

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
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/787 157 82 ricking@hrs-Immobilienbewertung.de www.hrs-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Wedding

30 K 26-25



Auftrag/Bewertungsobjekt

962/100.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 28 bezeichneten, als vermietet angesetzten 2-Zimmerwohnung mit 2 Flurbereichen, Küche, Badezimmer und Balkon bei einer Wohnfläche von 52,76 m² im EG des Hausaufgangs **Quäkerstraße 10 in 13403 Berlin** an dem 15.794 m² großen Gesamtgrundstück Quäkerstraße 4/16 in 13403 Berlin.

Besonderheiten

Es wurde kein Zugang zum Sondereigentum als ETW-Nr. 28 gewährt bei außerdem nicht erteilten Auskünften zum Mietvertragsverhältnis.

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

13.11.2025

Verkehrswert zum 13.11.2025 rd.

135.000.-€

GUTACHENAUFBAU**Seite**

1.	Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungstichtag	3
1.1	Gutachtenauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung	3
2.1	Wohnungsgrundbuch Blatt 11654	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	5
2.3	Baulastenverzeichnis	5
2.4	Erschließungsbeitragszustand	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Altlastensituation	6
2.7	Teilungserklärung	6
2.8	Objektverwaltung	6
3.	Planungsrecht	6
3.1	Flächennutzungsplan FNP	6
3.2	Verbindliches Planungsrecht	6
4.	Beschreibung der Lage	7
4.1	Mikrolage	7
4.2	Makrolage	7
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Wohnfläche	8
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen	8
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	8
5.3	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Wohnung-Nr. 28/Wohnfläche	8
5.4	Baulicher Zustand	9
5.5	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung	9
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	10
6.1	Allgemein	10
6.2	Vergleichswertverfahren	10
6.3	Ertragswertverfahren	10
6.4	Sachwertverfahren	11
6.5	Verkehrswert	11
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	12
7.	Bodenrichtwert (nachrichtlich)	12
8.	Vergleichswertermittlung	12
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	12
8.2	Vergleichswert	20
9.	Verkehrswert	20
10.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	21
11.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 22-30)	21

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 08.08.2025 wurde ich durch das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 962/100.000-Miteigentumsanteil an dem 15.794 m² großen Gesamtgrundstück Quäkerstraße 4/16 in 13403 Berlin zu erstatten.

Der 962/100.000-Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 28 bezeichneten, als vermietet angesetzten 2-Zimmerwohnung mit 2 Flurbereichen, Küche, Badezimmer und Balkon bei einer Wohnfläche 52,76 m² im EG des Hausaufgangs Quäkerstraße 10 in 13403 Berlin.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2 (diese kann unter dem Link Datenlizenz Deutschland Zero 2.0 eingesehen werden).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein einer Mitarbeiterin der zuständigen WEG-Verwaltung in Form zerstörungsfreier Feststellungen durchgeführt. Besichtigt wurde das Treppenhaus Quäkerstraße 10 und auszugsweise Fassaden und Außenanlagen.

Seitens der Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungsmieterin wurde kein Zutritt zum Sondereigentum als ETW-Nr. 28 und zum Gebäude gewährt. Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen und der allgemeinen Aktenlage erstellt werden konnte. Bei nicht ermöglichtem Wohnungszugang und fehlenden Angaben zum offensichtlich abgeschlossenen Mietvertrag wird abschließend unter Punkt 9 ein Risikoabschlag vorgenommen hinsichtlich Ausstattungsstandard, Bauzustand und Vermietungsstand.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 13.11.2025 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 15834

(gemäß Auszugskopie vom 08.08.2025 mit letzter Änderung vom 16.07.2025)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Wittenau, Blatt 15834

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

962/100.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wittenau, Flur 3

Flurstück 48/45, Gebäude- und Freifläche Quäkerstraße 4/16

15.794 m²

Lfd. Nr. 2/zu 1 der Grundstücke

Reallast, bestehend in der Berechtigung, die Lieferung von Fernwärme für Raumheizung zu verlangen, an dem Grundstück Wittenau Blatt 5194, eingetragen daselbst in Abteilung II Nr.1.

Lfd. Nr. 3/zu 1 der Grundstücke

Grunddienstbarkeit, bestehend in der Verpflichtung, das belastete Grundstück nur zum Betrieb eines Heizwerks dauernd zu nutzen, an dem Grundstück Wittenau Blatt 5194, eingetragen daselbst in Abteilung II Nr. 2.

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter mit folgenden Ausnahmen: Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Insolvenzverwalter, durch Gläubiger dinglich im Wohnungsgrundbuch gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Raumeigentum weiterveräußern, an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie und bei Erstveräußerung nach der Teilung gemäß § 8 WEG.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 21.07.1999, 13.03.2000 und 04.12.2002 (UR-Nrn. 846/1999, 227/2000 und 649/2002, Notar Nikolaus Thur in Berlin); hierher übertragen aus Blatt 10293; eingetragen am 02.04.2003.

Bestand und Zuschreibungen im Bestandsverzeichnis: Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert. Zum Sondereigentum gehört kein Kellerraum. Gemäß Bewilligung vom 29.04.2003 und 04.06.2003 (UR-Nr. 184/2003, UR 259/2003, Notar Klaus Thur in Berlin) eingetragen am 01.09.2003.

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

In Grundbuch Abteilung II liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einrichtung, Betrieb und Instandhaltung von 3 Netzstationen) zugunsten der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin.

Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12.09.1966 eingetragen am 26.09.1966. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807-15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht, Bebauungsverbot und Verbot betriebsbeeinträchtigender Maßnahmen) für den jeweiligen Eigentümer von Wittenau Blatt 5194, Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 25.05.1989 eingetragen am 31.07.1989. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Benutzung der Waschanlage) für den jeweiligen Eigentümer Wittenau Blatt 9943 Bestandsverzeichnis Nr. 7; vermerkt nach § 9 GBO. Gemäß Bewilligung vom 06.05.1999 (UR 111/99, Notar Eibenstein) eingetragen am 20.12.1999. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Benutzung der Waschanlage) für den jeweiligen Eigentümer Wittenau Blatt 4997 Bestandsverzeichnis Nr. 1; vermerkt nach § 9 GBO. Gemäß Bewilligung vom 06.05.1999 (UR 111/99, Notar Eibenstein) eingetragen am 20.12.1999. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 5

Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht von KFZ-Stellplätzen) für den jeweiligen Eigentümer Wittenau Blatt 9943 Bestandsverzeichnis Nr. 7; vermerkt nach § 9 GBO. Gemäß Bewilligung vom 22.10.1999 - UR 243/99 - und vom 08.12.1999 - UR 268/99 - jeweils Notar Eibenstein. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 6

Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht von KFZ-Stellplätzen) für den jeweiligen Eigentümer Wittenau Blatt 4997 Bestandsverzeichnis Nr. 1; vermerkt nach § 9 GBO. Gemäß Bewilligung vom 22.10. 1999 - UR 243/99 - und vom 08.12.1999 - UR 268/99 - jeweils Notar Eibenstein. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 7

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Wittenau Blatt 10195. Gemäß Bewilligungen vom 20.11.2000 und 19.03.2001 (UR-Nr. 187/2000 und 49/2001 Notar Hubertus Eibenstein in Berlin) eingetragen am 18.04.2001. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 8

Grunddienstbarkeit (Müllplatzmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Wittenau Blatt 10195. Gemäß Bewilligung vom 20.11.2000 und 19.03.2001 (UR-Nr. 187/2000 und 49/2001 Notar Hubertus Eibenstein in Berlin) eingetragen am 18.04.2001. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 9

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Wittenau Blatt 10195. Gemäß Bewilligung vom 20.11.2000 (UR-Nr. 187/2000 Notar Hubertus Eibenstein in Berlin) eingetragen am 18.04.2001. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 10

Grunddienstbarkeit (Zaunerrichtungsverbot) zugunsten des jeweiligen Eigentümers Wittenau Blatt 10195. Gemäß Bewilligung vom 20.11.2000 (UR-Nr. 187/2000 Notar Hubertus Eibenstein in Berlin) eingetragen am 18.04.2001. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 11

Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung: Einhaltung von Mindestabstandsflächen) für den jeweiligen Eigentümer von Wittenau Blatt 10195. Gemäß Bewilligung vom 20.11.2000 (UR-Nr. 187/2000 Notar Hubertus Eibenstein in Berlin) eingetragen am 18.04.2001. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 15807 bis 15902 übertragen am 02.04.2003.

Lfd. Nr. 12

Die lfd. Nr. 12 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 13

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 26/25). Eingetragen am 16.07.2025.

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

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.09.2025 durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Reinickendorf, Frau Rogge, bestehen für das Bewertungsgrundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und/oder Auflagen.

Ein entsprechender Zustand wird zum 13.11.2025 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

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

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Reinickendorf, Frau Rogge vom 28.08.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis als Baulastenblatt Nr. 128 mit Eintragung vom 04.02.1970 vor:

1. Die in dem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Helmut Zoll vom 12.03.1963, letztmalig geändert am 31.10.1969, grün schraffiert angelegte Fläche (s. dazu Anlage g zu diesem Gutachten) steht als Zugang und Überfahrt zugunsten des Grundstücks Berlin-Reinickendorf, Auguste-Viktoria-Allee 51, zur Verfügung.
2. Weiterhin darf an der südlichen Grundstücksgrenze keine Einfriedung errichtet werden.

Aus diesen Eintragungen lässt sich keine relevanter Einfluss auf den Verkehrswert der hier zu bewertenden Eigentumswohnung ableiten.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 20.08.2025 des Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf/Herr Ahlswede fallen für das Bewertungsgrundstück nach derzeitiger Rechtslage keine Erschließungsbeiträge mehr an. Derzeit sind keine Beträge offen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand zum 13.11.2025 zu Grunde gelegt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker/Geoportal Berlin, Stand 13.11.2025) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.09.2025, Frau Buß vom Bezirksamt Reinickendorf/FB Umwelt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin geführt.

Dem Umweltamt sind gegenwärtig keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Ergebnisse von Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen liegen dem Umweltamt nicht vor. Bisher wurde keine abschließende historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen auf dem Grundstück liefern könnten. Grundwasserbelastungen im näheren Umfeld des Grundstücks sind dem Umweltamt aktuell nicht bekannt.

Diese Auskünfte des Umweltamtes beruhen auf dem aktuellen Kenntnisstand. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund neuer Hinweise oder Erkenntnisse eine andere Beurteilung erfolgt und das Grundstück infolgedessen in das BBK eingetragen wird. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Grundwasserbelastungen im Umfeld Auswirkungen auf das angefragte Grundstück haben.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. ohne Eintragung im BBK zum 13.11.2025 zu Grunde gelegt.

2.7 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 21.07.1999 mit Änderungen vom 13.03.2000 und 04.12.2002 sind auszugsweise folgende Regelungen zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 96 Miteigentumsanteile/Eigentumswohnungen, verteilt auf 5 Hausaufgänge. An den Garagenzeilen mit 23 Garagenstellplätzen (Nrn. 1 bis 23) und 4 offenen Stellplätzen (Nrn. 24 bis 27) sind Sondernutzungsrechte begründet. Die übrigen offenen Stellplätze stehen der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung.

Die Kellerräume zu den Wohneinheiten stehen im Gemeinschaftseigentum.

In der Eigentümerversammlung entfällt auf jedes Raumeigentum eine Stimme. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte aller stimmberechtigten Raumeigentümer vertreten sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 962/100.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 laut Aufteilungsplan, gelegen im Erdgeschoss rechts des Hausaufgangs Quäkerstraße 10 mit einer Wohnfläche von 52,76 m² (ermittelt nach DIN 283 und der I. Berechnungsverordnung für den sozialen Wohnungsbau vom 20.11.1950/Wiederaufbau).

2.8 Objektverwaltung

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

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im Flächennutzungsplan FNP (Stand 13.11.2025 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,50 dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) regeln das verbindliche Planungsrecht in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung Berlin von 1958.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe III/3 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,30 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,90 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei 3 Geschossen. Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gem. § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Hinsichtlich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

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

4.1 **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt als großflächiges Eckgrundstück im nördlichen Stadtbezirk Reinickendorf/Ortsteil Reinickendorf in einem städtisch geprägten Wohngebiet aus der Nachkriegszeit bei mehrgeschossigem Wohnungsbau, welches sich westlich des Eichborndamms und östlich des Verlaufs der Autobahn A 111 erstreckt.

Die unmittelbar umgebende Bebauung setzt sich aus i.d.R. ebenfalls 3- bis 8-geschossigen Wohnbauten zusammen.

Auf dem östlichen Nachbargrundstück befindet sich das Areal der Reinike-Fuchs-Grundschule mit Sportflächen und Turnhalle.

Einkaufsmöglichkeiten und wohngebietsnahe Versorgungseinrichtungen stehen in für vergleichbare Wohngebiete weitgehend durchschnittlichem Umfang zur Verfügung.

Bei den in Objekthöhe als Tempo 30-Zone ausgeschilderten, mit betonierten Fahrbahnen und seitlichen Stellplatzmöglichkeiten sowie befestigten Bürgersteigen versehenen Quäkerstraße und dem als Sackgasse ausgebildeten Foxweg handelt es sich um mäßig befahrene Wohngebietsstraßen.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr entlang der Quäkerstraße mit nächstgelegener Haltestelle „Foxweg“ an der Grundstücksnordwestecke
- den U-Bahnhof „Kurt-Schumacher-Platz“ in ca. 1.700 m und den U-Bahnhof „Rathaus Reinickendorf“ in ca. 2.100 m Entfernung
- den S-Bahnhof „Eichborndamm“ in ca. 700 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- Autobahnanschlussstelle „Seidelstraße“ in ca. 500 m Entfernung sowie „Eichborndamm“ und „Holzhauserstraße“ in jeweils ca. 900 m Entfernung
- Hauptbahnhof in ca. 7 km Entfernung
- City-West/Breitscheidplatz in ca. 8 km
- City-Ost/Alexanderplatz in ca. 9 km
- Flughafen BER in ca. 27 km Entfernung

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als einfache Wohnlage aufgeführt als Regelfall innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Reinickendorf:

- Einwohnerzahl 273.427 EW zum Stand 30.06.2025 (berlinweit 3.902.645 EW)
- Wohnungsbestand 134.005 Einheiten zum Stand 31.12.2024 (berlinweit 2.058.666 Wohnungen)
- Fläche ca. 8.948 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Wohnungsleerstand gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ca. 1,6 % zum Stand 31.12.2024 (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote im Oktober 2025 ca. 10,3 % (Berlin insgesamt ebenfalls ca. 10,3 %)

4.2 **Makrolage**

Berlin gliedert sich als Bundesland und Bundeshauptstadt/Sitz der Bundesregierung in 12 Stadtbezirke mit einer Gesamtfläche von ca. 89 ha bei einer Flächenausdehnung von ca. 45 km in Ost-West-Richtung und ca. 38 km in Nord-Süd-Richtung.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung mit Bahn (Hauptbahnhof und weitere Regionalbahnhöfe), Flugzeug (Flughafen BER im unmittelbar südlich angrenzenden Schönefeld mit dortigem Autobahn-, S-Bahn- und Busanschluss), Bus und den Individualverkehr als Autobahnknotenpunkt mit dem Stadtgebiet umgebendem Autobahnring ist als überdurchschnittlich einzustufen.

Bei gut ausgebautem öffentlichen Personennahverkehr mit Netzen für U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus handelt es sich um einen wirtschaftlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch prosperierenden Standort bei enger Verflechtung mit dem sog. „Speckgürtel“ auf Brandenburger Seite.

5. KURZBESCHREIBUNG BEWERTUNGSOBJEKT / WOHNFLÄCHE

5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen

Bei weitgehend regelmäßig rechteckigem Zuschnitt mit einer mittleren Grundstückstiefe in Ost-West- Ausrichtung von ca. 104 m bzw. in Nord-Südausrichtung von ca. 150 m und einer unregelmäßig ausgebildeten Grundstücksnordwestecke besitzt das Grundstück einen modellierten unebenen Verlauf.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung der Baugrundkarte Berlin im Geoportal Berlin/FIS-Broker mit Stand vom 13.11.2025 handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 m bis 2 m bei im Allgemeinen nicht erforderlichen besonderen Gründungsmaßnahmen.

Zur Quäkerstraße und zum Foxweg hin ist das Bewertungsgrundstück nicht eingefriedet.

Die Außenanlagen wurden - soweit bei Ortsbesichtigung vom 13.11.2025 eingesehen - als Rasenfläche mit anteiligem Strauch- und Baumbestand bei abschnittswisen Zauneinfriedungen angelegt, Wegeführungen in Verbundsteinpflasterungen ausgeführt.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen im möbliertem Objektzustand bei Ortsbesichtigung vom 13.11.2025 und den am 09.09.2025 in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen für den Bauabschnitt Quäkerstraße 10.

- Baujahr 1965/66 (Bauschein vom 06.11.1964), ursprünglich errichtet als „Sozialer Wohnungsbau“ mit öffentlicher Förderung bei insgesamt 96 Wohneinheiten, verteilt auf 5 vollunterkellerte Wohngebäude mit 3 Wohngeschossen; hinzu kommen 2 Garagenzeilen mit insgesamt 23 Garagenstellplätzen als Stahlbetonfertigteiltergaragen der Fa. Kesting; Bauabschnitt Quäkerstraße 10 bei dortiger Lage von ETW-Nr. 28 im EG bei insgesamt 18 Wohneinheiten bzw. 6 Wohneinheiten je Wohngeschoss
- baujahrestypische Bauweise mit Stahlbetongeschossdecken und verputzten Mauerwerksaußenwänden (gemäß Grundrissvermaßung durchgehend d = 30 cm ohne zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmschichten) sowie tragend ausgebildeten Innenwänden d = 24 cm als Wohnungstrennwände und Wohnungsabschlusswände zum zentralen Erschließungskern/Treppenhaus; leichte Rauntrennwände innerhalb der Wohneinheiten d = 5 cm
- Geschosshöhen (gerechnet von OK Fußboden bis OK Fußboden der darüber liegenden Geschossdecke im KG d = 2,50 m und in den darüber liegenden Wohngeschossen d = 3,00 m; Flachdach mit Lichtkuppeln im Bereich des zentralen Treppenhauskernes
- die Erschließung der Wohneinheiten vom EG bis 2.OG im Bauabschnitt Quäkerstraße 10 erfolgt über einen zentralen Treppenhauskern mit Hauszugang mit Klingeltableau/Gegensprechanlage an der Gebäudenordseite im KG bei innenliegend angeordneten Briefkasten und Stahlbetontreppenlauf mit Betonwerksteinbelag und verputzten/gestrichenen Wand- und Deckenuntersichten
- die Wohneinheiten verfügen über Balkone (im Bauabschnitt Quäkerstraße 10 ost- und westseitig angeordnet)
- die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme

5.3 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums Wohnung Nr. 28/Wohnfläche

ETW Nr. 28 verfügt gemäß Baugenehmigung und Aufteilungsplan über 2 Zimmer, 2 Flurabschnitte, Badezimmer, Küche und Balkon.

Bei nicht gegebener Zugangsmöglichkeit zu ETW-Nr. 28 wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nachfolgender Ausstattungsstandard unterstellt:

Fenster

Isolierverglaste Fensterelemente und Balkontür mit Jalousien

Innentüren

Zargentüren mit glatten Türblättern

Deckenuntersichten

verputzt/tapeziert/gestrichen

Fußbodenflächen

Laminat, PVC oder Teppichboden; Badezimmer und Küche mit Bodenfliesen; Balkon mit Estrichbelag

Wandflächen

überwiegend verputzt/tapeziert/gestrichen; Badezimmer in den Objektbereichen mit Wandfliesen; Küche mit Wandfliesenspiegel im Objektbereich

Ausstattung Badezimmer/Küche

Badezimmer mit Stand-WC, Waschbecken und Badewanne; Küche mit Herd, Spüle, Schrankflächen und Arbeitsplatten

Für den am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.11.2025 nicht einsehbaren, tatsächlichen Ausstattungsstandard und Bauzustand des Sondereigentums wird unter Punkt 9 ein abschließender Risikoabschlag vorgenommen.

Bei Geschosslage im EG ohne Aufzug und Hauszugang auf der Kellergeschossebene besteht keine Barrierefreiheit.

Die Fenster der beiden Zimmer mit vorgelagertem Balkon weisen straßenseitig nach Westen zur Quäkerstraße, das Küchenfenster und das hochliegende Badezimmerfenster nordseitig zum Hauszugangsbereich.

Ansatz der Wohnfläche

Der Teilungserklärung ist eine Wohnflächengröße von 52,76 m² zu entnehmen, die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffender Wohnflächenansatz zu Grunde gelegt wird.

Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche WE-Nr. 28**52,76 m²**

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

5.4 Baulicher Zustand

Bei nicht gegebener Zugänglichkeit des Sondereigentums können keine Angaben zu einem möglichen Verdacht auf Hausschwammbefall getroffen werden.

Im Rahmen der am 17.09.2025 erteilten Auskünfte der WEG-Verwaltung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm mitgeteilt. Die am 13.11.2025 einsehbaren Gebäudeabschnitte geben keinen Anlass für einen Verdacht auf Hausschwammbefall.

Zu anstehenden baulichen Maßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird nachfolgend unter Punkt 5.5.2 ausgeführt.

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 meinerseits nicht durchgeführt. Diese waren nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und würden den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.

Für die Aufbauten wird zu Grunde gelegt, dass diese einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigem Zustand entsprechen.

Wohnung Nr. 28

Bei nicht ermöglichtem Wohnungszutritt wird ein - unter Bezugnahme auf die zur Vergleichswertableitung herangezogenen Kauffälle - durchschnittlicher Bauzustand unterstellt bei diesbezüglich abschließend unter Punkt 9 vorgenommenem Risikoabschlag.

5.5 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung**5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit**

Es wird ein vermieteter Wohnungszustand zu Grunde gelegt. Seitens der Mieterin und der Wohnungseigentümerin wurden keine Auskünfte zum Mietvertragsverhältnis - beispielsweise zur Mietvertragslaufzeit oder Nettokaltmiethöhe - erteilt.

Gemäß Auskunft vom 14.08.2025 durch das BA Reinickendorf/Abt. Finanzen, Personal und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Rüffer ist eine öffentliche Wohnungsbindung dort nicht mehr verzeichnet. Für die Liegenschaft Quäkerstraße 4-16 wurden öffentliche Darlehen gewährt, die jedoch vor mehr als 10 Jahren vollständig zurückgezahlt wurden.

5.5.2 Hausgeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung

Schriftliche Mitteilungen der WEG-Verwaltung vom 17.09.2025:

- das monatlich zu zahlende Hausgeld incl. Heizkostenanteil beläuft sich auf 276,00 €
- die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft lag zum 31.12.2024 bei 164.751,99 €
- derzeit werden die Zufluss-, Abfluss- und Regenwasserleitungen im KG Quäkerstraße 14 erneuert; für 2026 sind entsprechende Arbeiten im Haus Quäkerstraße 16 vorgesehen
- aktuell sind keine Sonderumlagen beschlossen
- es bestehen keine Prozesskostenrisiken oder Forderungen gegen Dritte

- es bestehen derzeit insgesamt ca. 28.100.-€ Hausgeldrückstände (davon entfallen auf die hier zu bewertende Eigentumswohnung ca. 5.770.-€)
- die Beheizung erfolgt mittels Fernwärmeanschluss

Ein am 07.04.2022 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 06.04.2032 für den Bauabschnitt Quäkerstraße 10 mit 18 Wohneinheiten (Ersteller: Kalorimeta GmbH, Heidenkampsweg 40 in 20097 Hamburg) weist einen Endenergieverbrauch von 130 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 58 kWh/(m²·a) aus bei Baujahr des Wärmeerzeugers 2010.

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

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

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessentenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke. Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

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

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

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

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

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

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

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

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei der als vermietet zu Grunde gelegten Eigentumswohnung handelt es sich um ein typisches Vergleichswertobjekt.

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

7. **BODENRICHTWERT (nachrichtlich)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2025 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 700.-€/m² W 1,00 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 1,00 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 1428 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1428 des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2018: 700.-€/m² W 1,00
- BRW zum 01.01.2019: 850.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,21-fache)
- BRW zum 01.01.2020: 1.000.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,18-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 1.000.-€/m² W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: 1.200.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 1.000.-€/m² W 1,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,83-fache)
- BRW zum 01.01.2024: 700.-€/m² W 1,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,70-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 700.-€/m² W 1,00 (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 aufgeht bzw. bereits enthalten ist.

8. **VERGLEICHSWERTERMITTLUNG**

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für vergleichbare Eigentumswohnungen mit den nachfolgend vorgegebenen Eigenschaften und Kauffalldatum vom 01.01.2024 bis zum 13.11.2025 abgefragt, bei der insgesamt 18 Kauffälle angegeben wurden.

Dabei wurde zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften auf ein dem Bewertungsobjekt entsprechendes Bodenrichtwertniveau für Wohnbebauung mit 700.-€/m² W 1,00 zum 01.01.2024 und 01.01.2025 Bezug genommen bei vorgegebener Lage im Ortsteil Reinickendorf.

Kaufpreisdatum	01.01.2024 bis 13.11.2025
Ortsteil	Reinickendorf
Bodenrichtwert BRW	700.-€/m ²
GFZ-Bezug des BRW	1,00
Typische Nutzungsart	W (Wohnnutzung)
Baujahr Gebäude	1950 bis 1980
Aufzug	nicht vorhanden
Verfügbarkeit	vermietet
Wohnflächengröße	40 m ² bis 75 m ²

Alle 18 Kauffälle wurden in 4-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1953 bis 1962 bei 49 bis 281 Wohneinheiten WE als 17 2-Zimmerwohnungen und 1 3-Zimmerwohnung erzielt.

Die Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 1.625 m² mit 49 Wohneinheiten bis 19.245 m² mit 281 Wohneinheiten. Sämtliche Wohnungen verfügen über Küche, Badezimmer, Flur/Diele und einen Balkon bzw. eine Loggia bei durchgehend vorliegenden Sammelheizungen.

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

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

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

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 18 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 01.01.2024 bis zum 13.11.2025

Verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt für die Kaufpreisentwicklung von Bestands-Eigentumswohnungen (keine Erstverkäufe als Neubauten) bis zum 2. Quartal 2025 ist eine ab dem ersten 1.Quartal 2024 ansteigende Kaufpreisentwicklung von ca. 5 % bis zur 1. Jahreshälfte 2025 zu entnehmen.

Diesem ansteigenden Verlauf entsprechend, wird für in der 1. Jahreshälfte 2024 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungszuschlag von 5 % und für in der 2. Jahreshälfte 2024 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungszuschlag von 2,5 % vorgenommen (wobei Kauffälle erst ab der 2. Jahreshälfte 2024 erzielt worden sind).

▪ der Geschosslage

Bei Lage im (erhöhten) EG des Bewertungsobjektes wird für die OG-Wohnungen wegen der im Regelfall erhöhten Einbruchgefahr in Verbindung mit ungünstigeren Belichtungs- und Aussichtsverhältnissen ein Marktanpassungsabschlag von 2,5 % vorgenommen.

▪ des Vorhandenseins Stellplätzen als Sondernutzungsrecht

Bei nicht vorliegendem Sondernutzungsrecht an einem offenen Stellplatz für das Bewertungsobjekt wird für Kauffall Nr. 9 mit Sondernutzungsrecht an einem offenen Stellplatz ein Marktanpassungsabschlag von 5 % wegen der besseren Marktgängigkeit vorgenommen.

Eigenschaften wie das Gebäudebaujahr und die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil bleiben hier bei weitgehend moderaten Streuungen ohne Berücksichtigung.

Wegen der nur geringen Anzahl an Kauffällen mit Angaben zur Nettokaltmiethöhe und seitens der Eigentümerin und der Mieterin nicht erteilten Auskünften zur Nettokaltmiethöhe des Bewertungsobjektes, wird zunächst keine Anpassung bezüglich der Nettokaltmiethöhe vorgenommen bei abschließender Vornahme eines Risikoabschlags für die fehlenden Angaben zum Mietvertrag unter Punkt 9.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 1	Kaufpreisdatum	29.08.2024	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	46,29 m ²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	1.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		110.000.-€
	Kaufpreis/m ² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.376.-€/m ² Wfl.
	Kaufpreis/m ² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.376.-€/m ² Wfl. x 0,975 x 0,975 = 2.258,69 €/m ² Wfl., rd.		2.259.-€/m ² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 2	Kaufpreisdatum	04.11.2024	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,70 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	2.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		140.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.063.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.063.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,975 = 2.911,76 €/m² Wfl., rd.		2.912.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	Kaufpreisdatum	26.11.2024	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	47,85 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	EG	
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		112.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.341.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.341.-€/m² Wfl. x 0,975 = 2.282,48 €/m² Wfl., rd.		2.282.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	Kaufpreisdatum	21.01.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,56 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	2.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	7,68 €/m²	
	SNR an einem Stellplatz	vorliegend	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		160.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.512.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.512.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,95 = 3.252,99 €/m² Wfl., rd.		3.253.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	Kaufpreisdatum	23.01.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,69 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	2.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.626.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.626.-€/m² Wfl. x 0,975 = 2.560,35 €/m² Wfl., rd.		2.560.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	Kaufpreisdatum	17.02.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	47,79 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	2.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		145.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.034.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.034.-€/m² Wfl. x 0,975 = 2.958,15 €/m² Wfl., rd.		2.958.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	Kaufpreisdatum	19.02.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,70 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	1.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		150.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.282.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.282.-€/m² Wfl. x 0,975 = 3.199,95 €/m² Wfl., rd.		3.200.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	Kaufpreisdatum	19.02.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,84 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	EG	
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		140.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.054.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.054.-€/m² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		3.054.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	Kaufpreisdatum	19.02.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,63 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	EG	
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		145.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.178.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.178.-€/m² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		3.178.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	Kaufpreisdatum	19.02.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,67 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	EG	
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		115.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.518.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.518.-€/m² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		2.518.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 11	Kaufpreisdatum	11.03.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	48,40 m²	
	Baujahr Gebäude	1960	
	Geschosslage	1.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	6,53 €/m²	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		114.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.355.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.355.-€/m² Wfl. x 0,975 = 2.296,13 €/m² Wfl., rd.		2.296.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 12	Kaufpreisdatum	20.03.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,84 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	2.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		150.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.272.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.272.-€/m² Wfl. x 0,975 = 3.190,20 €/m² Wfl., rd.		3.190.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 13	Kaufpreisdatum	14.05.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,99 m²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	1.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.609.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.609.-€/m² Wfl. x 0,975 = 2.543,78 €/m² Wfl., rd.		2.544.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 14	Kaufpreisdatum	03.06.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,77 m ²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	1.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		134.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.928.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.928.-€/m ² Wfl. x 0,975 = 2.854,80 €/m ² Wfl., rd.		2.855.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 15	Kaufpreisdatum	09.07.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,49 m ²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	EG	
	Nettokaltmiethöhe	9,85 €/m ²	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		138.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.034.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.034.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		3.034.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 16	Kaufpreisdatum	11.07.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	45,75 m ²	
	Baujahr Gebäude	1953	
	Geschosslage	EG	
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		150.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.279.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.279.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =		3.279.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 17	Kaufpreisdatum	17.07.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13405 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	66,59 m ²	
	Baujahr Gebäude	1955	
	Geschosslage	3.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	7,96 €/m ²	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		179.800.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.700.-€/m² Wfl.
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.700.-€/m ² Wfl. x 0,975 = 2.632,50 €/m ² Wfl., rd.		2.633.-€/m² Wfl.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 18	Kaufpreisdatum	17.07.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13403 Berlin - Reinickendorf	
	Wohnflächengröße	47,10 m ²	
	Baujahr Gebäude	1962	
	Geschosslage	2.OG	- 2,5 %
	Nettokaltmiethöhe	6,43 €/m ²	
	SNR an einem Stellplatz	nicht vorliegend	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		120.000.-€
	Kaufpreis/m ² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.548.-€/m ² Wfl.
	Kaufpreis/m ² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.548.-€/m ² Wfl. x 0,975 = 2.484,30 €/m ² Wfl., rd.		2.484.-€/m ² Wfl.

Aus den 18 Käuffällen ergibt sich gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Käuffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 50.489.-€/m² : 18 Käuffälle = 2.804,94 €/m², rd. 2.805.-€/m² Wfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	2.259
2	2.912
3	2.282
4	3.253
5	2.560
6	2.958
7	3.200
8	3.054
9	3.178
10	2.518
11	2.296
12	3.190
13	2.544
14	2.855
15	3.034
16	3.279
17	2.633
18	2.484
Summe aus 18 Käuffällen	50.489
Mittelwert aus 18 Käuffällen = 50.489.-€/m² : 18 Käuffälle =	2.805.-€/m² Wfl.

Bezogen auf Grundstückswertermittlungen lässt sich die statistische Aussagekraft einer vorhandenen Reihe von Stichproben/Käuffälle durch den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß bestimmen, welches das Verhältnis der Standardabweichung der Stichproben/Käuffälle 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/Käuffälle 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 18 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 2.805.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 359.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,13.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 15 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 1, 3, 4, 11 und 16 für die verbleibenden 13 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 37.120.-€/m² : 13 Kauffälle = 2.855,38 €/m², rd. 2.855.-€/m² Wfl.:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
2	2.912
5	2.560
6	2.958
7	3.200
8	3.054
9	3.178
10	2.518
12	3.190
13	2.544
14	2.855
15	3.034
17	2.633
18	2.484
Summe aus 13 Kauffällen	37.120
Mittelwert aus 13 Kauffällen = 37.120.-€/m² : 13 Kauffälle =	2.855.-€/m² Wfl.

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 13 Kauffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 13 verbliebenen Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	2.855.-€/m ² Wfl.
Standardabweichung	275.-€/m ² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,10
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	12
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,782
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	136.-€/m ² Wfl.
Vertrauensbereich	2.855.-€/m² Wfl. +/- 136.-€/m² Wfl.

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 2.855.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 13 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 136.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als gut bis noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,10.

Zwischensumme vor abschließender Anpassung rd.

2.855.-€/m² Wfl.

Übertrag Zwischensumme vor abschließender Anpassung rd.

2.855.-€/m² Wfl.

Für die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen, besonderen objektspezifischen Grundstücks- bzw. Wohnungseigenschaften boG des Bewertungsobjektes wird davon ausgegangen, dass sich Eigenschaften wie z.B. die vorteilhafte Ausstattung mit bereits eingebauten isolierverglasten Fensterelementen durch nicht vorhandene, zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmschichten im Außenwandbereich als Wärmedämmverbundsystem o.ä. und die westseitige Ausrichtung der beiden Zimmer mit vorgelagertem Balkon durch den dortigen Verlauf der Quäkerstraße gegenseitig ausgleichen.

Die nicht ermöglichte Zugänglichkeit zum Wohnungseigentum und die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Ausstattungsstandard und Bauzustand des Sondereigentums werden abschließend gesondert unter Punkt 9 berücksichtigt.

Endsumme somit 2.855.-€/m² Wfl. x 52,76 m² Wfl. = 150.629,80 €, rd.

151.000.-€

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert ETW Nr. 28 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.11.2025 rd.

151.000.-€

9. VERKEHRSWERT

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

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd.

151.000.-€

Bei nicht ermöglichtem Wohnungszutritt verbleiben - neben nicht erteilten Auskünften zum Mietvertragsverhältnis - Risiken hinsichtlich Bauzustand und Ausstattung des Sondereigentums für die tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 13.11.2025.

Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt, der einem Ansatz von 151.000.-€ x 0,10 = 15.100.-€, rd. 15.000.-€ entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel oder Schäden bzw. einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 10 % bezüglich der tatsächlichen Gegebenheiten zum 13.11.2025 als nicht ausreichend ausgefallen sein kann.

Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Risikoabschlag bei nicht gegebenem Wohnungszutritt/fehlenden Mietangaben rd.

- 15.000.-€

Endsumme

136.000.-€

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.11.2025 rd.

135.000.-€

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2.559.-€/m² Wohnfläche bei angesetzter Wohnfläche von ca. 52,76 m²)

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Wedding.

An der Verwertung des Objektes bin ich wirtschaftlich in keiner Weise beteiligt.

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

30 K 26-25, aufgestellt am 25.11.2025



10. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.09.2025, Frau Buß vom Bezirksamt Reinickendorf/FB Umwelt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin geführt. Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die WIV-WIR Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Cice-rostraße 27 in 10709 Berlin.
Das monatlich zu zahlende Hausgeld incl. Heizkostenanteil beläuft sich auf 276,00 €.
- c) Das Bewertungsobjekt ist als vermietet angesetzt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden dem Amtsgericht Wedding Angaben zur augenscheinlich vorliegenden Mieterin mit gesondertem Anschreiben mitgeteilt.
- d) Gemäß Auskunft vom 14.08.2025 durch das BA Reinickendorf/Abt. Finanzen, Personal und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Rüffer ist eine öffentliche Wohnungsbindung dort nicht mehr verzeichnet. Für die Liegenschaft Quäkerstraße 4-16 wurden öffentliche Darlehen gewährt, die jedoch vor mehr als 10 Jahren vollständig zurückgezahlt wurden.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Wohnungszutritts).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Wohnungszutritts).
- g) Ein am 07.04.2022 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 06.04.2032 für den Bauabschnitt Quäkerstraße 10 mit 18 Wohneinheiten (Ersteller: Kalorimeta GmbH, Heidenkampsweg 40 in 20097 Hamburg) weist einen Endenergieverbrauch von 130 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 58 kWh/(m²·a) aus bei Baujahr des Wärmeerzeugers 2010.

11. 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 13.11.2025 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von ETW Nr. 28 im EG des Hausaufgangs Quäkerstraße 10
- d) Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Grundrisse KG/Hauszugangsebene und EG mit Rotumkreisungen von ETW-Nr. 28 sowie Baugenehmigung Gebäudeschnitt und Grundriss EG/1.OG/2.OG
- e) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 13.11.2025
- f) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025
- g) Auszug aus dem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Helmut Zoll vom 12.03.1963, letztmalig geändert am 31.10.1969, im Zuge der erfolgten Baulasteneintragung gemäß Punkt 2.3

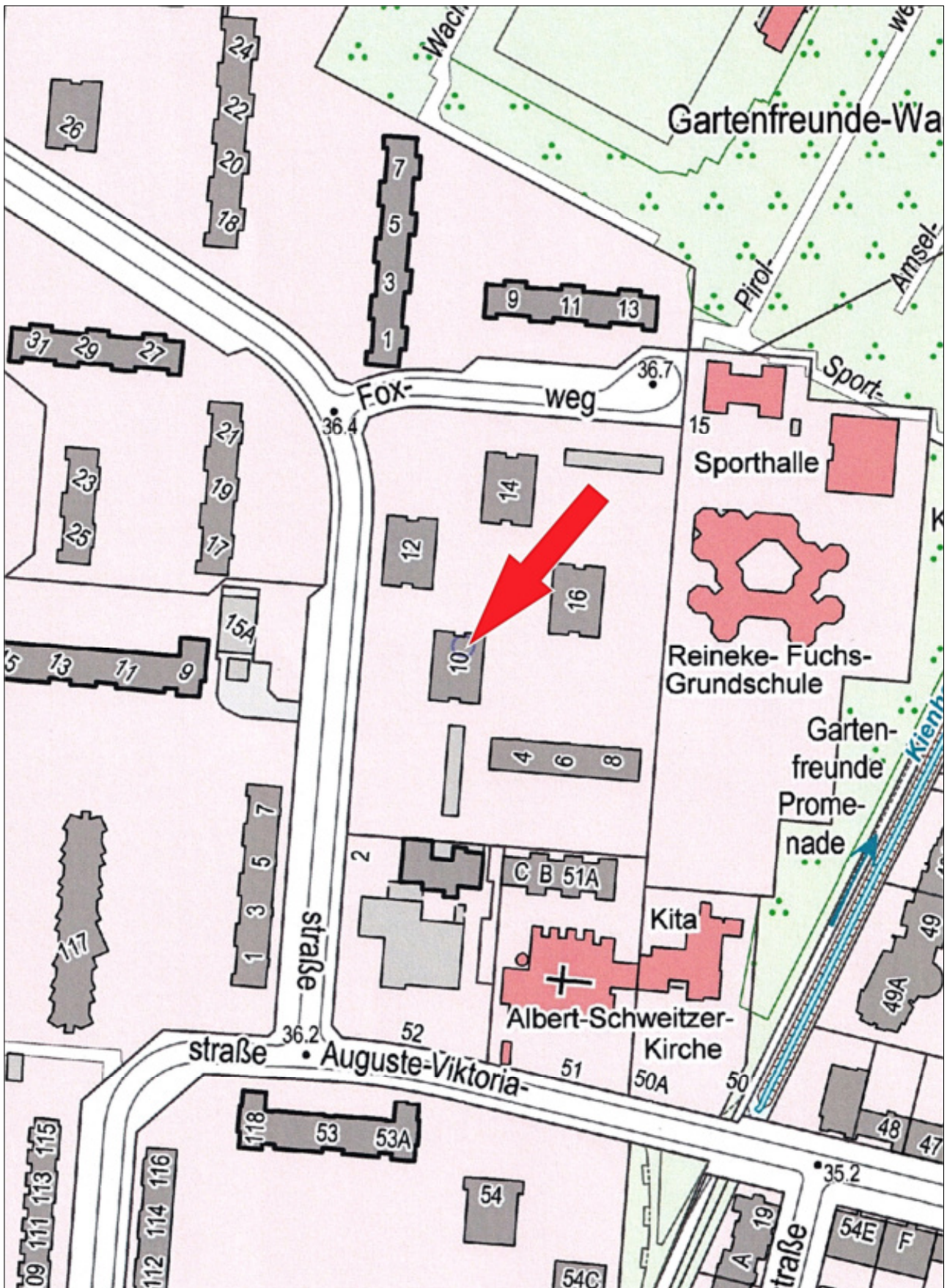
Anlage a

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



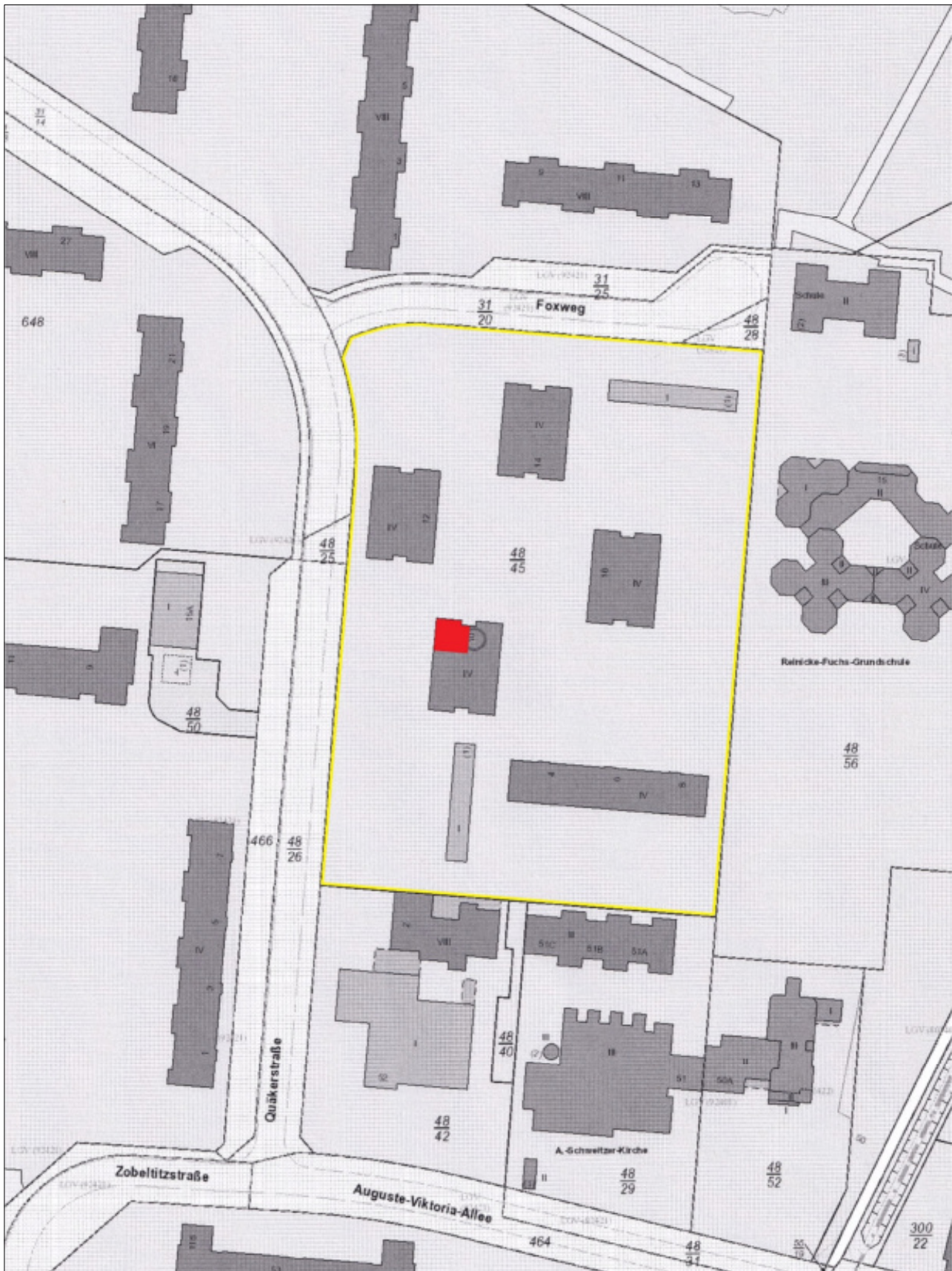
Anlage b

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



Anlage c

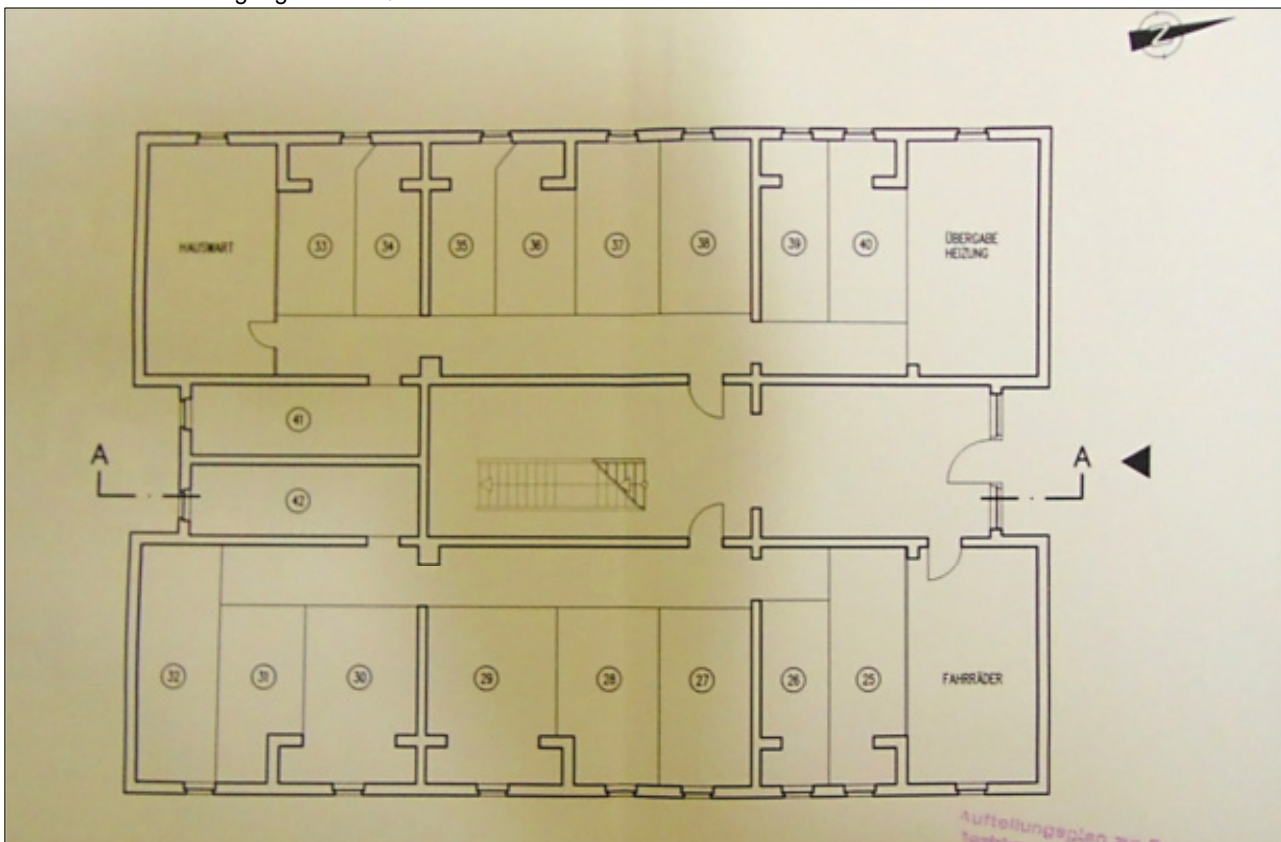
Flurkartenausschnitt vom 13.11.2025 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von ETW Nr. 28 im EG des Hausaufgangs Quäkerstraße 10



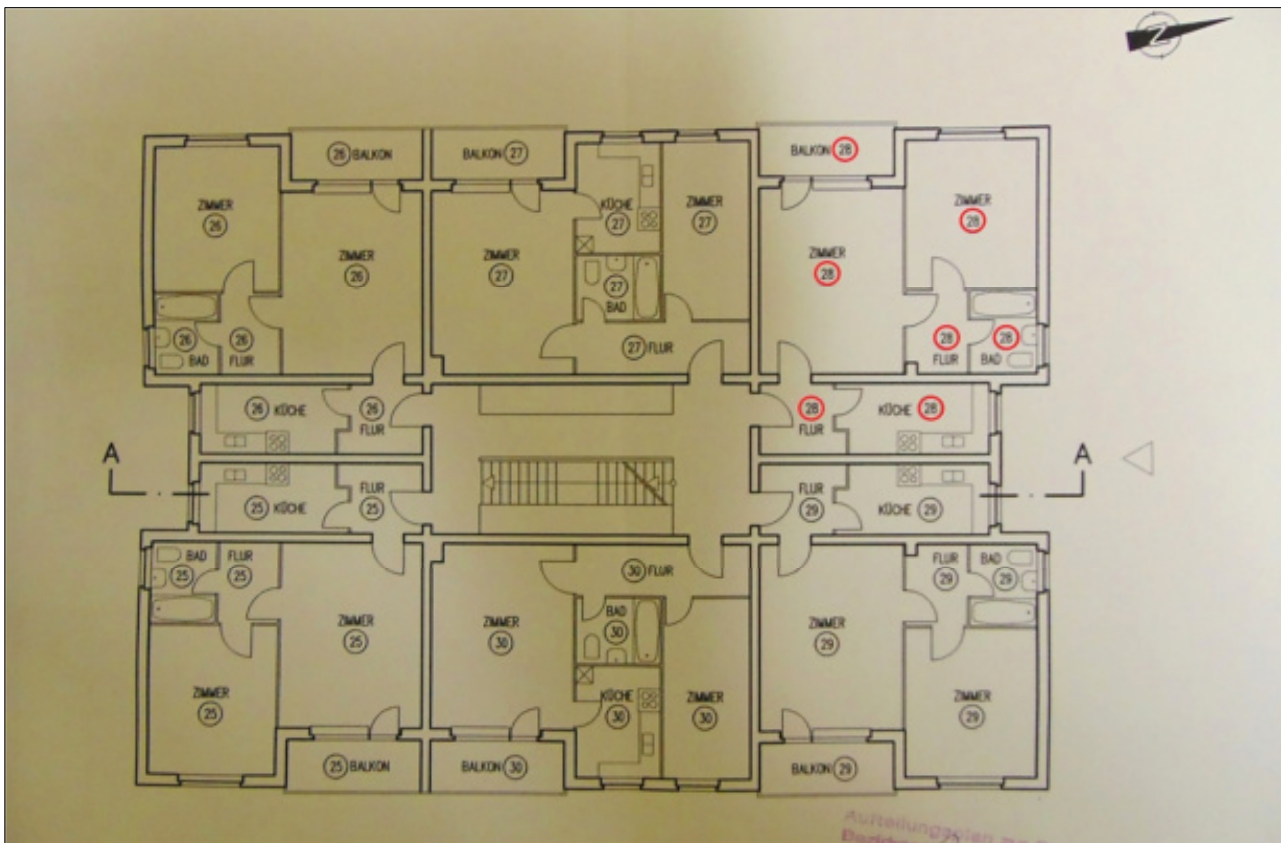
Anlage d

Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Grundrisse KG/Hauszugangsebene und EG mit Rotumkreisungen von ETW-Nr. 28 sowie Baugenehmigung Gebäudeschnitt und Grundriss EG/1.OG/2.OG

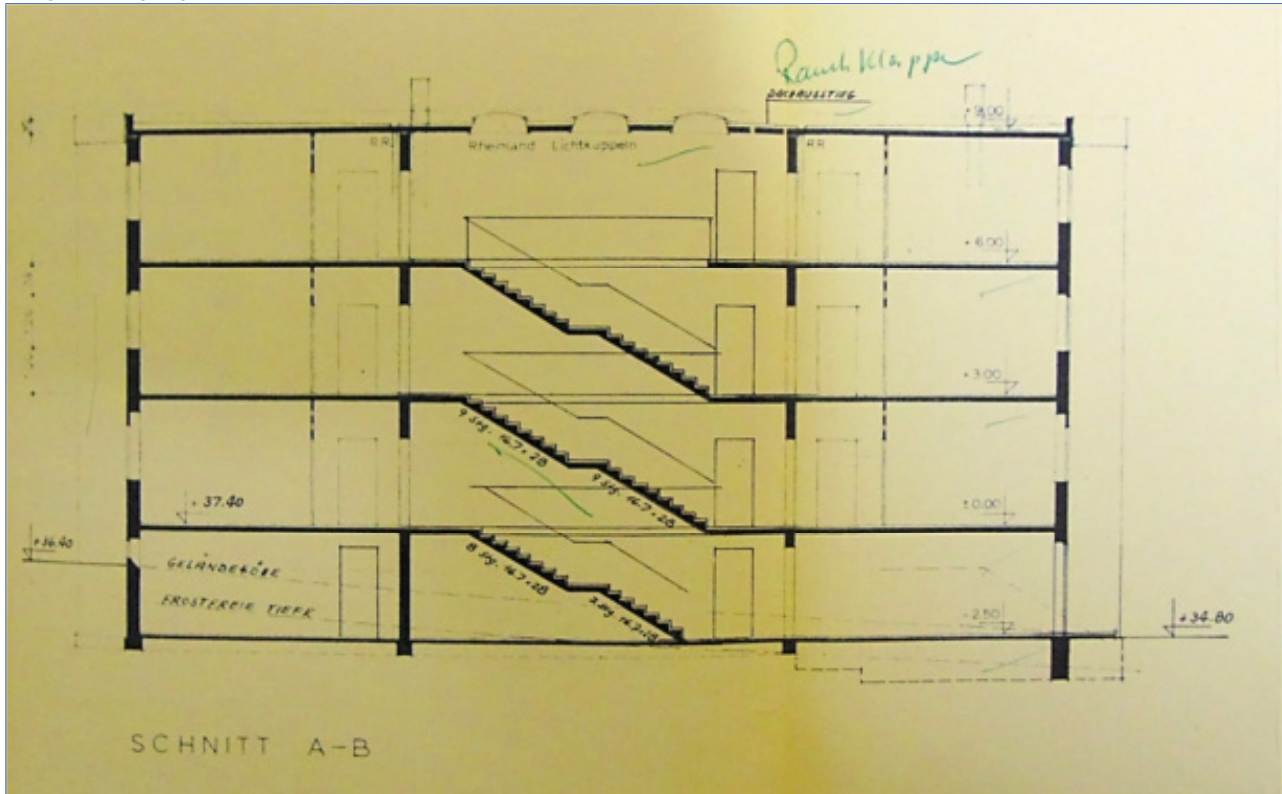
Grundriss KG/Hauszugangsebene Quäkerstraße 10



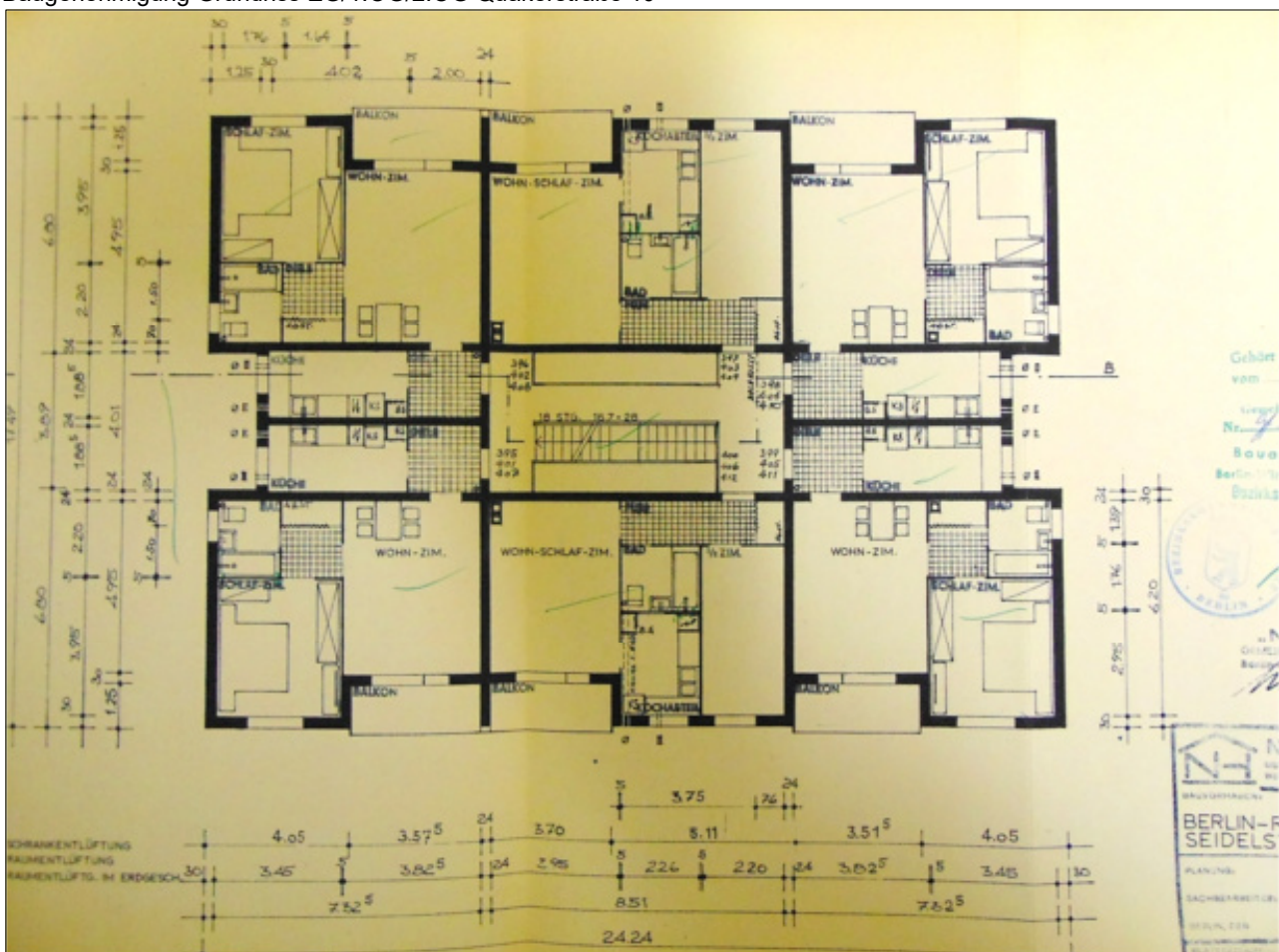
Grundriss EG Quäkerstraße 10 mit ETW-Nr. 28



Baugenehmigung Gebäudeschnitt in Treppenhausachse Quäkerstraße 10



Baugenehmigung Grundriss EG/1.OG/2.OG Quäkerstraße 10



Anlage e

Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 13.11.2025

Foto 1

Straßenfassade Quäkerstraße 10/Westseite mit Pfeilmarkierungen der Lage von ETW Nr. 28 im EG.

**Foto 2**

Nordfassade Quäkerstraße 10/Hauseingangsseite mit Pfeilmarkierungen der Lage von ETW Nr. 28 im EG.



Foto 3

Zuwegung von der Quäkerstraße zum Hauszugang Quäkerstraße 10 mit Pfeilmarkierungen der Lage von ETW Nr. 28 im EG.

**Foto 4**

Blick in die Quäkerstraße Richtung Süden auf Höhe des Bewertungsobjekts am linken Bildrand.

**Foto 5**

Hauseingangsbereich im KG Quäkerstraße 10.

**Foto 6**

Treppenaufgang im KG Quäkerstraße 10.

**Foto 7**

Treppenhauskopf im 2.OG.

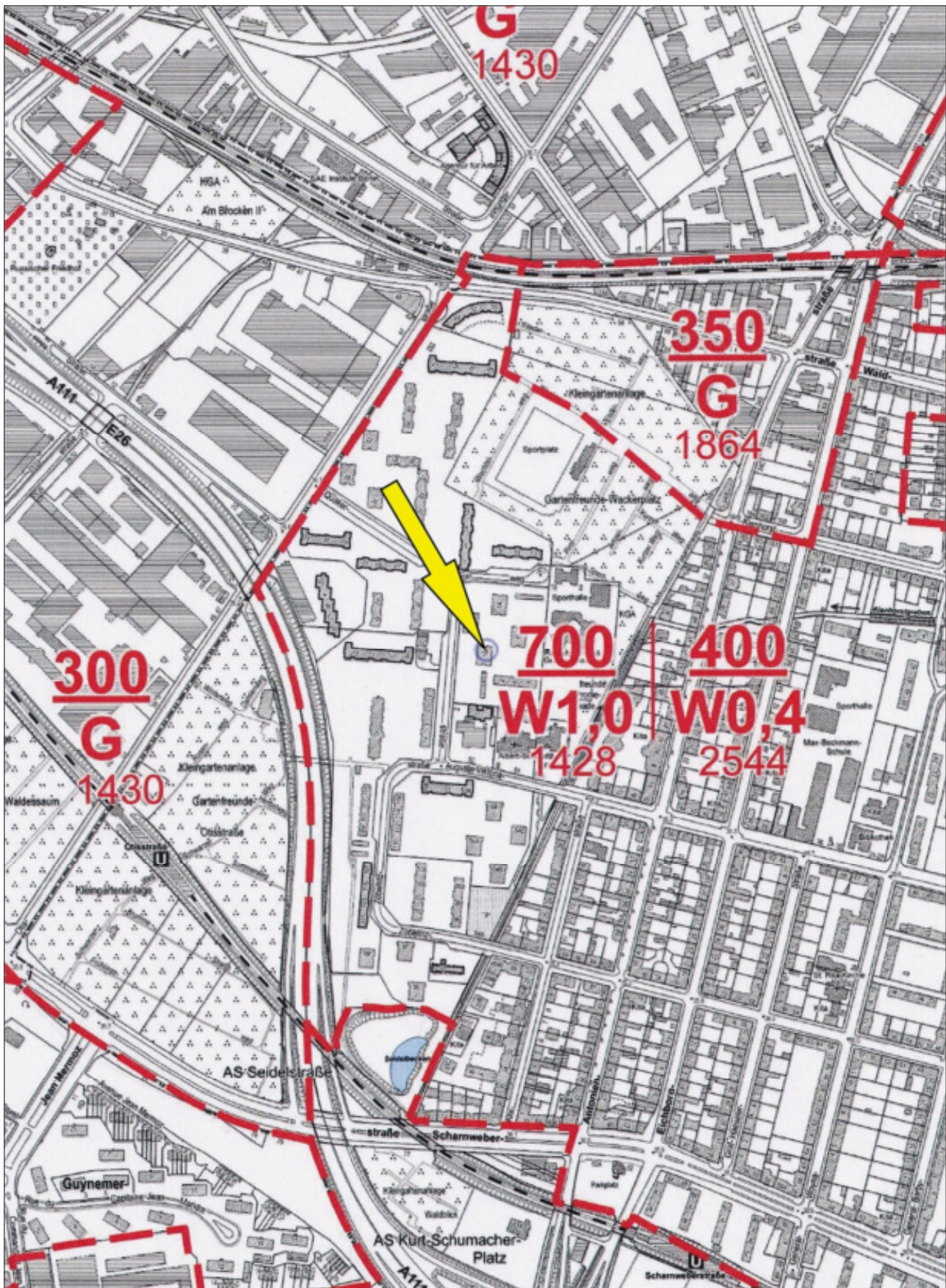
**Foto 8**

Wohnungseingangstür von ETW-Nr. 28 im EG (rechts).



Anlage f

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025



Anlage g

Auszug aus dem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Helmut Zoll vom 12.03.1963, letztmalig geändert am 31.10.1969, im Zuge der erfolgten Baulasteneintragung gemäß Punkt 2.3

