Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wielandstraße 9 in 12159 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/850 775 33 ricking@HRS-Immobilienbewertung.de www.HRS-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Spandau 30 K 33-24

Auftrag/Bewertungsobjekt	383,65/10.000-Miteigentumsanteil an dem 4.719 m² großen Grundstück Hohenzollernring 17, 18, 18 A, 18 B und 18 C in 13585 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 24 bezeichneten, als eigengenutzt/bezugsfrei angesetzten Eigentumswohnung mit 3 Zimmern zzgl. Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Flur und 2 Balkonen bei einer Wohnfläche von 123,17 m² gemäß Teilungserklärung im 2.OG des Hausaufgangs Hohenzollernring 18 A sowie Sondernutzungsrechten an den offenen Stellplätzen „ST 13“, „ST 23“ und an dem Kellerraum „Keller O“ bei auftragsgemäß gesonderter Bewertung der Rechte in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 und 2
Auftraggeber	Amtsgericht Spandau Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin
Gutachtenverfasser	Dipl.-Ing. Architekt Torsten Ricking, von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wielandstraße 9 in 12159 Berlin
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	16.11.2024

Verkehrswert rd. 565.000.-€

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 rd.	**570.-€**
Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 2 rd.	**280.-€**

Gutachtenaufbau

Seite

1. Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag 3
1.1 Gutachtenauftrag 3
1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 3

2. Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung 3
2.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 44200 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 7

4. Beschreibung der Lage 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 ETW-Nr. 24/Wohnfläche 9
5.4 Baulicher Zustand 9
5.5 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Wohngeldhöhe/Sonstige Angaben der WEG-Verwaltung 9

6. Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert 10
6.1 Allgemein 10
6.2 Vergleichswertverfahren 10
6.3 Ertragswertverfahren 11
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 22

9. Verkehrswert 22

10. Wert der Rechte in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 und 2 23
10.1 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1 23
10.2 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2 23

11. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 24

12. Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 25 - 35) **24**

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Seitens des Amtsgerichts Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, wurde ich beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 383,65/10.000-Miteigentumsanteil an dem 4.719 m² großen Grundstück Hohenzollernring 17, 18, 18 A, 18 B und 18 C in 13585 Berlin zu erstatten.
Dieser 383,65/10.000-Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 24 bezeichneten, als eigengenutzt/bezugsfrei angesetzten Eigentumswohnung mit 3 Zimmern zzgl. Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Flur und 2 Balkonen bei einer Wohnfläche von 123,17 m² gemäß Teilungserklärung im 2.OG des Hausaufgangs Hohenzollernring 18 A sowie Sondernutzungsrechten an den offenen Stellplätzen „ST 13“, „ST 23“ und an dem Kellerraum „Keller O“ verbunden.

Des Weiteren wurde um die gesonderte Bewertung der in Grundbuch Abt. II unter den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragenen Rechten gebeten.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.berlin.de/gutachterausschuss).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein des Miteigentümers und der Rechtsanwältin/Verfahrensbevollmächtigten der Miteigentümerin in Form zerstörungsfreier Feststellungen bei möbliertem Objektzustand durchgeführt.
Besichtigt wurden das Sondereigentum ETW-Nr. 24, Teilbereiche des Treppenhauses Hohenzollernring 18 A, abschnittsweise Kellergeschossflächen (der als Sondernutzungsrecht „Keller O“ war nicht zugängig) sowie anteilig Fassaden und Außenanlagen.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 16.11.2024 als Tag der Ortsbesichtigung.

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

2. GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE, TEILUNGSERKLÄRUNG, OBJEKTVERWALTUNG

2.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 44200

(gemäß Auszugskopie vom 14.06.2024)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 44200

2.1.2 Bestandsverzeichnis

383,65/10.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Spandau, Flur 12, Flurstück 120,
Gebäude- und Freifläche Hohenzollernring 17, 18, 18 A, 18 B, 18 C **4.719 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24 laut Aufteilungsplan.
Dem Miteigentumsanteil sind die Sondernutzungsrechte an den PKW-Stellplätzen „ST 13“ und „ST 23“ sowie am „Keller O“ zugeordnet.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 22.05.2013 und 04.10.2013 (UR-Nrn. W 359/2013 und W 667/2013, Notar Eckart Wegner in Berlin); hierher übertragen aus Blatt 43834; eingetragen am 11.11.2013.

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

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

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 27542 (BV-Nr. 12). Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 23.10.2009 und vom 20.01.2010 (UR-Nr. M 342/2009 und M 19/2010, Notar Dr. Johannes Meinel in Berlin) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 22.01.2010. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 44177 bis 44207 übertragen am 11.11.2023.

Den Bewilligungstexten vom 23.10.2009 und 20.01.2010 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

„Ein Geh- und Fahrrecht zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes - dienend - und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 106 - herrschend - (Anmerkung: als ehemaliges Grundstück Flankenschanze 46 sowie Hohenzollernring 14, 14a, 14b, 15, 15a, 16) Flur 12, eingetragen im Grundbuch von Spandau Blatt 27542, das zum Begehen und Befahren als Zuwegung zum herrschenden Grundstück berechtigt.
Der Ausübungsbereich des Geh- und Fahrrechtes ist in Anlage 2 doppelt schraffiert gekennzeichnet."

Die Ausübung des Rechtes hat schonend zu erfolgen. Die Kosten der Errichtung sowie Unterhaltung, Erneuerung und Wiederherstellung der von der Dienstbarkeit betroffenen Flächen tragen die Eigentümer des herrschenden und dienenden Grundstücks jeweils hälftig.
Der Schadenersatz für vorübergehende Sperrungen ist ausgeschlossen.
Eine Befahrung mit Schwerlastverkehr ist unzulässig.
Das Weisungsrecht für erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der von der Dienstbarkeit betroffenen Flächen liegt beim Eigentümer des dienenden Grundstücks, der dies nach billigem Ermessen auszuüben hat. Für den Fall, dass das herrschende Grundstück geteilt wird, sind die jeweiligen Eigentümer der dann entstehenden Flächen Gesamtberechtigte (§ 432 BGB). Für den Fall der Teilung des dienenden Grundstücks ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet, die vom Ausübungsbeschluss der Dienstbarkeit nicht betroffenen Flächen freizugeben.

Die Anlage 2 als Lageplan des Ausübungsbereichs für das Geh- und Fahrrecht ist diesem Verkehrswertgutachten als Anlage g beigefügt.

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 27542 (BV-Nr. 12). Gleichrang mit Abt. II Nr. 1.
Gemäß Bewilligung vom 23.10.2009 und vom 20.01.2010 (UR-Nr. M 342/2009 und M 19/2010, Notar Dr. Johannes Meinel in Berlin) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 22.01.2010. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 44177 bis 44207 übertragen am 11.11.2023.

Den Bewilligungstexten vom 23.10.2009 und 20.01.2010 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

„Ein Recht zur Nutzung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation einschließlich Breitbandkabel und Fernsehkabel zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes - dienend - und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 106 der Flur 12 - herrschend -, eingetragen im Grundbuch von Spandau Blatt 27542."

Die Ausübung des Rechtes hat schonend zu erfolgen.
Der Schadenersatz für vorübergehende Sperrung ist ausgeschlossen.
Eine Befahrung mit Schwerlastverkehr ist unzulässig.
Die Kosten der Unterhaltung der Leitungen des Leitungsrechtes einschließlich der Wiederherstellung des vorherigen Zustandes trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks, sowie diese Kosten nicht vom jeweiligen Leitungsbetreiber zu tragen sind. Das Weisungsrecht für erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der von der Dienstbarkeit betroffenen Flächen liegt beim Eigentümer des dienenden Grundstücks, der dies nach billigem Ermessen auszuüben hat. Für den Fall, dass das herrschende Grundstück geteilt wird, sind die jeweiligen Eigentümer der dann entstehenden Flächen Gesamtberechtigte (§ 432 BGB). Für den Fall der Teilung des dienenden Grundstücks ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet, die vom Ausübungsbeschluss der Dienstbarkeit nicht betroffenen Flächen freizugeben.

Die Anlage 2 als Lageplan des Ausübungsbereichs für das Leitungsrecht ist diesem Verkehrswertgutachten als Anlage g beigefügt.

Lfd. Nr. 3

Die lfd. Nr. 3 wurde gestrichen.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 33/24). Eingetragen am 14.06.2024.

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

Die Werte der Rechte der lfd. Nr. 1 und 2 werden auftragsgemäß gesondert unter Punkt 10.1 und 10.2 aufgeführt. Dabei ist nicht entscheidend, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß telefonischer Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 07.01.2025, Herr Poltier, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Beanstandungen und Beschränkungen für das Bewertungsobjekt.

Ein entsprechender Zustand wird zum 16.11.2024 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

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

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 24.09.2024, Frau Fischer, liegt für das Bewertungsgrundstück eine Eintragung im Baulastenverzeichnis als Baulastenblatt 4012 vor als Eintragung vom 02.12.2015 mit folgendem Inhalt:

Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Walter Schwenk vom 08.12.2011 grau angelegte Fläche A B C D E F G A steht jederzeit und uneingeschränkt als Feuerwehrzufahrt zur Verfügung.
Der Lageplan ist dem Verkehrswertgutachten als Anlage h beigefügt, wobei die mit der Baulast einhergehenden Einschränkungen bei ausschließlicher Nutzungsberechtigung als Feuerwehrzufahrt zum südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück wegen Geringfügigkeit für die zu bewertende Eigentumswohnung mit Wohnungslage zu der von dieser Zufahrtsseite abgewandten nordwestlichen Gebäude- bzw. Grundstücksseite als vernachlässigbar einzustufen sind.
Hinzu kommt außerdem, dass die belastete Teilfläche ohnehin als Gebäudeumfahrt bzw. Zufahrt zu den grundstückseigenen Stellplätzen des Bewertungsgrundstücks genutzt wird.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 09.12.2024 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Grobler, wird das Grundstück durch den öffentlichen zum Anbau bestimmten Hohenzollernring erschlossen.

Durch das Erste Gesetz zur Änderung des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 16.03.2006 sind erhebliche Rechtsunsicherheiten in der Anwendung und Ausführung dieser Bestimmungen begründet worden. Die endgültige beitragsrechtliche Bewertung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 15a Erschließungsbeitragsgesetz wird voraussichtlich erst durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte erfolgen. Bis zur Vorlage entsprechender Grundsatzentscheidungen legt Frau Grobler den Gesetzestext dahingehend aus, dass der Hohenzollernring auf diesem Abschnitt nicht mehr dem Erschließungsbeitragsrecht unterliegt und somit voraussichtlich keine entsprechenden Beiträge mehr zu zahlen sind.

Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand zum 16.11.2024 zu Grunde gelegt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker, Stand 16.11.2024) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.
In diesem Zusammenhang wird aber auf den bestehenden Denkmalschutz für das südöstlich angrenzende Nachbargrundstück hingewiesen, woraus sich im Falle von baulichen Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück Einschränkungen aus dem denkmalschutzbedingten Umgebungsschutz ergeben können.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 17.10.2024, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/FB Umwelt, ist das Grundstück Hohenzollernring 17, 18, 18 A, 18 B und 18 C in 13585 Berlin Teil einer größeren Fläche, die im Bodenbelastungskataster BBK unter der Nr. 121 geführt wird.
Das Bewertungsgrundstück befindet sich aber auf der Tochterfläche 121a, welche vom Altlastenverdacht befreit wurde.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen zum 16.11.2024 zu Grunde gelegt.

2.7 Teilungserklärung

Den Teilungserklärungen vom 22.05.2013 und 04.10.2013 sind auszugsweise folgende Regelungen zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 31 Miteigentumsanteile, verteilt auf 30 Eigentumswohnungen und 1 Teileigentum.

Wohnungseigentum darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Eine Nutzung von Wohnungseigentum auch als Büro oder stilles Gewerbe ist mit Zustimmung der Verwaltung zulässig, wenn es nicht zu erheblichem Publikumsverkehr kommt. Diese Zustimmung kann unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt werden.

Im Souterrain bzw. Untergeschoss befinden sich u.a. 33 Abstellräume, an denen Sondernutzungsrechte zur ausschließlichen Nutzung gebildet und einzelnen Miteigentumsanteilen zugeordnet worden sind.
An ebenerdigen Gartenflächen wurden 7 Sondernutzungsrechte zur ausschließlichen Nutzung gebildet bei Zuordnung zu Einheiten im Souterrain bzw. Hochparterre.
Außerdem wurden für die 38 Hofstellplätze Sondernutzungsrechte gebildet.
Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung von Sondernutzungsrechtsflächen tragen die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.
Zugeordnete Sondernutzungsrechte sind auf andere Eigentumseinheiten übertragbar, die Übertragung ist dem Verwalter anzuzeigen.

Glasschäden an Fenstern und Türen sowie Schäden an Balkonen, Wohnungstüren im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder der Sondernutzung sind ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens auch dann vom Raumeigentümer auf eigene Kosten zu beheben, wenn die Gegenstände im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Die Kostenverteilung für Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung der Aufzüge werden von den durch die Aufzüge erschlossenen Einheiten in folgendem Verhältnis getragen: 35 % der DG-Einheiten, 25 % der Einheiten im 2.OG und 1.OG, 15 % der Einheiten im Hochparterre bzw. geschossweise untereinander nach dem Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile.

In der Eigentümerversammlung bestimmt sich das Stimmrecht nach der Größe der jeweiligen Miteigentumsanteile (bei vorliegender Streuung in einer Spanne von 157,14/10.000 bis 652,77/10.000).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 383,65/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung im 2.OG des Hausaufgangs Hohenzollernring 18 A mit einer Wohnfläche von ca. 123,17 m².

Hinzu kommen die Sondernutzungsrechte an den offenen Wageneinstellplätzen „ST 13“, „ST 23“ und an dem Kellerraum „Keller O“. Die Lage der als Sondernutzungsrecht zugeordneten Stellplätze und des Kellerraumes sind ebenso wie der Grundriss von ETW-Nr. 24 den Auszügen aus den Aufteilungsplänen der Anlage d zu diesem Verkehrswertgutachten zu entnehmen.

2.8 Objektverwaltung

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die IFM Dr. Reinhard Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Bundesallee 76 in 12161 Berlin.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 16.11.2024 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,50 dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung (mit Stand vom 16.11.2024 FIS-Broker/Geoportal Berlin) regeln die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 das verbindliche Planungsrecht.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe III/3 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,30 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,90 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 3 Vollgeschossen.

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

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

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

Das Bewertungsobjekt mit einseitigem Straßenlandanschluss liegt im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Spandau. Die nähere Umgebung ist wesentlich durch Mehrfamilienhausbebauungen und gewerblich genutzte Grundstücke geprägt. Bei der nordwestlichen Nachbarbebauung handelt es sich um den weiträumigen Gewerbehof eines KFZ-Karosseriebetriebes mit zahlreichen Flachbauten. Südöstlich grenzt ein ehemaliges Kasernenareal von 1914 an, welches zu Wohnzwecken umgenutzt wurde.

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

Bei der Straße Hohenzollernring handelt es sich um eine mäßig befahrene Wohngebietsstraße bei Ausschilderung als Tempo 30-Zone ohne Parkraumbewirtschaftung mit asphaltierten Richtungsfahrbahnen (einseitig mit Parkplatzspur angelegt) und objektseitig mit einem ca. 4 m breiten befestigten Radweg/Gehweg und ca. 11 m breitem Grünstreifen mit Straßenbaumbestand.

Die Einbindung in den ÖPNV bzw. Regionalverkehr erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf des Hohenzollernrings mit der Bushaltestelle „Jenneweg“ auf Objekthöhe
- den U-Bahnhof „Rathaus Spandau“ in ca. 700 m Entfernung
- den S-Bahnhof Spandau (und Fernbahnhof Spandau) in ca. 800 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- ca. 500 m zum Westrand der Altstadt Spandau mit zahlreichen bezirklichen Einrichtungen und dort ebenfalls vorhandenem großflächigen Einzelhandel
- ca. 10 km zur City-West/Breitscheidplatz
- ca. 12 km zum Hauptbahnhof
- ca. 15 km zur City-Ost/Alexanderplatz
- ca. 29 km zum Flughafen BER

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als einfache Wohnlage angegeben.
Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2021 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als mittleren Statuswert (in möglichen Abstufungen von hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) bei stabiler Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

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

- Einwohnerzahl ca. 255.516 EW (Berlin insgesamt 3.866.385 EW)
- Wohnungsbestand ca. 124.417 Einheiten (Berlin insgesamt 2.014.562 Einheiten)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 2,2 % (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote ca. 9,6 % (Berlin insgesamt ø ca. 9,3 %) bzw. 10,2 % im November 2024 (Berlin insgesamt ø ca. 9,7 % im November 2024)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.367.-€ (Berlin ø 3.508.-€)

Bezirksweit sind Wohnlagen von einfach bis gut anzutreffen, wobei die einfachen und mittleren Wohnlagen überwiegen.

5. KURZBESCHREIBUNG BEWERTUNGSOBJEKT / WOHNFLÄCHE

5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen

Bei weitgehend regelmäßig rechteckigem Zuschnitt mit einer abgerundeten Grundstücksecke und überwiegend ebenem Geländeverlauf, verfügt das Grundstück bei einer Straßenfrontlänge von ca. 63 m über eine Grundstückstiefe von i.M. ca. 73 m.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung als Baugrundkarte Spandau mit Stand vom 16.11.2024 im Geoportal Berlin/FIS-Broker handelt es sich um Sand bei anteiligen Abschnitten eines historischen, künstlich verfüllten Stadtgrabens.

Die straßenseitige Einfriedung wurde als Metallgitterzaun auf massivem Sockel bzw. zwischen massiven Pfosten mit 2 elektrischen Zufahrtstoren (bzw. Zufahrtstor an der südlichen Grundstücksgrenze und Ausfahrtstor an der nördlichen Grundstücksgrenze) für die PKW-Stellplätze und Gebäudeumfahrt sowie separatem Fußgängerzugang an der südöstlichen Grundstücksgrenze ausgeführt bei ansonsten vorliegenden Zauneinfriedungen.
Bei den Außenanlagen handelt es sich größtenteils um Rasen mit anteiligem Strauch- und Baumbestand bzw. die Grundstücksgrenzen begleitenden Heckenpflanzungen. Im nördlichen Grundstücksabschnitt ist ein abschließbarer Mülltonnensammelstellplatz angeordnet (s. Anlage f Foto 8).
Grundstücksbefestigungen als Wegeführungen, Fahrflächen und Stellplätze wurden als Asphalt oder Pflasterungen ausgeführt - Stellplätze teilweise auch als Rasengitter.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigung vom 16.11.2024 und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen bei dort lediglich vorliegenden Aufteilungsplänen. Baujahresbedingt mit Ursprungsbaujahr 1930 gemäß entsprechender Angabe in der Automatisierten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind die ursprünglichen Baugenehmigungsunterlagen augenscheinlich im Zuge eines Kriegsschadens des bezirklichen Bauaktenarchivs verlorengegangen.

Gebäude Gesamtanlage:

- Baujahr ca. 1930 gemäß Angaben in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (ursprünglich offensichtlich im nutzungsbedingten Zusammenhang mit den ca. 1914 errichteten baulichen Anlagen auf dem südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück als Kaserne ausgeführt, deren Aufbauten ebenfalls in Wohnungseigentum umgewandelt worden sind)
- in baujahrestypisch massiver Bauweise errichtet mit tragenden/verputzten Mauerwerksaußenwänden bei verklinkerten Sockelbereichen
- die Wohn-/Nutzflächen liegen verteilt auf:
  - KG (ausgebildet als hoch liegendes Souterrain mit über OK Gelände angeordneten Fenstern bei dortigen Kellerräumen für die Wohnungen als Sondernutzungsrechte, der Teileigentumseinheit Nr. 1 und sonstigen Gemeinschaftsräumen wie Fahrradkeller oder Haustechnikflächen etc.) zuzüglich geringfügiger Tiefkellerabschnitte
  - EG als Hochparterre mit separaten Abgangstreppen der dortigen Wohneinheiten zu den als Sondernutzungsrecht vorgelagerten Garten-/Grünflächen sowie
  - 1.OG und 2.OG mit Wohneinheiten und
  - 2014 ausgebautem Dachgeschoss mit Wohneinheiten
- 2014 infolge der Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte grundlegende Umbau-/Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich des derzeitigen Gemeinschafts- und Sondereigentums incl. Dachgeschossausbau, Balkonanbauten sowie Aufzugsan- bzw. -einbauten
- die 30 Eigentumswohnungen und 1 Teileigentumseinheit werden über 3 vertikale Erschließungskerne/Treppenhäuser (davon 2 mit Aufzügen) erschlossen
- Geschossdecken zugrunde gelegt als Holzbalkendecken bei massiver Kellergeschossdeckenausführung, unterseitig in den eingesehenen Kellergeschossabschnitten mit Wärmedämmschichten versehen
- Treppenhaus Hohenzollernring 18 A im Hauseingangsbereich mit Klingeltableau/Video/Gegensprechanlage und innen liegend angeordneten Briefkästen; massive Treppenläufe mit Läuferbelag sowie Stahlgeländer mit Holzhandlauf und verputzte/gestrichene Wandflächen, isolierverglaste Fenster; angebauter verglaster Aufzug von 2014 mit edelstahlverkleideter Innenkabine bei 450 kg/6 Personen Tragkraft

- Kellerflächen in den besichtigten Abschnitten mit Estrichboden oder Bodenfliesen, verputzten/gestrichenen Wandflächen bzw. gestrichenen Rohmauerwerkswänden und Lochmetallplatten als Wohnungskellerabtrennungen
- die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärmeanschluss

5.3 Kurzbeschreibung Eigentumswohnung ETW-Nr. 24

Bei der Eigentumswohnung Nr. 24 handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung zzgl. Wohn-/Esszimmer mit angegliederter offener Küche, Flur, 2 Sanitärräumen und 2 Balkonen.

2014 wurde die Wohnung in überdurchschnittlichem Ausstattungsstandard grundlegend umgebaut/modernisiert/erneuert incl. Fenstern und Türen, haustechnischen Unterverteilungen, neuer Einbauküche, 2 neuen Sanitärbereichen und genereller Überarbeitung sämtlicher Raumoberflächen als Bodenbelag sowie Wandflächen und Deckenuntersichten.

- Fenster: isolierverglaste Holzfenster und -fenstertüren zu den Balkonen
- Innentüren: i.d.R. schwellenlose Zargentüren mit strukturierten Türblättern
- Deckenuntersichten verputzt/gestrichen (bei lichter Raumhöhe im Wohnzimmer/Essplatz ca. 3,20 m), abschnittsweise mit integrierten Downlights und/oder Stuckelementen
- Wandflächen: i.d.R. verputzt/gestrichen; Badezimmer abschnittsweise mit großformatigen/beigefarbenen Wandfliesen in den Objektbereichen
- Fußbodenflächen: Fischgrätholzparkett (auch im Küchenbereich); großformatige/beigefarbene Bodenfliesen in beiden Badezimmern; Balkone mit Terrassendielenbelag
- Badezimmer 1 mit Waschtisch/Unterschrank, wandhängendem WC, verglastem kleinem Saunakabineneinbau als Holzkonstruktion
- Badezimmer 2 mit Waschtisch/Unterschrank, wandhängendem WC, Eckdusche mit Glaskabine und eingefliester Badewanne
- hochwertige Einbauküche mit schwarzgrauen Oberflächen bei umfangreich vorhandenen Schrankflächen, Arbeitsplatten und Marken-Geräteausstattung von Siemens
- abschnittsweise vorhandene Einbauschränke mit weißen Fronten
- Plattenheizkörper bzw. Strukturheizkörper als Handtuchwärmer in den Badezimmern
- Balkone als vorgelagerte Stahlkonstruktionen mit Stahlgeländern und Licht-/Stromauslässen

Bei Lage im 2.OG mit Aufzug besteht weitgehende Barrierefreiheit.

Ansatz der Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 24

Der Teilungserklärung ist eine Wohnflächengröße von 123,17 m² zu entnehmen, die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffender Wohnflächenansatz zu Grunde gelegt wird.

Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche ETW-Nr. 24 123,17 m²

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

5.4 Baulicher Zustand ETW-Nr. 24

Es erfolgte keine sachverständige Überprüfung haustechnischer Einrichtungen.
Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Diese waren nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und würden den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.
Auf Grundlage der zerstörungsfreien Einsichtnahmen im möblierten Zustand besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Die zu bewertende ETW- Nr. 24 liegt in einem guten, regelmäßig unterhaltenem Zustand vor bei in 2014 durchgeführten grundlegenden Umbau-/Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen.
Gleiches gilt sinngemäß für das Gemeinschaftseigentum.

5.5 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben der WEG-Verwaltung

5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein bezugsfreier/frei verfügbarer Zustand zu Grunde gelegt.

Gemäß Auskunft vom 23.09.2024 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein liegen für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindungen vor.

5.5.2 Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben der WEG-Verwaltung

Mitteilungen der WEG-Verwaltung vom 02.10.2024:

- das monatlich zu zahlende Hausgeld beläuft sich auf 436,00 € (bei darin enthaltenem Anteil für die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 32,00 €)
- die Höhe der Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 01.10.2024 für die gesamte Eigentümergemeinschaft auf rd. 163.880.-€
- größere bauliche Maßnahmen sind nicht geplant und/oder beschlossen
- Sonderumlagen sind nicht beschlossen
- laufende Prozesskostenrisiken für oder gegen die Eigentümergemeinschaft bestehen nicht
- die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt zentral mittels Fernwärmeanschluss

Ein am 12.04.2024 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis (Ersteller: delta GmbH, Brühl 10 in 04109 Leipzig) weist einen Endenergieverbrauch von 92,1 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 40,5 kWh/(m²·a) aus.

6. Auswahl des Bewertungsverfahrens/Definition Verkehrswert

6.1 Allgemein

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.
Die Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren zu begründen.

6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.
Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.
Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.
Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt. LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

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

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

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

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

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.
Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.
Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.
Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

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

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

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

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

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem als bezugsfrei angesetzten Wohnungseigentum handelt es sich um ein typisches Vergleichswertobjekt.

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

7. BODENRICHTWERT (nachrichtlich)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2024 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 500.-€/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 1257 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1257 des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2018: 600.-€/m² W 1,00
- BRW zum 01.01.2019: 600.-€/m² W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2020: 700.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,17-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 700.-€/m² W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: 800.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,14-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 650.-€/m² W 1,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,81-fache)
- BRW zum 01.01.2024: 500.-€/m² W 1,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,77-fache)

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche stichtagsbezogene Lagewerte unbebauter Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden.

Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie z. B. den Entwicklungszustand, Gründungsverhältnisse, Altlasten, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Wohn- und Verkehrslage sowie Art und Maß der baulichen Nutzung oder bewertungsrelevante Eintragungen im Baulastenverzeichnis/Grundbuch Abt. II.

Wegen des hier vorliegenden großen Umfangs an Miteigentumsanteilen bzw. Eigentumswohnungen in Verbindung mit der soliden Bausubstanz würde der Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils lediglich eine überschlägige, ideelle bzw. nachrichtliche Größe darstellen.

Von einer detaillierteren Ermittlung des Bodenwertanteils wird daher abgesehen, da der jeweilige Bodenwertanteil als Lagefaktor und somit als die Kaufpreishöhe prägende Größe im Kaufpreis einer Eigentumswohnung aufgeht bzw. bereits enthalten ist.

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zum Stichtag 16.11.2024 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückwerte in Berlin eingeholt für vergleichbare Eigentumswohnungen mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 16.11.2024, bei der insgesamt 19 Kauffälle angegeben wurden.

Zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften wurde auf ein Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 300.-€/m² bis 700.-€/m² für Wohnbebauung in einer GFZ-Spanne von 0,60 bis 1,50 Bezug genommen.

Da innerhalb des Bezirks Spandau lediglich 4 Kauffälle vorlagen, wurde von einer bezirklichen Eingrenzung abgesehen.

Kaufpreisdatum	01.01.2023 bis 16.11.2024
Bezirk	ohne bezirkliche Eingrenzung
Bodenrichtwert BRW	300.-€/m² bis 700.-€/m²
GFZ-Bezug des BRW	0,60 bis 1,50
Typische Nutzungsart	W (Wohnnutzung)
Wohnungsart	Etagenwohnung
Baujahr Gebäude	bis 1945
Verfügbarkeit	bezugsfrei
Wohnflächengröße	90 m² bis 160 m² Wfl.

Die 19 Kauffälle wurden in 2- bis 5-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1900 bis 1938 bei 8 bis 358 Wohneinheiten WE erzielt, die teilweise auch Teileigentumseinheiten in geringem Umfang beinhalten.

Die Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 709 m² mit 8 Wohneinheiten bis 19.924 m² mit 358 Wohneinheiten.

Keiner der Kauffälle verfügt über einen Aufzug.

Sämtliche Kauffälle/Objekte verfügen über Sammelheizungen (als Zentralheizungen oder Gasetagenheizungen).

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

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 19 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen (grau hinterlegt) der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m² Wfl. aufgeführt werden.
Diese beruhen auf sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) als vorgenommene Zu- und Abschläge in 2,5 %-Schritten:

- der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2023 bis zum 16.11.2024

  Verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt für die Kaufpreisentwicklung von Bestands-Eigentumswohnungen bis zum 3. Quartal 2024 ist eine ab der ersten 1.Jahreshälfte 2023 fallende Kaufpreisentwicklung zu entnehmen, die sich aber ab Anfang des Jahres 2024 weitgehend stabilisiert hat bei seitdem bis zum 3.Quartal wieder verhalten ansteigendem Kaufpreisniveaus zum Ende des 3.Quartals 2024.

  Wesentliche Ursache für diese Kaufpreisentwicklung ist die Koppelung der Kaufpreise an den Leitzins als Kenngröße für die Finanzierungskonditionen bei Immobilienerwerb.
  Der Leitzins ist seit dem 15.12.2022 bei 2,5 % bis zum 14.09.2023 auf 4,5 % angestiegen und seitdem bis zum 23.10.2024 auf 3,65 % gefallen.

  Dieser Entwicklung entsprechend, wird gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 16.11.2024 für:
  - im 1.Halbjahr 2023 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 2,5 %,
  - im 2.Halbjahr 2023 keine Marktanpassung (dem Kaufpreisniveau zum 3.Quartal 2024 entsprechend)
  - im 1.Halbjahr 2024 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungszuschlag von 2,5 %

  vorgenommen.

- der Lagequalität als Bodenrichtwert

  Bei Lage des Bewertungsobjektes in der Bodenrichtwertzone 1257 mit 650.-€/m² W 1,00 zum 01.01.2023 und 500.-€/m² W 1,00 zum 01.01.2024 werden für Kauffälle mit teilweise höher ausfallenden Bodenrichtwerten Lageanpassungsabschläge von bis zu 7,5 % vorgenommen.

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

- der Geschosslage

  Bei Lage im 2.OG des Bewertungsobjektes werden für EG-Wohnungen wegen der im Regelfall erhöhten Einbruchgefahr in Verbindung mit ungünstigeren Belichtungs- und Aussichtsverhältnissen Marktanpassungszuschläge von 5 % vorgenommen.

- des Vorhandenseins von Balkonen/Loggien/Terrassen

  Bei Vorliegen von 2 Balkonen für das Bewertungsobjekt wird für Kauffälle ohne Balkon/Loggia/Terrasse zunächst ein Marktanpassungszuschlag von 5 % wegen der eingeschränkteren Marktgängigkeit vorgenommen.
  Das Vorhandensein eines zweiten Balkons für das Bewertungsobjekt wird abschließend gesondert berücksichtigt.

- des Vorhandenseins von Stellplätzen/Grundstücksflächen/Sonderflächen als Sondernutzungsrecht

  Bei vorliegenden Sondernutzungsrechten an zwei KFZ-Stellplätzen für das Bewertungsobjekt werden zunächst für Kauffälle ohne Stellplatz als Sondernutzungsrecht Marktanpassungszuschläge von 5 % wegen der schlechteren Marktgängigkeit vorgenommen.
  Das Vorhandensein eines zweiten Wageneinstellplatzes als Sondernutzungsrecht wird abschließend gesondert berücksichtigt.

  Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen oder Sonderflächen (für das Bewertungsobjekt nicht vorliegend) werden als Abschläge von jeweils 5 % berücksichtigt.

Eigenschaften wie das Gebäudebaujahr, die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil oder die Wohnflächengröße (bei vorliegenden Wohnflächengrößen von 92,55 m² bis 127,39 m² als 3- bis 5-Zimmerwohnungen) bleiben hier ebenfalls ohne Berücksichtigung.

In der Zeile „Sondernutzungsrecht“ sind zusätzlich vorliegende Stellplätze, Grundstücksflächen und Sonderflächen als Sondernutzungsrechte aufgeführt.

Kauffall	**Eigenschaften**		**Prozentuale Anpassungen**
Nr. 1	**Kaufpreisdatum**	10.02.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2023	650.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 650.-€/m² W 1,00)	
	Wohnflächengröße	125,18 m²	
	Baujahr Gebäude	1914	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	Wageneinstellplatz	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**525.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**4.191.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.191.-€/m² Wfl. x 0,975 = 4.086,23 €/m² Wfl. = rd.		**4.086.-€/m² Wfl.**

Kauffall	**Eigenschaften**		**Prozentuale Anpassungen**
Nr. 2	**Kaufpreisdatum**	24.04.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2023	650.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 650.-€/m² W 1,00)	
	Wohnflächengröße	127,39 m²	
	Baujahr Gebäude	1914	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	Wageneinstellplatz	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**575.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**4.514.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.514.-€/m² Wfl. x 0,975 = 4.401,15 €/m² Wfl. = rd.		**4.401.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	**Kaufpreisdatum**	28.04.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12487 Berlin - Johannisthal	
	BRW zum 01.01.2023	700.-€/m² W 0,80 (Bewertungsobjekt 650.-€/m² W 1,00)	- 2,5 %
	Wohnflächengröße	94,64 m²	
	Baujahr Gebäude	1910	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**395.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**4.174.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.174.-€/m² Wfl. x 0,975 x 0,975 x 1,05 = 4.166,30 €/m² Wfl. = rd.		**4.166.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	**Kaufpreisdatum**	16.06.2023	- 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2023	650.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 650.-€/m² W 1,00)	
	Wohnflächengröße	100,07 m²	
	Baujahr Gebäude	1914	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	Wageneinstellplatz	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**429.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**4.287.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.287.-€/m² Wfl. x 0,975 = 4.179,83 €/m² Wfl. = rd.		**4.180.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	**Kaufpreisdatum**	22.01.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12555 Berlin - Köpenick	
	BRW zum 01.01.2024	600.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	112,55 m²	
	Baujahr Gebäude	1934	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**389.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**3.456.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.456.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 x 1,05 = 3.533,54 €/m² Wfl. = rd.		**3.534.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	**Kaufpreisdatum**	16.02.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13507 Berlin - Tegel	
	BRW zum 01.01.2024	600.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	112,68 m²	
	Baujahr Gebäude	1936	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	Wageneinstellplatz	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**452.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**4.011.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.011.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 = 3.905,71 €/m² Wfl. = rd.		**3.906.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	**Kaufpreisdatum**	12.03.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13409 Berlin - Reinickendorf	
	BRW zum 01.01.2024	650.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 7,5 %
	Wohnflächengröße	96,27 m²	
	Baujahr Gebäude	1933	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**260.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.701.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.701.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,925 x 1,05 = 2.688,93 €/m² Wfl. = rd.		**2.689.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	**Kaufpreisdatum**	13.03.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13158 Berlin - Wilhelmsruh	
	BRW zum 01.01.2024	650.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 7,5 %
	Wohnflächengröße	103,00 m²	
	Baujahr Gebäude	1920	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	Garagenstellplatz	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**315.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**3.058.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.058.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,925 = 2.899,37 €/m² Wfl. = rd.		**2.899.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	**Kaufpreisdatum**	26.03.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld	
	BRW zum 01.01.2024	500.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	
	Wohnflächengröße	99,40 m²	
	Baujahr Gebäude	1938	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**378.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**3.803.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.803.-€/m² Wfl. x 1,025 x 1,05 = 4.092,98 €/m² Wfl. = rd.		**4.093.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	**Kaufpreisdatum**	05.04.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12587 Berlin - Friedrichshagen	
	BRW zum 01.01.2024	600.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	92,55 m²	
	Baujahr Gebäude	1900	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	nicht vorhanden	+ 5 %
	Sondernutzungsrecht	Sonderfläche (ohne weitere Angaben zur Art der Sonderfläche), aber kein Stellplatz	- 5 % + 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**610.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**6.591.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 6.591.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 x 1,05 x 0,95 x 1,05 = 6.722,04 €/m² Wfl. = rd.		**6.722.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 11	**Kaufpreisdatum**	22.04.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12105 Berlin - Mariendorf	
	BRW zum 01.01.2024	600.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	95,50 m²	
	Baujahr Gebäude	1912	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	Balkon/Loggia/Terrasse	als vorhanden unterstellt bei vorliegendem SNR an einer Grundstücksfläche	
	Sondernutzungsrecht	Grundstücksfläche, aber kein Stellplatz	- 5 % + 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**400.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**4.188.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.188.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 x 1,05 x 0,95 x 1,05 = 4.271,26 €/m² Wfl. = rd.		**4.271.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 12	**Kaufpreisdatum**	03.05.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13507 Berlin - Tegel	
	BRW zum 01.01.2024	600.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	117,24 m²	
	Baujahr Gebäude	1921	
	Geschosslage	2.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**540.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**4.606.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.606.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 x 1,05 = 4.709,35 €/m² Wfl. = rd.		**4.709.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 13	**Kaufpreisdatum**	30.05.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12555 Berlin - Köpenick	
	BRW zum 01.01.2024	600.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	109,80 m²	
	Baujahr Gebäude	1938	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	Balkon/Loggia/Terrasse	nicht vorhanden	+ 5 %
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**411.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**3.743.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.743.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 x 1,05 x 1,05 x 1,05 = 4.219,25 €/m² Wfl. = rd.		**4.219.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 14	**Kaufpreisdatum**	17.06.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12621 Berlin - Kaulsdorf	
	BRW zum 01.01.2024	570.-€/m² W 0,60 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 2,5 %
	Wohnflächengröße	115,14 m²	
	Baujahr Gebäude	1920	
	Geschosslage	EG	+ 5 %
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	Wageneinstellplatz und Grundstücksfläche	- 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**636.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**5.524.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 5.524.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,975 x 1,05 x 0,95 = 5.506,75 €/m² Wfl. = rd.		**5.507.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 15	**Kaufpreisdatum**	24.06.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13509 Berlin - Borsigwalde	
	BRW zum 01.01.2024	650.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 7,5 %
	Wohnflächengröße	103,20 m²	
	Baujahr Gebäude	1923	
	Geschosslage	4.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**399.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**3.866.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.866.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,925 x 1,05 = 3.848,72 €/m² Wfl. = rd.		**3.849.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 16	**Kaufpreisdatum**	28.06.2024	+ 2,5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12347 Berlin - Britz	
	BRW zum 01.01.2024	600.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 5 %
	Wohnflächengröße	125,00 m²	
	Baujahr Gebäude	1911	
	Geschosslage	4.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**479.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**3.832.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.832.-€/m² Wfl. x 1,025 x 0,95 x 1,05 = 3.917,98 €/m² Wfl. = rd.		**3.918.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 17	**Kaufpreisdatum**	02.07.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12489 Berlin - Adlershof	
	BRW zum 01.01.2024	500.-€/m² W 0,80 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	
	Wohnflächengröße	106,36 m²	
	Baujahr Gebäude	1900	
	Geschosslage	4.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden	+ 5 %
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**520.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**4.889.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.889.-€/m² Wfl. x 1,05 = 5.133,45 €/m² Wfl. = rd.		**5.133.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 18	**Kaufpreisdatum**	20.09.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13409 Berlin - Reinickendorf	
	BRW zum 01.01.2024	650.-€/m² W 1,00 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 7,5 %
	Wohnflächengröße	100,77 m²	
	Baujahr Gebäude	1904	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	nicht vorhanden	+ 5 %
	Sondernutzungsrecht	Wageneinstellplatz	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**280.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**2.779.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.779.-€/m² Wfl. x 0,925 x 1,05 = 2.699,10 €/m² Wfl. = rd.		**2.699.-€/m² Wfl.**

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 19	**Kaufpreisdatum**	24.09.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13125 Berlin - Buch	
	BRW zum 01.01.2024	550.-€/m² W 0,80 (Bewertungsobjekt 500.-€/m² W 1,00)	- 2,5 %
	Wohnflächengröße	96,60 m²	
	Baujahr Gebäude	1916	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia/Terrasse	vorhanden	
	Sondernutzungsrecht	Wageneinstellplatz	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**490.000.-€**
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		**5.072.-€/m² Wfl.**
	Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 5.072.-€/m² Wfl. x 0,975 = 4.945,20 €/m² Wfl. = rd.		**4.945.-€/m² Wfl.**

In nachfolgender Vergleichswertermittlung gehen die im Bezirk Spandau erzielten Kauffälle Nr. 1, 2, 4 und 9 mit doppelter Gewichtung ein.
Diese werden in nachfolgender Tabelle *kursiv gestellt*.

Unter Verwendung aller 23 Kauffälle (bzw. aller 19 unterschiedlichen Kauffälle) ergibt sich somit gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 96.686.-€/m² Wfl. : 23 Kauffälle = 4.203,74 €/m² Wfl., rd. 4.204.-€/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 €/m² Wohnfläche
1	*4.086*
1	*4.086*
2	*4.401*
2	*4.401*
3	4.166
4	*4.180*
4	*4.180*
5	3.534
6	3.906
7	2.689
8	2.899
9	*4.093*
9	*4.093*
10	6.722

11	4.271
12	4.709
13	4.219
14	5.507
15	3.849
16	3.918
17	5.133
18	2.699
19	4.945
Summe aus 23 Kauffällen (bzw. 19 unterschiedlichen Kauffällen)	**96.686**
Mittelwert aus 23 Kauffällen = 96.686.-€/m² : 23 Kauffälle =	**4.204.-€/m² Wfl.**

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

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle für Grundstückswertermittlungen im Regelfall als nicht mehr verwertbar eingestuft.

Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches.

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

Unter Verwendung aller 23 Kauffälle (bzw. aller 19 unterschiedlichen Kauffälle) ergibt sich bei einem Mittelwert von 4.204.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 875.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,21.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 20 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 7, 8, 10, 14, 17 und 18 für die verbleibenden 17 Kauffälle (bzw. 13 unterschiedliche Kauffälle) gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 71.037.-€/m² : 17 Kauffälle = 4.178,65 €/m² Wfl., rd. 4.179.-€/m² Wfl.:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	**Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts** in €/m² Wohnfläche
1	*4.086*
1	*4.086*
2	*4.401*
2	*4.401*
3	4.166
4	*4.180*
4	*4.180*
5	3.534
6	3.906
9	*4.093*
9	*4.093*
11	4.271
12	4.709
13	4.219
15	3.849
16	3.918
19	4.945
Summe aus 17 Kauffällen (bzw. 13 unterschiedlichen Kauffällen)	**71.037**
Mittelwert aus 17 Kauffällen = 71.037.-€/m² : 17 Kauffälle =	**4.179.-€/m² Wfl.**

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 17 Kauffälle (bzw. 13 unterschiedlichen Kauffällen):

Auswertung unter Berücksichtigung der 17 verbliebenen Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	4.179.-€/m² Wfl.
Standardabweichung	324.-€/m² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,08
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	16
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,764
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	139.-€/m² Wfl.
Vertrauensbereich	**4.179.-€/m² Wfl. +/- 139.-€/m² Wfl.**

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 4.179.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 17 Kauffälle (bzw. 13 unterschiedlichen Kauffälle) bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 139.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,08.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd. 4.179.-€/m² Wfl.

Als bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangene, besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG (bzw. Wohnungseigenschaften) des Bewertungsobjektes wird für den als überdurchschnittlich eingestuften Ausstattungsstandard und Bauzustand unter Verweis auf vorausgehend Punkt 5.2 bis 5.4 (u. a. mit vorliegendem Aufzug, zweitem Balkon und Sondernutzungsrecht an einem zweiten Stellplatz, wobei „ST 13“ vergleichsweise schmal zugeschnitten ist) ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 % vorgenommen.

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

Endsumme 4.179.-€/m² Wfl. x 123,17 m² Wfl. x 1,10 = 566.200,17 €

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.11.2024 rd. **566.000.-€**

9. VERKEHRSWERT

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

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd. 566.000.-€

Verkehrswert ETW Nr. 24 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.11.2024 rd. **565.000.-€**

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 4.587.-€/m² Wohnfläche bei angesetzter Wohnfläche von ca. 123,17 m²)

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes wird der aktuell verfügbare Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen.
Dort wird für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 im bezugsfreien Zustand bei Lage im räumlichen Zuordnungsbereich/Stadtgebiet „West“ (dieser entspricht dem Bezirk Spandau) eine Kaufpreisangabe für das Jahr 2023 mit Ø 3.475.-€/m² Wfl. aus 24 Kauffällen in einer Spanne von 2.483.-€/m² bis 4.527.-€/m² Wfl. aufgeführt.

Unter Berücksichtigung des als überdurchschnittlich eingestuften Bauzustands und Ausstattungsstandards des Bewertungsobjektes und einem dem oberen Spannenwert von 4.527.-€/m² Wfl. nahezu entsprechendem Verkehrswert von 4.587.-€/m² Wfl. können die Angaben des Immobilienmarktberichts 2023/2024 zur Plausibilisierung herangezogen werden.

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

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zum Werteinfluss entsprechender Rechte für die jeweils belasteten Grundstücke/Eigentumswohnungen liegen nicht vor, weshalb hier lediglich sachverständige Einschätzungen getroffen werden können.
Dabei ist nicht entscheidend, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks bzw. der zu bewertenden Eigentumswohnung durch das Recht gemindert wird.

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

Aus der Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht unter Verweis auf vorausgehend Punkt 2.1.4 und den Lageplan des Ausübungsbereichs als Anlage g zu diesem Verkehrswertgutachten), von der ein Grundstücksstreifen im Verlauf der südöstlichen Grundstücksgrenze betroffen ist, ergeben sich für die zu bewertende Eigentumswohnung mit Lage bzw. Ausrichtung zu den davon abgewandten nördlichen Grundstücksabschnitten nur geringfügige Einschränkungen.

Die als Ausübungsbereich betroffene Fläche wird auch von der Eigentümergemeinschaft des Bewertungsgrundstücks als Fahrfläche/Umfahrt/Zugang genutzt. Insofern stellt die jeweils hälftige Kostentragungspflicht zur Errichtung sowie Unterhaltung, Erneuerung und Wiederherstellung für die Eigentümer des herrschenden und dienenden Grundstücks keine besondere Einschränkung dar.

Für die Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ein Ansatz in Höhe von 0,1 % des Verkehrswertes von 565.000.-€ gemäß Punkt 9 mit 0,001 x 565.000.-€ = 565.-€ vorgenommen.

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 16.11.2024 rd. **570.-€**

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

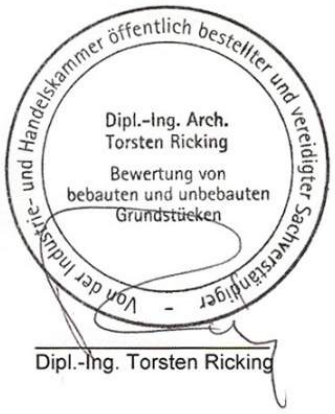
Aus der Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht unter Verweis auf vorausgehend Punkt 2.1.4 und den Lageplan des Ausübungsbereichs als Anlage g zu diesem Verkehrswertgutachten), von der ein Grundstücksstreifen im Verlauf der südöstlichen Grundstücksgrenze betroffen ist, ergeben sich für die zu bewertende Eigentumswohnung nur sehr geringfügige Einschränkungen.

Die als Ausübungsbereich betroffene Fläche wird von der Eigentümergemeinschaft des Bewertungsgrundstücks als Fahrfläche/Umfahrt/Zugang genutzt. Kosten der Unterhaltung der Leitungen des Leitungsrechtes einschließlich der Wiederherstellung des vorherigen Zustandes trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks, sowie diese Kosten nicht vom jeweiligen Leitungsbetreiber zu tragen sind.

Für die Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ein Ansatz in Höhe von 0,05 % des Verkehrswertes von 565.000.-€ gemäß Punkt 9 mit 0,0005 x 565.000.-€ = 282,50 € vorgenommen.

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 2 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 16.11.2024 rd. **280.-€**

30 K 33-24, aufgestellt am 10.01.2025



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

11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten bei erfolgter Befreiung des Bewertungsgrundstücks von einem ehemaligen Altlastenverdacht.

b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die IFM Dr. Reinhard Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Bundesallee 76 in 12161 Berlin.
Das monatlich zu zahlende Hausgeld beläuft sich auf 436,00 € (bei darin enthaltenem Anteil für die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 32,00 €).

c) Das Bewertungsobjekt wird bei vorliegender Eigennutzung als frei verfügbar/bezugsfrei zu Grunde gelegt. Folglich entfallen Angaben zu Mietern/Pächtern.

d) Gemäß Auskunft vom 23.09.2024 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein liegt für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung vor.

e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

g) Ein am 12.04.2024 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis (Ersteller: delta GmbH, Brühl 10 in 04109 Leipzig) weist einen Endenergieverbrauch von 92,1 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 40,5 kWh/(m²·a) aus.

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

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

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

c) Flurkartenausschnitt vom 16.11.2024 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von ETW Nr. 24 im Hausaufgang Hohenzollernring 18 A

d) Auszüge aus den Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Lageplan mit Pfeilmarkierungen der als Sondernutzungsrechte zugeordneten Stellplätze „ST 13“ und „ST 23“, Nord- und Ostansicht Hohenzollernring 18 A (mit Rotumkreisung von ETW-Nr. 24 und Pfeilmarkierung des Hauszugangs Hohenzollernring 18 A), Grundriss Souterrain des Hausaufgangs Hohenzollernring 18 A mit Pfeilmarkierung des Sondernutzungsrechts „Keller O“ und Grundriss 2.OG des Hausaufgangs Hohenzollernring 18 A mit Rotumkreisung von ETW-Nr. 24

e) Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 mit Pfeilmarkierung des Bewertungsgrundstücks in der Bodenrichtwertzone 1257

f) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 16.11.2024

g) Anlage 2 als Bestandteil der Bewilligungstexte zu den Eintragungen in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 und 2 (mit doppelt schraffierter Kennzeichnung des Ausübungsbereiches bzw. sachverständigenseits zusätzlich gelb vorgenommener Markierung der sich über einen Teilabschnitt entlang der südlichen Grundstücksgrenze erstreckt und vom Hohenzollernring bis zur Flankenschanze führt)

h) Lageplan zur Baulasteneintragung gemäß Punkt 2.3 (die belastete Fläche A B C D E F G A wurde sachverständigenseits zusätzlich gelb markiert - dabei handelt es sich um einen Teilabschnitt an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks als Feuerwehrzufahrt zum südlichen Nachbargrundstück zwischen den südlich angrenzenden Nachbargebäuden Hohenzollernring 15 und 16)