauigkeit“ ($< 0,2$ nach Bischoff) anzusehen und zeigt eine gute Homogenität der Vergleichsauswahl. Geprüft wird auch, ob die Kaufpreise der Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung ist, liegen. Befinden sich Kaufpreise außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte (sog. Ausreißer) vor (= sogenannte „2 Sigma-Regel“).

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

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

18 Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m^2 bzw. $€/m^2$). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

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



4.2 Vorläufiger Vergleichswert

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

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

Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz

Eine Berücksichtigung von Sondernutzrechten bzw. als Bestandteil des Sondereigentums über eine nicht überdachte Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind in der vorgenannten Auswertung beim GAA Berlin nicht enthalten. Für den Weiterverkauf von Wohnungen der Baujahre (alternativ Vollmodernisierung) ab 1990 schätzt der Unterzeichnende einen Zuschlag von 2,5 % ein.

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

Tabelle 4: Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

Mittelwert je m ² Wohnfläche		4.262 €/m ²
Hier: Zuschlag für SNR am KFZ-Stellplatz Nr. 57	x	1,025
x Nutzfläche des Wertermittlungsobjektes	x	68,27 m ²
	=	298.237 €
vorläufiger Vergleichswert Sondereigentum Nr. 1.63 rd.		298.200 €

4.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

4.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

Von der Marktüblichkeit abweichende, bisher nicht berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom marktüblichen



abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit sie im gewöhnliche Geschäftsverkehr den Kaufpreis beeinflussen.

Fehlende Innenbesichtigung des Sondereigentums Nr. 1.63

Es entspricht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass Interessenten ohne Möglichkeit einer Innenbesichtigung des Wohnungseigentums von einem bestehenden Erwerbsrisiko ausgehen und ihr Kaufangebot mit einem Abschlag an durchschnittlich zu erwartende Zustands- und Ausstattungsumstände ausrichten.

Als marktgerecht wird hier ein Abschlag angesehen in Höhe von 10% bezogen auf die marktdurchschnittliche Verhältnisse zu Lage und Objekt entsprechend ermittelter Vergleichswerte für Eigentumswohnungen.

Wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft

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

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

Berücksichtigung im Vergleichsverfahren

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

Tabelle 5: Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		298.200 €
Berücksichtigung der wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft	0% -	0 €
Abzug wg. fehlender Besichtigungsmöglichkeit	10% -	29.820 €
Vergleichswert	rd. =	268.000 €

4.5 Plausibilitätskontrolle

Gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden (Stadtgebiet West, einfach + mittler WL,) in einer Preisspanne von 2.667 €/m² WF bis 6.123 €/m² WF bzw. im Mittel bei ca. 4.370 €/m² Wohnfläche - das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen 2022 ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Bezirk Spandau liegt hiernach in einer Spanne von 1.721 €/m² bis 5.901 €/m² bzw. i. M. bei 3.594 €/m² Wohnfläche.

Der für Eigentumswohnungen in Berlin maßgeblich ermittelte vorläufige Vergleichswert liegt ca. 2 % unter dem Mittelwert der bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden (Stadtgebiet West, einfach + mittler WL,) sowie ca. 18 % über dem Mittelwert der Kaufpreise für Eigentumswohnungen aller Baujahre in allen Lagen im Bezirk Spandau gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses.



Die derzeit vorliegenden Zahlen des Gutachterausschusses Berlin vermitteln einen deutlich Trend zu sinkenden Kaufpreisen in allen Teilmärkten im Jahresvergleich 2023 zu 2022. Im Jahresverlauf 2023 stabilisieren sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten dagegen auf einem niedrigeren Niveau als zum Anfang des Jahres. Insofern korrespondiert der ermittelte Vergleichswert mit den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses unter der Abwärtsdynamik der Kaufpreise.

5 Verkehrswert

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich für das Sondereigentum Nr. 1.63

ein Vergleichswert von rd. 268.000 €

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

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

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

Die Wohnung liegt in mittlerer Wohnlage im Ortsteil Kladow im Bezirk Spandau. Ein praktischer Grundriss, eine unterstellte gehobene Ausstattung und ein Ursprungsbaujahr 1936/ Vollsanierungsjahr 2015 der Wohnanlage mit 71 Wohnungen sind weitere wertbeeinflussende Merkmale. Die 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Dachterrasse hat mit 68,27 m² eine durchschnittliche Größe.

Die ruhige Lage der Wohnung im Dachgeschoss mit Fahrstuhlanbindung ermöglicht auch älteren Bewohnern eine gute Erreichbarkeit der Wohnung. Leicht unterdurchschnittlich ist das Angebot an fußläufigen Nahverkehrsmitteln und Nahgebietsversorgung. Es handelt sich nach Auskunft der WEG-Verwaltung um eine Eigentümergemeinschaft ohne wesentliche Finanzierungsprobleme.

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB für den **140/10.000** Miteigentumsanteil an dem **Grundstück Christoph-Kolumbus-Straße 6, 6 A, Ferdinand-Magellan-Straße 34, 36, 38 in 14089 Berlin-Kladow**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1.63 im Dachgeschoss**, wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und **der fehlenden Innenbesichtigung**), abgeleitet:

<i>Verkehrswert =</i>	Vergleichswert
<i>Grundbuch von</i>	Kladow, Blatt 7460, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Kladow
<i>Flurstück</i>	569 & 572 // Gesamtgröße 17.482 m ²
<i>am Wertermittlungsstichtag</i>	5. März 2024
<i>auf einen Verkehrswert (Marktwert) von</i>	268.000 €



geschätzt. Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1.63 beträgt rd. 4.262 €/m² Wohnfläche (ohne boG, bei 68,27 m² Wohnfläche).

6 Bewertung der Rechte im Grundbuch Abt. II

Auftragsgemäß werden nachfolgend die Eintragungen aus der Abteilung II Nr. 1-3, 5-11, 13-24 des Wohnungsgrundbuchs bewertet:

Auswertung der Inhalte

Im Zuge der diversen Grundstücksteilungen zur Revitalisierung der ehemaligen militärisch genutzten Kasernenflächen entstanden ca. 2015 die Flurstücke 569 und 572 (ehemaliges Casino der Royal Air Force), es wurden jeweils bauordnungsrechtliche wie auch dingliche Vereinbarungen zur weiteren Wohnnutzung getroffen. Die diesbezüglichen Bewilligungen nebst Baulastenverzeichnis Blatt Nr. 3999 wurden eingesehen. Darin wurden den Erwerbern auszugsweise nachfolgende Verpflichtungen auferlegt:

- *Die lfd. Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11* (Leitungsrechte, Netzstationsrechte etc.) regelt inhaltlich, dass Ver- und Versorgungsleitungen zu verlegen, zu erhalten und zu unterhalten sind einhergehend mit Pflanzverbot für die betroffene Fläche. Die Kosten der Verlegung, Erhaltung und Unterhaltung obliegt dem Berechtigten allein.
- *Die lfd. Nr. 8 a)* Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, *b)* Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB regelt die zu bildende Bruchteilgemeinschaft an dem Grundstück „Straße“ bezüglich der Zuwegungen aller angeschlossenen Einzelgrundstücke, insbesondere soll dauerhaft die Aufhebung der zwischen den Eigentümern bestehenden Bruchteilgemeinschaft an dem Grundstück „Straße“ ausgeschlossen werden.
- *Die lfd. Nr. 13 - 22* Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Rettungsdienstzufahrts- und Abstellflächenrecht, Hydrantenmitbenutzungsrecht, Einfriedungsverbot, Wegerechte, Kinderspielplatzrecht) regelt die derzeitige und zukünftige gemeinsame Nutzung insbesondere der Erschließungsflächen insbesondere des bebauten Flurstücks 568 und nördlich gelegenen teils noch unbebauten Flurstücke. Eine ggf. Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht wurde zwischen den herrschenden und dienenden Grundstücken vereinbart.
- *Die lfd. Nr. 23* beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationslinien und -anlagenrecht) für die Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Ab dem 1. Juli 2024 dürfen Vermieter keine Kabelgebühren mehr an die Mieter weitergeben. Das bedeutet, dass sich Mieter künftig selbst aussuchen können, wie sie Fernsehen – ob IPTV, Satelliten- oder Antennenfernsehen.
- *Die lfd. Nr. 24* beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Wärmeerzeugungs-/ Wärmeversorgungsanlage sowie Fernwärme und Warmwasserleitungsrecht) dient der Sicherung der Wärmeversorgung der Wohnanlage mittels eines gewerblichen Contractors und Nutzung der Raumeinheit 1.72 für die Aufstellung der Fremdanlage.

Ergebnis:

Die verzeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten/Grunddienstbarkeiten stel-



len nach diesseitiger Auffassung keinen Werteinfluss dar, da die bezogenen medialen Versorgungsleitungen u.a. auch den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex mitversorgen dürften und bauliche Erweiterungen auf den hier benachbarten Grundstücken mit durch die im Erschließungsflächenbereich verlegten Leitungstrassen bewirkten Einschränkungen nicht zu erwarten sind (die Eintragungen der Dienstbarkeiten erfolgte im Zuge der Revitalisierung der aufstehenden ehemaligen Kasernengebäude).

Eine signifikante Wertminderung durch die wechselseitigen Grunddienstbarkeiten aufgrund der bestehenden sowie genutzten Versorgungs- und Mitbenutzungssituation sowie der genehmigten Bebauung der Gesamtanlage ist für das **Sondereigentum Nr. 1.63** nicht erkennbar, ein Marktteilnehmer würde aufgrund dieser Situation **keine Wertrelevanz für das Wertermittlungsobjekt** ableiten.

7 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

- zu a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach Auskunft nicht.
- zu b) TRIGON Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, Fritz-Schroeder-Ufer 37, 53111 Bonn, monatlicher Vorschuss ab 2023: 368 €
- zu c) Mieter sind vorhanden (sep. Anschreiben)
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG wurde nicht bekannt gemacht
- zu e) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- zu f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden
- zu g) Ein Energieausweis wurde vorgelegt
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach schriftlicher Auskunft nicht
Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht

8 Abschließende Erklärung

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 5. März 2024 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Wertungen allein für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Berlin, 24. Mai 2024

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 30 K 20/23

Eigentumswohnung Nr. 1.63

Christoph-Kolumbus-Straße 6, 6 A, Ferdinand-Ma-
gellan-Straße 34, 36, 38, 14089 Berlin

Anlagenverzeichnis

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

Dieses Anlage umfasst 11 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage im Bezirk

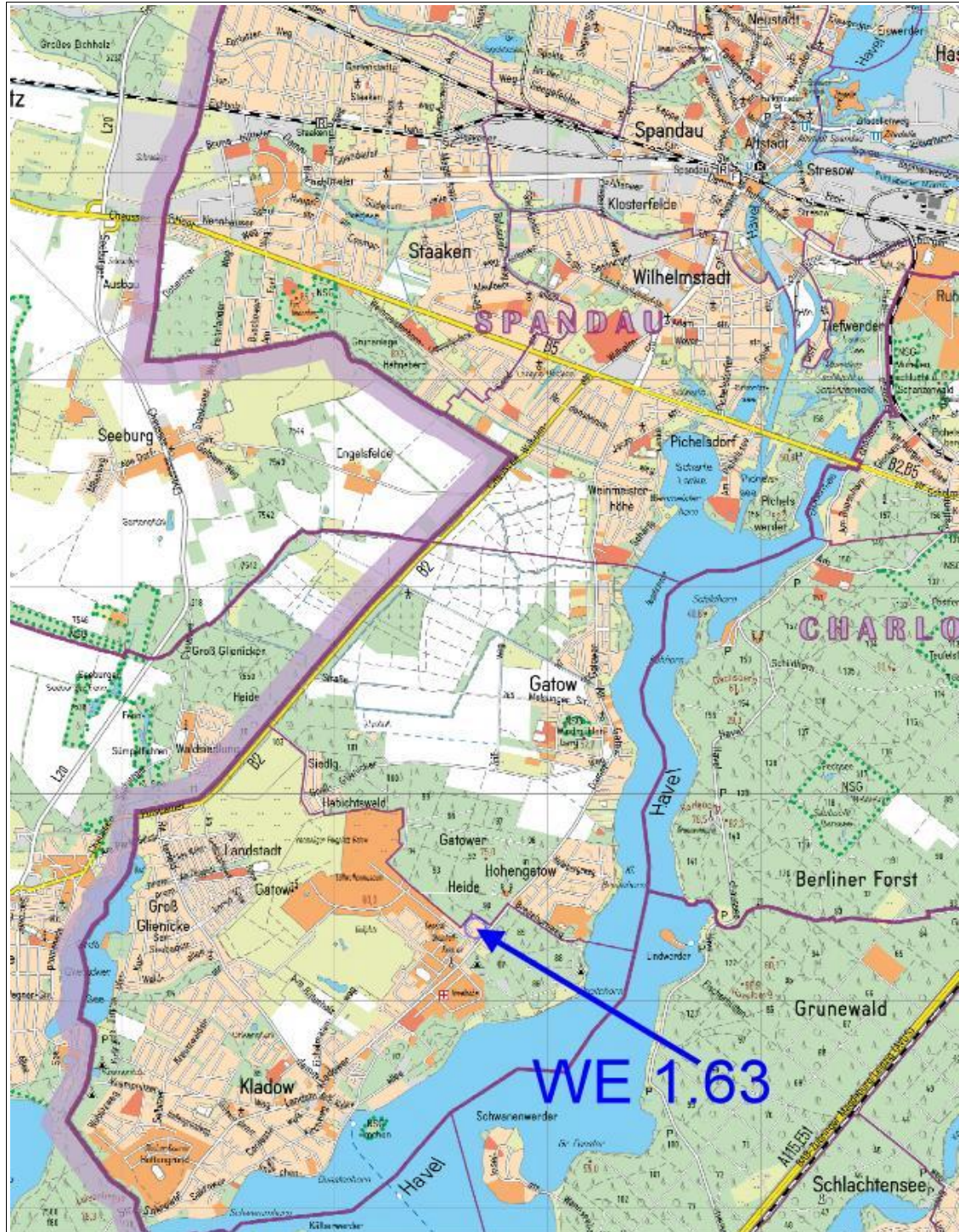


Abbildung 1: Lage des Sondereigentums Nr. 1.63 im Bezirk Spandau

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

Anlage 2: Lage im Ortsteil



Abbildung 2: Lage des Sondereigentums Nr. 1.63 im Ortsteil Kladow

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

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

mit farblicher Lage des Sondereigentum Nr. 1.63 und SNR am KFZ-Stellplatz Nr. 57

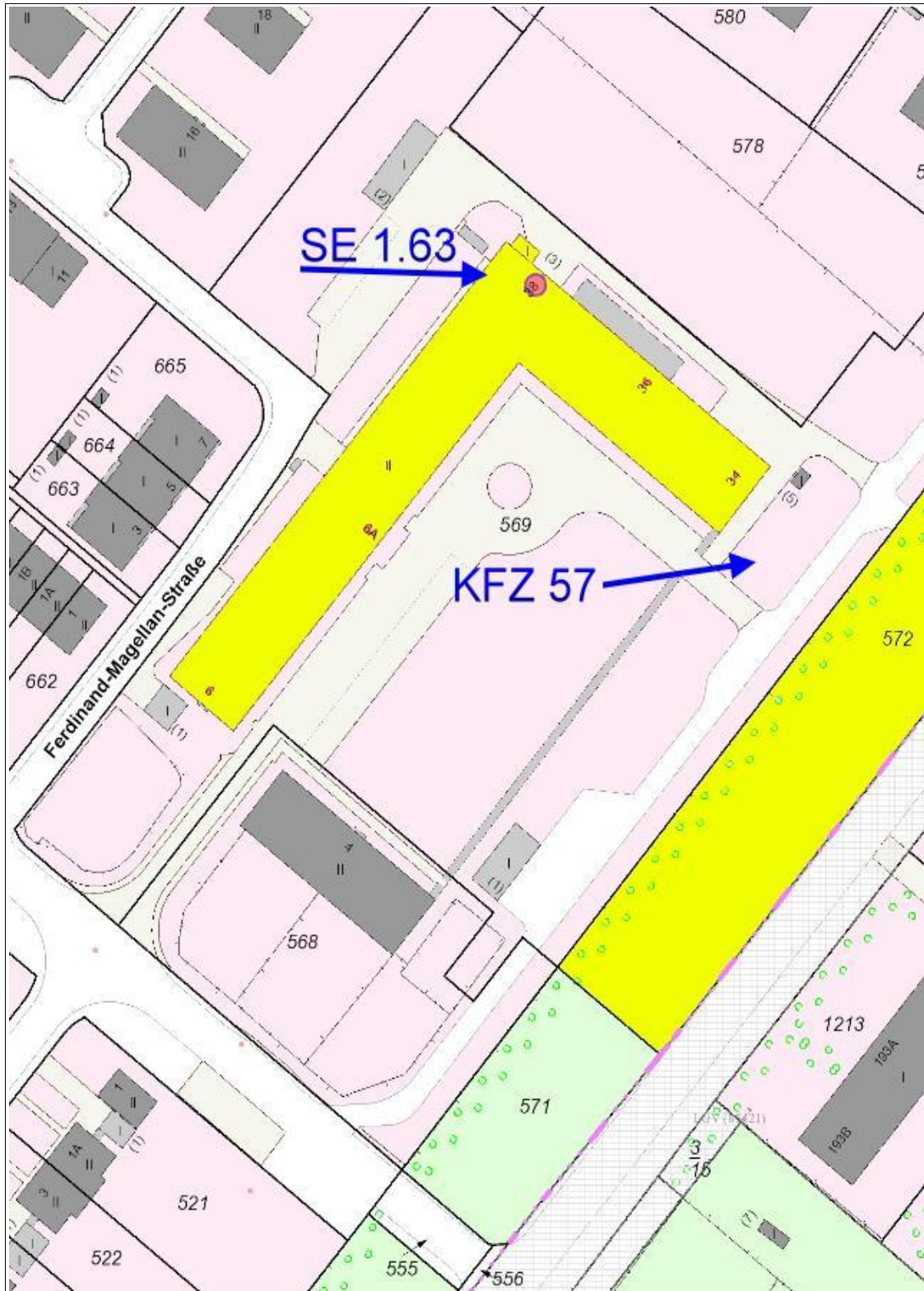


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Grundstück mit Wohnanlage

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

Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums und Lage SNR

Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.03.2013 (ohne Maßstab) mit farbliche Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

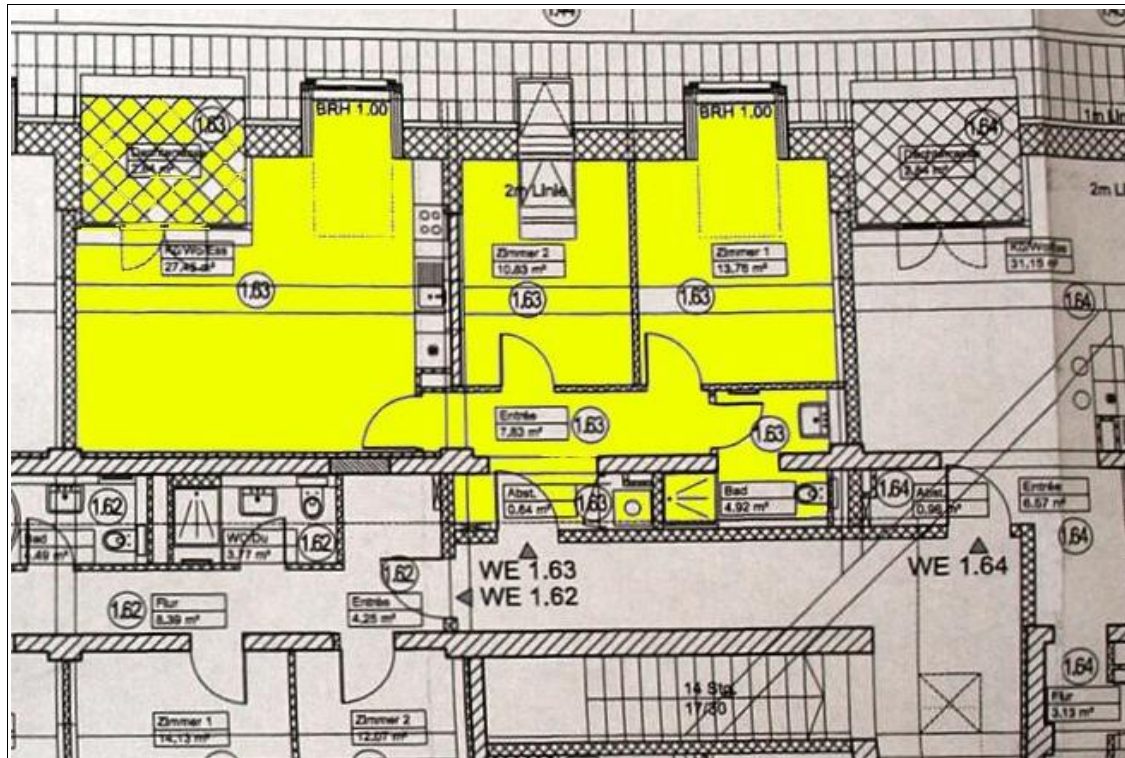


Abbildung 4: Grundriss des SE Nr. 1.63, Ferdinand-Magellan-Straße 38 im DG gelegen

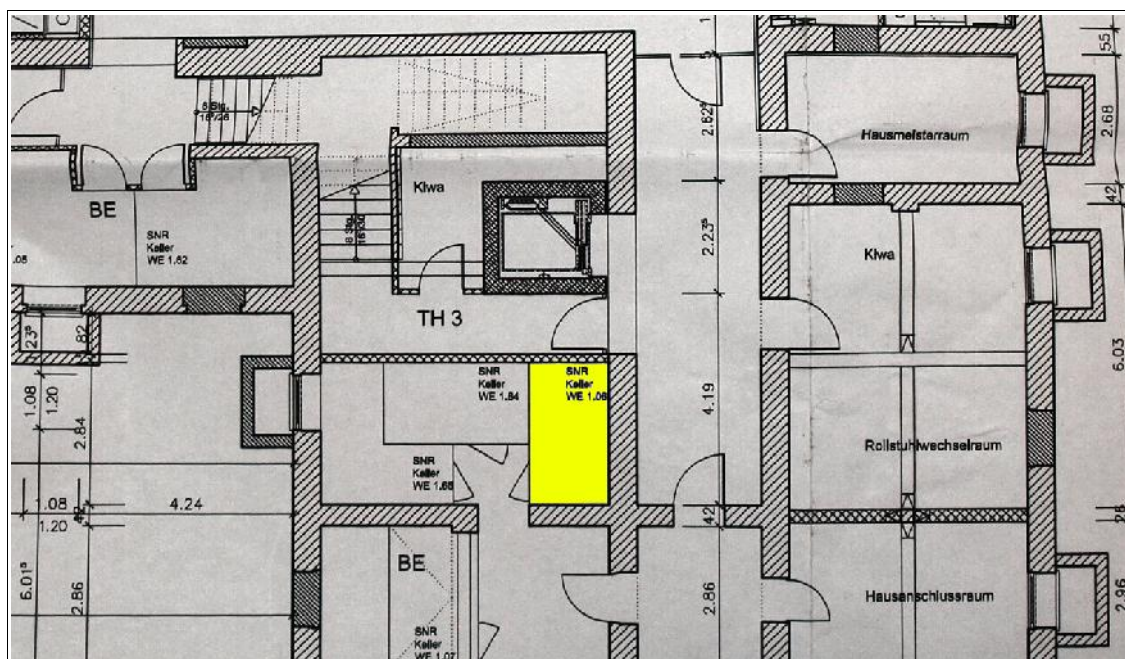


Abbildung 5: Lage Sondernutzungsrecht am Kellerraums Nr. 1.63 im Untergeschoss in Nähe zum Fahrstuhl

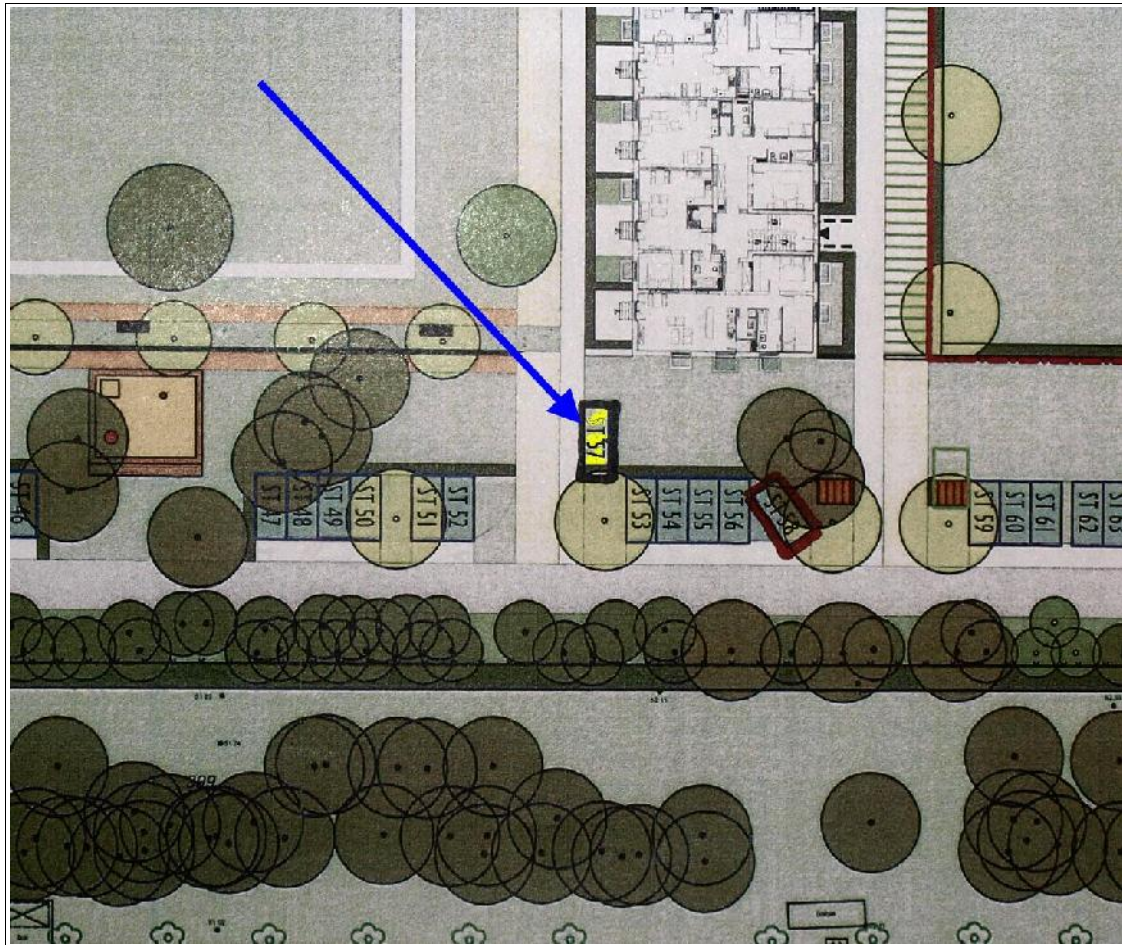


Abbildung 6: Lage des Sondernutzungsrechts am KFZ-Stellplatz Nr. 57

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 7: straßenseitige Ferdinand-Magellan-Straße 38 mit SE Nr. 1.63 im Dachgeschoss



Abbildung 8: Eingänge Ferdinand-Magellan-Straße 34, 36, 38



Abbildung 9: Innenhof der Wohnanlage Christoph-Kolumbus-Straße 6, 6 A,
Ferdinand-Magellan-Straße 34, 36, 38



Abbildung 10: Lage des Sondernutzungsrechts am KFZ-Stellplatz Nr. 57



Abbildung 11: Ansicht der Wohnanlage an der Christoph-Kolumbus-Straße aus nordöstlicher Richtung



Abbildung 12: Blick in die Ferdinand-Magellan-Straße, rechts denkmalgeschützte Wohnanlage Christoph-Kolumbus-Straße/ Ferdinand-Magellan-Straße

Innenansichten



Abbildung 13: Eingangsbereich Ferdinand-Magellan-Straße 38



Abbildung 14: Fahrstuhl- und Türbereich im Untergeschoss



Abbildung 15: Ansicht des Wohnungszugangs von SE Nr. 1.63 im Dachgeschoss

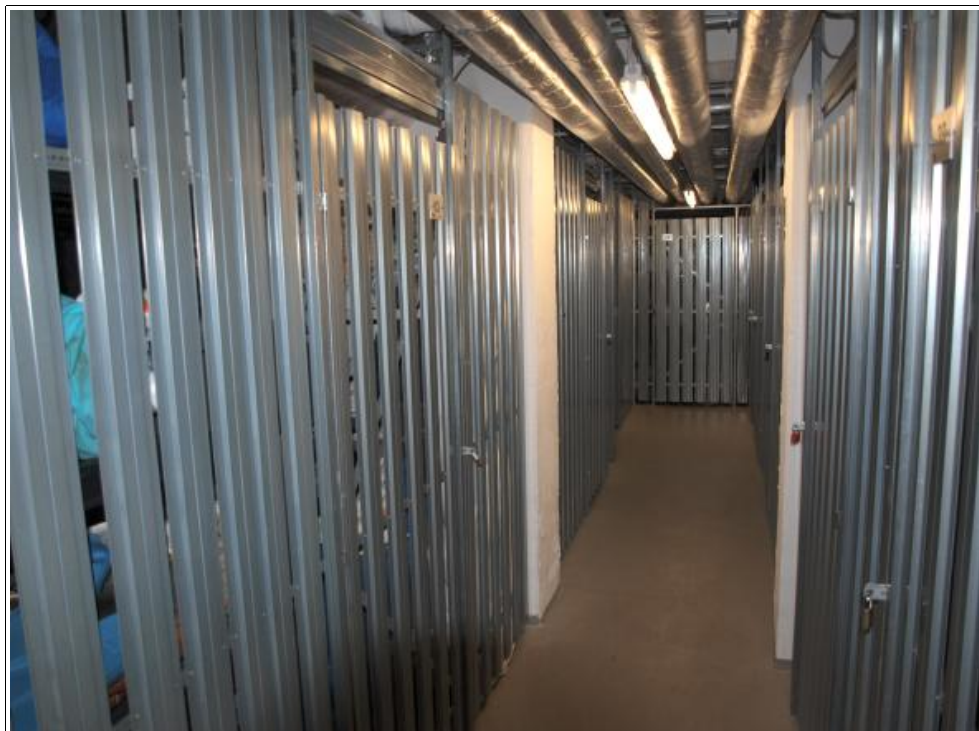


Abbildung 16: Sondernutzungsrechte an Abstellräumen im Untergeschoss