

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 22-24



Auftrag/Bewertungsobjekt

728/100.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 55 bezeichneten, vermieteten Eigentumswohnung als 1-Zimmerwohnung mit Flur, Abstellraum, Küche, Badezimmer und Balkon bei einer Wohnfläche 40,15 m² im 1.OG mitte und 36/100.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit der Nr. 115 bezeichneten, vermieteten Kellerraum bei einer Nutzfläche von ca. 9,75 m² (beide im Hausaufgang Steinmeisterweg 30 gelegen) an dem 9.761 m² großen Grundstück Steinmeisterweg 8/30 und Rodensteinstraße 43 in 13593 Berlin zzgl. auftragsgemäß besonderer Bewertung der Rechte in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 und 2

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

30.09.2024

Verkehrswert ETW Nr. 55 rd.

100.000.-€

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 rd.

50.-€

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 2 rd.

0.-€

Verkehrswert KE Nr. 115 rd.

3.900.-€

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 rd.

0.-€

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 2 rd.

0.-€

Verkehrswert insgesamt rd.

104.000.-€

Gutachtaufbau**Seite**

1.	Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag	4
1.1	Gutachtauftrag	4
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	4
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung	4
2.1	Wohnungsgrundbuch Blatt 30188 (Eigentumswohnung Nr. 55)	4
2.2	Teileigentumsgrundbuch Blatt 30248 (Kellerraum Nr. 115)	5
2.3	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	6
2.4	Baulastenverzeichnis	7
2.5	Erschließungsbeitragszustand	7
2.6	Denkmalschutz	7
2.7	Altlastensituation	7
2.8	Teilungserklärung	7
2.9	Objektverwaltung	8
3.	Planungsrecht	8
3.1	Flächennutzungsplan FNP	8
3.2	Verbindliches Planungsrecht	8
4.	Beschreibung der Lage	8
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Wohnfläche	9
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen	9
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	9
5.3	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Wohnung-Nr. 55/Wohnfläche	10
5.4	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Kellerraum-Nr. 115/Nutzfläche	10
5.5	Baulicher Zustand	10
5.6	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Wohngeldhöhe/Sonstige Angaben	11
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	11
6.1	Allgemein	11
6.2	Vergleichswertverfahren	12
6.3	Ertragswertverfahren	12
6.4	Sachwertverfahren	13
6.5	Verkehrswert	13
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	13
7.	Bodenrichtwert (nachrichtlich)	13

8.	Vergleichswertermittlung Eigentumswohnung Nr. 55	14
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung Eigentumswohnung Nr. 55	14
8.2	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 55	26
9.	Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 55	26
10.	Vergleichswertermittlung Kellerraum Nr. 115	26
10.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung Kellerraum Nr. 115	26
10.2	Vergleichswert Kellerraum Nr. 115	32
11.	Verkehrswert Kellerraum Nr. 115	32
12.	Verkehrswert insgesamt (Eigentumswohnung Nr. 55 und Kellerraum Nr. 115)	33
13.	Wert der Rechte in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 und 2	33
13.1	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1 für das Sondereigentum Eigentumswohnung Nr. 55	33
13.2	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2 für das Sondereigentum Eigentumswohnung Nr. 55	34
13.3	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1 für das Sondereigentum Kellerraum Nr. 115	34
13.4	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2 für das Sondereigentum Kellerraum Nr. 115	34
14.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	35
15.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 36 - 41)	35

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 24.07.2024 wurde ich durch das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für:

- den 728/100.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 55 bezeichneten, vermieteten Eigentumswohnung als 1-Zimmerwohnung mit Flur, Abstellraum, Küche, Badezimmer und Balkon bei einer Wohnfläche 40,15 m² im 1.OG mitte des Hausaufgangs Steinmeisterweg 30 und
- den 36/100.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit der Nr. 115 bezeichneten, vermieteten Kellerraum bei einer Nutzfläche von ca. 9,75 m² im Hausaufgang Steinmeisterweg 30

an dem 9.761 m² großen Grundstück Steinmeisterweg 8/30 und Rodensteinstraße 43 in 13593 Berlin zu erstatten.

Des Weiteren wurde um die gesonderte Bewertung der in Grundbuch Abt. II unter den laufenden Nummern 1 und 2 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, 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. 55, das Sondereigentum Kellerraum Nr. 115, Teilbereiche des Treppenhauses Steinmeisterweg 30, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie anteilige Fassaden und Außenanlagen.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 30.09.2024 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 30188 (Eigentumswohnung Nr. 55)

(gemäß Auszugskopie vom 28.05.2024 mit letzter Änderung vom 28.05.2024)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 30188

2.1.2 Bestandsverzeichnis

728/100.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flur 199, Flurstück 230/1, Gebäude- und Freifläche Steinmeisterweg 8/30 und Rodensteinstraße 43	8.615 m ²
Flur 199, Flurstück 230/2, Verkehrsfläche Steinmeisterweg 8/30 und Rodensteinstraße 43	433 m ²
Flur 199, Flurstück 230/3, Verkehrsfläche Steinmeisterweg 8/30 und Rodensteinstraße 43	713 m ²

Vorgenommener Ansatz der Grundstücksfläche insgesamt 9.761 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 29.08.1990 mit Nr. 55 bezeichneten Wohnung.

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter mit folgenden Ausnahmen:

Veräußerung an Ehegatten, Eltern, Abkömmlinge aller Grade, Geschwister, Zwangsversteigerung nach § 19 WEG, Veräußerung durch Konkursverwalter oder Zwangsvollstreckung und Erstveräußerung.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 15.01.1991 und 19.02.1991 (ohne § 2 und § 3 Abschnitt B) Bezug genommen.

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

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

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 15.10.1964 eingetragen am 29.10.1964. Hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.03.1991.

Dem Bewilligungstext vom 15.10.1964 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

„Die Grundstückseigentümer räumen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin (ehemals Bewag-AG) das Recht ein, auf dem Grundstück eine Netzstation einzurichten und zu betreiben. Die Berechtigte soll insbesondere befugt sein, die zu diesem Zweck erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instand zu halten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und sie ebenfalls instand zu halten und auszuwechseln. Die bauliche Unterhaltung des Stationsraumes obliegt den Grundstückseigentümern.“

Lfd. Nr. 2

Nur lastend auf den Flurstücken 230/2 und 230/3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für das Land Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 28.02.1969 eingetragen am 09.04.1969. Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.03.1991.

Dem Bewilligungstext vom 28.02.1969 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

„Die Grundstückseigentümer beantragen auf den Parzellen Flur 199, Flurstücke 230/2 und 230/3 zugunsten des Landes Berlin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen des Inhalts, auf diesen vorgenannten Flurstücken Verkehrs- und Versorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und zu verändern mit der Maßgabe, dass das Land Berlin berechtigt ist, die Ausübung der Dienstbarkeit anderen Versorgungsbetrieben zu überlassen.“

Lfd. Nr. 3

Die lfd. Nr. 3 wurde gestrichen.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 22/24). Eingetragen am 28.05.2024.

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

Die Werte der Rechte der lfd. Nr. 1 und 2 werden auftragsgemäß gesondert unter Punkt 13.1 und 13.2 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 Teileigentumsgrundbuch Blatt 30248 (Kellerraum Nr. 115)

(gemäß Auszugskopie vom 28.05.2024 mit letzter Änderung vom 28.05.2024)

2.2.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 30248

2.2.2 Bestandsverzeichnis

36/100.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flur 199, Flurstück 230/1, Gebäude- und Freifläche Steinmeisterweg 8/30 und Rodensteinstraße 43	8.615 m ²
Flur 199, Flurstück 230/2, Verkehrsfläche Steinmeisterweg 8/30 und Rodensteinstraße 43	433 m ²
Flur 199, Flurstück 230/3, Verkehrsfläche Steinmeisterweg 8/30 und Rodensteinstraße 43	<u>713 m²</u>
Vorgenommener Ansatz der Grundstücksfläche insgesamt	9.761 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan vom 29.08.1990 mit Nr. 115 bezeichneten Keller.

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter mit folgenden Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, Eltern, Abkömmlinge aller Grade, Geschwister, Zwangsversteigerung nach § 19 WEG, Veräußerung durch Konkursverwalter oder Zwangsvollstreckung und Erstveräußerung.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 15.01.1991 und 19.02.1991 (ohne § 2 und § 3 Abschnitt B) Bezug genommen.

2.2.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

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

2.2.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 15.10.1964 eingetragen am 29.10.1964. Hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.03.1991.

Dem Bewilligungstext vom 15.10.1964 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

„Die Grundstückseigentümer räumen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin (ehemals Bewag-AG) das Recht ein, auf dem Grundstück eine Netzstation einzurichten und zu betreiben. Die Berechtigte soll insbesondere befugt sein, die zu diesem Zweck erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instand zu halten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und sie ebenfalls instand zu halten und auszuwechseln. Die bauliche Unterhaltung des Stationsraumes obliegt den Grundstückseigentümern.“

Lfd. Nr. 2

Nur lastend auf den Flurstücken 230/2 und 230/3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für das Land Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 28.02.1969 eingetragen am 09.04.1969. Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.03.1991.

Dem Bewilligungstext vom 28.02.1969 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

„Die Grundstückseigentümer beantragen auf den Parzellen Flur 199, Flurstücke 230/2 und 230/3 zugunsten des Landes Berlin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen des Inhalts, auf diesen vorgenannten Flurstücken Verkehrs- und Versorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und zu verändern mit der Maßgabe, dass das Land Berlin berechtigt ist, die Ausübung der Dienstbarkeit anderen Versorgungsbetrieben zu überlassen.“

Lfd. Nr. 3

Die lfd. Nr. 3 wurde gestrichen.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 22/24). Ingetragen am 28.05.2024.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 11 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

Die Werte der Rechte der lfd. Nr. 1 und 2 werden auftragsgemäß gesondert unter Punkt 13.3 und 13.4 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.

2.2.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.3 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß telefonischer Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 19.09.2024, Herr Helmholz, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Beanstandungen und Beschränkungen.

Ein entsprechender Zustand wird zum 30.09.2024 zu Grunde gelegt.

2.4 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 30.07.2024, Frau Fischer, liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 30.09.2024 von einem baulastenfreien Zustand ausgegangen.

2.5 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 07.08.2024 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Grobler, wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen Steinmeisterweg, Rodensteinstraße und Fahremundstraße erschlossen.

Für diese Straßen sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches BauGB voraussichtlich nicht mehr zu entrichten. Straßenland ist voraussichtlich noch in einer Größe von 1.146 m² (Flurstücke 230/2 und 230/3) abzutreten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand zum 30.09.2024 zu Grunde gelegt.

2.6 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker, Stand 30.09.2024) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.7 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 23.08.2024, 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 Grundwasserverunreinigungen zum 30.09.2024 zu Grunde gelegt.

2.8 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 15.01.1991 mit Ergänzung/Änderung vom 19.02.1991 sind auszugsweise folgende Gegebenheiten zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 152 Miteigentumsanteile, verteilt auf 76 Eigentumswohnungen und 76 Teileigentume als Kellerräume.

Jeder Wohnungseigentümer darf nur nach schriftlicher Zustimmung des Verwalters seine Wohnung im Ganzen vermieten oder in seiner Wohnung ein Gewerbe ausüben lassen. Der Verwalter kann aus einem wichtigen Grunde die Zustimmung verweigern oder unter Auflagen erteilen.

In der Eigentümerversammlung wird für jede Wohneinheit ein Stimmrecht gewährt (*Anmerkung: hinsichtlich der Stimmrechte der Miteigentumsanteile/Teileigentume als Kellerräume beinhaltet die Teilungserklärung keine weiteren Ausführungen*).

Die vorhandenen KFZ-Stellplätze (ca. 8 Stück) auf Flurstück 230/1 im Bereich des Mülltonnensammelstellplatzes stehen im Gemeinschaftseigentum.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 728/100.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss mitte, Steinmeisterweg 30 belegenen Wohnung, bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit 55 bezeichnet. Hinzu kommt der 36/100.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Teileigentum an den im Kellergeschoss, Steinmeisterweg 30 belegenen Kellerraum, im Aufteilungsplan mit 115 bezeichnet.

2.9 Objektverwaltung

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Runge & Popp GmbH, Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung, Willdenowstraße 44 in 12203 Berlin.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP 2015 (Stand 30.09.2024 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ bis 0,80 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 30.09.2024 FIS-Broker/Geoportal Berlin) regeln die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 das verbindliche Planungsrecht.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe II/2 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 2 Vollgeschossen.

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

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

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

Das Bewertungsobjekt mit dreiseitigem Straßenlandanschluss liegt im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Wilhelmstadt in ca. 400 m Entfernung zur Berliner Stadtgrenze bei auf Brandenburger Seite angrenzendem Seeburg/Engelsfelde.

Die nähere Umgebung ist wesentlich durch Einfamilienhausbebauungen bei anteilig vorhandenen kleineren Mehrfamilienhäusern mit umfangreichen Grünflächenanteilen auf den Privatgrundstücken geprägt.

Wohnungsnahe Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind für entsprechende Wohngebiete der offenen Bauweise mit geringer baulicher Verdichtung in durchschnittlichem Umfang vorhanden.

Die Einbindung in den ÖPNV bzw. Regionalverkehr erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Wilhelmstraße mit der Bushaltestelle „Rodensteinstraße“ in ca. 150 m Entfernung
- den S-Bahnhof Spandau und den U-Bahnhof Rathaus Spandau in ca. 3 km Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- ca. 3 km zum Südrand der Altstadt Spandau mit zahlreichen bezirklichen Einrichtungen und dort ebenfalls vorhandenem großflächigen Einzelhandel sowie Fernbahnhof Spandau
- ca. 11 km zur City-West/Breitscheidplatz
- ca. 13,5 km zum Hauptbahnhof
- ca. 16,5 km zur City-Ost/Alexanderplatz
- ca. 28,5 km Flughafen BER

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als mittlere Wohnlage angegeben.

Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2021 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als mittleren 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 ø ca. 9,3 %) bzw. 10,1 % im September 2024 (Berlin insgesamt ø ca. 9,8 % im September 2024)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.367.-€ (Berlin ø 3.508.-€)

Bezirksweit 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 weitgehend regelmäßig rechteckigem Zuschnitt und überwiegend ebenem Geländeverlauf, verfügt das Grundstück vom Steinmeisterweg aus gesehen über eine Grundstückslänge von i.M. ca. 267 m bei einer Grundstückstiefe von i.M. ca. 37 m.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung im Geoportal Berlin/FIS-Broker mit Stand vom 30.09.2024 handelt es sich bei dem Baugrund um Sand.

Die Außenanlagen wurden größtenteils als Rasenfläche mit anteiligem Strauch- und Baumbestand angelegt. Einfriedungen wurden als Heckenbepflanzungen und in Teilabschnitten der Rodensteinstraße und der Fahremundstraße als niedriger Metallgitterzaun mit Zugangstoren bzw. rückwärtig als Holz- oder Metallgitterzaun ausgeführt.

Grundstücksbefestigungen als Wegeführungen, Zufahrt zu den Stellplätzen incl. der Stellplätze und der eingezäunte Mülltonnensammelstellplatz wurden mittels Betonplatten, Betonverbundsteinpflasterung oder Beton ausgeführt.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigung vom 30.09.2024 und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen mit Grundrissen und Baubeschreibungen.

Gebäude Gesamtanlage:

- Baujahr 1965 bei am 30.08.1965 erfolgter Gebrauchsabnahme - errichtet als öffentlich geförderter Wohnungsbau, wobei das Ende der öffentlichen Förderung zwischen Juli 1991 und Dezember 2000 für alle Wohnungen der Wohnanlage eingetreten ist und aktuell nicht mehr der Sozialbindung unterliegen
- 1991/1992 erfolgter Rückbau des ursprünglich nur leicht geneigten Satteldaches und Aufbau eines neuen Dachgeschosses mit zusätzlichen Wohneinheiten als Satteldach/Holzkonstruktion mit Gauben, Dachflächenfenstern, Dachterrassen und Ziegeleindeckung
- die Wohneinheiten mit straßenseitig ausgerichteten Balkonen/Dachterrassen verteilen sich zeilenartig auf 3 zueinander versetzte Bauabschnitte, jeweils mit über OK Gelände reichender Unterkellerung, EG, 1.OG und ausgebautem DG
- in baujahrestypisch massiver Bauweise ausgeführt mit tragenden Mauerwerksaußenwänden aus Durisol-Mantelbetonelementen im EG und 1.OG d = 24 cm mit nachträglich aufgebrachtem/verputztem Wärmedämmverbundsystem; Innenwände aus Durisol-Leichtbetonschalungssteinen; Kelleraußenwände als Ziegelsplitt-Hohlblockmauerwerk d = 30 cm
- Geschossdecken als Stahlbetonrippendecken mit Füllkörpern System „Holwo-Schwebedecke“; Kellerdecken als Vollbetondecken mit verputzten Holzwole-Leichtbauplatten an den Deckenunterseiten d = 5 cm
- gartenseitig/rückwärtig angeordnete Treppenhäuser mit isolierverglasten Fensterelementen, Stahlbetontreppenläufen, Betonwerksteinbelägen, Stahlgeländern und verputzten/gestrichenen Wandflächen; Hauszugänge mit Klingeltableau/Gegensprechanlage bei innenliegend angeordneten Briefkästen

- Kellerflächen i.d.R. mit Estrichboden, verputzten/gestrichenen Wandflächen bzw. Rohmauerwerkswänden und Holzverschlagen als Wohnungskellerabtrennungen
- die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung

5.3 Kurzbeschreibung Eigentumswohnung Nr. 55

Bei der Eigentumswohnung Nr. 55 handelt es sich um eine 1-Zimmerwohnung mit Flur, Abstellraum, Badezimmer, Küche und Balkon.

Bei möbliertem Wohnungszustand lag folgender Ausstattungsstandard in Form zerstörungsfreier Feststellungen vor:

- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster und -fenstertür zum Balkon
- Innentüren: Zargentüren mit glatten Türblättern
- Deckenuntersichten und Wandflächen i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen
- Fußbodenflächen: Laminat bzw. Bodenfliesen in Küche und Badezimmer
- Badezimmersausstattung mit Wandfliesen, eingefliester Badewanne, wandhängendem WC, Waschbecken und Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- gemäß Auskunft der Mieterin vermierterseits gestellte Küchenausstattung mit Wandfliesenspiegel im Objektbereich, Arbeitsplatten, Schrankflächen, Spüle, Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Balkon mit beschichtetem Estrichbelag und verputzter Balkonbrüstung

Bei Lage im 1.OG ohne Aufzug besteht keine Barrierefreiheit.

Ansatz der Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 55

Der Teilungserklärung ist keine Angabe zur Wohnflächengröße zu entnehmen.

Dem Aufteilungsplan als Grundriss 1.OG und dem auszugsweise vorliegenden Mietvertrag ist eine Wohnflächenangabe für ETW Nr. 55 von 40,15 m² zu entnehmen, die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffend zu Grunde gelegt wird.

Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche WE-Nr. 55

40,15 m²

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

5.4 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Kellerraum Nr. 115/Nutzfläche

Kellerraum Nr. 115 verfügt über einen Estrichfußboden, eine verputzte/gestrichene Deckenfläche bei unter der Decke geführten Leitungen sowie gestrichene Rohmauerwerkwandflächen oder Holzlattenabtrennungen (bei unmittelbar zugeordnetem Kellerfenster ohne separatem Stromanschluss).

Ansatz der Nutzfläche Kellerraum Nr. 115

Der Teilungserklärung ist keine Angabe zur Nutzflächenflächengröße zu entnehmen.

Gemäß Maßangaben und ergänzendem Planabgriff aus den als Anlage d beigefügten Grundrissplänen wird eine Nutzfläche von ca. 3,90 m x 2,50 m = 9,75 m² angesetzt.

Vorgenommener Ansatz der Nutzfläche Kellerraum Nr. 115

9,75 m²

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

5.5 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.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einem regelmäßig unterhaltenem Zustand vor ohne bei Ortsbesichtigung erkennbare relevante Schäden.

5.6 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben

5.6.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein vermieteter Zustand zu Grunde gelegt.

Dem auszugsweise vorliegenden Mietvertrag sind u.a. folgende Angaben zu entnehmen:

- Mietbeginn war der 01.01.2020 bei unbefristeter Mietvertragslaufzeit
- Mietobjekt ist die Wohnung im 1.OG des Hausaufgangs Steinmeisterweg 30 mit insgesamt 40,15 m² Wohnfläche als 1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur, Abstellkammer und Balkon sowie Kellerraum
- bei Mietvertragsbeginn lag die Grundmiete als Nettokaltmiete bei 240.-€ monatlich - gemäß Mitteilung einer Miteigentümerin vom 03.08.2024 und vorliegendem Anschreiben zur Mietanpassung nach § 558 BGB zum 01.01.2023 der Eigentümerinnen beläuft sich die stichtagsbezogen aktuelle Nettokaltmiete auf monatlich 276.-€ (bzw. 6,87 €/m² Wfl. bei 40,15 m² Wfl.)

Im aktuell verfügbaren Mietspiel 2024 ist für das Objekt Steinmeisterweg 30 in der Gebäudealtersgruppe 1950 - 1964 bei einer Wohnfläche von 40 m² bis unter 45 m² und Wohnungsausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC eine ortsübliche Vergleichsmiete nettokalt von monatlich 7,07 €/m² Wfl. in einer Spanne von 5,88 €/m² Wfl. bis 9,06 €/m² Wfl. angegeben.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.07.2024 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein ist für alle Wohnungen der Wohnanlage zwischen Juli 1991 und Dezember 2000 das Ende der öffentlichen Förderung eingetreten, so dass sie stichtagsbezogen nicht mehr der Sozialbindung unterliegen.

5.6.2 Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben

Schriftliche Mitteilungen der WEG-Verwaltung vom 29.10.2024:

- das monatlich zu zahlende Hausgeld beläuft sich auf 167,00 € (bei darin enthaltenem Heizkostenanteil)
- die derzeitige Höhe der Instandhaltungsrücklage für die gesamte Eigentümergemeinschaft beläuft sich auf rd. 435.500.-€
- mittelfristig steht eine Sanierung der Dächer an bei noch nicht vorliegender Kostenbezeichnung
- Sonderumlagen sind nicht beschlossen
- laufende Prozesskostenrisiken für oder gegen die Eigentümergemeinschaft bestehen nicht
- Hausgeldrückstände bestehen in Höhe von ca. 2.000.-€ bei titulierten Rückständen und laufender Vorbereitung zum Antrag auf Zwangsversteigerung

Ein am 05.01.2018 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis für die Hausaufgänge Steinmeisterweg 24, 26, 28, 30/Rodensteinstraße 43 (Ersteller: ista Deutschland GmbH, Walther-Köhn-Straße 4d in 04356 Leipzig) weist einen Endenergieverbrauch von 132 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 145 kWh/(m²·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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

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

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

6.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

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

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

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

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

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

6.5 **Verkehrswert**

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

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

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

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

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

6.6 **Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens**

Bei dem vermieteten Wohnungseigentum (Eigentumswohnung Nr. 55) und Teileigentum (Kellerraum Nr. 115) handelt es sich um typische Vergleichswertobjekte.

Die Verkehrswerte werden 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 660.-€/m² W 0,40 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 1265 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1265 des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2017: 340.-€/m² W 0,40
- BRW zum 01.01.2018: 370.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,09-fache)
- BRW zum 01.01.2019: 440.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,19-fache)
- BRW zum 01.01.2020: 480.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,09-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 550.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,15-fache)

- BRW zum 01.01.2022: 660.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 660.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2024: 660.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)

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 (bzw. eines Kellerraumes) aufgeht bzw. bereits enthalten ist.

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG EIGENTUMSWOHNUNG NR. 55

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung Eigentumswohnung Nr. 55

Zum Stichtag 30.09.2024 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin eingeholt für vergleichbare Eigentumswohnungen mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2023 bis zum 30.09.2024, bei der insgesamt 23 Kauffälle angegeben wurden.

Zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften wurde auf ein Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 600.-€/m² bis 700.-€/m² für Wohnbebauung mit einer GFZ von 0,40 Bezug genommen.

Da innerhalb des Bezirks Spandau lediglich 5 Kauffälle vorlagen, wurde von einer bezirklichen Eingrenzung abgesehen.

Kaufpreisdatum	01.01.2023 bis 30.09.2024
Bezirk	ohne bezirkliche Eingrenzung
Bodenrichtwert BRW	600.-€/m ² bis 700.-€/m ²
GFZ-Bezug des BRW	bis 0,40
Typische Nutzungsart	W (Wohnnutzung)
Wohnungsart	Etagenwohnung
Geschosslage	EG, Hochparterre, OG
Baujahr Gebäude	1955 bis 1975
Anzahl der Wohneinheiten	mindestens 10 Wohneinheiten WE
Aufzug	nicht vorhanden
Verfügbarkeit	vermietet
Wohnflächengröße	35 m ² bis 70 m ² Wfl.

Alle 23 Kauffälle wurden in 2- bis 4-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1962 bis 1974 bei 10 bis 120 Wohneinheiten WE erzielt, die teilweise auch Teileigentumseinheiten in geringem Umfang beinhalten.

Die Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 916 m² mit 10 Wohneinheiten bis 16.532 m² mit 120 Wohneinheiten.

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

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 €/m² Wohnfläche nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften der hier zu bewertenden Eigentumswohnung.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 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 €/m² 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 30.09.2024

Verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufiger 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.

Ursachen für diese Entwicklung sind u.a. die sich ungünstig verändernden Rahmenbedingungen mit ansteigender Baukostenentwicklung und sich ab dem 15.12.2022 mit 2,5 % bis zum 14.09.2023 auf 4,5 % angestiegenem und zum 18.09.2024 auf 3,65 % gefallenem Leitzins erheblich verteuernenden Finanzierungskonditionen.

Entsprechend wird gegenüber dem Wertermittlungstichtag 30.09.2024 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 Geschosslage

Bei Lage im 1. OG des Bewertungsobjektes werden für EG-Wohnungen wegen der im Regelfall erhöhten Einbruchgefahr in Verbindung mit ungünstigeren Belichtungs- und Aussichtsverhältnissen Marktanpassungszuschläge 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 % bei eingeschränkter Marktgängigkeit vorgenommen.

▪ des Vorhandenseins von Kellerräumen als Sondereigentum/Sondernutzungsrecht bzw. als Gemeinschaftseigentum bei Zuweisung durch die WEG-Verwaltung

Bei separater Berücksichtigung des vorliegenden und unter nachfolgend Punkt 10 bzw. 11 zu bewertenden Kellerraumes Nr. 115 des Bewertungsobjektes, wird für Kauffälle mit Kellerraum ein Marktanpassungsabschlag von 2,5 % wegen der gesteigerten Marktgängigkeit vorgenommen.

▪ des Vorhandenseins von Stellplätzen als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum

Bei nicht vorliegendem Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum an einem KFZ-Stellplatz für das Bewertungsobjekt werden für Kauffälle mit Stellplätzen als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum Marktanpassungsabschläge von 5 % wegen der besseren Marktgängigkeit vorgenommen.

Die Bodenrichtwerthöhen der Kauffälle weisen nur moderate Abweichungen in einer Streuung von 610.- €/m² W 0,40 bis 690.- €/m² W 0,40 vom Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks zum 01.01.2023 und 01.01.2024 mit 660.- €/m² auf, weshalb von diesbezüglichen Lageanpassungen abgesehen wurde.

In diesem Zusammenhang bleibt außerdem anzumerken, dass sich prozentuale Bodenrichtwertdifferenzen nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau/m² Wohnfläche einzelner Kauffälle übertragen lassen.

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

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 1	Kaufpreisdatum	17.02.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m ² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	58,10 m ²	
	Baujahr Gebäude	1968	
	Geschosslage	2.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondereigentum	- 2,5 %
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		151.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.599.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.599.-€/m ² Wfl. x 0,95 x 0,975 = 2.407,32 €/m ² Wfl. = rd.		2.407.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 2	Kaufpreisdatum	03.03.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m ² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	36,96 m ²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	2.OG	
	Miethöhe monatlich	7,06 €/m ² (ohne Angaben, ob nettokalt oder bruttowarm)	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		107.923.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.920.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.920.-€/m ² Wfl. x 0,95 =		2.774.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	Kaufpreisdatum	23.03.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2023	660.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m ² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	36,00 m ²	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Geschosslage	3.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		100.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.778.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.778.-€/m ² Wfl. x 0,95 = 2.639,10 €/m ² Wfl. = rd.		2.639.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	Kaufpreisdatum	08.05.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	35,94 m²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	1.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		104.900.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.919.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.919.-€/m² Wfl. x 0,95 = 2.373,05 €/m² Wfl. = rd.		2.373.-€/m² Wfl.

Nr. 5	Kaufpreisdatum	15.06.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	52,75 m²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		150.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.844.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.844.-€/m² Wfl. x 0,95 x 1,05 x 0,95 = 2.695,05 €/m² Wfl. = rd.		2.695.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	Kaufpreisdatum	05.07.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13593 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2023	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	40,20 m²	
	Baujahr Gebäude	1965	
	Geschosslage	1.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		155.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.856.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.856.-€/m² Wfl. x 0,975 = 3.759,60 €/m² Wfl. = rd.		3.760.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	Kaufpreisdatum	10.07.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	52,54 m²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	1.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		109.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.075.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.075.-€/m² Wfl. x 0,975 = 2.023,13 €/m² Wfl. = rd.		2.023.-€/m² Wfl.

Nr. 8	Kaufpreisdatum	12.07.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12355 Berlin - Rudow	
	BRW zum 01.01.2023	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	43,30 m²	
	Baujahr Gebäude	1974	
	Geschosslage	1.OG	
	Miethöhe monatlich	9,70 €/m² (ohne Angaben, ob nettokalt oder bruttowarm)	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondereigentum	- 2,5 %
	Stellplatz	vorhanden	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		121.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.788.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.788.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,975 x 0,95 = 2.517,83 €/m² Wfl. = rd.		2.518.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	Kaufpreisdatum	17.07.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	45,80 m²	
	Baujahr Gebäude	1965	
	Geschosslage	2.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondereigentum	- 2,5 %
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		110.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.402.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.402.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,975 = 2.283,40 €/m² Wfl. = rd.		2.283.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	Kaufpreisdatum	01.08.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	36,40 m²	
	Baujahr Gebäude	1964	
	Geschosslage	2.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondereigentum	- 2,5 %
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		50.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.374.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.374.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,975 = 1.306,16 €/m² Wfl. = rd.		1.306.-€/m² Wfl.

Nr. 11	Kaufpreisdatum	04.10.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2023	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	54,40 m²	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Geschosslage	3.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		163.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.996.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.996.-€/m² Wfl. x 0,975 = 2.921,10 €/m² Wfl. = rd.		2.921.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 12	Kaufpreisdatum	03.11.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12357 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	56,00 m²	
	Baujahr Gebäude	1973	
	Geschosslage	1.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondereigentum	- 2,5 %
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		135.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.411.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.411.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,975 = 2.291,96 €/m² Wfl. = rd.		2.292.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 13	Kaufpreisdatum	09.11.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	42,31 m²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		100.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.364.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.364.-€/m² Wfl. x 0,975 x 1,05 = 2.420,15 €/m² Wfl. = rd.		2.420.-€/m² Wfl.

Nr. 14	Kaufpreisdatum	15.11.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12355 Berlin - Rudow	
	BRW zum 01.01.2023	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	57,10 m²	
	Baujahr Gebäude	1968	
	Geschosslage	1.OG	
	Miethöhe monatlich	4,99 €/m² (ohne Angaben, ob nettokalt oder bruttowarm)	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondereigentum	- 2,5 %
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		160.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.802.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.802.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,975 = 2.663,65 €/m² Wfl. = rd.		2.664.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 15	Kaufpreisdatum	29.11.2023	- 2,5%
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	55,40 m²	
	Baujahr Gebäude	1965	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondereigentum	- 2,5%
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		180.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.249.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.249.-€/m² Wfl. x 0,975 x 1,05 x 1,05 x 0,975 = 3.405,16 €/m² Wfl. = rd.		3.405.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 16	Kaufpreisdatum	19.01.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2024	610.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	58,88 m²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		148.400.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.520.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.520.-€/m² Wfl. x 1,05 =		2.646.-€/m² Wfl.

Nr. 17	Kaufpreisdatum	25.01.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2024	610.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	56,22 m²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	3.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		141.600.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.519.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.519.-€/m² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		2.519.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 18	Kaufpreisdatum	20.02.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf	
	BRW zum 01.01.2024	690.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	64,40 m²	
	Baujahr Gebäude	1973	
	Geschosslage	2.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondereigentum	- 2,5%
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.863.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.863.-€/m² Wfl. x 0,975 = 1.816,43 €/m² Wfl. = rd.		1.816.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 19	Kaufpreisdatum	26.02.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2024	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	62,30 m²	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Geschosslage	1.OG	
	Miethöhe monatlich	7,21 €/m² (ohne Angaben, ob nettokalt oder bruttowarm)	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.926.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.926.-€/m² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		1.926.-€/m² Wfl.

Nr. 20	Kaufpreisdatum	14.03.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2024	610.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	56,50 m²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	2.OG	
	Miethöhe monatlich	7,27 €/m² (ohne Angaben, ob nettokalt oder bruttowarm)	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		143.565.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.541.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.541.-€/m² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		2.541.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 21	Kaufpreisdatum	07.05.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2024	610.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	53,36 m²	
	Baujahr Gebäude	1967	
	Geschosslage	3.OG	
	Miethöhe monatlich	6,26 €/m² (ohne Angaben, ob nettokalt oder bruttowarm)	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondernutzungsrecht	- 2,5%
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		139.800.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.620.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.620.-€/m² Wfl. x 0,975 = 2.554,50 €/m² Wfl. = rd.		2.555.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 22	Kaufpreisdatum	21.05.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12357 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2024	630.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	65,50 m²	
	Baujahr Gebäude	1973	
	Geschosslage	2.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	vorhanden als Sondernutzungsrecht	- 2,5%
	Stellplatz	vorhanden	- 5%
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		145.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.214.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.214.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,95 = 2.050,72 €/m² Wfl. = rd.		2.051.-€/m² Wfl.

Nr. 23	Kaufpreisdatum	24.05.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2024	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Wohnflächengröße	58,00 m²	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Geschosslage	2.OG	
	Miethöhe monatlich	ohne Angaben	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Kellerraum als SE oder SNR	nicht vorhanden (ohne Angaben)	
	Stellplatz	nicht vorhanden	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		147.130.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.537.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.537.-€/m² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		2.537.-€/m² Wfl.

In nachfolgender Vergleichswertermittlung gehen die im Bezirk Spandau/Ortsteil Wilhelmstadt erzielten Kauffälle Nr. 3, 6, 11, 19 und 23 mit doppelter Gewichtung ein.
Diese werden in nachfolgender Tabelle *kursiv gestellt*.

Unter Verwendung aller 28 Kauffälle (bzw. aller 23 unterschiedlichen Kauffälle) ergibt sich somit gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 70.854.-€/m² Wfl. : 28 Kauffälle = 2.530,50 €/m² Wfl., rd. 2.531.-€/m² Wfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreichen Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	2.407
2	2.774
3	2.639
3	2.639
4	2.373
5	2.695
6	3.760
6	3.760
7	2.023
8	2.518
9	2.283
10	1.306
11	2.921
11	2.921
12	2.292
13	2.420
14	2.664
15	3.405
16	2.646
17	2.519
18	1.816
19	1.926
19	1.926
20	2.541
21	2.555
22	2.051
23	2.537
23	2.537
Summe aus 28 Kauffällen (bzw. 23 unterschiedlichen Kauffällen)	70.854
Mittelwert aus 28 Kauffällen = 70.854.-€/m² : 28 Kauffälle =	2.531.-€/m² Wfl.

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

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle für Grundstückswertermittlungen im Regelfall als nicht mehr verwertbar eingestuft. Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches.

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

Unter Verwendung aller 28 Kauffälle (bzw. aller 23 unterschiedlichen Kauffälle) ergibt sich bei einem Mittelwert von 2.531.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 532.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,21.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 20 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 6, 7, 10, 15, 18 und 19 für die verbleibenden 20 Kauffälle (bzw. 17 unterschiedliche Kauffälle) gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 50.932.-€/m² : 20 Kauffälle = 2.546,60 €/m² Wfl., rd. 2.547.-€/m² Wfl.:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	2.407
2	2.774
3	2.639
3	2.639
4	2.373
5	2.695
8	2.518
9	2.283
11	2.921
11	2.921
12	2.292
13	2.420
14	2.664
16	2.646
17	2.519
20	2.541
21	2.555
22	2.051
23	2.537
23	2.537
Summe aus 20 Kauffällen (bzw. 17 unterschiedlichen Kauffällen)	50.932
Mittelwert aus 20 Kauffällen = 50.932.-€/m² : 20 Kauffälle =	2.547.-€/m² Wfl.

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 20 Kauffälle (bzw. 17 unterschiedlichen Kauffällen):

Auswertung unter Berücksichtigung der 20 verbliebenen Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	2.547.-€/m ² Wfl.
Standardabweichung	211.-€/m ² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,08
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	19
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,729
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	82.-€/m ² Wfl.
Vertrauensbereich	2.547.-€/m² Wfl. +/- 82.-€/m² Wfl.

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 2.547.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 20 Kauffälle (bzw. 17 unterschiedlichen Kauffälle) bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streubereich von +/- 82.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,08.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd.

2.547.-€/m² Wfl.

Hinsichtlich der erzielten stichtagsbezogenen Nettokaltmiethöhe des Bewertungsobjektes kann bei lediglich 6 Kauffällen mit Angaben zur Miethöhe (ohne ergänzenden Erklärungen, in welchem Umfang umlegbare Betriebskosten oder Heizkosten in diesen Mietansätzen enthalten sind) keine Anpassung vorgenommen werden.

Weitere besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG (bzw. Wohnungseigenschaften) des Bewertungsobjektes sind nicht zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert ergibt sich somit auf Grundlage der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach vorgenommener Anpassung der Kauffälle an die speziellen Objekteigenschaften wie folgt:

Endsumme 2.547.-€/m² Wfl. x 40,15 m² Wfl. = 102.262,05 €

8.2 Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 55

Vergleichswert ETW Nr. 55 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd.	102.000.-€
--	-------------------

9. VERKEHRSWERT EIGENTUMSWOHNUNG NR. 55

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

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd. 102.000.-€

Verkehrswert ETW Nr. 55 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd.	100.000.-€
--	-------------------

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2.491.-€/m² Wohnfläche bei angesetzter Wohnfläche von ca. 40,15 m²)

10. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG KELLERRAUM NR. 115

10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung Kellerraum Nr. 115

Zum Stichtag 30.09.2024 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin eingeholt für als Teileigentum vorliegende Kellerräume mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2021 bis zum 30.09.2024, bei der insgesamt 13 Kauffälle angegeben wurden.

Da innerhalb des Bezirks Spandau lediglich 3 Kauffälle vorlagen, wurde von einer bezirklichen Eingrenzung abgesehen.

Kaufpreisdatum	01.01.2021 bis 30.09.2024
Bezirk	ohne bezirkliche Eingrenzung
Bodenrichtwert BRW	bis 1.000.-€/m ²
GFZ-Bezug des BRW	bis 1,00
Typische Nutzungsart	W Wohnen
Geschosslage	Kellergeschoss bzw. 1. Untergeschoss
Nutzflächengröße	2 m ² bis 40 m ² Nfl.

Alle 13 Kauffälle wurden in 2- bis 5-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1911 bis 2012 in Wohnanlagen mit 3 bis 76 Wohneinheiten WE erzielt, die teilweise auch Teileigentumseinheiten in geringem Umfang beinhalten.

Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 636 m² mit 3 Wohneinheiten bis 9.761 m² mit 76 Wohneinheiten.

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 €/m² Nutzfläche nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften der hier zu bewertenden Eigentumswohnung.

Hinsichtlich der konjunkturellen Kaufpreisentwicklung im Zeitraum Januar 2021 bis zum 30.09.2024 können aufgrund der jährlichen Veröffentlichungen in den Immobilienmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei geringen Kauffallzahlen und der sehr umfangreich ausfallenden Kaufpreisstreuungen keine gesicherten Aussagen getroffen werden, weshalb im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung von einer konjunkturellen Anpassung abgesehen wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023/2024 darauf hin, dass Kaufpreise für Kellerräume als selbstständiges Teileigentum, die für eine Verwendung zu Lagerzwecken erworben werden insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit sowie Zugangsmöglichkeit zu den Räumen beeinflusst werden.

Die Flächen der in 2023 beurkundeten Kauffälle von Kellerräumen lagen in der Mehrzahl zwischen 5 m² und 50 m². Insgesamt wurden 27 Kauffälle erzielt in einer Kaufpreisspanne von 36.-€/m² Nfl. bis 2.622.-€/m² Nfl. bei einem Mittelwert von 717.-€/m² Nfl.

Den vorausgehenden Ausführungen entsprechend, werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 13 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 €/m² 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:

▪ des Vorhandenseins von Aufzügen zur besseren Zugängigkeit/Erreichbarkeit

Bei nicht vorliegendem Aufzug des Bewertungsobjektes werden für Kauffälle mit Aufzug Marktanpassungsabschläge in Höhe von 10 % wegen der besseren Zugängigkeit/Erreichbarkeit vorgenommen.

▪ der Nutzflächengröße

Bei einer Nutzflächengröße des Bewertungsobjektes von ca. 9,75 m² Nfl. innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage mit i.d.R. 1- bis 3-Zimmerwohnungen und vorliegender Nutzflächenstreuung der Kauffälle in einer Spanne von 4,21 m² Nfl. bis 39 m² Nfl. werden für Kauffälle mit kleineren Nutzflächen bis 4,21 m² Nfl. Marktanpassungsabschläge bis zu 5 % und bei größeren Nutzflächen bis 39 m² Marktanpassungszuschläge wegen der im Verhältnis zu den Wohnungsgrößen vorliegenden Übergröße von bis zu 20 % vorgenommen.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 1	Kaufpreisdatum	29.04.2021	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13465 Berlin - Frohnau	
	BRW zum 01.01.2021	750.-€/m ² W 0,30 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	20,50 m ² Nfl.	+ 7,5 %
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	1931	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	vermietet (100.-€ nettokalt monatlich)	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		20.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		976.-€/m² Nfl.
	Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 976.-€/m ² Nfl. x 1,075 = 1.049,20 €/m ² Nfl. = rd.		1.049.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 2	Kaufpreisdatum	21.05.2021	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	14167 Berlin - Lichterfelde	
	BRW zum 01.01.2021	1.000.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	5,00 m ² Nfl.	- 5 %
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	2012	
	Aufzug	vorhanden	- 10 %
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	beheizbarer Kellerraum	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		5.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.000.-€/m² Nfl.
	Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.000.-€/m ² Nfl. x 0,95 x 0,90 =		855.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	Kaufpreisdatum	02.07.2021	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13593 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2021	550.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	9,80 m ² Nfl.	
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	1965	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		5.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		510.-€/m² Nfl.
	Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
	510.-€/m ² Nfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		510.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	Kaufpreisdatum	01.03.2022	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2022	660.-€/m ² W (Bewertungsobjekt 660.-€/m ² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	14,50 m ² Nfl.	+ 2,5 %
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	1930	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		69.-€/m² Nfl.
	Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
	69.-€/m ² Nfl. x 1,025 = 70,73 €/m ² Nfl. = rd.		71.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	Kaufpreisdatum	12.01.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	14167 Berlin - Lichterfelde	
	BRW zum 01.01.2023	950.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 660.-€/m ² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	5,00 m ² Nfl.	- 5 %
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	2012	
	Aufzug	vorhanden	- 10 %
	Verfügbarkeit	vermietet (ohne Angaben zur Miethöhe)	
	Sonstiges	separat erfolgter Verkauf einer Wohnung und eines beheizbaren Kellerraumes	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		200.-€/m² Nfl.
	Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
	200.-€/m ² Nfl. x 0,95 x 0,90 =		171.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	Kaufpreisdatum	17.02.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13505 Berlin - Konradshöhe	
	BRW zum 01.01.2023	680.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	26,80 m² Nfl.	+ 12,5 %
	Anzahl der Räume	4	
	Baujahr Gebäude	1972	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	beheizbare Kellerräume als Souterrain	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.985.-€/m² Nfl.
Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.985.-€/m² Nfl. x 1,125 = 3.358,13 €/m² Nfl. = rd.			3.358.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	Kaufpreisdatum	22.06.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	850.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	38,00 m² Nfl.	+ 20 %
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	nicht beheizbarer Kellerraum	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.500.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		41.-€/m² Nfl.
Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 41.-€/m² Nfl. x 1,20 = 49,20 €/m² Nfl. = rd.		49.-€/m² Nfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	Kaufpreisdatum	22.06.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12349 Berlin - Buckow	
	BRW zum 01.01.2023	850.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	39,00 m² Nfl.	+ 20 %
	Anzahl der Räume	2	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	nicht beheizbare Kellerräume	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.600.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		41.-€/m² Nfl.
Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 41.-€/m² Nfl. x 1,20 = 49,20 €/m² Nfl. = rd.		49.-€/m² Nfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	Kaufpreisdatum	05.07.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13593 Berlin - Wilhelmstadt	
	BRW zum 01.01.2023	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	9,50 m² Nfl.	
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	1965	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	ohne Angaben	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			10.000.-€
Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.053.-€/m² Nfl.
Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			
1.053.-€/m² Nfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =			1.053.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	Kaufpreisdatum	14.08.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	14167 Berlin - Lichterfelde	
	BRW zum 01.01.2023	950.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	5,00 m² Nfl.	- 5 %
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	2012	
	Aufzug	vorhanden	- 10 %
	Verfügbarkeit	vermietet (ohne Angaben zur Miethöhe)	
	Sonstiges	nicht beheizbarer Kellerraum	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.000.-€
Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		200.-€/m² Nfl.	
Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 200.-€/m² Nfl. x 0,95 x 0,90 =		171.-€/m² Nfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 11	Kaufpreisdatum	30.08.2023	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13405 Berlin - Reinickendorf	
	BRW zum 01.01.2023	1.000.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	8,70 m² Nfl.	
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	1911	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			287.-€/m² Nfl.
Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 287.-€/m² Nfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =			287.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 12	Kaufpreisdatum	24.05.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12209 Berlin - Lichterfelde	
	BRW zum 01.01.2024	950.-€/m² W 0,60 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	26,15 m² Nfl.	+ 10 %
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	1982	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	beheizbarer Keller-/Hobbyraum mit Sanitär- bereich und Balkon sowie Sondernutzungs- rechten an einem Kellerraum, einem Dach- raum und einem Wageneinstellplatz	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.338.-€/m² Nfl.
Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.338.-€/m² Nfl. x 1,10 = 1.471,80 €/m² Nfl. = rd.			1.472.-€/m² Nfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 13	Kaufpreisdatum	20.06.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13405 Berlin - Reinickendorf	
	BRW zum 01.01.2024	700.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 660.-€/m² W 0,40)	
	Nutzflächengröße	4,21 m² Nfl.	- 5 %
	Anzahl der Räume	1	
	Baujahr Gebäude	1911	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Sonstiges	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			238.-€/m² Nfl.
Kaufpreis/m² Nfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 238.-€/m² Nfl. x 0,95 = 226,10 €/m² Nfl. = rd.			226.-€/m² Nfl.

Nach Ausschluss von:

- Kauffall Nr. 6 bei einem weit überdurchschnittlich ausfallenden Kaufpreis von 2.985.-€/m² Nfl. (bzw. 3.358.-€/m² Nfl. nach erster Anpassung) als beheizbare Kellerräume im Souterrain, der eine Nutzung als gewerbliche Einheit o.ä. vermuten lässt
- Kauffall Nr. 12 bei einem überdurchschnittlich ausfallenden Kaufpreis von 1.338.-€/m² Nfl. (bzw. 1.472.-€/m² Nfl. nach erster Anpassung) als beheizbarer Keller-/Hobbyraum mit Sanitärbereich, Balkon sowie Sondernutzungsrechten an einem Kellerraum, einem Dachraum und einem Wageneinstellplatz

verbleiben die nachfolgenden 11 Kauffälle.

Unter Verwendung dieser 11 Kauffälle ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 4.491.-€/m² : 11 Kauffälle = 408,27 €/m², rd. 408.-€/m² Nfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise erheblichen Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Nutzfläche
1	1.049
2	855
3	510
4	71
5	171
7	49
8	49
9	1.053
10	171
11	287
13	226
Summe aus 11 Kauffällen	4.491
Mittelwert aus 11 Kauffällen = 4.491.-€/m² : 11 Kauffälle =	408.-€/m² Nfl.

Unter Verwendung der 11 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 408.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 396.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,97.

Bei angestrebter Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes würde sich bereits bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 50 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9 und 10 für die verbleibenden 3 Kauffälle Nr. 3, 11 und 13 ein Mittelwert von 1.023.-€/m² : 3 Kauffälle = 341.-€/m² Nfl. ergeben.

Lediglich 3 Kauffälle genügen aber nicht zur unmittelbaren Vergleichswertableitung.

Mangels ausreichend gesicherter Datenlage wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als Ausgangsgröße ein Ansatz von rd. 400.-€/m² Nfl. zu Grunde gelegt.

Dieser Ansatz erfolgt unter Bezugnahme auf die Auskunft aus der Kaufpreissammlung und die Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im aktuell verfügbaren Immobilienmarktbericht 2023/2024 mit im Jahr 2023 erzielter Kaufpreisspanne von 36.-€/m² Nfl. bis 2.622.-€/m² Nfl. bei einem Mittelwert von 717.-€/m² Nfl. und entspricht in etwa einem mittleren Ansatz zwischen der unteren Wertgrenze von 36.-€/m² Nfl. und dem Mittelwert von 717.-€/m² Nfl. bei nur geringfügiger Überschreitung.

Ausgangsgröße vor abschließender Anpassung rd.

400.-€/m² Nfl.

Für den als weitgehend durchschnittlich eingestuften Ausstattungsstandard des Kellerraumes wird bei fehlendem Stromanschluss und vorhandenem Kellerfenster von einer abschließenden Marktanpassung abgesehen.

Der Vergleichswert ergibt sich somit nach vorgenommener Anpassung an die speziellen Objekteigenschaften wie folgt:

Endsumme 400.-€/m² Nfl. x 9,75 m² Nfl. =

3.900.-€

10.2 Vergleichswert Kellerraum Nr. 115

Vergleichswert KE Nr. 115 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd.

3.900.-€

11. VERKEHRSWERT KELLERRAUM NR. 115

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

Vergleichswert gemäß Punkt 10.2 rd.

3.900.-€

Verkehrswert KE Nr. 115 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd.

3.900.-€

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 400.-€/m² Nutzfläche bei angesetzter Nutzfläche von ca. 9,75 m²)

12. VERKEHRSWERT INSGESAMT (EIGENTUMSWOHNUNG NR. 55 UND KELLERRAUM NR. 115)

Der Verkehrswert insgesamt ergibt sich aus den Einzelverkehrswerten gemäß vorausgehend Punkt 9 und 11.

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 55 gemäß Punkt 9 rd.	100.000.-€
Verkehrswert Kellerraum Nr. 115 gemäß Punkt 11 rd.	3.900.-€
Endsumme	103.900.-€

Verkehrswert insgesamt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd.	104.000.-€
---	-------------------

13. WERT DER RECHTE IN GRUNDBUCH ABT. II DER LAUFENDEN NR. 1 UND 2

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

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.

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 15.10.1964 eingetragen am 29.10.1964. Hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.03.1991.

Dem Bewilligungstext vom 15.10.1964 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

„Die Grundstückseigentümer räumen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin (ehemals Bewag-AG) das Recht ein, auf dem Grundstück eine Netzstation einzurichten und zu betreiben. Die Berechtigte soll insbesondere befugt sein, die zu diesem Zweck erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instand zu halten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und sie ebenfalls instand zu halten und auszuwechseln. Die bauliche Unterhaltung des Stationsraumes obliegt den Grundstückseigentümern.“

Lfd. Nr. 2

Nur lastend auf den Flurstücken 230/2 und 230/3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für das Land Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 28.02.1969 eingetragen am 09.04.1969. Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 11.03.1991.

Dem Bewilligungstext vom 28.02.1969 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

„Die Grundstückseigentümer beantragen auf den Parzellen Flur 199, Flurstücke 230/2 und 230/3 zugunsten des Landes Berlin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen des Inhalts, auf diesen vorgenannten Flurstücken Verkehrs- und Versorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und zu verändern mit der Maßgabe, dass das Land Berlin berechtigt ist, die Ausübung der Dienstbarkeit anderen Versorgungsbetrieben zu überlassen.“

13.1 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der Lfd. Nr. 1 für Eigentumswohnung Nr. 55

Aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit als Netzstationsrecht für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ergibt sich - mit Ausnahme der den 76 Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümern (bei im Regelfall zugeordneten Sondereigentum an einem Kellerraum) auferlegten baulichen Unterhaltungsverpflichtung des Stationsraumes und der sog. Grundbuchverschmutzung - keine nennenswerte Einschränkung.

Für das Netzstationsrecht wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ein Ansatz in Höhe von 0,5 % des Verkehrswertes von 100.000.-€ gemäß Punkt 9 mit $0,0005 \times 100.000.-€ = 50.-€$ vorgenommen.

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 für ETW Nr. 55 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd.	50.-€
---	--------------

13.2 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2 für Eigentumswohnung Nr. 55

Die nur auf den Flurstücken 230/2 und 230/3 als voraussichtlich noch abzutretendes Straßenland mit einer Größe von 1.146 m² lastende beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Leitungsrecht für das Land Berlin stellt den üblichen Regelfall für Straßenland dar.

Für Straßenland erfolgt im Land Berlin ein Wertansatz von 5.-€/m².

Bei einem Miteigentumsanteil von 728/100.000 an dem 1.146 m² umfassenden abzutretenden Straßenland und einem Wertansatz von 5.-€/m² ergibt sich ein Ausgangswert von $728/100.000 \times 1.146 \text{ m}^2 \times 5.-\text{€/m}^2 = 41,71 \text{ €}$.

Insofern wird wegen Geringfügigkeit des Wertanteils an den Flurstücken 230/2 und 230/3 und der sehr geringen Einschränkung des Leitungsrechtes von einem Wertansatz abgesehen.

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 2 für ETW Nr. 55 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd. **0.-€**

13.3 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1 für Kellerraum Nr. 115

Aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit als Netzstationsrecht für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ergibt sich - mit Ausnahme der den 76 Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümern (bei im Regelfall zugeordneten Sondereigentum an einem Kellerraum) auferlegten baulichen Unterhaltungsverpflichtung des Stationsraumes und der sog. Grundbuchverschmutzung - keine nennenswerte Einschränkung.

Für das Netzstationsrecht wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ein Ansatz in Höhe von 0,5 % des Verkehrswertes von 3.900.-€ gemäß Punkt 11 mit $0,0005 \times 3.900.-\text{€} = 1,95 \text{ €}$ vorgenommen.

Bei Geringfügigkeit wird von einem Wertansatz abgesehen.

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 für KE Nr. 115 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd. **0.-€**

13.4 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2 für Kellerraum Nr. 115

Die nur auf den Flurstücken 230/2 und 230/3 als voraussichtlich noch abzutretendes Straßenland mit einer Größe von 1.146 m² lastende beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Leitungsrecht für das Land Berlin stellt den üblichen Regelfall für Straßenland dar.

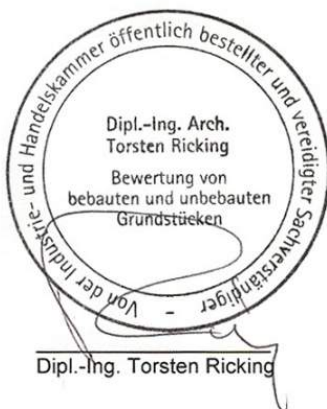
Für Straßenland erfolgt im Land Berlin ein Wertansatz von 5.-€/m².

Bei einem Miteigentumsanteil von 36/100.000 an dem 1.146 m² umfassenden abzutretenden Straßenland und einem Wertansatz von 5.-€/m² ergibt sich ein Ausgangswert von $36/100.000 \times 1.146 \text{ m}^2 \times 5.-\text{€/m}^2 = 2,06 \text{ €}$.

Insofern wird wegen Geringfügigkeit des Wertanteils an den Flurstücken 230/2 und 230/3 und der sehr geringen Einschränkung durch das Leitungsrecht von einem Wertansatz abgesehen.

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 2 für KE Nr. 115 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 30.09.2024 rd. **0.-€**

30 K 22-24, aufgestellt am 01.11.2024



Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung der Verkehrswerte für das Amtsgericht Spandau. Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

14. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten bei nicht vorliegender Eintragung im Bodenbelastungskataster BBK.
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Runge & Popp GmbH, Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung, Willdenowstraße 44 in 12203 Berlin.
Das monatlich zu zahlende Hausgeld beläuft sich auf 167.-€ (bei darin enthaltenem Heizkostenanteil).
- c) Das Bewertungsobjekt ist unbefristet vermietet. Angaben zur Mieterin werden dem Amtsgericht Spandau aus datenschutzrechtlichen mit separatem Anschreiben mitgeteilt.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.07.2024 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein ist für alle Wohnungen der Wohnanlage zwischen Juli 1991 und Dezember 2000 das Ende der öffentlichen Förderung eingetreten, so dass sie stichtagsbezogen nicht mehr der Sozialbindung unterliegen.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Ein am 05.01.2018 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis für die Hausaufgänge Steinmeisterweg 24, 26, 28, 30/Rodensteinstraße 43 (Ersteller: ista Deutschland GmbH, Walther-Köhn-Straße 4d in 04356 Leipzig) weist einen Endenergieverbrauch von 132 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 145 kWh/(m²·a) aus.

15. 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 30.09.2024 mit Gelbumrahmung des Grundstücksanteils und Pfeilmarkierung der Lage von ETW Nr. 55 im Hausaufgang Steinmeisterweg 30
- d) Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Grundrisse 1.OG mit Rotumrahmung von Sondereigentum WE-Nr. 55 im 1.OG und Grundriss KG mit Pfeilmarkierung von Sondereigentum Kellerraum Nr. 115 im KG des Hausaufgangs Steinmeisterweg 30 sowie Gebäudeschnitt nach erfolgter DG-Aufstockung
- e) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 30.09.2024