

# 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



## Verkehrswertgutachten

nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für das

Sondereigentum an dem mit der Nr. 22 bezeichneten Lagerraum im DG links des Vorderhauses bei  
39,21 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß Aufteilungsplan als 26,62/1.000-Miteigentumsanteil  
an dem 795 m<sup>2</sup> großen Grundstück

**Pankstraße 13 in 13357 Berlin**

(Besonderheiten: eigentümerseits wurden keinerlei Objektauskünfte erteilt bei nicht gegebener  
Zutrittsmöglichkeit zum Sondereigentum sowie fehlenden Angaben zur Verfügbarkeit)

Geschäftszeichen AG Wedding

**30 K 68-21**

Auftraggeber

Amtsgericht Wedding  
Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Torsten Ricking  
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin

**Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2022 rd.

**45.000.-€**

## Gutachtaufbau

### Seite

<b>1.</b>	<b>Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
<b>2.</b>	<b>Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung</b>	<b>3</b>
2.1	Grundbuch	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	4
2.3	Baulastenverzeichnis	4
2.4	Erschließungsbeitragszustand	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Altlastensituation	5
2.7	Teilungserklärung	5
2.8	Objektverwaltung	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrecht</b>	<b>6</b>
3.1	Flächennutzungsplan FNP	6
3.2	Verbindliches Planungsrecht	6
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Lage</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Nutzfläche</b>	<b>8</b>
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden	8
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude und Außenanlagen	8
5.3	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums TE-Nr. 22/Nutzfläche	8
5.4	Baulicher Zustand	10
5.5	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Instandhaltungsrücklage	10
<b>6.</b>	<b>Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert</b>	<b>11</b>
6.1	Allgemein	11
6.2	Vergleichswertverfahren	11
6.3	Ertragswertverfahren	11
6.4	Sachwertverfahren	12
6.5	Verkehrswert	12
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	12
<b>7.</b>	<b>Bodenrichtwert (nachrichtlich)</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Vergleichswertermittlung</b>	<b>13</b>
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	13
8.2	Vergleichswert	20
<b>9.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 23-31)</b>	<b>22</b>

## 1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

### 1.1 Gutachtenauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 25.05.2022 wurde ich durch das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 26,62/1.000-Miteigentumsanteil an dem 795 m<sup>2</sup> großen Grundstück Pankstraße 13 in 13357 Berlin zu erstatten.

Der Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Lagerraum im DG links des Vorderhauses verbunden.

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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)).

### 1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung wurde in Form zerstörungsfreier Feststellungen ohne weitere Begleitung durchgeführt.

Besichtigt wurden Treppenhäuser, Fassaden und Außenanlagen.

Zum Sondereigentum TE-Nr. 22 wurde kein Zugang gewährt. Eigentümerseits erfolgten keine Rückmeldungen auf Anschreiben mit der Bitte um Auskunft zum Vermietungsstand und Zugang zum Sondereigentum.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der beim bezirklichen Bauaufsichtsamt eingesehenen Planunterlagen, der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudezustands ohne am 29.08.2022 ermöglichtem Betreten des Sondereigentums erstellt werden konnte. Bei entgegen Aufteilungsplan fehlenden Umfassungswänden des Treppenhaukopfes als Gemeinschaftseigentum bestand lediglich die Möglichkeit zur Einblicknahme von Teileigentum Nr. 22 vom Gemeinschaftseigentum/Treppenhaukopf aus.

Bei fehlenden Angaben zum stichtagsbezogenen Vermietungsstand des Sondereigentums und nicht ermöglichter Zugänglichkeit wird abschließend unter Punkt 9 ein Risikoabschlag für Abweichungen von den sachverständigenseits getroffenen bzw. zu Grunde gelegten Annahmen hinsichtlich Bauzustand und Verfügbarkeit vorgenommen.

Wertermittlungsstichtag als Tag auf den die Wertermittlung Bezug nimmt ist der 29.08.2022 als Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist.

Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt. Dies trifft für den hier vorliegenden Bewertungsfall bei Objektlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Badstraße/Pankstraße“ als sog. umfassenden Verfahren aber nicht zu. So wird für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbeitrag von den Grundstückseigentümern erhoben (s. dazu auch Punkt 3.2).

## 2. GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE, TEILUNGSERKLÄRUNG, OBJEKTVERWALTUNG

### 2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 20.04.2022)

#### 2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Berlin-Wedding, Blatt 28736 - Teileigentumsgrundbuch

#### 2.1.2 Bestandsverzeichnis

##### Lfd. Nr. 1

26,62/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 60, Flurstück 563

Gebäude- und Freifläche Pankstraße 13

**795 m<sup>2</sup>**

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Lageraum im Dachgeschoss) Nr. 22 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.09.2009. Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter mit folgenden Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch den Insolvenzverwalter oder Zwangsvollstreckung, bei Erwerb durch einen Grundpfandrechtsgläubiger und bei Erstveräußerung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 13.11.2009, 14.01.2010 und 07.05.2013 (UR-Nr. P 272/2009, P 12/2010 und P 122/2013, Notar Dietrich Pielsticker in Berlin); hierher übertragen aus Blatt 27092; eingetragen am 05.06.2013.

Bestand und Zuschreibungen:

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Miteigentumsanteile bezüglich Blätter 28720 und 28721 sowie der Aufteilungsplan der Wohnungen Nr. 6 und 7 sind geändert. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 13.01.2016 (UR-Nr. P 12/2016, Notar Dr. Dietrich Pielsticker in Berlin). Eingetragen am 01.03.2016.

### 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

Der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks ist mit dem gemäß § 5 142 und 143 Teil I Titel 8 des Allgemeinen Landrechts entstehenden Fensterrechts ausgeschlossen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Pankstraße 8 ist daher berechtigt, sein Grundstück ohne Rücksichtnahme auf die angebrachten Fenster zu bebauen. Zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Pankstraße 8 (Grundbuch Wedding Blatt 6229) eingetragen am 07.02.1956. Mit dem belasteten Bestand nach Blatt 27092 mit übertragen am 05.05.2004. Und von dort infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 28715 bis 28738 übertragen am 05.06.2013.

#### Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Einrichtung und Betreibung einer Netzstation) nunmehr für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligungen vom 17./23.11.1972 eingetragen am 02.01.1973 auf Blatt 7648. Mit dem belasteten Bestand nach Blatt 27092 übertragen am 05.05.2004. Von dort infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 28715 bis 28738 übertragen am 05.06.2013.

#### Lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Berlin-Wedding Blatt 7648 sowie Blatt 27658. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 08.07.2008 (UR-Nr. 2277/2008, Notar Dr. Dietrich Pielsticker in Berlin) in Blatt 27092 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 07.07.2009. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 28715 bis 28738 übertragen am 05.06.2013.

#### Lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Berlin-Wedding Blatt 7648 sowie Blatt 27658. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 08.07.2008 (UR-Nr. 2277/2008, Notar Dr. Dietrich Pielsticker in Berlin) in Blatt 27092 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 07.07.2009. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 28715 bis 28738 übertragen am 05.06.2013.

#### Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 68-21). Eingetragen am 20.04.2022.

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

### 2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

## 2.2 **Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen**

Mit schriftlicher Auskunft vom 25.07.2022 des Bezirksamtes Mitte/Stadtentwicklungsamt/FB Bau- und Wohnungsaufsicht/Herr Günther wurden Anschreiben des FB Bau- und Wohnungsaufsicht an die Eigentümer der Teileigentumseinheiten im KG/Souterrain des Seitenflügels vom 07.01.2020 und 10.09.2020 zzgl. Besichtigungsvermerk vom 28.06.2022 bei am 27.06.2022 erfolgter Kontrolle zur Verfügung gestellt.

Für die dortigen Teileigentumseinheiten Nr. 1 und 2 gemäß Aufteilungsplan/Teilungserklärung liegt eine ungenehmigte Nutzungsänderung zu Wohnzwecken vor.

## 2.3 **Baulastenverzeichnis**

Gemäß schriftlicher Baulastenauskunft vom 02.06.2022 des Bezirksamtes Mitte/Stadtentwicklungsamt/FB Bau- und Wohnungsaufsicht/Frau Kokeza, liegt für das Bewertungsgrundstück eine am 17.03.2008 erfolgte Eintragung im Baulastenverzeichnis als Baulastenblatt Nr. 834 mit folgendem, das Bewertungsgrundstück betreffenden Inhalt vor:

„Die im Lageplan des ÖbVI, Herrn Dr. Ing. Walter Schwenk vom 14.12.2007 schraffiert angelegte Fläche A, B, C, D, E, F, A steht jederzeit und uneingeschränkt als Feuerwehrezugang zugunsten des Grundstücks Gerichtsstraße 27 in 13347 Berlin, Grundbuchblatt 7648, Flur 60, Flurstück 583, zur Verfügung.“ Der Lageplan ist diesem Gutachten auszugsweise als Anlage e beigefügt.

## **2.4 Erschließungsbeitragszustand**

Gemäß schriftlicher Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 11.05.2022 des Bezirksamtes Mitte/Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen/Straßen- und Grünflächenamt/Frau Stahnke, wird das Bewertungsgrundstück durch die Erschließungsanlage Pankstraße erschlossen. Für diese Erschließungsanlage, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr diene, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 15a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Badstraße/Pankstraße“ (14. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 14.12.2021, veröffentlicht im GVBl. Berlin, Seite 1364 am 24.12.2021), somit ist mit Ausgleichsabgaben zu rechnen. Frau Stahnke ist derzeit nicht bekannt, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an der Pankstraße geplant sind.

In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 29.08.2022 von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

## **2.5 Denkmalschutz**

Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste im Geoportal Berlin/FIS-Broker mit Stand vom 29.08.2022 liegt für das Grundstück keine Eintragung als Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches (Ensemble/Gesamtanlage) oder als Gartendenkmal vor.

In diesem Zusammenhang wird aber auf den bestehenden Denkmalschutz des hof-/ostseitig angrenzenden Grundstücks hingewiesen, aus dem sich im Rahmen eines Umgebungsschutzes einschränkende Auflagen im Zuge baulicher Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück ergeben könnten.

## **2.6 Altlastensituation**

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.04.2022 des Bezirksamtes Mitte/Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen/Umwelt- und Naturschutzamt/Herr Schulz, ist das Bewertungsgrundstück unter der lfd. Nr. 226445 im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin verzeichnet mit folgender Datenlage:

- Erfassung: 12.12.2011, letzte Änderung: 12.12.2011, erstellt: 29.04.2022
- Kategorie nach Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG: altlastenverdächtige Fläche
- Bewertung: Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast
- Fallkategorie: Branchenstandort/Verdacht
- Ehemalige Grundstücksnutzungen: ab 1913 Maschinenfabrik/Eisengießerei, von 1915 - 1923 Glühlampenfabrik, ab 1927 Chemikalienfabrik, von 1927 - 1930 Graphische Anstalt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen zum 29.08.2022 zu Grunde gelegt.

Zur Klärung des mitgeteilten Altlastenverdachts bedarf es notwendiger Untersuchungen in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt, die außerhalb meines fachlichen Bestellungsgebietes liegen. Sofern sich der Altlastenverdacht als zutreffend herausstellen sollte, sind - nach Klärung und evtl. Haftbarmachung des Verursachers - die mit der Sanierung anfallenden Aufwendungen vom Verkehrswert anteilig in Abzug zu bringen.

## **2.7 Teilungserklärung** (hier nur auszugsweise wieder gegeben)

Gemäß Teilungserklärung vom 13.11.2009 incl. erfolgter Änderungen vom 14.01.2010, 07.05.2010 und 13.01.2016 erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 24 Miteigentumsanteile (19 x Wohnungseigentum und 5 x Teileigentum). Wohnungseigentümer sind berechtigt ihr Wohnungseigentum in Teileigentum umzuwandeln bei vorheriger Zustimmung der WEG-Verwaltung.

Die Kellerräume des Vorderhauses stehen im Gemeinschaftseigentum.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil von 26,62/1.000, verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Lagerraum im DG links des Vorderhauses. Angaben zur Nutzflächengröße sind der Teilungserklärung nicht zu entnehmen.

In der Eigentümerversammlung bestimmt sich die Stimmenanzahl nach der Größe der Miteigentumsanteile.

## **2.8 Objektverwaltung**

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die acant Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Ewaldstraße 51 in 12524 Berlin.

### 3. PLANUNGSRECHT

#### 3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (gemäß landeseigener Internetveröffentlichung im Geoportall Berlin/FIS-Broker mit Stand vom 29.08.2022) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 1 (GFZ bis 1,5) und die Pankstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

#### 3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß telefonisch erteilter Auskunft durch Frau Plessow vom Stadtplanungsamt Mitte vom 11.08.2022 und ergänzender Heranziehung landeseigener Internetveröffentlichung im Geoportall Berlin/FIS-Broker mit Stand vom 29.08.2022 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 Beschränktes Arbeitsgebiet als Art der Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe V/3 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,3 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 1,5 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 5 Vollgeschossen.

Im Beschränkten Arbeitsgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können
- b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Außerdem liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 1-65B bei folgendem Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2011, frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 11.07.2011 bis 05.08.2011 und öffentliche Auslegung vom 10.06.2013 bis 10.07.2013.

Der B-Plan sieht eine Festsetzung als Mischgebiet vor bei ungewissem Zeitpunkt der Festsetzung.

Im Mischgebiet - diese dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören - sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) sonstige Gewerbebetriebe
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- f) Gartenbaubetriebe
- g) Tankstellen
- h) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Nach Auskunft von Frau Plessow wäre ein Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken im Rahmen des derzeitigen Planungsrechts (Baunutzungsplan) nicht genehmigungsfähig, sondern erst nach erfolgter Festsetzung des Bebauungsplanes 1-65B als Mischgebiet.

Aus bezirklicher Sicht wäre eine straßenseitige Baulückenschließung erstrebenswert, wobei zahlreiche Detailfragen zu klären sind wie beispielsweise eine mögliche Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit den zahlreichen Einschränkungen aus den in Grundbuch Abt. II und im Baulastenverzeichnis vorliegenden Eintragungen.

Mit 14. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 14.12.2021, veröffentlicht im GVBl. Berlin, Seite 1364 am 24.12.2021 wurde das Bewertungsgrundstück Bestandteil des Sanierungs- und Stadtumbaugebietes „Badstraße/Pankstraße“.

Diese Gebietsfestlegungen ermöglichen den Einsatz besonderer städtebaulicher Regularien zur Sicherung der Sanierungsdurchführung. Die Ziele der Gebietsentwicklung sehen eine Mischung aus Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe und Handwerk sowie Kultur vor.

Für den festgesetzten Zeitraum von 15 Jahren sind mit Stand von Dezember 2021 ca. 80.000.000.-€ für die Umsetzung der Ziele vorgesehen.

Neben zahlreichen Einschränkungen im Zuge von Baumaßnahmen, Vermietungen, Verkäufen oder Bestellungen von Rechten am Grundstück wird bei hier vorliegender Durchführung des Sanierungsverfahrens im sog. „umfassenden Verfahren“ ein abschließender Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von den Grundstückseigentümern vorgenommen.

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB.

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Innenstadtbezirk Mitte/Ortsteil Gesundbrunnen in einem städtisch ausgeprägten Wohngebiet der überwiegend geschlossenen Bauweise mit angrenzenden Gewerbearealen (u.a. mit dem Ortsteil prägenden weiträumigen Areal der Firma Schering/BASF).

Die unmittelbar umgebende Bebauung setzt sich aus i.d.R. ebenfalls 4- bis 6-geschossigen Blockrandbebauungen mit überwiegender Wohnnutzung zusammen.

Einkaufsmöglichkeiten und wohngebietsnahe Versorgungseinrichtungen sind im näheren Umfeld untergebracht. Der Volkspark Humboldthain liegt in ca. 550 m östlicher Entfernung.

Bei der in Objekthöhe als Tempo 30-Zone ausgeschilderten, mehrspurigen asphaltierten und mit begrüntem Mittelstreifen sowie seitlichen Stellplatzmöglichkeiten und befestigten Bürgersteigen mit Baumbestand versehenen Pankstraße handelt es sich um eine rege befahrene Verbindungsstraße zwischen Reinickendorfer Straße und Badstraße.

Stellplätze stehen im öffentlichen Straßenraum bei Parkraumbewirtschaftung tageszeitenabhängig in durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Anzahl zur Verfügung.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr mit nächstgelegener Haltestelle „Nettelbeckplatz/S-Bahnhof Wedding“ in ca. 150 m Entfernung
- die U-Bahnhöfe Wedding, Reinickendorfer Straße und Leopoldplatz in ca. 500 m, ca. 650 m und ca. 850 m Entfernung
- die S-Bahnhöfe Wedding und Humboldthain in ca. 450 m und ca. 550 m Entfernung
- den S- und U-Bahnhof Gesundbrunnen als Verkehrsknotenpunkt mit angegliedertem Einkaufszentrum in ca. 1.200 m Entfernung an der Badstraße

Ergänzende Entfernungsangaben:

- Hauptbahnhof in ca. 2,4 km Entfernung
- Flughafen BER in ca. 22 km Entfernung
- City-West/Breitscheidplatz in ca. 5,2 km
- City-Ost/Alexanderplatz in ca. 3,9 km

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2021 wird das Grundstück als einfache Wohnlage bei hoher Lärmbelastung aufgeführt.

Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2019 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als sehr niedrigen Statuswert (in möglichen Abstufungen von hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) bei positiver Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Mitte (entnommen dem Immobilienpreisservice 2021/2022 zum Stichtag 01.10.2021 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 31.12.2020, dem IBB-Wohnungsmarktbericht Tabellenband, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin Stand 2019, dem Wohnungsmarktbericht Berlin 2020 BerlinHyp CBRE zum Stand 2020 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2021):

- Einwohnerzahl ca. 383.360 EW (Berlin insgesamt 3.769.495 EW)
- Wohnungsbestand ca. 202.866 Einheiten (Berlin insgesamt 1.968.315 Einheiten)
- Fläche ca. 3.940 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 1,5 % (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote ca. 11,9 % (Berlin insgesamt ca. 9,4 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 2.873.-€ (Berlin ca. 3.181.-€)

Bezirkweit (dazu gehören die Ortsteile Wedding, Gesundbrunnen, Moabit, Tiergarten und Mitte) sind Wohnlagen von einfach bis sehr gut anzutreffen. Daher unterliegen die vorausgehend genannten Mittelwerte für den Bezirk Mitte umfangreichem Streuungen.

Die aktuelle Arbeitslosenquote lag im Juli 2022 für den Bezirk Mitte bei 9,1 %.

## 5. KURZBESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK / NUTZFLÄCHE

### 5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden

Das einseitig an öffentliches Straßenland angeschlossene Grundstück weist bei weitgehend ebenem Grundstücksverlauf einen unregelmäßigen Zuschnitt auf bei einer Straßenfrontlänge von ca. 30 m und seitlichen Grundstücksgrenzverläufen von ca. 31 m bzw. 40 m.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung mit Stand vom 29.08.2022 im FIS-Broker/Geoportal Berlin als Baugrundkarte liegt bei normaler Belastung tragfähiger Baugrund in einer Tiefe von 0 m bis 2 m vor.

### 5.2 Kurzbeschreibung Gebäude und Außenanlagen

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen (bei nicht möglichem Zutritt zum Sondereigentum bzw. lediglich gegebener Einsichtnahmemöglichkeit vom Treppenhauskopf/Gemeinschaftseigentum) der Ortsbesichtigung vom 29.08.2022 und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Objektunterlagen in Verbindung mit der seitens der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten gutachterlichen Stellungnahme vom 26.10.2020 zur Untersuchung des Bauzustands der Dachkonstruktion gemäß Punkt 5.4.

#### Gebäude:

Bei dem ca. 1874 (Bauerlaubnisschein Nr. 22863 vom 09.08.1873) in baujahrestypisch massiver Bauweise errichteten Wohngebäude handelt es sich um ein 5-geschossiges Gebäude mit über OK Gelände reichender Unterkellerung als Souterrain und nicht ausgebautem Dachgeschoss, bestehend aus Vorderhaus und einem in ca. 65°-Winkel abgehenden Seitenflügel. Dabei weist das 4.OG bereits Dachschrägen als Mansardendach auf. Eine ursprünglich offensichtlich vorgesehene Baulückenschließung mit Vorderhaus und Seitenflügel wurde nicht ausgeführt.

Die geschossweise Erschließung erfolgt über jeweils ein Treppenhaus ohne Aufzug im Vorderhaus und im Seitenflügel.

Bei den glatt verputzten und gestrichenen Außenwänden (ohne nachträglich/zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmschichten) sowie Treppenhaus- und Mittelwänden handelt es sich um massiv tragende Mauerwerkswände. Geschossdecken liegen in massiver Ausführung bzw. als Holzbalkendecken vor.

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses ist mit Klingeltableau/Gegensprechanlage bei innen liegend angeordneten Briefkästen ausgestattet. Von der mit Bodenfliesen ausgestatteten Hausdurchfahrt zur Hoffläche zweigt der Treppenlauf des Vorderhauses ab mit Holzstufen und Holzgeländer/handlauf sowie verputzten Wandflächen und einfach verglasten Holzfenstern.

Treppenhaus Seitenflügel mit Plattenbelag im Hauseingangsbereich sowie Holzstufen mit PVC-Belag und Holzgeländer/handlauf, verputzten Wandflächen und einfach verglasten Holzfenstern.

Dachkonstruktion ohne Wärmedämmung als über 2 Geschosse (4.OG und DG) ausgeführter Holzdachstuhl/Mansardendach im Vorderhaus (Pfettendach mit Fuß- und Firstpfetten) bzw. als hälftiges Mansardendach im Seitenflügel mit rückwärtiger Brandwand zum Nachbargrundstück (hier dient das obere Rähm als Firstpfette).

In regelmäßigen Abständen der Sparren sind Stiele, Streben und beidseitige Zangen angeordnet.

Die leicht geneigten Dachoberflächen sind mittels Bitumenabdichtung auf Holzschalung ausgeführt.

Dachschrägen wurden i.d.R. mittels Zementfaserplatten auf Lattung eingedeckt.

Hinzu kommt die 1972/1973 eingeschossig ausgeführte Netzstation im Zufahrtsbereich mit äußeren Abmessungen von 2,24 m x 3,08 m der Firma Vattenfall (s. Punkt 2.1.4 als lfd. Eintragung Nr. 2).

Beheizung mittels Fernwärmeanschluss.

#### Außenanlagen:

Straßenseitig im südwestlichen Abschnitt grenzständig bebaut bzw. im nordöstlichen Abschnitt mit Zufahrts-/Zugangstor versehen. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind durchgehend mittels Betonverbundsteinpflasterung befestigt bei eingefassten Mülltonnensammelstellplatz.

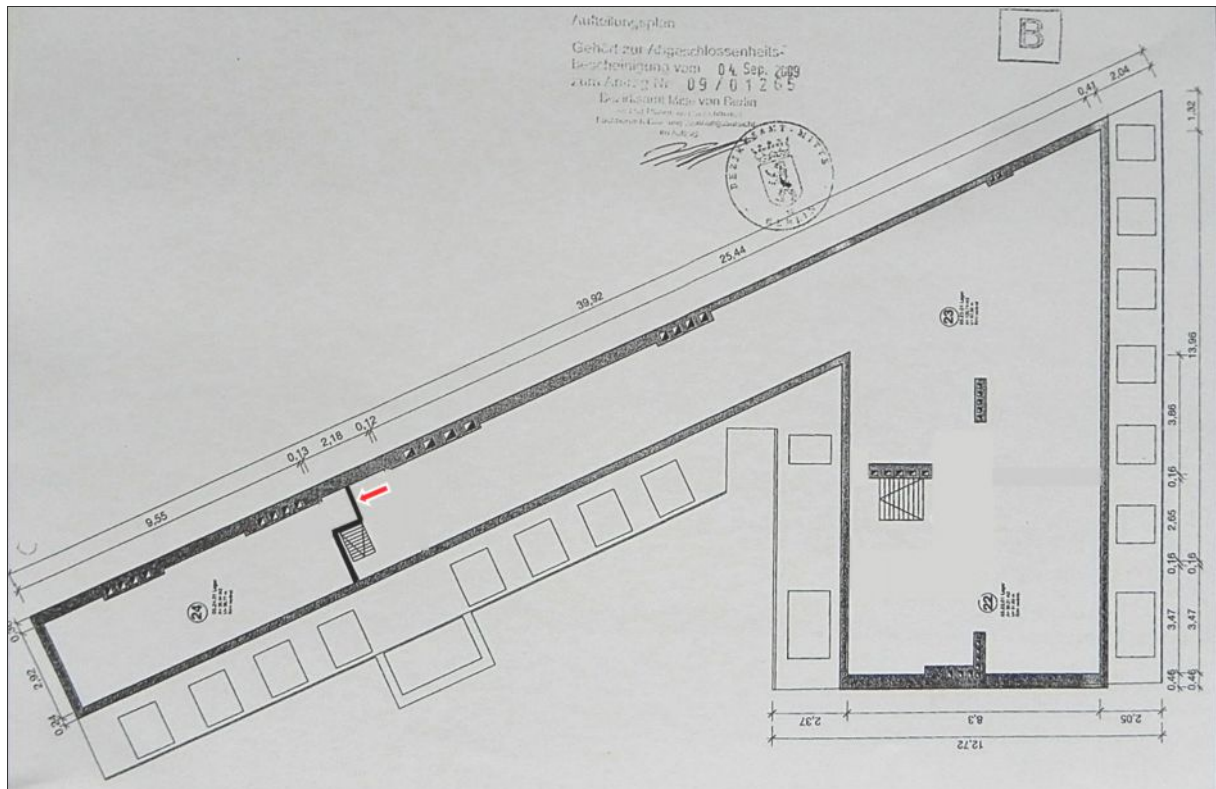
### 5.3 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums TE-Nr. 22/Nutzfläche

Bei nicht ermöglichtem Zugang zu TE-Nr. 22 wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung die unter nachfolgend Punkt 5.4 aufgeführte Untersuchung des Bauzustands der Dachkonstruktion vom 26.10.2020 hinsichtlich des Ausbaustandards und Bauzustands im Bereich des Vorderhauses von Teileigentum Nr. 22 zu Grunde gelegt.

Der Zugang zu Teileigentum 22 erfolgt über den vom Treppenhaus im Vorderhaus abgehenden Treppenlauf ohne räumliche Abgrenzungen (auch nicht zum angrenzenden Teileigentum Nr. 23 im Vorderhaus bzw. zum Zugang von Teileigentum Nr. 24 mit roter Pfeilmarkierung im Seitenflügel links gemäß nachfolgender Systemskizze).

Folglich besteht keine Abschließbarkeit des Sondereigentums Nr. 22.

### Systemskizze DG mit Darstellung der vorgefundenen Zugangssituation zu den Teileigentumseinheiten



Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegter Ausstattungsstandard:

- Fenster: 3 Dachluknenfenster
- Innentüren: entfällt bei fehlenden räumlichen Unterteilungen
- Wandflächen Bandwand: verputzt zwischen Holzfachwerkausfachungen
- Fußbodenflächen: Holzdielung
- Deckenflächen im oberen Deckenbereich als sichtbare Holzbretterschalung mit oberseitiger Bitumenabdichtung, im Bereich der Dachschrägen als Holzlattung mit kleinformatiger Dachplatteneindeckung (augenscheinlich Zementfaserplatten, möglicherweise asbesthaltig) oder Holzbretterschalung mit oberseitiger Bitumenabdichtung
- Dach- und Wandflächen ohne zusätzlich aufgebraachte Wärmedämmschichten

#### Ansatz der Nutzfläche

Den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung ist eine Nutzflächenangabe von 39,21 m<sup>2</sup> zu entnehmen, die nachfolgend als zutreffend zu Grunde gelegt wird.

#### **Vorgenommener Ansatz der Nutzfläche TE-Nr. 22**

**39,21 m<sup>2</sup>**

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

Folglich kann auch nicht überprüft werden, in welcher Form bzw. in welchem Umfang dabei die Grundflächen der anteiligen Dachschrägen berücksichtigt worden sind.

#### Beurteilung des Grundrisszuschnittes (gemäß Aufteilungsplan bei nicht gegebener Zugängigkeit)

Die Dachschrägen zeigen hofseitig nach Südosten bzw. straßenseitig nach Nordwesten. Bei einer Grundflächentiefe von 8,30 m bzw. ca. 4,00 m erstreckt sich das Teileigentum auf einer Länge von 3,47 m bis 6,28 m gemäß Planeintrag im Aufteilungsplan.

Im Falle eines angestrebten Ausbaus zu Wohnzwecken oder als gewerblich nutzbare Fläche/Büro kann die Raumtiefe von lediglich maximal 8,30 m gemäß Planeintrag im Aufteilungsplan zu Einschränkungen bei der Raumaufteilung führen.

Bei Lage im DG ohne Aufzug ist keine Barrierefreiheit gegeben.

## 5.4 **Baulicher Zustand**

### Gesamtkomplex

Folgende Mängel/Schäden waren bei Ortsbesichtigung feststellbar:

- abschnittsweise umfangreichere Abnutzungsspuren in den Treppenhäusern und Fehlstellen im Außenwandputz
- Treppenhaus Seitenflügel mit Durchfeuchtungsspuren und augenscheinlicher Schimmelbildung
- Graffiti im Hauseingangsbereich des Vorderhauses
- teilweise offen liegende Elektroleitungen im Treppenhaus
- Rattenbefall

Ergänzend ist der seitens der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten gutachterlichen Stellungnahme vom 26.10.2020 zur Untersuchung des Bauzustands der Dachkonstruktion vom 26.10.2020 (in Form stichprobenartiger Untersuchungen, wobei nur die obere DG-Ebene untersucht wurde - soweit zugänglich), Sachverständigenbüro Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Rug c/o Hochschule für nachhaltige Entwicklung/Eberswalde zu entnehmen, dass Durchfeuchtungsschäden und Schädigungen durch Holz zerstörende Organismen (Pilze/Insekten) feststellbar waren.

Bei anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen der Dachhaut (Dacheindeckung und Dachschalung) erfolgten in Teilbereichen bereits Sanierungsmaßnahmen, die aber in Teilbereichen nicht sachgerecht ausgeführt worden sind.

Ersatz- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der Dachkonstruktion werden durch die Ausbildung als Mansardendach erschwert, da in diesem Zuge auch die bereits zu Wohnzwecken genutzten Dachebenen des 4.Obergeschosses einzubeziehen sind bei dort außerdem noch nicht erfolgten Bauteiluntersuchungen.

Die zusammenfassende Bewertung der gutachterlichen Stellungnahme vom 26.10.2020 zur Untersuchung des Bauzustands der Dachkonstruktion schließt damit ab, dass vorläufig noch von einer gegebenen Standsicherheit der Dachkonstruktion ausgegangen werden kann (vorbehaltlich ausstehender bzw. weiterführender Untersuchungen von Dachhaut, Dachkonstruktion und Dielenböden), jedoch umfassende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind.

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.

Neben den vorausgehend aufgeführten Untersuchungen zum Dachstuhl liegen keine Hinweise für einen Verdacht auf Hausschwamm vor.

### Teileigentum Nr. 22

Bei nicht ermöglichtem Zutritt zum Sondereigentum und lediglich gegebener Einsichtnahmemöglichkeit vom Treppenhauskopf/Gemeinschaftseigentum aus wird auf Grundlage der vorausgehend aufgeführten gutachterlichen Stellungnahme vom 26.10.2020 ein sanierungs-/instandsetzungsbedürftiger Zustand zu Grunde gelegt.

## 5.5 **Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Instandhaltungsrücklage**

### 5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Bei eigentümergeit nicht erteilten Objektauskünften oder Überlassung eines Mietvertrages wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung von einem vertragsfreien Objektzustand ausgegangen.

### 5.5.2 Hausgeldhöhe/Instandhaltungsrücklage

Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 06.07.2022:

Die Höhe des Hausgeldes beträgt monatlich 231.-€ (incl. Instandhaltungsrücklage).

Zum 31.12.2020 belief sich die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft auf rd. 5.500.-€ bei für das Jahr 2021 noch nicht erfolgter Abrechnung.

Die hofseitigen Freiflächen sind derzeit nicht als Stellplätze vermietet, eine zukünftige Vermietung innerhalb der Eigentümergemeinschaft angedacht.

Vorliegender Rattenbefall bei wiederholt auftretenden Müllablagerungen im KG, in den Treppenhäusern und der hofseitigen Freifläche.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen bei umfangreichen Hausgeldrückständen innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

An größeren Maßnahmen steht eine Dachstuhlisanierung an (s. dazu vorausgehend Punkt 5.4).

Die Beheizung incl. Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärme.

Ein am 25.02.2020 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 24.02.2030 (Ersteller: Dipl.-Ing. Maik Tzschoppe c/o Azur GmbH, Pettenkoferstraße 16-18 in 10247 Berlin) weist einen Endenergieverbrauch von 175,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 78,9 kWh/(m<sup>2</sup>·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.

Etwas 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.

LZS 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 Interessentenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

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

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

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

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

#### **6.5 Verkehrswert**

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

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

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

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

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

#### **6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens**

Bei dem Teileigentum als nicht ausgebaute Dachfläche handelt es sich um ein typisches Vergleichs-wertobjekt.

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

## 7. BODENRICHTWERT (nachrichtlich)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2022 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von SU 2.500.-€/m<sup>2</sup> W 2,50 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 2,50 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 2548 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus. Der Zusatz SU bedeutet, dass es sich bei Grundstückslage in einem Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren um den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert handelt, d. h. ohne Berücksichtigung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 2548 des Bewertungsobjektes (bzw. als BRW-Zone 1832 bis zum 01.01.2021 vor Festsetzung des Sanierungs- und Stadumbaugebietes „Badstraße/Pankstraße“) folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2018: 2.000.-€/m<sup>2</sup> W 2,50
- BRW zum 01.01.2019: 2.300.-€/m<sup>2</sup> W 2,50 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,15-fache)
- BRW zum 01.01.2020: 2.500.-€/m<sup>2</sup> W 2,50 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,09-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 2.500.-€/m<sup>2</sup> W 2,50 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: SU 2.500.-€/m<sup>2</sup> W 2,50 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)

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

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

Wegen des hier vorliegenden Umfangs an Miteigentumsanteilen bzw. Eigentumswohnungen und Teileigentumen 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 eines Teileigentums aufgeht bzw. bereits enthalten ist.

## 8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

### 8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 29.08.2022 wurden für vergleichbare Teileigentume mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften innerhalb des Bezirks Mitte seit dem 01.07.2020 insgesamt 22 Kauffälle angegeben:

Bezirk	ohne bezirkliche Eingrenzung
Kaufpreisdatum	01.07.2020 bis 29.08.2022
Bodenrichtwert	1.000.-€/m <sup>2</sup> bis 4.000.-€/m <sup>2</sup>
Typische Geschossflächenzahl GFZ	1,50 bis 3,50
Baujahr	bis 1918
Art des sonstigen Teileigentums	Dachraum unausgebaut
Geschosszahl	mindestens 5 Geschosse
Aufzug	ohne Aufzug
Wohn-/Nutzflächengröße	bis 200 m <sup>2</sup>

Alle 22 Kauffälle wurden in 5-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen erzielt mit 20 bis 48 Wohneinheiten WE (diese beinhalten auch bis zu maximal 5 Teileigentumseinheiten) bei Ursprungsbaujahren der Gebäude zwischen 1893 und 1910.

Grundstücksgrößen variieren in einer Spanne von 580 m<sup>2</sup> bis 1.349 m<sup>2</sup>.

Keiner der Kauffälle verfügt über Sondernutzungsrechte an Grundstücks-/Gartenflächen oder PKW-Stellplätzen.

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 nicht zwingend belegt sein müssen.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Eigenschaften der 22 Kauffälle sind den nachfolgenden tabellarischen Auflistungen zu entnehmen:

<b>Kauffall Nr.1</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12053 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	75,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.452.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.2</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12053 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	173,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.452.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.3</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12053 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	79,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.458.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.4</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12053 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	78,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.438.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.5</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12053 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	78,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.440.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.6</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12043 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	130,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Raumaufteilung mit 3 Räumen, WC und Flur
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.419.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.7</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12043 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	80,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.358.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.8</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12043 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	135,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Raumaufteilung mit 4 Räumen, WC und Flur
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.392.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.9</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12043 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	80,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.426.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.10</b>	Kaufpreisdatum	17.08.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12043 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	75,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>1.397.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.11</b>	Kaufpreisdatum	22.12.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13349 Berlin - Wedding
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	2.100.-€/m <sup>2</sup> W 2,00
	Nutzflächengröße	89,05 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	<b>89.008.-€</b>
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>1.000.-€/m<sup>2</sup></b>	

<b>Kauffall Nr.12</b>	Kaufpreisdatum	22.12.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13349 Berlin - Wedding
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	2.100.-€/m <sup>2</sup> W 2,00
	Nutzflächengröße	110,40 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	<b>110.348.-€</b>
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>1.000.-€/m<sup>2</sup></b>	

<b>Kauffall Nr.13</b>	Kaufpreisdatum	22.12.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13349 Berlin - Wedding
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	2.100.-€/m <sup>2</sup> W 2,00
	Nutzflächengröße	89,05 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	<b>85.620.-€</b>
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>1.000.-€/m<sup>2</sup></b>	

<b>Kauffall Nr.14</b>	Kaufpreisdatum	22.12.2020
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13349 Berlin - Wedding
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	2.100.-€/m <sup>2</sup> W 2,00
	Nutzflächengröße	99,07 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	<b>99.024.-€</b>
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>1.000.-€/m<sup>2</sup></b>	

<b>Kauffall Nr.15</b>	Kaufpreisdatum	22.02.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	2.800.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	87,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	vermietet (ohne Angaben zur Miethöhe)
	Sonstiges	ohne Angaben
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	<b>240.000.-€</b>
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>	<b>2.759.-€/m<sup>2</sup></b>	

<b>Kauffall Nr.16</b>	Kaufpreisdatum	07.06.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12053 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	3.600.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	57,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	unbeheizt
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>175.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.17</b>	Kaufpreisdatum	07.06.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12047 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	4.000.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	30,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	unbeheizt
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>333.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.18</b>	Kaufpreisdatum	02.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12167 Berlin - Steglitz
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	2.900.-€/m <sup>2</sup> W 2,00
	Nutzflächengröße	103,60 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Sondernutzungsrecht an einer Sonderfläche zur Errichtung eines hofseitigen Aufzugs
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>2.511.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.19</b>	Kaufpreisdatum	02.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12167 Berlin - Steglitz
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	2.900.-€/m <sup>2</sup> W 2,00
	Nutzflächengröße	84,70 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Sammelheizung
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>2.470.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.20</b>	Kaufpreisdatum	02.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12167 Berlin - Steglitz
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	2.900.-€/m <sup>2</sup> W 2,00
	Nutzflächengröße	37,90 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Sammelheizung
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>2.537.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.21</b>	Kaufpreisdatum	22.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13359 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	2.000.-€/m <sup>2</sup> W 2,00
	Nutzflächengröße	79,68 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Sammelheizung
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>3.138.-€/m<sup>2</sup></b>

<b>Kauffall Nr.22</b>	Kaufpreisdatum	07.03.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12053 Berlin - Neukölln
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	3.800.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	57,00 m <sup>2</sup>
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	unbeheizt
	<b>Kaufpreis insgesamt</b>	
<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		<b>877.-€/m<sup>2</sup></b>

Diesen 22 Käuffällen steht das Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften gegenüber:

<b>Bewertungsobjekt</b>	Wertermittlungsstichtag	29.08.2022
	Lage	Pankstraße 13 in 13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Bodenrichtwert zum 01.01.2020	2.500.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	2.500.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	SU 2.500.-€/m <sup>2</sup> W 2,50
	Nutzflächengröße	angesetzt mit 39,21 m <sup>2</sup>
	Baujahr	ca. 1874
	Verfügbarkeit	als bezugsfrei angesetzt

Der aktuell verfügbare Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin enthält für das Grundstücksmarktsegment der Teileigentume an unausgebauten Dachräumen u.a. folgende Anmerkungen:

Kaufpreise als selbstständiges Teileigentum für unausgebaute Dachräume werden i.d.R. für den Ausbau zu Wohnraum erworben.

Die verkauften Teileigentumseinheiten liegen überwiegend auch 2021 wieder in Altbauten - rd. 66 % der Verkäufe betreffen Baujahre bis 1910.

Art und Alter der Gebäude haben augenscheinlich kaum einen Einfluss auf die abgeleitete Kaufpreisspanne. Bedeutsamer sind offensichtlich die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.).

Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Derartige Fälle werden i.d.R. durch den oberen Preisspannenbereich abgedeckt.

- Für das Jahr 2021 liegen folgende Kaufpreisangaben vor:  
Mittelwert 2.150.-€/m<sup>2</sup> Nutzfläche in einer Preisspanne von 175.-€/m<sup>2</sup> bis 5.030.-€/m<sup>2</sup> Nutzfläche bei insgesamt 63 Käuffällen
- Für das Jahr 2020 lagen folgende Kaufpreisangaben vor:  
Mittelwert 2.152.-€/m<sup>2</sup> Nutzfläche in einer Preisspanne von 87.-€/m<sup>2</sup> bis 5.055.-€/m<sup>2</sup> Nutzfläche bei insgesamt 61 Käuffällen

Aus den Käuffällen sind keine eindeutigen Abhängigkeiten der Kaufpreishöhe von der jeweiligen Objektgröße, dem Baujahr oder der Lage/Bodenrichtwerthöhe erkennbar.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 ist keine konjunkturelle Entwicklung zwischen 2020 und 2021 erkennbar.

Kauffall-Nr.	Kaufpreis KP in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche Nfl.
1	1.452
2	1.452
3	1.458
4	1.438
5	1.440
6	1.419
7	1.358
8	1.392
9	1.426
10	1.397
11	1.000
12	1.000
13	1.000
14	1.000
15	2.759
16	175
17	333
18	2.511
19	2.470
20	2.537
21	3.138
22	877
<b>Summe aus 22 Käuffällen</b>	<b>33.032</b>
<b>Mittelwert aus 22 Käuffällen = 33.032.-€/m<sup>2</sup> Nfl. : 22 Käuffälle =</b>	<b>ø 1.501.-€/m<sup>2</sup> Nfl.</b>

Unter Verwendung der 22 Käuffälle ergibt sich nach erster Anpassung der Käuffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 33.032.-€/m<sup>2</sup> : 22 Käuffälle = 1.501,45 €/m<sup>2</sup>, rd. 1.501.-€/m<sup>2</sup> Nfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreichen Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der mehr als 35 % vom Mittelwert in Höhe von rd. 1.501.-€/m<sup>2</sup> Nfl. abweichenden Käuffälle Nr. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 und 22, die ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer oder sonstige besondere Objekteigenschaften (wie beispielsweise die im Kaufpreis enthaltene Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung bei überdurchschnittlich ausfallenden Kaufpreishöhen) vermuten lassen, gemäß nachfolgender Tabelle für die verbleibenden 14 Käuffälle ein Mittelwert von 18.232.-€/m<sup>2</sup> : 14 Käuffälle = 1.302,29 €/m<sup>2</sup> Nfl., rd. 1.302.-€/m<sup>2</sup> Nfl.:

Kauffall-Nr.	Kaufpreis KP in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche Nfl.
1	1.452
2	1.452
3	1.458
4	1.438
5	1.440
6	1.419
7	1.358
8	1.392
9	1.426
10	1.397
11	1.000
12	1.000
13	1.000
14	1.000
<b>Summe aus 14 Käuffällen</b>	<b>18.232</b>
<b>Mittelwert aus 14 Käuffällen = 18.232.-€/m<sup>2</sup> Nfl. : 14 Käuffälle =</b>	<b>ø 1.302.-€/m<sup>2</sup> Nfl.</b>

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

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/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.

Die statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter abschließender Berücksichtigung der nach Ausschluss verbleibenden 14 Kauffälle:

<b>Auswertung unter Berücksichtigung der 14 verbleibenden Kauffälle</b>	
Arithmetischer Mittelwert	1.302.-€/m <sup>2</sup> Nfl.
Standardabweichung	200.-€/m <sup>2</sup> Nfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,15
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	13
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,771
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	95.-€/m <sup>2</sup> Nfl.
<b>Vertrauensbereich</b>	<b>1.302.-€/m<sup>2</sup> Nfl. +/- 95.-€/m<sup>2</sup> Nfl.</b>

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 1.302.-€/m<sup>2</sup> Nfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 14 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streubereich von +/- 95.-€/m<sup>2</sup> Nfl. um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender bis bedenklicher statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,15.

Zwischensumme vorläufiger marktangepasster Vergleichswert rd.

1.302.-€/m<sup>2</sup> Nfl.

Abschließend sind die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen speziellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG zu berücksichtigen, die im hier vorliegenden Fall als gewichteter Abschlag in Höhe von 10 % gewertet werden bei für Lagerzwecke durchschnittlich nutzbarem Zuschnitt:

positiv:

- eventuelle bauliche Erweiterungsmöglichkeit im straßenseitig nicht bebauten Abschnitt als Baulückenschließung (bei umfangreichem Klärungsbedarf hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit unter Aufrechterhaltung der Bindungen gemäß Grundbuch Abt. II und der Baulasteneintragung)
- zusätzliche Aussicht auf Mieteinnahmen für die Eigentümergemeinschaft bei hofseitiger Stellplatzvermietung

negativ:

- finanziell angespannte Situation der Eigentümergemeinschaft bei nur geringer Instandhaltungsrücklage und anstehender Dachsanierung
- hinsichtlich eines Ausbaus zu Wohn- oder Gewerbebezwecken einschränkender Zuschnitt bei Raumtiefen von ca. 4,00 m bis 8,30 m mit zweiseitiger Dachschrägenausbildung bei in den Innenraum ragenden Konstruktionshölzern
- eingeschränkte Zugangssituationen vom Treppenhaus aus über den unmittelbar vom Treppenhauspodest abgehenden, steil geführten Treppenlauf bei - entgegen Aufteilungsplan - fehlender räumlicher Abgrenzung zu den angrenzenden Teileigentumseinheiten Nr. 22 und Nr. 23
- gemäß Punkt 3.2 planungsrechtlich derzeit nicht in Aussicht zu stellende Genehmigungsfähigkeit eines DG-Ausbaus zu Wohnzwecken

Der Vergleichswert ergibt sich somit aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücks- bzw. Wohnungsmerkmale des Wertermittlungsobjektes als gewichteter Abschlag von 10 % wie folgt:

**Endsumme Vergleichswert:** 1.302.-€/m<sup>2</sup> Nfl. x 39,21 m<sup>2</sup> Wfl. x 0,90 =

**45.946,28 €**

## 8.2 Vergleichswert

**Vergleichswert** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.08.2022 rd.

**46.000.-€**

## 9. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet:	
Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd.	46.000.-€
Abzüglich Risikoabschlag in Höhe von 5 % für die nicht gegebene Zugangsmöglichkeit zum Sondereigentum in Verbindung mit fehlenden eigentümerseits erteilten Objektangaben bei als vertragsfrei unterstelltem Objektzustand: 0,05 x 46.000.-€ = 2.300.-€, rd.	- 2.000.-€
Endsumme	44.000.-€

<b>Verkehrswert</b> zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.08.2022 rd.	<b>45.000.-€</b>
---------------------------------------------------------------------------	------------------

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1.148.-€/m<sup>2</sup> Nutzfläche bei angesetzter Nutzfläche von 39,21 m<sup>2</sup> bzw. rd. 1.173.-€/m<sup>2</sup> Nfl. ohne Berücksichtigung des abschließenden Risikoabschlags in Höhe von 5 %)

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Wedding. An der Verwertung des Objektes bin ich wirtschaftlich in keiner Weise beteiligt. Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von rd. 2.000.-€ bezüglich der vorgenommenen Ansätze für Bauzustand, Ausstattungsstandard und Vermietungsstand bei nicht ermöglichtem Zutritt zum Sondereigentum nicht ausreichend ausgefallen sein kann.

Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Der Verkehrswert liegt im unter Punkt 8.1 auf Seite 18 aufgeführten unteren Spannenbereich des für das Jahr 2021 aufgeführten Kaufpreisniveaus von Teileigentum als unausgebauter Dachraum (Mittelwert 2.150.-€/m<sup>2</sup> Nutzfläche in einer Preisspanne von 175.-€/m<sup>2</sup> bis 5.030.-€/m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Auf Grund der speziellen Objekteigenschaften des zu bewertenden Teileigentums (beispielsweise wegen des einschränkenden Zuschnitts, des Instandsetzungsbedarfs am Dachstuhl, der Zugangssituation oder der planungsrechtlichen Gegebenheiten etc.) kann diese Spanneneinordnung zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

30 K 68-21, aufgestellt am 06.09.2022

**10. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN**

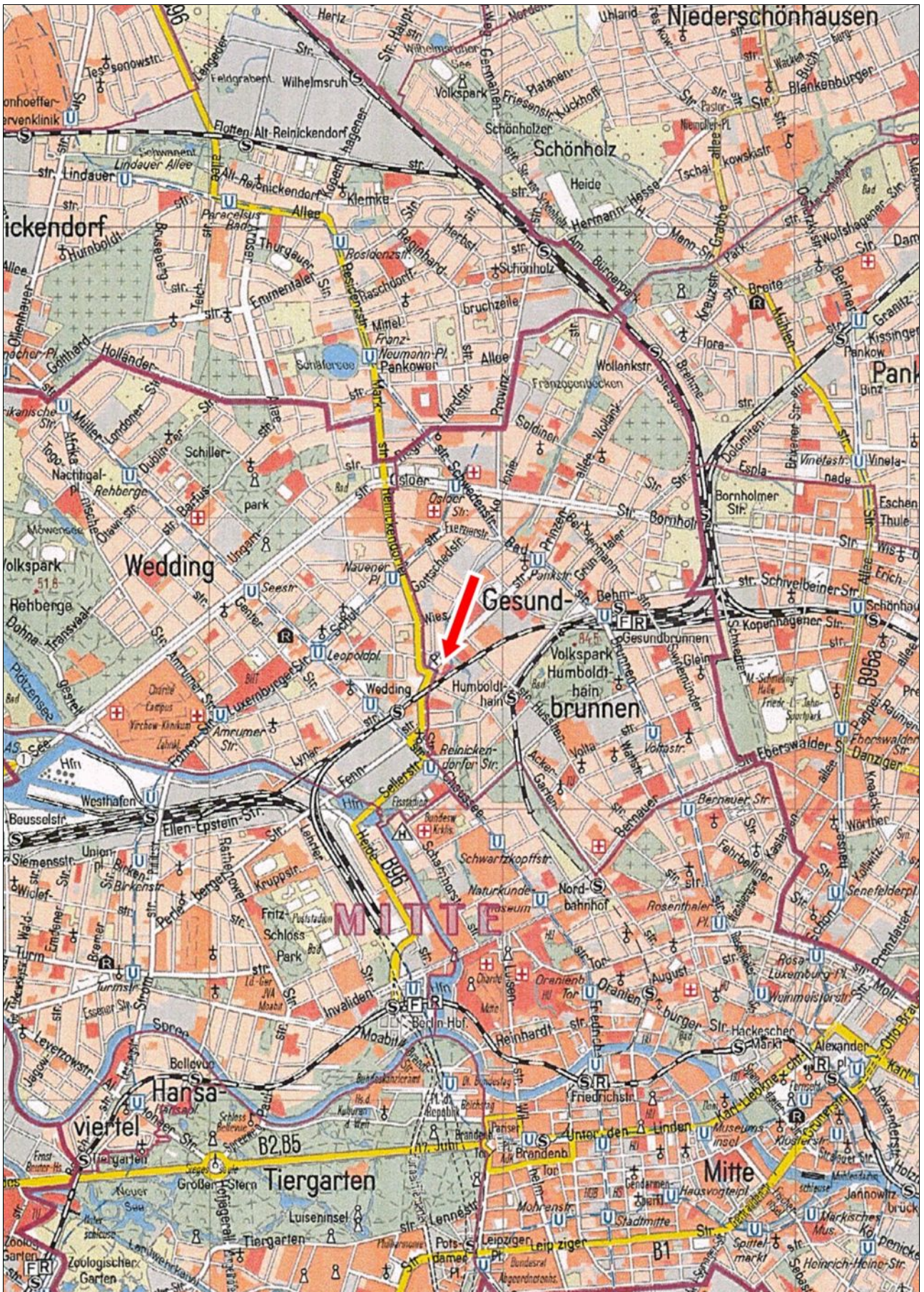
- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten (s. Punkt 2.6).
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die acant Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Ewaldstraße 51 in 12524 Berlin bei monatlicher Hausgeldzahlung in Höhe von 231.-€ (incl. Instandhaltungsrücklage).
- c) Bei als bezugsfrei zu Grunde gelegtem Zustand des Teileigentums, nicht ermöglichtem Zutritt zum Sondereigentum und eigentümerseits nicht erteilten Objektauskünften, können keine Angaben zum Mieter mitgeteilt werden.
- d) Gemäß Auskunft vom 16.06.2022 durch das BA Mitte/Abt. Soziales und Bürgerdienste/Wohnungsbindung/Frau Wendt liegt keine Wohnungsbindung vor. Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es bestehen keine Anzeichen zur Führung eines Gewerbebetriebes (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Zugangs zum Sondereigentum).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Zugangs zum Sondereigentum).
- g) Ein am 25.02.2020 erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 24.02.2030 (Ersteller: Dipl.-Ing. Maik Tzschope c/o Azur GmbH, Pettenkofferstraße 16-18 in 10247 Berlin) weist einen Endenergieverbrauch von 175,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a) bei einem Primärenergieverbrauch von 78,9 kWh/(m<sup>2</sup>-a) aus.

**11. ÜBERSICHT ANLAGEN** (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 29.08.2022 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von TE-Nr. 22 im DG links des Vorderhauses
- d) Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Grundrisse KG, EG und DG (mit Sondereigentum TE-Nr. 22 im Vorderhaus links) sowie Gebäudeschnitt Seitenflügel bzw. Gebäudeschnitte Seitenflügel und Vorderhaus als Bestandteile der ursprünglichen Baugenehmigungsunterlagen
- e) Ausschnitt Lageplan zur Baulasteneintragung
- f) Ausschnitt Lageplan zu Eintragungen in Grundbuch Abt. II (Frisch- und Schmutzwasserleitungsrecht sowie Wege- und Fahrrecht)
- g) Fotos vom 29.08.2022

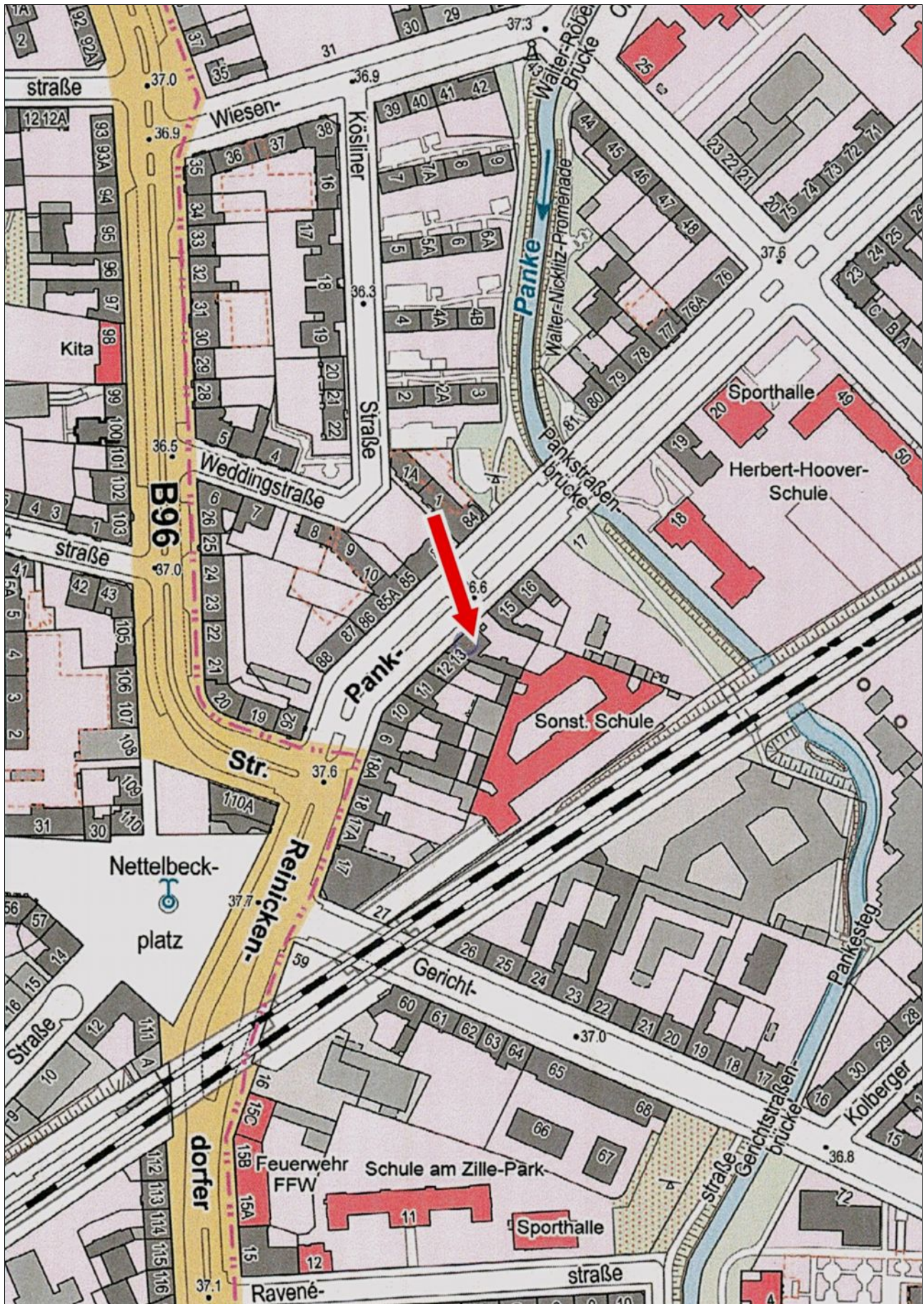
**Anlage a**

Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin UK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)



**Anlage b**

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



**Anlage c**

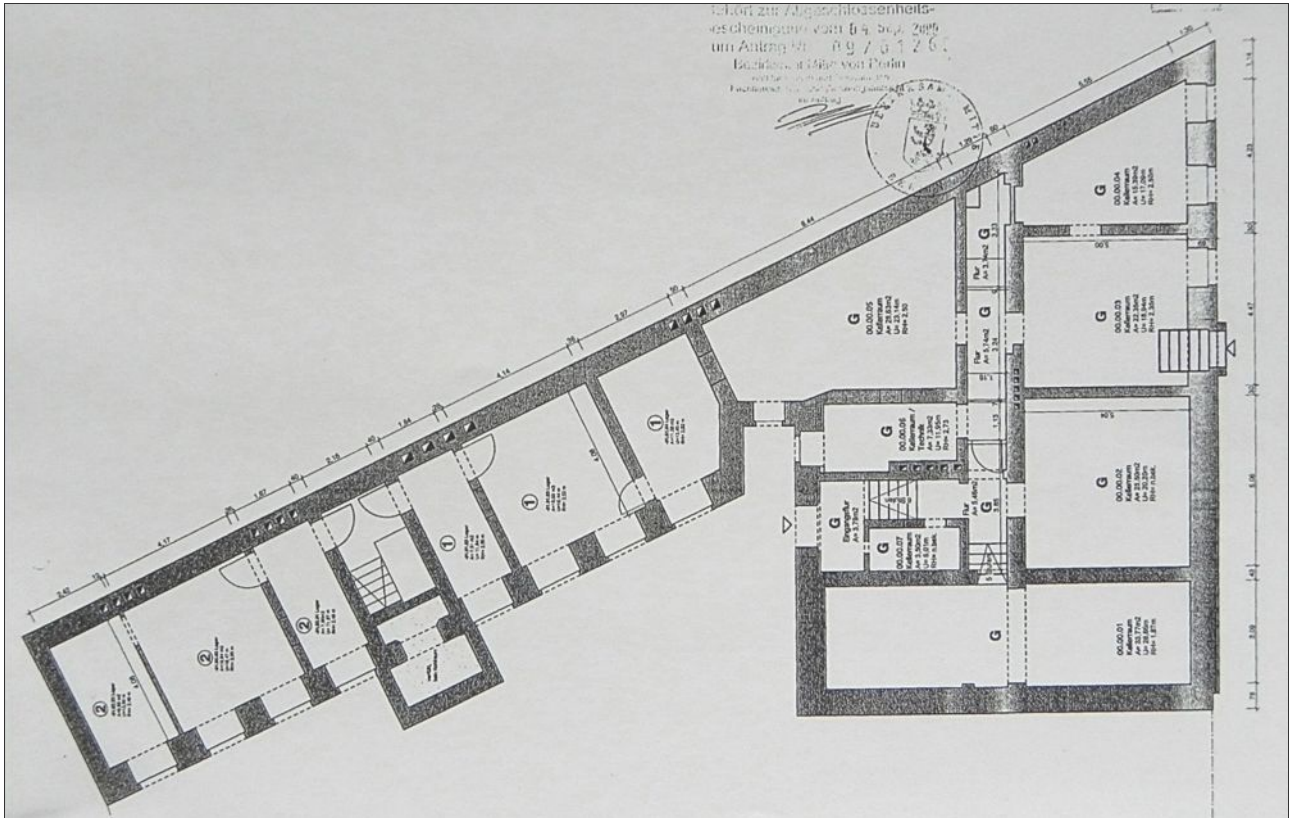
Flurkartenausschnitt vom 29.08.2022 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von TE-Nr. 22 im DG links des Vorderhauses



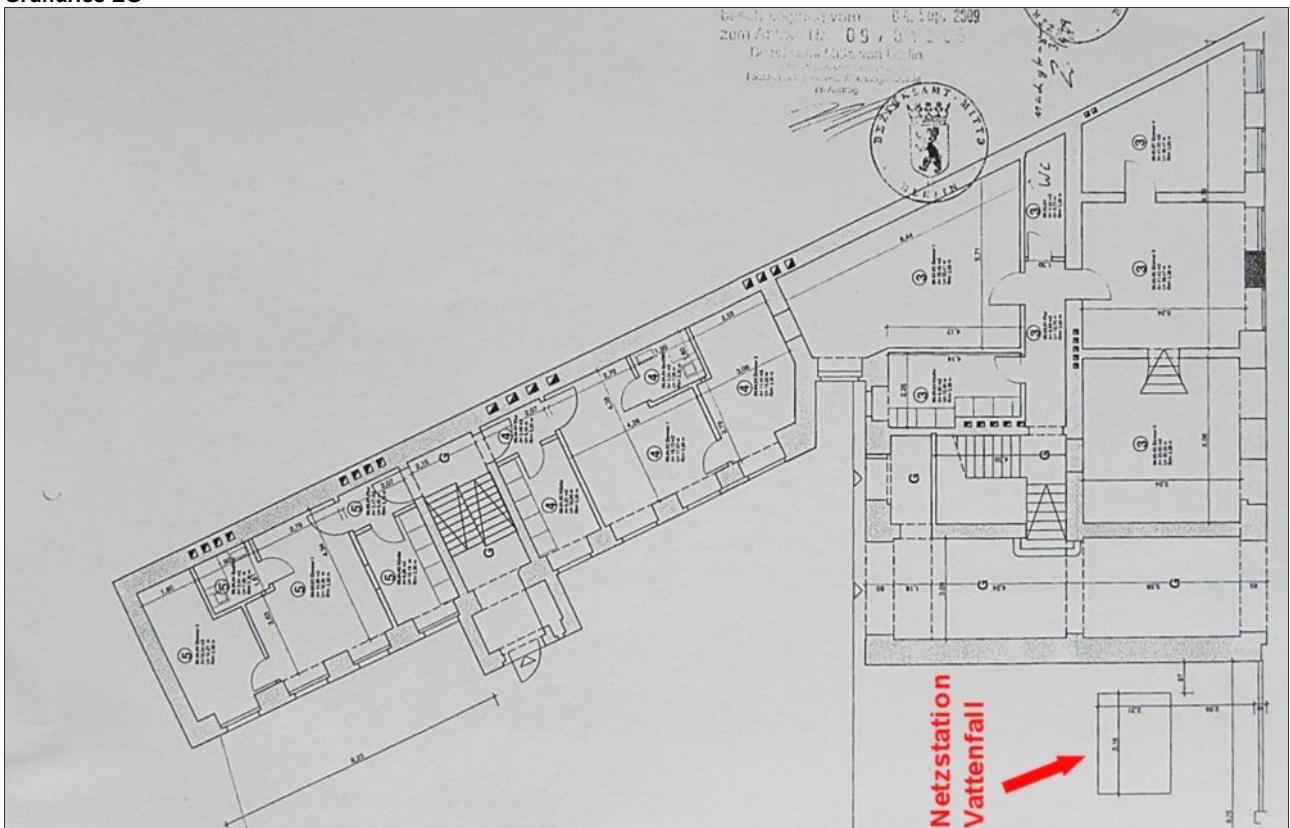
**Anlage d**

Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Grundrisse KG, EG und DG (mit Sondereigentum TE-Nr. 22 im Vorderhaus links) sowie Gebäudeschnitt Seitenflügel bzw. Gebäudeschnitte Seitenflügel und Vorderhaus als Bestandteile der ursprünglichen Baugenehmigungsunterlagen

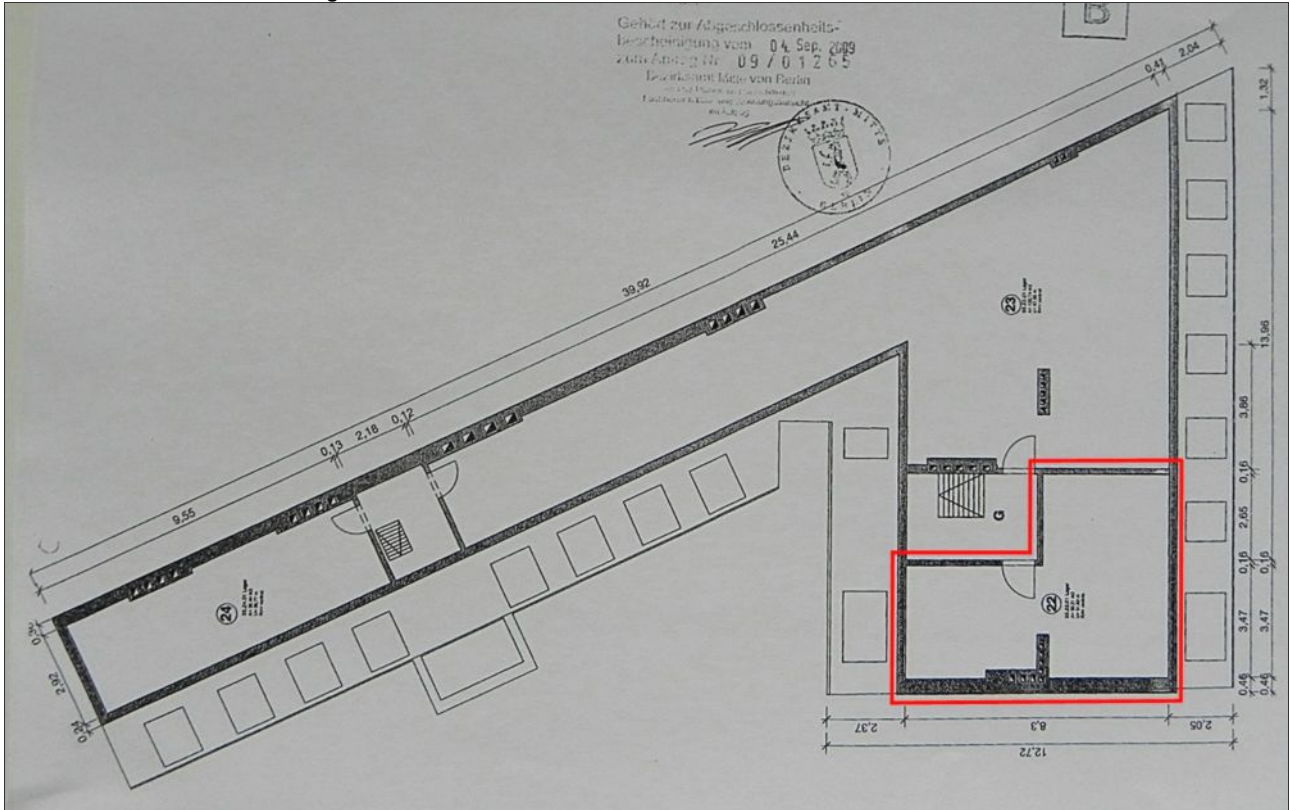
**Grundriss KG/Souterrain**



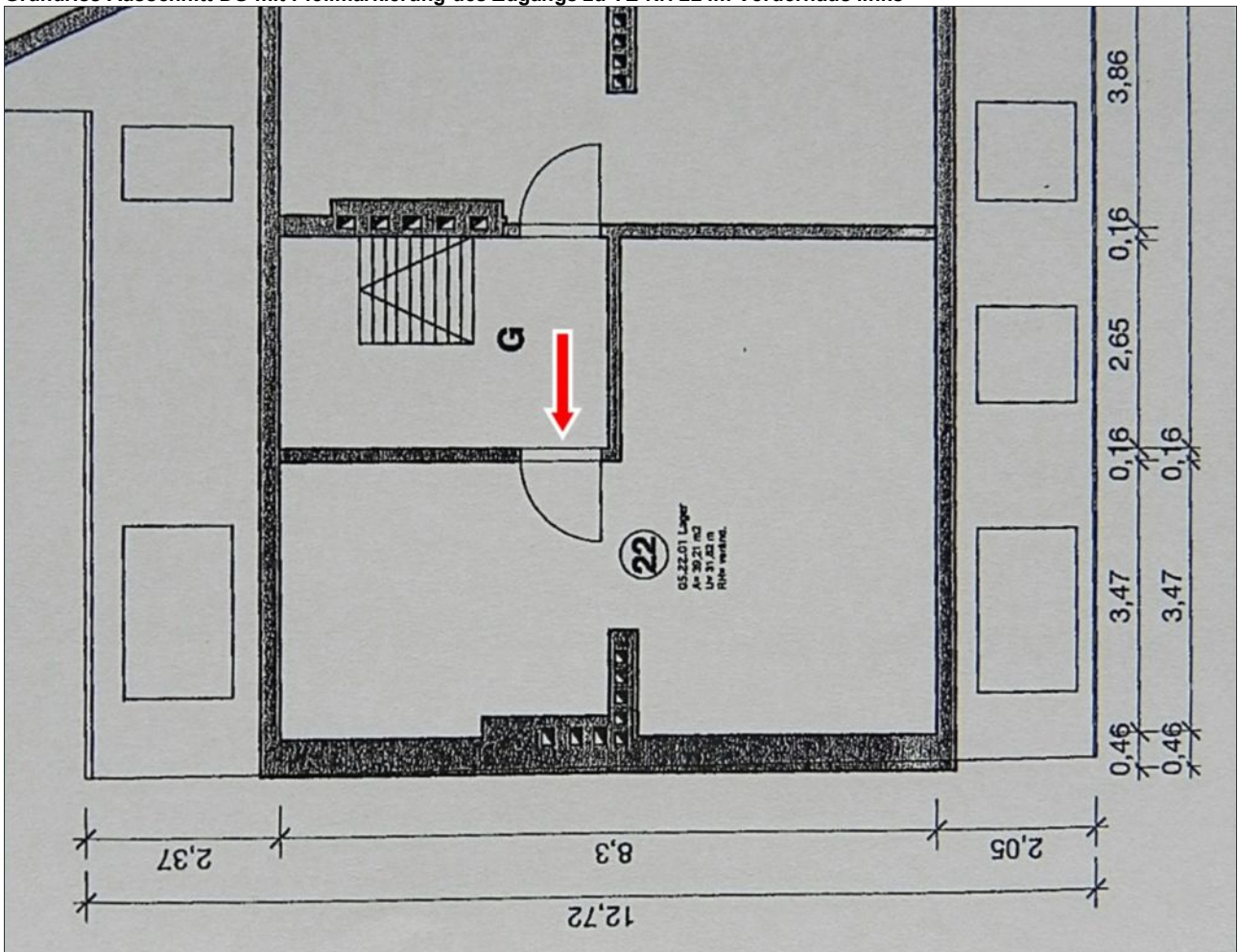
**Grundriss EG**



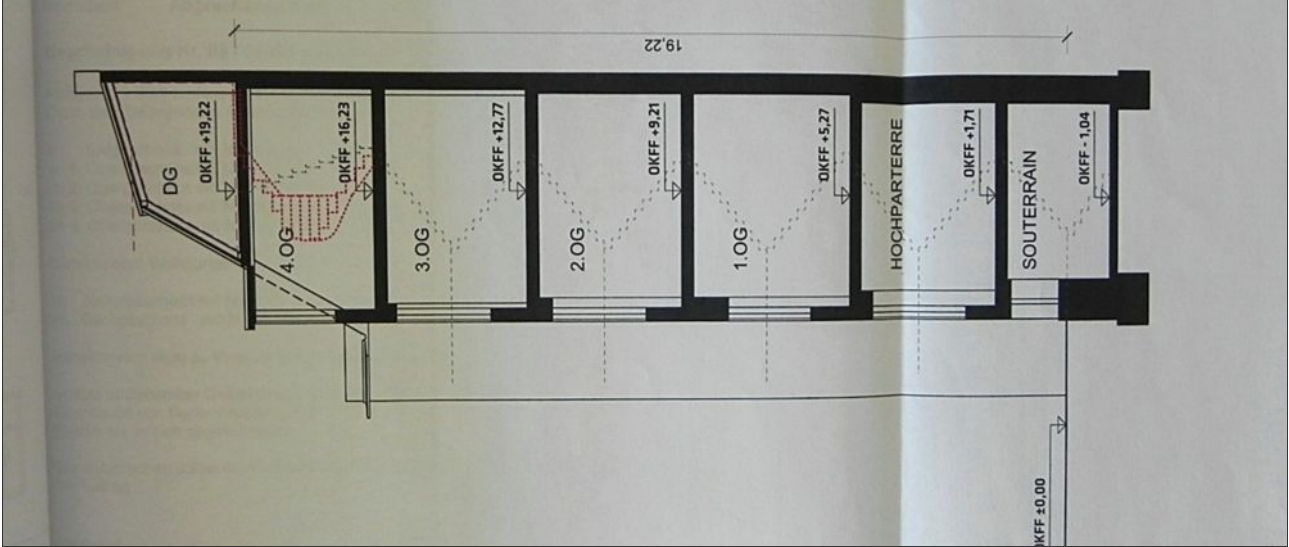
Grundriss DG mit Rotmarkierung von TE-Nr. 22



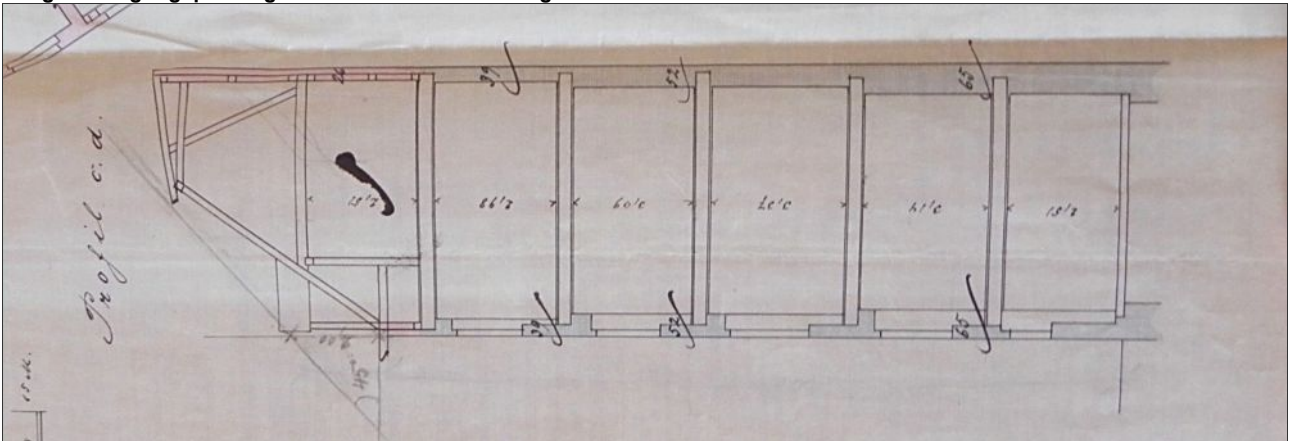
Grundriss Ausschnitt DG mit Pfeilmarkierung des Zugangs zu TE-Nr. 22 im Vorderhaus links



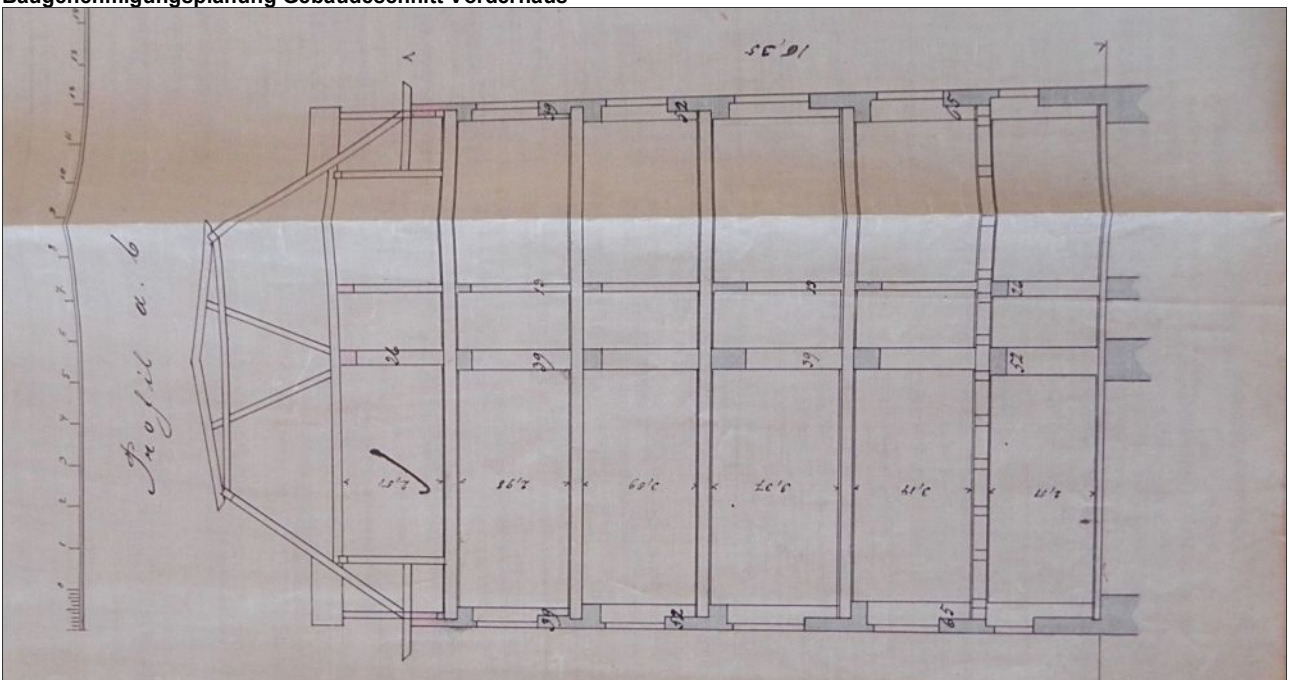
**Aufteilungsplan Gebäudeschnitt Seitenflügel** (bei nicht gegebener Überprüfbarkeit des eingetragenen Treppeneinbaus zwischen 4. OG und DG)



**Baugenehmigungsplanung Gebäudeschnitt Seitenflügel**

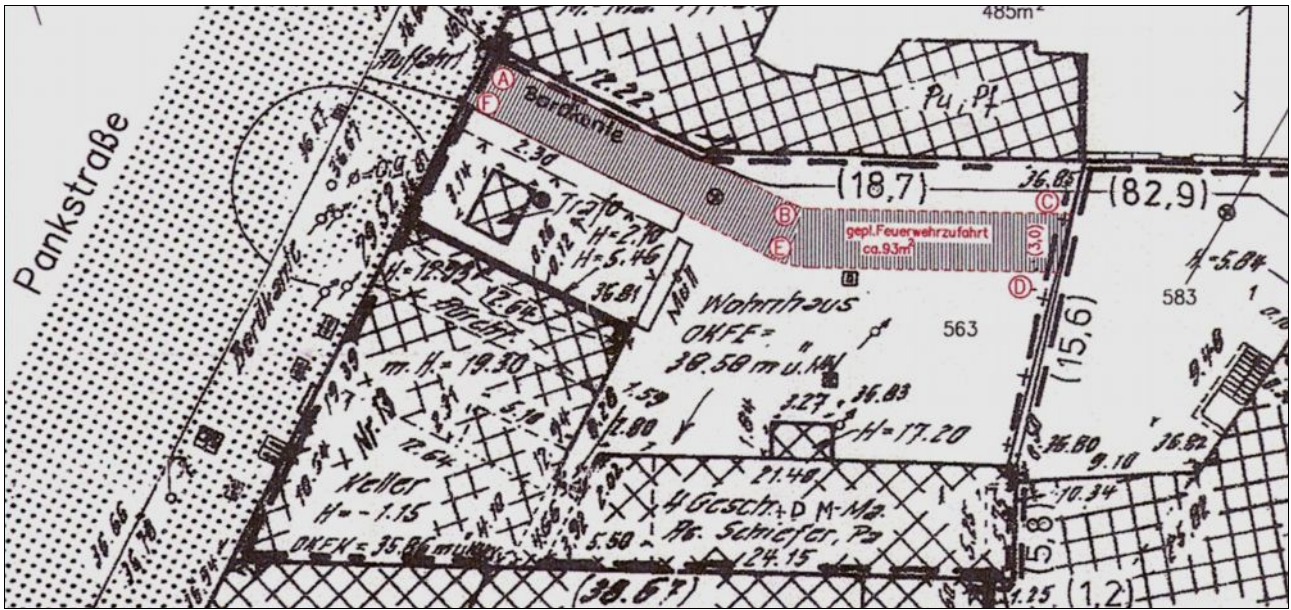


**Baugenehmigungsplanung Gebäudeschnitt Vorderhaus**



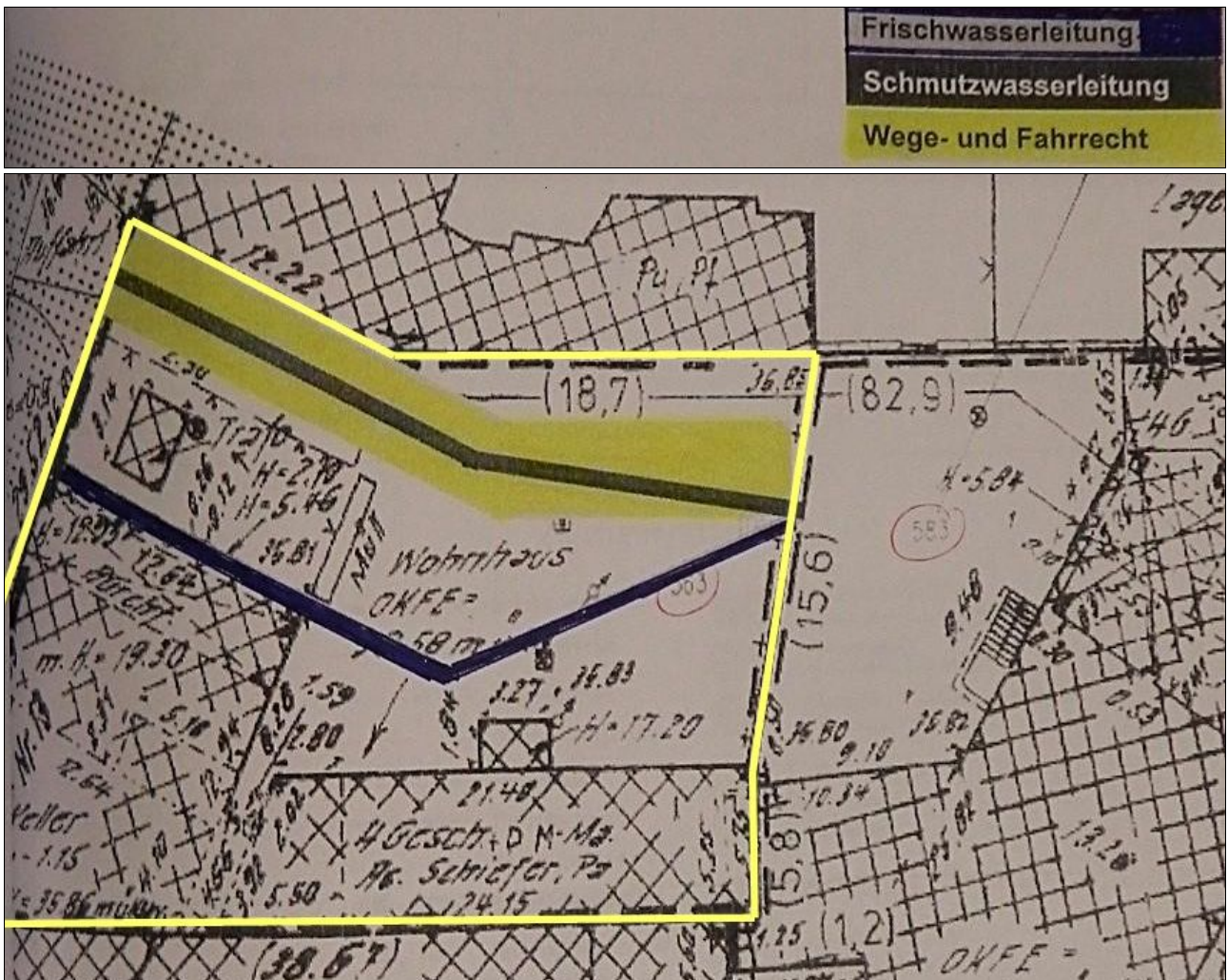
**Anlage e**

Ausschnitt Lageplan zur Baulasteneintragung



**Anlage f**

Ausschnitt Lageplan zu Eintragungen in Grundbuch Abt. II (Frisch- und Schmutzwasserleitungsrecht sowie Wege- und Fahrrecht)



**Anlage g**

Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 29.08.2022

**Foto 1:**

Straßenfassade Pankstraße 13 mit Pfeilmarkierung von TE-Nr. 22.

**Foto 2:**

Zufahrt zur Innenhoffläche, von der Pankstraße aus gesehen.

**Foto 3/3a:**Links: Hauseingangstür Vorderhaus.  
Rechts: Hofseite des Hausdurchgangs/Vorderhaus.**Foto 4/4a:**

Hauseingangs- bzw. -durchgangsbereich des Vorderhauses.

**Foto 5:**

Mülltonnensammelstellplatz und im Hintergrund Netzstation im Zufahrtsbereich an der freistehenden Giebelwand des Vorderhauses.

**Foto 6:**

Ausschnitt Straßenfassade/Vorderhaus mit Pfeilmarkierungen der Dachluken von TE-Nr. 22 im DG (bei Lage des Teileigentums oberhalb der Dachgauben).



**Foto 7/7a:**

Links: Hoffassade Seitenflügel rechts und Hoffassade Vorderhaus.

Rechts: Treppenhaus Vorderhaus.

**Foto 8/8a:**

Links: Zugangstür Treppenhaus Vorderhaus im 4.OG zum Treppenaufgang zum DG.

Rechts: unmittelbar hinter der Tür von Foto 8 beginnender, steiler Treppenlauf zum DG.

**Foto 9/9a:**

Links: Blick vom Treppenhaus DG Vorderhaus auf den zum 4.OG führenden Treppenlauf.

Rechts: Ausschnitt Dachkonstruktion Dachuntersicht.

**Foto 10:**

Blick auf den zum DG führenden Treppenlauf im Vorderhaus bei entgegen Aufteilungsplan nicht vorliegenden Raumbegrenzungen.

**Foto 11/11a:**

Treppenhaus Seitenflügel 4.OG mit Durchfeuchtungsspuren und augenscheinlichem Schimmelpilzbefall.

**Foto 12:**

Überblick Innenhoffläche, vom Vorderhaus aus gesehen.

