

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Sommerstr. 41
in 13409 Berlin-Reinickendorf

hier: 71/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5,
gelegen im 1. Obergeschoss, links

Grundbuch: Berlin-Reinickendorf, Blatt 8121

Auftraggeber: Amtsgericht Wedding

Geschäftsnummer: **30K 28/23**

Wertermittlungstichtag: 14.9.2023

Verkehrswert: 218.000,00 €



Straßenfassade, die Lage der WE 5 ist markiert



Hoffassade, WE markiert

Das Gutachten umfasst 21 Seiten zuzügl. 19 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

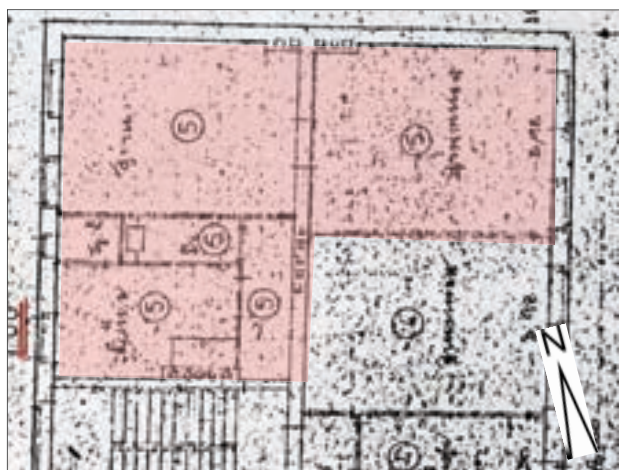


Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin
Tel. 030 - 817 890 73
Fax 030 - 817 890 74
hendreich@baunetz.de

Sitz der Partnerschaft Hendreich, Ricking, Schäfer | Sachverständigen PartG | Dreilindenstraße 60 | 14109 Berlin
Eingetragen im Partnerschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (PR 1583 B), buero@HRS-Immobilienbewertung.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad und Flur. Weiterhin verfügt die Wohnung über einen Balkon Richtung Straße. Der Balkon ist jedoch in den Teilungsplänen nicht verzeichnet. Die Wohnung liegt im 1. OG eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses. Die Wohnung liegt an einer Nebenwohnstraße.
Klassifizierung:	Allgemeines Wohngebiet
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1904
Infrastruktur:	S-Bhf. "Schönholz" (S1, S25, S26, S85) in ca. 270 m
Wohnfläche, rd.:	53,00 m ²
Zustand der Gesamtanlage:	normaler baulicher Zustand
Zustand der Wohnung:	normaler Zustand, gepflegt
Nutzung/Nettokaltmiete	Die Wohnung ist eigengenutzt und gilt daher als bezugsfrei.
Wertermittlungstichtag:	14.9.2023
Verkehrswert:	218.000,00 €
Gutachten Nr.	727/23



Grundriss der Wohnung im 1. OG farblich markiert
Straßenperspektive, Blick nach Norden



Flurkarte genordet, Grundstück und Wohnung markiert
Fußweg vor dem Haus, Blick nach Norden



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	8
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Art des Gebäudes	10
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	10
3.3 Technische Gebäudeausstattung	11
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	11
3.5 Beschreibung der Wohnung	12
3.6 Weitere Objektdaten	13
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	17
4.4 Zusammenstellung der Werte	21
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes	21
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	22

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Grundriss der WE 5 im 1. Obergeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

bezugsfreie Eigentumswohnung

1.2 Zweck der Wertermittlung

Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1
13357 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 30.8.2023 zum Ortstermin am 14.9.2023 geladen.

Antragsteller

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigten
Ra. Mauersberger & Kollegen
Friedrich-Ebert-Straße 31
14467 Potsdam

Antragsgegnerin

WEG-Verwaltung

ksHV Hausverwaltung GmbH
Goethestraße 12
12207 Berlin

Ortstermin: 14.9.2023
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer:

- Antragsgegnerin
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Die genannten Akteneinsichten erfolgten im Rahmen einer Bewertung im selben Objekt im Juni 2023. Aufgrund des sehr engen zeitlichen Zusammenhangs beider Stichtage wurde auf eine erneute Akteneinsicht verzichtet. Bei den behördlichen Auskünften wird ebenfalls unterstellt, dass diese zum Stichtag unverändert gültig sind. Sollten späterhin Veränderungen bekannt werden, so ist das Gutachten in diesen Punkten ggf. anzupassen.

Akteneinsicht: Grundbuchamt von Mitte am 28.4.2023

Bauakteneinsicht: Im Bauaktenarchiv im Rathaus Reinickendorf, am 29.6.2023
Gemäß Bauakte wurde das Objekt im Jahr 1904 als Mehrfamilienmietwohnhaus errichtet. Nach Kriegsschaden im Jahr

1945 erfolgte ab dem Jahr 1947 der Wiederaufbau/Instandsetzung von vier Wohnungen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Aufteilung in der Rechtsform des WEG wurde von der Behörde im Jahr 1983 erteilt. Im Jahr 1983 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses nebst der behördlichen Schlußabnahme.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 12.8.2023
- Teilungserklärung vom 27.9.1983
- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 3.5.2023
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 19.5.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung und Denkmalschutz, vom 28.4.2023
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen und Auflagen vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 12.5.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt und Verkehr, Straßen und Grünflächen, vom 24.4.2023
- Unterlagen aus der Bauakte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, vom 27.9.2023

Von der WEG-Verwaltung übergebene Unterlagen:

Der unterzeichnenden Sachverständigen wurde von der Verwaltung im Rahmen einer vorangegangenen Bewertung im selben Haus mitgeteilt, dass die Verwaltung erst seit dem Sommer 2022 für die WEG tätig ist und insofern keine Unterlagen der Vorgängerverwaltung vorliegen.

Es wurden allein Angaben zur Höhe des monatlichen Wohngeldes und zur Höhe der Zuführung zur Erhaltungsrücklage gemacht (Telefonat am 5.9.2023).

Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch	Berlin-Reinickendorf
Grundbuchblatt:	8121
Gemarkung:	Flur 3; Flurstück 3261/73
Bezirk:	Reinickendorf
Ortsteil:	Reinickendorf
Anschrift des Grundstücks:	Sommerstraße 41 13409 Berlin-Reinickendorf
Grundstücksgröße:	396,00 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche Sommerstraße 41
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	71/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, links, Aufteilungsplan Nr. 5. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch- blatt angelegt (Blätter 8117 bis 8129); Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigen- tumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 27.9.1983.
Sondernutzungsrechte:	Dem Wertermittlungsobjekt wurden <u>keine</u> Sondernutzungs- rechte zugewiesen.
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II. unter der lfd. Nr. 1 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 2 zu 1 gelöscht
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 3 zu 1 Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Wed- ding, 30 K 28/23). Eingetragen am 16.6.2023.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind keine Baulasten eingetragen.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Wohnlage:

einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2021 und 2023

Stadtlage gemäß GAA Berlin:

West

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:

Nord, bzw. restliches Stadtgebiet

Infrastruktur:

Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der weiteren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der "Provinzstraße" in ca. 400 m Entfernung; Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Hallen Am Borsigturm" in ca. 8,7 km Entfernung.

Öffentliche Grünanlagen:

"Volkspark Schönholzer Heide" in ca. 700 m Entfernung; der "Tegeler See/Greenwichpromenade" in ca. 9,2 km Entfernung erreichbar.

Verkehrslage:

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:
S-Bhf. "Schönholz (S1, S25, S26, S85)" in ca. 270 m;
Bushaltestelle "Schönholz" (150, 327, N52) in ca. 270 m;
U-Bhf. "Residenzstraße" (U8) in ca. 1,4 km Entfernung

Verkehrsanbindung:

Auffahrt zur Stadtautobahn A 114, Auffahrt "Prenzlauer Promenade" in ca. 5,1 km Entfernung

Parkmöglichkeiten:

Längsparken entlang der Straße; zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland

Himmelsrichtung der Straßenfront:

Nord-Ost

benachbarte störende Betriebe:

keine

Beeinträchtigungen:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Gesamtverkehr, Tag-Abend-Nacht-Index 2022) des

Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen unter 55 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im August 2023:
9,6 % für den Bezirk Reinickendorf, 9,4 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 (quartiersbezogen):
niedriger Status, entspricht dem Status 2 von 4 als Planungsraum (Quelle: FIS-Broker Berlin)

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
2.950 €/Monat im Bezirk Mitte (PLZ 13409), 3.304,00 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2021 zu 2020 absolut in Zahlen Einwohner
-351 für den Bezirk Reinickendorf, + 5.518 für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2018 bis 2030
+4,6% für den Bezirk Reinickendorf, + 4,7 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,2 % für den Bezirk Reinickendorf, 1,7 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2022/2023)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	zweispurige Straßen mit Asphaltbelag, jeweils beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaiksteinpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
umliegende Bebauung:	Mietwohnhäuser, teilweise mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen, geschlossener Bauweise
aktueller Planungsstand:	Gemäß vorliegender Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht nach dem Baunutzungsplan von 1960 i.V. mit der Bauordnung Berlin von 1958 und dem Textbebauungsplan XX-A, mit Festsetzungsdatum vom 5.8.1971, der hinsichtlich der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, u.a. auf die BauNVO 1986 umstellt. Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung gilt die Baustufe III/3. Das entspricht einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 bei 3 Vollgeschossen.

	Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Festsetzung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201 BauGB.
	Eine Straßenlandabtretungen ist nicht vorgesehen.
	Keine weiteren Festsetzungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei 39,50 bis 40,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes werden voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz mehr anfallen. Es sind keine Beiträge geschuldet oder gestundet. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Eine Straßenlandabtretungen ist nicht vorgesehen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen/Versickerung; Dachentwässerungsrohre werden gartenseitig offen geführt

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Gebäude und Wohnung wurde gestattet.

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

Besichtigt wurden neben der Wohnung das Kellergeschoss, das Treppenhaus sowie der Hofbereich. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Das Grundstück ist mit einem Vorderhaus bebaut.

Es handelt sich um ein ehemaliges Berliner Mehrfamilienmietwohnhaus dass in Massivbauweise mit voller Unterkellerung errichtet wurde.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Vorderhaus im 1. OG. Sie ist zweiseitig belichtet und orientierte sich zu Straße und Hof. Es handelt sich grundbuchrechtlich um eine 2-Zimmer Wohnung mit Flur, Küche und Bad.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Mehrfamilienmietwohnhaus
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.	1904
tatsächliches Baualter:	119 Jahre zum Bewertungsstichtag am 14.9.2023. Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung.
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden. Sollten späterhin Umstände bekannt werden die Einfluss auf den Verkehrswert haben, so ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. zu korrigieren.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	baujahrestypisch als Streifenfundament
Abdichtung:	vorhanden und teilweise schadhaft
Außenwände:	massiv
Innenwände	massiv
Decken:	massiv über Kellergeschoss, teilweise als Kappendecke; weitere Decken in Holzbauweise
Dach:	Berliner Dach; Ziegeldeckung in den Steildachbereichen, Bitumendeckung in den Flachdachbereichen; Außenentwässerung

Barrierefreiheit:	rung über Zinkblechdachrinnen und -fallrohre. Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Zugang zu den einzelnen Geschossebenen erfolgt ausschließlich über Haustreppen; Aufzüge sind nicht vorhanden; Haus und Wohnung sind daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.
Treppen/Treppenhaus:	Treppenhaus, als 3-Spanner; massiver Treppenlauf mit Holtritt- und -setzstufen, Holztaillengeländer mit Holzhandlauf; keramischem Bodenbelag im Hauseingangsbereich; massive Treppen zum Keller
Keller:	gemauerte Wände, teilweise mit Putz und Anstrich; Estrichboden; Mieterkeller als einfache Holzverschläge An den Kellerverschlägen wurde kein Sondereigentum gebildet und auch kein Sondernutzungsrecht zugewiesen. Es handelt sich entsprechend um Gemeinschaftseigentum. Die Nutzungszuweisung von Kellerverschlägen erfolgt vermutlich durch die Verwaltung.
Grundstückszugang:	Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden.
Hauseingang:	massive bauzeitliche Holztür mit Glasausschnitt; Oberlicht; zwei Stufen zum Hauseingang; Klingel- und Gegensprechanlage
Fassaden:	Straßenfassade mit Putz/Anstrich und Stuckelementen; Hoffassade mit Putz/Anstrich, ggf. als Wärmedämmputz
Fenster:	PVC-Fenster mit Isolierverglasung; Holzkastendoppelfenster; Dachflächenfenster; in der Wohnung sind PVC-Fenster mit Isolierverglasung

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	dezentral über Gaskombitherme in der Wohnung; Verteilung über Plattenheizkörper; Leitungsverlauf teilweise auf Putz
Warmwasserversorgung:	dezentral
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	es sind keine Einrichtungen bekannt geworden

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	Hof mit befestigter Fläche direkt am Haus, Rasenfläche mit kleinerem Baum- und Strauchbestand; Abgrenzungen zu den seitlichen Nachbarn; befestigter Bereich als Sitzfläche; offene Müllstellflächen mit seitlichen Sichtschutzwänden, Abstellbereich für Fahrräder
Nebenanlagen:	nicht vorhanden
besondere Bauteile:	nicht vorhanden
Müllstellplatz:	im Hof
Bautenzustand:	normaler baulicher Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin

Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

3.5 Beschreibung der Wohnung

Raumaufteilung: 2 Zimmer, Flur, Bad, Küche

Hinweis: Der Balkon vor der Wohnung ist weder in den Grundrissplänen noch im Schnitt eingezeichnet und entsprechend auch nicht mit der für die Aufteilung nach WEG nötigen Wohnungsnummer versehen. Insofern ist hier gemäß WEG kein Sondereigentum entstanden. Diese Thematik betrifft alle Wohnungen im Haus die über einen Balkon verfügen. Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.

Wohnfläche: 53,00 m²
gemäß der überschlägigen Ermittlung der Wohnflächen durch die unterzeichnende Sachverständige. Ich verweise auf meine weiteren Erläuterungen im Gutachten.

Besonnung, Belichtung, Belüftung: Die Wohnung ist zweiseitig von Nord-Ost und Süd-West belichtet und belüftet. Eine Querbelüftung ist gut möglich.

Sanitäre Einrichtungen: WC, Waschbecken, Dusche; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden

Waschmaschinenstellplatz: Anschluss in der Küche vorgerichtet

Küche: Einbauküche; Fliesen im Arbeitsbereich

elektrische Leitungen: nach VDE

Steckdosen: nach VDE

Fußböden: Parkett, Fliesen

Wandbehandlung: Putz/Anstrich

Decken: Putz/Anstrich

Zimmertüren: einfache Türblätter

Sonstiges: • die in der Wohnung gefertigten Fotos dürfen nicht in das Gutachten eingebunden werden

Nebenanlagen: keine

Baumängel/Bauschäden: Am Gemeinschaftseigentum:
Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Feuchteschäden im Außenmauerwerk und im Keller; unebene Bodenbeläge im Hof, vernachlässigte Außenanlagen; gartenseitige Dachentwässerung wird offen zu nah am Haus geführt; Sperrmüllablagerungen im Keller.
Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.
Am Sondereigentum:
Keine sichtbaren Mängel und Schäden.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.6 Weitere Objektdaten

Rechtsform Gesamtobjekt:	nachträgliche Aufteilung nach WEG
Energieausweis:	vom 20.10.2020. Auf der Basis des Energiebedarfs ergibt sich ein Endenergiebedarf des Gebäudes von 78,7 kWh (m²a).
Anzahl der Wohnungen:	Gemäß der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes vom 13.7.1983 wurden insgesamt 13 Sondereigentumseinheiten an Wohnungen gebildet.
WEG-Verwaltung:	ksHV Hausverwaltung GmbH Goethestraße 12 12207 Berlin Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte im Grundbuchamt <u>nicht</u> vorhanden.
Unterlagen der WEG-Verwaltung:	Von der WEG-Verwaltung wurden die eingangs genannten Unterlagen übergeben. Weitere Unterlagen, wie z.B. Protokolle der WEG-Versammlung wurden nicht übergeben. Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Weiterhin wird im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung unterstellt, dass sich aus den nicht eingesehenen Unterlagen keine Umstände ergeben, die hier gesondert zu berücksichtigen wären.
Betriebskostenabrechnungen:	Eine Betriebskostenabrechnung hat nicht vorgelegen. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden direkt mit dem Nutzer der Wohnung abgerechnet.
Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der Rücklage ist nicht bekannt geworden.
Wohngeld:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wird für die Wohnung ein monatliches Wohngeld als Vorschuß in Höhe von 124 € gezahlt. Die Zahlung zur Erhaltungsrücklage beträgt zusätzlich 64 €/Monat.
Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom evt. Ersteher zu zahlen wären.
Protokolle der WEG-Versammlungen:	Es wurden keine Protokolle eingesehen.
Nutzung:	Die Wohnung wird von der Antragsgegnerin genutzt. Im Rahmen der Bewertung gilt sie damit als <u>bezugsfrei</u> .
Mietvertrag:	Es ist keine Vermietung bekannt geworden.
Mieteinnahmen:	Es ist keine Mieteinnahme bekannt geworden.

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFLV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFLV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitige umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Der Teilungserklärung sind keine Angaben zur Wohnfläche zu entnehmen. Dies gilt sowohl für den textlichen Teil als auch für die Grundrisspläne.

Die Wohnflächen wurden im vorliegenden Fall grafisch auf Grundlage der Teilungspläne ermittelt. Dabei ist zu sagen, dass die wenigen Maße in den Teilungsplänen nur schwer lesbar sind. Die Gesamtmaße des Gebäudes wurden dabei mit Hilfe der Flächenabgriffe auf der digitalen Flurkarte des Senats plausibilisiert. Auf dieser Basis ergibt sich überschlägig ermittelte Wohnfläche von 53,00 m² die in die Bewertung eingeht. In die Ermittlung der Wohnflächen wurde der Balkon gemäß WoFLV anteilig mit einem Viertel berücksichtigt. Die rechtliche Problematik, dass am Balkon kein Sondereigentum entstanden ist, wird hier noch nicht berücksichtigt, sondern geht nachrangig in die Bewertung ein.

Auf Unschärfen betreffend der Wohnfläche und der anteilig zu berücksichtigenden Fläche des Balkons wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung definiert u. a. das Sondereigentum, das Gemeinschaftseigentum und ggf. Sondernutzungsrechte. Der Teilungserklärung sind keine Regelungen zu entnehmen, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müßten.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 (ImmoWertV) hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen," Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, sodass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechende Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. vermietete Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht ermittelt. Beim Kauf bezugsfreier Eigentumswohnungen spielen Renditeüberlegungen keine vordergründige Rolle. Hier stehen Eigennutzerüberlegungen im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten in einem zeitlichen Zusammenhang zum Wertermittlungsstichtag. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u. a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses (GAA) liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die Daten liegen der Sachverständigen Grundstücksscharf vor, wurden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Am 27. September 2023 wurde in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen in Gebäuden gleicher Bauzeit in einfacher Wohnlage aus der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes.

Es wurden 9 Vergleichskaufpreise gefunden. Nach der konjunkturellen Anpassung wurde 3 Kaufpreis, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 6 Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch mich nicht besichtigt. Die Abweichung der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Der Abfrage lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Etagenwohnung	Objektart	Etagenwohnung
14.9.2023	Stichtag / Kaufdatum	1.1.2022 bis zum 14.9.2023
Reinickendorf	Bezirk	Reinickendorf
Reinickendorf	Ortsteil	Reinickendorf
13409	Postleitzahlbereich	13407, 13409
einfache Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	einfache Wohnlage
1465	Bodenrichtwertzone	1465
1904	Baujahr	1870 bis 1918
1. OG	Geschosslage	ab OG, keine DG
53,00 m ²	Wohnfläche	< 90 m ²
bezugsfrei	Verfügbarkeit	bezugsfrei

Anpassung der Kaufpreise

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

Anpassung an die Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in einer einfachen städtebaulichen Lage, das Straßenbild ist jedoch vergleichsweise homogen in Blockbauweise vorhanden. Die Straße ist eine reine Anliegerstraße ohne nennenswerte Verkehrslärmbelastung.

Ein Vergleichsobjekt liegt an einer stärker verkehrsbelasteten Straße, sodass hier eine Anpassung des Kaufpreises an die Lage erfolgen muss. Es wird unterstellt, dass aufgrund der schlechteren Lage für dieses Objekt ein niedrigerer Kaufpreis erzielt wurde als er für Objekte in weniger belasteten Lagen erzielt worden wäre. Daher erfolgt hier eine Anpassung an die "bessere Lage" des Bewertungsobjektes in Form eines Aufschlages.

Die überwiegende Anzahl der Vergleichskaufpreise liegen in ähnlichen Lagen, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum Wertermittlungstichtag am 14.9.2023. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt.

Die aktuelle Situation auf dem Markt ist geprägt durch steigende Kreditzinsen und eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung. Weiterhin ist die Verfügbarkeit von Baumaterialien eingeschränkt; entsprechend sind die Baukosten für evtl. nötige Sanierungen, Umbauten oder Modernisierungen deutlich gestiegen und schwer kalkulierbar.

Ausgangswert für die Anpassung sind daher nicht die Langzeitauswertungen des GAA Berlin, sondern vielmehr aktuelle Auswertungen der letzten Jahre zur Entwicklung im entsprechenden Teilmarkt, da die Vergleichskaufpreise nur aus diesem Zeitraum stammen. Ich nehme dabei Bezug auf den "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022" des GAA Berlin (veröffentlicht am 2.3.2023). Ich beziehe mich auf die Auswertung zur Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2018 bis 2022, bezogen auf €/m² WF. Hier heißt es: "Bei Eigentumswohnungen (Anmerkung der Sachverständigen: im Bereich Altbau) nimmt die Anzahl der Kauffälle im Verhältnis zum Vorjahr wieder ab. Insbesondere ab dem 3. Quartal 2022 ist ein deutlicher Umsatzrückgang gegenüber den vorherigen Quartalen des Jahres festzustellen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr zwar weiter angestiegen, beginnen aber ab dem 3. Quartal 2022 wieder zu sinken. Die Durchschnittspreise im 4. Quartal 2022 liegen mittlerweile unter denen des Vorjahreszeitraums.".

Weiterhin hat der GAA Berlin im Januar 2023 die Bodenrichtwerte bezogen auf den Stichtag 1.1.2023 beraten. Das Ergebnis der Beratungen ist, dass für die Bodenrichtwerte in den Bereichen der geschlossenen Bauweise, wie beim vorliegenden Objekt, Rückgänge zum 1.1.2023 gegenüber den Vorjahreswerten von bis zu -30% zu verzeichnen sind. In der Zone des Bewertungsobjektes ist der Bodenrichtwert vom 1.1.2023 (950 €/m²) gegenüber dem Richtwert des Vorjahrs (1.100 €/m²) um rd. 14 % gefallen.

Die Preisentwicklung beim Bodenrichtwert schlägt nicht vollumfänglich auf die Kaufpreise von Eigentumswohnungen durch; sie zeigt jedoch deutlich die Tendenz zum Preisrückgang auf.

Aufgrund dieser Umstände ist auch weiterhin von einer deutlichen Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt zögerlicher verhalten. Ein Merkmal des zögerlichen Verhaltens auf dem Markt ist auch der deutliche

Rückgang bei der Anzahl der Verkäufe. Weiterhin wurden die Leitzinsen erneut angehoben was zu einer weiteren Anhebung der Kreditzinsen und damit zu steigenden Finanzierungskosten führt. Damit bestätigt und verfestigt sich der Trend der sinkenden Preise.

Für die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise aus dem o.g. Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag wird entsprechend eine, gegenüber den Vorjahren, deutlich veränderte Preisentwicklung unterstellt. Mithin geht hier eine mittlere Preisanpassung von **-7 %/Jahr** ein. Weiterhin werden die genannten Preissteigerungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungsstichtag im September 2023 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Es erfolgt eine Abzug aufgrund der Unschärfe bei der Zuordnung der Balkon. Wie bereits erwähnt ist durch die fehlende Bezeichnung des Balkons in Grundriss und Schnitt mit den entsprechenden Wohnungsnummer an dem Balkon kein Sondereigentum im Sinne des WEG entstanden sondern vielmehr befindet sich der Balkon im Gemeinschaftseigentum. Daher muss hier ein Abzug in die Bewertung eingestellt werden, der diesen Umstand darstellt. Weiterhin handelt es sich um einen Balkon der als "Doppelbalkon" errichtet wurde; die Trennung der Flächen erfolgt nur durch eine leichte halbhohle Trennwand. Grundsätzlich kann der Balkon daher auch aus der Nachbarwohnung begangen werden. Insofern ist die räumliche Zuordnung hier nicht eindeutig, was zu einem leicht erhöhten Abschlag führt. Die Höhe des Abzugs orientiert sich, wie bereits zuvor geschildert, in einem prozentualen Anteil vom ermittelten Verkehrswert und stellt das Verhalten der potentiellen Käufer auf dieses Risiko dar.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden, bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Berechnung des Vergleichswertes**Mittelwert gemäß Auswertung** (s. Tabelle)**4.328,60 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 538,40. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,12. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

Zu- und Abschläge aufgrund der Lage wurden vorgenommen. Die Kaufpreise wurden weiterhin konjunkturrell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert

4.328,60 €/m² WF

Wohnfläche (WF), gemäß Text

53,00 m²

Vergleichswert, vorläufig

$$53,00 \text{ m}^2 \quad \text{m}^2 \text{ WF} \quad \times \quad 4.328,60 \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 229.415,80 \text{ €}$$

entspricht Vergleichswert, vorläufig**229.415,80 €**

(als konjunkturrell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag wegen rechtlicher Unschärfe / Balkon

gemäß Text

-5,0%

-11.470,79 €

ergibt Vergleichswert

217.945,01 €

bzw. Vergleichswert, rund**218.000,00 €**

(als Verfahrenswert)

entspricht

4.113,21 € €/m² WF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022/23 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in Berlin im Stadtgebiet "Nord" im Jahr 2022 bei 3.443 €/m² bis 6.687 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 5.094 €/m² angegeben. Diese Werte gelten für Wohnungen in bezugsfreiem Zustand ohne Differenzierung der Wohngrößen, der Wohnlage und des Zustandes. Die Auswertung des GAA Berlin basiert auf 206 Kauffällen.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2022. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 14.9.2023, gemäß meiner vorherigen Ausführungen von rd. -7%/Jahr, liegen die Spannwerte bei **3.151 €/m²** bis **6.121 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 4.663 €/m²**.

Der vorläufige Vergleichswert der hier zu bewertenden Wohnung, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale liegt bei rd. **4.328 €/m²** Wohnfläche und damit im Spannbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage der Wohnung in einfacher Wohnlage im Obergeschoss eines Gebäudes mit normalem baulichen Zustandes bei gegebener Wohnungsgröße. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **218.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Wohnungen WE Nr. 5

belegen im Vorderhaus, 1. OG, links

Sommerstraße 41

13409 Berlin-Reinickendorf

zum Wertermittlungstichtag am 14.9.2023 wird ermittelt auf

218.000,00 Euro

Der Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohnfläche nur überschlägig ermittelt werden konnte.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß der beigelegter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte im Grundbuchamt nicht vorhanden. Die Verwaltung wird ausgeführt von:

ksHV Hausverwaltung GmbH
Goethestraße 12
12207 Berlin

Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beträgt zum Stichtag 124 €, zuzüglich 64 € als Zuführung zur Erhaltungsrücklage.
- zu c) Die Wohnung wird von der Antragsgegnerin genutzt und gilt daher als bezugsfrei. Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht mit separatem Schreiben übergeben.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 28.9.2023

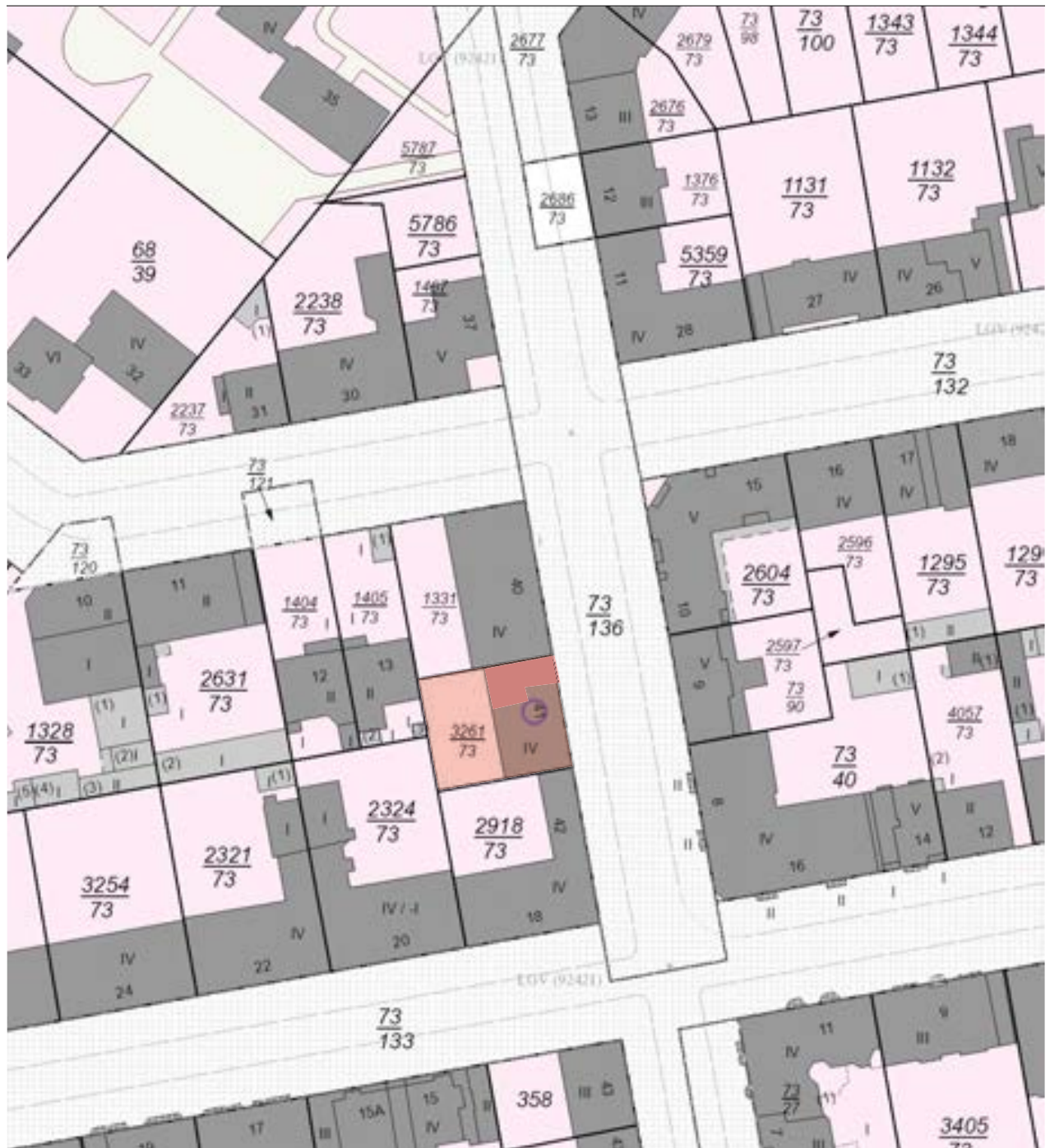
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.



Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

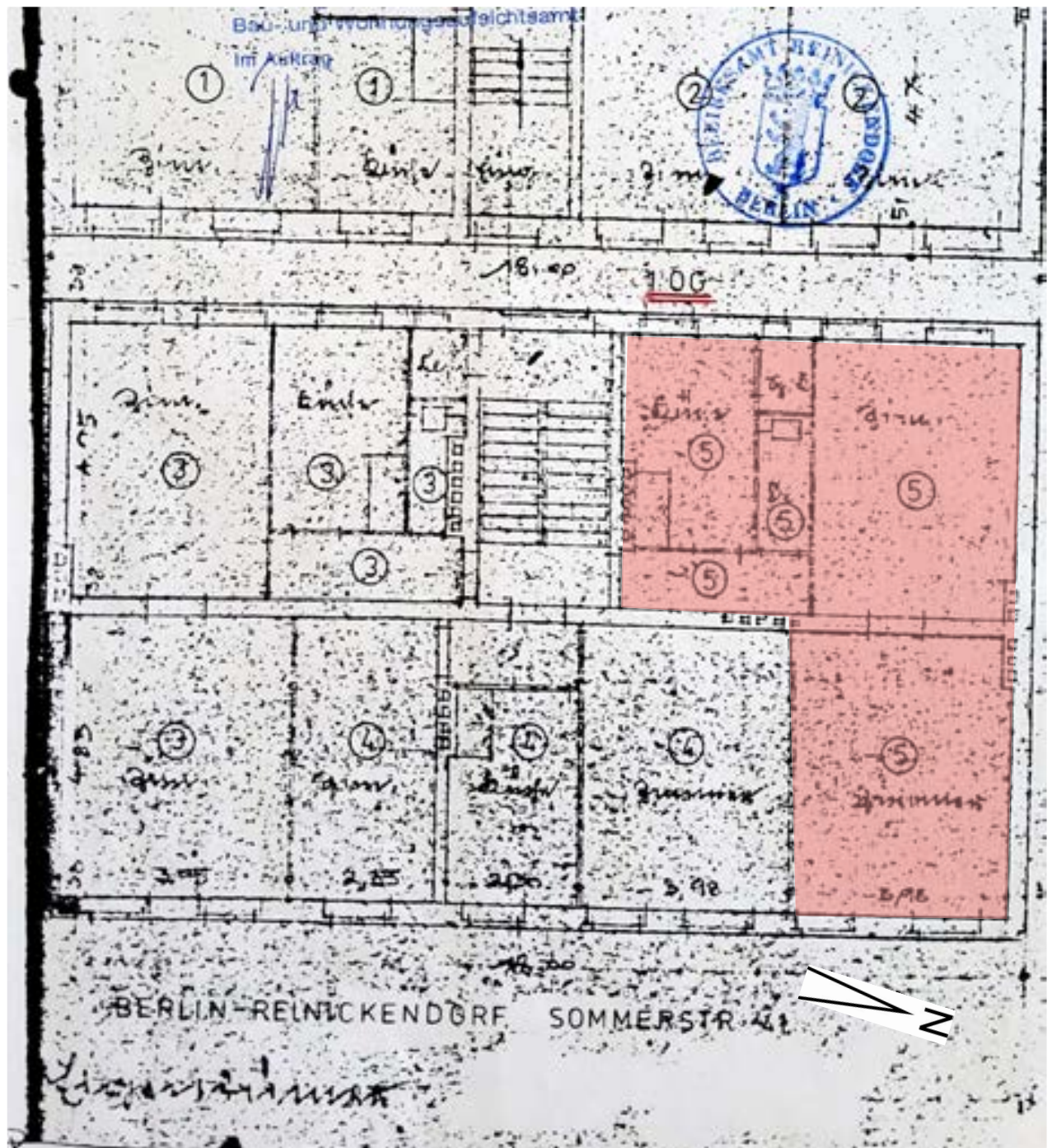
(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 24.4.2023, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000

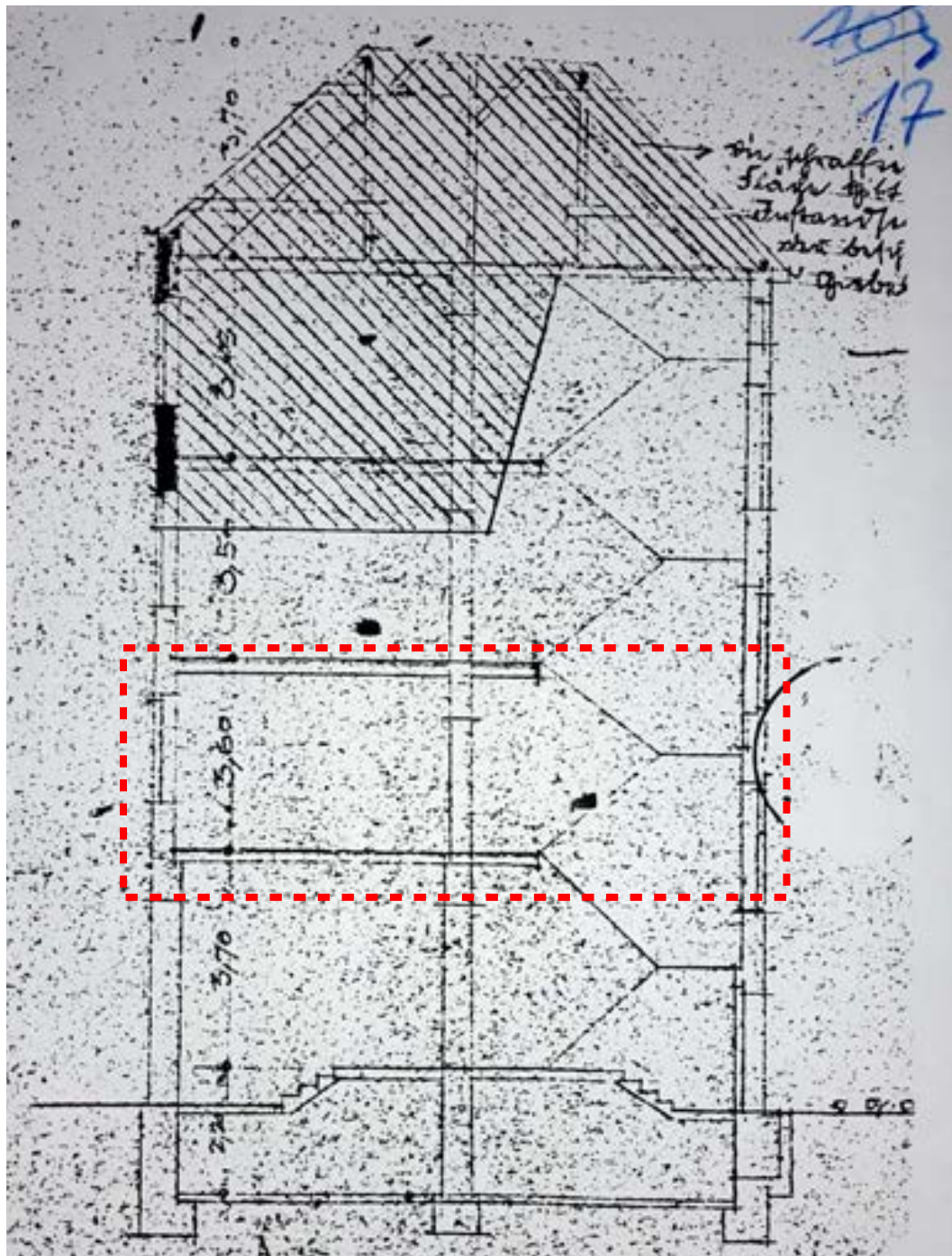
Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 21.4.2023, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



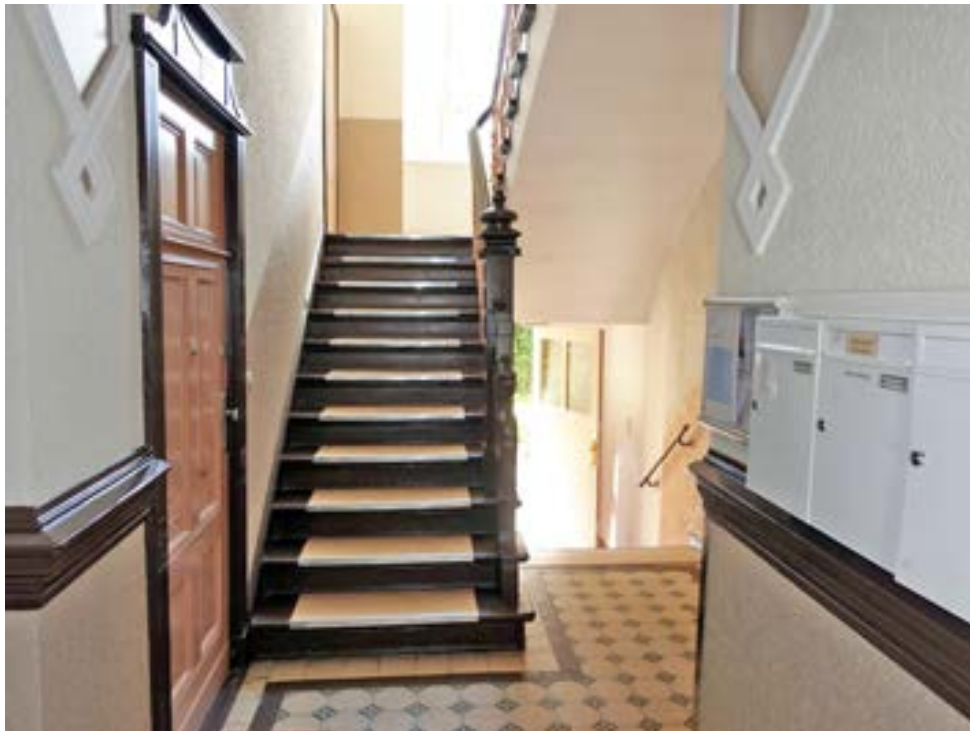
Grundriss 1. OG, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Hauseingangsbereich, Blick zum Hofzugang

Hauseingangsbereich, Blick zur Haustür





Treppenhaus

Treppenhaus; Wohnungstür zur WE 5 markiert





Kellergeschoss

Kellergeschoss mit Kellerverschlägen



Treppe zum Kellergeschoss





Hof

Hof





Hof; Stellflächen für Mülltonnen

Hofansicht; die Lage der WE 5 ist markiert



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Sachverständigenbüro
Frau Dipl.-Ing.
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

BearbeiterIn Herr Kopp
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben) 235-2023-770-BWA-V12
Dienstgebäude Eichborndamm 215
13437 Berlin
Zimmer 325 D
Telefon 030 / 90294-3048
Fax 030 / 90294-3422
Vermittlung
Intern 9294
E-Mail marcel.kopp@reinickendorf.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet
www.berlin.de/reinickendorf
Datum 03.05.2023

Grundstück: **Berlin - Reinickendorf, Sommerstraße 41**
Antrag auf Baulastenauskunft
Ihr Zeichen: 30K 48/22 und 30K 49/22

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 24.04.2023 Eingang: 24.04.2023

Anlagen: • Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kopp

Baulastenauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat V 1 - IFG 23051901

Frau Moritz
Tel. +49 30 90294-5127
Fax +49 30 90294-5009
monika.moritz
@reinickendorf.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Dienstgebäude:
Eichborndamm 242, 13437 Berlin
Raum 214

19.05.2023

Auskunft nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG *)
Grundstück Sommerstr. 41 in 13409 Berlin,
Gemarkung Reinickendorf, Flur 3, Flurstücksnummer 3261/73

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage per E-Mail vom 24.04.2023 teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst ist.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem Grundstück hat, oder die eine Eintragung in das BBK rechtfertigen würden, liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Reinickendorf gegenwärtig nicht vor.

Dies schließt jedoch eine eventuell vorhandene Boden- oder Grundwasserverunreinigung sowie eine altlastenrelevante Nutzung, die im Umwelt- und Naturschutzamt zurzeit nicht bekannt ist, nicht aus. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass außerhalb des o. g. Grundstücks liegende Belastungen Auswirkungen auf dieses Grundstück haben könnten.

Hinweise:

Diese Auskunft beruht auf dem bisherigen Kenntnisstand über das Grundstück im Umwelt- und Naturschutzamt Reinickendorf. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund neuer Erkenntnisse eine andere Beurteilung erfolgt und das Grundstück ggf. in das Bodenbelastungskataster Berlin eingetragen wird.

Sollte eine Grundwasserbenutzung geplant sein, d.h. ist auf dem Grundstück die Errichtung eines Brunnens vorgesehen, ist eine weitergehende Bewertung durch das Fachgebiet Bodenschutz/Altlasten durchzuführen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall erneut an uns.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Durch die gekennzeichnete Rechtsgrundlage entnehmen Sie bitte die unten angegebenen Fundstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Blank
Moitz

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61

14169 Berlin



Geschäftszeichen (bitte angeben)

1-111

Stapl B

Herr Köchling

dirk.koechling@reinickendorf.berlin.de

Tel. +49 30 90294-3030

Fax +49 30 90294-3423

Elektronische Zugangseröffnung:

post@reinickendorf.berlin.de

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

28.04.2023

**Grundstück Sommerstraße 41 in Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf,
Ihr Schreiben 30K 4822 und 30K 49/22 vom 24.04.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück liegen folgende städtebauliche Rechtsverordnungen oder Rechtsakte vor, bzw. befinden sich in Aufstellung oder Vorbereitung:

- ☐ Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB
 - ☐ *befindet sich in Vorbereitung*
- ☐ Veränderungssperre nach § 16 Abs. 1 BauGB
 - ☐ *befindet sich in Aufstellung*
- ☐ Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Abs. 1 Abs. 1 BauGB
 - ☐ *befindet sich in Aufstellung*
- ☐ Verordnung über Umlegungsgebiet nach § 66 Abs. 1 BauGB
 - ☐ *befindet sich in Aufstellung*
- ☐ Enteignung nach §§ 85 f.f. BauGB
 - ☐ *befindet sich in Vorbereitung*
- ☐ Sanierungsverordnung nach § 142 Abs. 3 BauGB
 - ☐ *befindet sich in Aufstellung (vorbereitende Untersuchungen)*
- ☐ Verordnung über städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB
 - ☐ *befindet sich in Aufstellung*
- ☐ Verordnung über Stadumbaugebiet nach § 171a Abs. 1 BauGB
 - ☐ *befindet sich in Aufstellung*
- ☐ Soziale, städtebauliche, Erhaltungsverordnungen, UmstrukturierungsVO nach § 172 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB
 - ☐ *befindet sich in Aufstellung*

☒ O.g. Beschränkungen treffen für das Grundstück nicht zu

Planungsrechtliche Auskunft

- ☒ Verwertung zur Feststellung eines eingetragenen Wohnungseigentums nach § 201a Abs. 1 Nr. 1
- ☒ FNP; Durchlaufzone WZ (GFZ bis 1,5)
- ☐ Punktsitzung/Panoramazierung
- ☒ Einfacher Bescusplan
 - Beschreibung im BNP: „K. in Höhe der im öffentlichen Gemeindefestsetzung der Stadt Elsdorf (WZ, Durchlaufzone WZ (GFZ 1,5), GFZ 1,5)“*
 - Verbauungsplan WZ, Fassung ab 01.06.1977 (GFZ 1,5) über die Festsetzung der Maßstäbe der öffentlichen Nutzung der Verbauungszone (öffentlich-rechtlich) sowie der Festsetzung von Grenzen und Abständen auf die Festsetzungen der BauVO 1976*
- ☐ Maßnahmen der öffentlichen Hand (z.B. Straßenabschaltungen), der öffentlichen und überörtlichen Landschaftsplanung

Diese stödtische Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Gebührenschein wird an den Gebührenschriftlichen
Personen.

12 - Teilweise richtig

၇ ဝိသုဒ္ဓိဗျူဟ

Köchling

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Evelyn Hendreich Ö.b.u.v.S.
Eisvogelweg 61
14109 Berlin

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
350-2023-781-BWA-V-Azubi

Herr Müller

Tele. 030 / 90294-3057
Manuel.Mueller@reinickendorf.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtenwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

12.05.2023

Grundstück: **Berlin - Reinickendorf, Sommerstraße 41**
Antrag auf Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen
Ihre Zeichen: 30K 48/22 und 30K 49/22

Antragsdatum: 24.04.2023 Eingang: 24.04.2023

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

auf Ihren Antrag teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen bestehen.

Die Erteilung von Aktenauskünften ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Müller

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Ordnung, Umwelt und Verkehr
Straßen- und Grünflächenamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Versand nur per E-Mail

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA VL

Herr Ahlswede
Tel. +49 30 90294-3157
Fax +49 30 90294-3402
erschliessung
@reinickendorf.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Eichborndamm 242, 13437 Berlin
Raum 20

24. April 2023

Erschließungsbeitrag Grundstück Berlin - Reinickendorf, Sommerstraße 41
30K 48/22 und 30K 49/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ☒ Nach der derzeitigen Rechtslage werden voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Derzeitig sind keine Beiträge offen.
- ☐ Nach der derzeitigen Rechtslage werden voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge anfallen. Ob und zu welchem Zeitpunkt, lässt sich aber derzeit noch nicht sagen.
- ☐ Der Zeitpunkt der Beitragserhebung steht noch nicht fest.
- ☐ Die Beitragserhebung wird voraussichtlich im Jahr ____ erfolgen.
- ☒ Eine Abtretung von Straßenland ist nicht vorgesehen.

Die Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen ist unverbindlich.

Für die Erteilung der Erschließungsbeitragsbescheinigung wird gem. Tarifstelle 6008 a der Verwaltungsgebührenordnung vom 24.11.2009 (GVBl. S. 707), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226), eine Verwaltungsgebühr von **31,- €** festgesetzt.

Die Gebühr ist innerhalb von zwei Wochen auf das Konto der Bezirkskasse Reinickendorf, **IBAN: DE56100500002050005000** zum Kassenzichen **2242 000 338 789** zu zahlen. Bitte geben Sie als **Verwendungszweck** unbedingt das **Kassenzichen** sowie Ihren **Namen und die Straße** an, anderenfalls kann Ihre Zahlung nicht zugeordnet werden.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Festsetzung der Verwaltungsgebühr ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides beim Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt und Verkehr, Straßen- und Grünflächenamt, Eichborndamm 242, 13437 Berlin, schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung). Die Erhebung des Widerspruchs befreit Sie daher nicht von der fristgerechten Zahlung der Verwaltungsgebühr.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Ahlswede

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin														
Ausgangswerte					Kaufpreis und KP/ m² /WF			Lageanpassung			konjunkturelle Anpassung		Auswertung	
		Wohn- fläche		tatsächlicher Kaufpreis		tatsächlicher KP je m²/WF		Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text -10%		Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text 10%		konjunkturelle Anpassung zum WST		
Lfd. Nr.	Vertrags- datum	Baujahr	Lag e	WF	Kaufpreis	KP	je m²/WF					ergibt	zum WST	Auswahl
1	31	01/22	1905	2 OG	55,40	225.000,00 €	4.061,37 €					4.061,37 €	-11,67%	3.587,55 €
2	501	05/22	1911	1 OG	65,24	312.000,00 €	4.782,34 €					4.782,34 €	-9,33%	4.335,99 €
3	462	05/22	1913	3 OG	54,50	295.000,00 €	5.412,84 €					5.412,84 €	-9,33%	4.907,65 €
4	506	05/22	1913	2 OG	81,80	441.500,00 €	5.397,31 €					5.397,31 €	-9,33%	4.893,56 €
5	685	06/22	1910	1 OG	61,60	200.000,00 €	3.246,75 €			324,68 €		3.571,43 €	-8,75%	3.258,93 €
6	575	06/22	1906	3 OG	85,60	318.000,00 €	3.714,95 €					3.714,95 €	-8,75%	3.389,89 €
7	763	08/22	1905	3 OG	48,09	283.760,00 €	5.900,60 €					5.900,60 €	-7,58%	5.453,14 €
8	26	01/23	1913	1 OG	79,80	325.000,00 €	4.072,68 €					4.072,68 €	-4,67%	3.882,62 €
9	267	04/23	1911	1 OG	63,51	285.500,00 €	4.495,36 €					4.495,36 €	-2,92%	4.364,24 €
Mittelwerte, nicht angepasst					66,17	298.417,78 €	4.564,91 €							
												Mittelwert	4.230,40 €	4.328,60 €
												Standardabweichung	758,87	529,88
												Variationskoeffizient	0,18	0,12

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 28.3.2020
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 13.5.2017
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.1.2020
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 5.12.2014
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 24.5.2016

Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin
4. Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage von 2020

Fallweise werden weitere Rechtsgrundlagen sowie Fachliteratur herangezogen. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen sowie Rechten an Grundstücken werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.