

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 der mit der Nr. 16 bezeichneten, als vermietet angesetzten 2-Zimmerwohnung mit Flur, Küche und Bad im 3.OG rechts des Seitenflügels bei angesetzter Wohnfläche von 44,13 m² als 29,96/1.000-Miteigentumsanteil an dem 795 m² 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 75-21

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.

130.000.-€

Gutachtaufbau

Seite

1.	Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung	3
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
3.	Planungsrecht	6
3.1	Flächennutzungsplan FNP	6
3.2	Verbindliches Planungsrecht	6
4.	Beschreibung der Lage	7
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Wohnfläche	8
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden	8
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude und Außenanlagen	8
5.3	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums WE-Nr. 16/Wohnfläche	8
5.4	Baulicher Zustand	9
5.5	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Instandhaltungsrücklage	10
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	12
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	12
7.	Bodenrichtwert (nachrichtlich)	12
8.	Vergleichswertermittlung	13
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	13
8.2	Vergleichswert	21
9.	Verkehrswert	21
10.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	22
11.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 23-31)	23

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Anschreiben vom 02.05.2022 wurde ich durch das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 29,96/1.000-Miteigentumsanteil an dem 795 m² großen Grundstück Pankstraße 13 in 13357 Berlin zu erstellen.

Der Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten, als vermietet zu Grunde gelegten 2-Zimmerwohnung mit Flur, Küche und Bad im 3.OG rechts des Seitenflügels bei angesetzter Wohnfläche von 44,13 m² 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, 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 WE-Nr. 16 bestand keine Zugangsmöglichkeit. 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 ermöglichter Innenbesichtigung des Sondereigentums erstellt werden konnte.

Bei fehlenden Angaben zum stichtagsbezogenen Ausstattungsstandard, Bauzustand und Vermietungsstand des Sondereigentums wird abschließend unter Punkt 9 ein Risikoabschlag für Abweichungen von den sachverständigenseits getroffenen bzw. zu Grunde gelegten Annahmen hinsichtlich Ausstattung und Bauzustand bei unterstellt vermietetem Zustand 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 17.05.2022)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Berlin-Wedding, Blatt 28730 - Wohnungsgrundbuch

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

29,96/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 60, Flurstück 563

Gebäude- und Freifläche Pankstraße 13

795 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.09.2009.

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter bei 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. 177/2008, 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. 177/2008, 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 75-21). Eingetragen am 17.02.2022.

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 Feuerwehruzufahrt 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. 16445 im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin verzeichnet bei 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 29,96/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohneinheit im 3.OG.

Angaben zur Wohnflächengröße 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 Geoportal 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 Geoportal 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

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 Wohnungsmarktreport 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 $\bar{\varnothing}$ ca. 9,4 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 2.873.-€ (Berlin $\bar{\varnothing}$ 3.181.-€)

Bezirkswweit (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 umfangreichen Streuungen.

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

5. KURZBESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK / WOHNFLÄCHE

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 ermöglichtem Zutritt zum Sondereigentum) der Ortsbesichtigung vom 29.08.2022 und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Objektunterlagen.

Gebäude:

Bei dem ca. 1874 (Bauerlaubnisschein Nr. 1863 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 (Pftendach 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 eingefasstem Mülltonnensammelstellplatz.

5.3 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums WE-Nr. 16/Wohnfläche

Bei nicht gegebener Zugangsmöglichkeit zu ETW-Nr. 16 wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung folgender Ausstattungsstandard unterstellt bei lichter Raumhöhe von 2,98 m gemäß Gebäudeschnittzeichnung aus der Ursprungsbauezeit:

- Fenster: isolierverglaste Fensterelemente
- Innentüren: Zargentüren mit glatten Türblättern
- Deckenuntersichten: verputzt/tapeziert/gestrichen
- Fußbodenflächen: Laminat oder Teppichboden; Duschbad Bodenfliesen; Küche PVC-Belag

- Wandflächen: überwiegend verputzt/tapeziert/gestrichen; Badezimmer im Bereich der Duschtasse mit Wandfliesen
- Ausstattung Sanitär/Küche: innen liegendes Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche; Küchenausstattung vermietetseits mit Spüle und Herd gestellt

Für den am Wertermittlungsstichtag 29.08.2022 nicht einsehbaren, tatsächlichen Ausstattungsstandard und Zustand des Sondereigentums wird unter Punkt 9 ein abschließender Risikoabschlag vorgenommen.

Ansatz der Wohnfläche

Den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung ist eine Wohnflächenangabe von 44,13 m² zu entnehmen, die nachfolgend als zutreffend zu Grunde gelegt wird.

WE-Nr. 16 (Angaben gemäß Aufteilungsplan)	Wohnfläche in m ²
Flur	2,75
Küche	6,56
Bad/WC	3,04
Zimmer 1 (Durchgangszimmer)	17,99
Zimmer 2 (hinteres Zimmer)	13,79
Summe Wohnfläche	44,13 m²

Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche WE-Nr. 16

44,13 m²

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

Beurteilung des Grundrisszuschnittes (gemäß Aufteilungsplan bei nicht gegebener Zugängigkeit)

Die Fenster der Küche und der beiden Zimmer zeigen innenhofseitig nach Norden.

Von Nachteil ist das innen liegende Badezimmer bei künstlicher Belichtung und Belüftung (direkt von einem Zimmer aus zugänglich) und die Eigenschaft von Zimmer 1 als Durchgangszimmer.

Bei Lage im 3.OG 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.

Wohnung Nr. 16

Bei nicht ermöglichtem Wohnungszutritt und eigentümerseits nicht erteilten Objektauskünften wird von einem durchschnittlichen Wohnungszustand ausgegangen bei abschließender Vornahme eines diesbezüglichen Risikoabschlags unter Punkt 9 für davon abweichende negative tatsächliche Eigenschaften.

5.5 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Instandhaltungsrücklage

5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Bei eigentümerseits nicht erteilten Objektauskünften oder Überlassung eines Mietvertrages wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ein vermieteter Wohnungszustand als zutreffend zu Grunde gelegt.

5.5.2 Hausgeldhöhe/Instandhaltungsrücklage

Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 06.07.2022:

Die Höhe des Hausgeldes beträgt monatlich 255.-€ (incl. Instandhaltungsrücklage und Heizkosten). Zum 31.12.2020 belief sich die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft.

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/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 78,9 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 Vergleichsverfahren 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 Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

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

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessentengruppen die Bauabsicht bestimmt. 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 vermietet zu Grunde gelegten 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 01.01.2022 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von SU 2.500.-€/m² 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 Stadtumbaugebietes „Badstraße/Pankstraße“) folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2018: 2.000.-€/m² W 2,50
- BRW zum 01.01.2019: 2.300.-€/m² W 2,50 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,15-fache)
- BRW zum 01.01.2020: 2.500.-€/m² W 2,50 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,09-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 2.500.-€/m² W 2,50 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: SU 2.500.-€/m² 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 einer Eigentumswohnung 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 Eigentumswohnungen mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften innerhalb des Bezirks Mitte seit dem 01.01.2021 insgesamt 23 Kauffälle angegeben:

Bezirk	Mitte
Kaufpreisdatum	01.01.2021 bis 29.08.2022
Bodenrichtwert BRW	2.500.-€/m ²
Typische Nutzungsart	W Wohnen
GFZ-Bezug des BRW	2,50
Wohnlageneinstufung nach Berliner Mietspiegel	einfach
Geschosslage/Wohnungsart	OG und DG als Etagenwohnung
Anzahl der Wohneinheiten WE	mindestens 10 WE
Baujahr Gebäude	bis 1918
Aufzug	ohne Aufzug
Verfügbarkeit	vermietet
Wohnflächengröße	40 m ² bis 60 m ²

Alle 23 Kauffälle wurden in 5- bis 6-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen erzielt mit 21 bis 97 Wohneinheiten WE (diese beinhalten auch Gewerbeeinheiten als Teileigentum - hier bei maximal 4 Gewerbeeinheiten) bei Ursprungsbaujahren der Gebäude zwischen 1890 und 1911.

Die Grundstücksgrößen variieren in einer Spanne von 418 m² bis 2.430 m².

Sämtliche Wohnungen verfügen über Küchen/Kochgelegenheiten, Sanitärbereiche und Flure. Mit Ausnahme von Kauffall Nr. 5 bei dort vorliegenden Kohleöfen erfolgt die Beheizung durchgehend über Sammelheizungen.

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

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

Die jeweiligen Grundstücke befinden sich durchgehend in den BRW-Zonen 1832, 1846, 2320 und 2400.

Dabei bleibt die Steigerung in den BRW-Zonen 1846 und 2400 vom 01.01.2021 zum 01.01.2022 von 2.500.-€/m² W 2,50 auf 2.800.-€/m² W 2,50 zum 01.01.2022 vernachlässigbar.

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

Die Eigenschaften der 23 Kauffälle sind den nachfolgenden tabellarischen Auflistungen zu entnehmen:

Kauffall Nr.1	Kaufpreisdatum	13.01.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	58,00 m ²
	Geschosslage	3.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet „Reinickendorfer Straße“ bei 1982 erfolgter Modernisierung des Gebäudes incl. Einbau von Bädern
	Kaufpreis insgesamt	130.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche	2.241.-€/m²	

Kauffall Nr.2	Kaufpreisdatum	04.02.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13347 Berlin - Wedding
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	43,85 m ²
	Geschosslage	3.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet „Leopoldplatz“
	Kaufpreis insgesamt	162.500.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche	3.706.-€/m²	

Kauffall Nr.3	Kaufpreisdatum	23.02.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	40,50 m ²
	Geschosslage	2.OG
	Balkon/Loggia	vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet „Reinickendorfer Straße“
	Kaufpreis insgesamt	120.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche	2.963.-€/m²	

Kauffall Nr.4	Kaufpreisdatum	26.02.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Wohnflächengröße	55,98 m ²
	Geschosslage	3.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	7,61 €/m ² (bei fehlenden Angaben, ob darin Betriebs- und Heizkosten enthalten sind)
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	165.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche	2.947.-€/m²	

Kauffall Nr.5	Kaufpreisdatum	21.04.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13347 Berlin - Wedding
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	40,09 m ²
	Geschosslage	2.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet „Leopoldplatz“, Ofenheizung
	Kaufpreis insgesamt	70.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche	1.746.-€/m²	

Kauffall Nr.6	Kaufpreisdatum	27.05.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Wohnflächengröße	40,99 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	6,83 €/m ² (bei fehlenden Angaben, ob darin Betriebs- und Heizkosten enthalten sind)
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	125.000.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	3.050.-€/m²

Kauffall Nr.7	Kaufpreisdatum	01.07.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	46,13 m ²
	Geschosslage	5.OG (als DG ohne Angaben zum Entstehungsjahr)
	Balkon/Loggia	vorhanden (als Dachterrasse)
	Nettokaltmiete Höhe	10,06 €/m ² (bei fehlenden Angaben, ob darin Betriebs- und Heizkosten enthalten sind)
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet „Reinickendorfer Straße“
	Kaufpreis insgesamt	189.000.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	4.097.-€/m²

Kauffall Nr.8	Kaufpreisdatum	16.07.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	49,05 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	9,13 €/m ² (bei fehlenden Angaben, ob darin Betriebs- und Heizkosten enthalten sind)
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	175.000.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	3.568.-€/m²

Kauffall Nr.9	Kaufpreisdatum	16.07.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	55,33 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	7,97 €/m ² (bei fehlenden Angaben, ob darin Betriebs- und Heizkosten enthalten sind)
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	160.000.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	2.892.-€/m²

Kauffall Nr.10	Kaufpreisdatum	06.08.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	58,66 m ²
	Geschosslage	2.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Huttenkiez“
	Kaufpreis insgesamt	235.000.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	4.006.-€/m²

Kauffall Nr.11	Kaufpreisdatum	16.09.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Wohnflächengröße	40,27 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	vorhanden
	Nettokaltmiethöhe	19,25 €/m ² (bei fehlenden Angaben, ob darin Betriebs- und Heizkosten enthalten sind)
	Sonstiges	Lage im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Huttenkiez“
	Kaufpreis insgesamt	205.377.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	5.100.-€/m²

Kauffall Nr.12	Kaufpreisdatum	08.10.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	42,61 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet „Reinickendorfer Straße“
	Kaufpreis insgesamt	195.000.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	4.576.-€/m²

Kauffall Nr.13	Kaufpreisdatum	11.10.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13347 Berlin - Wedding
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	41,67 m ²
	Geschosslage	1.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiethöhe	5,74 €/m ² (bei fehlenden Angaben, ob darin Betriebs- und Heizkosten enthalten sind)
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet „Leopoldplatz“
	Kaufpreis insgesamt	149.500.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	3.588.-€/m²

Kauffall Nr.14	Kaufpreisdatum	26.10.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	53,52 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Huttenkiez“
	Kaufpreis insgesamt	200.000.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	3.737.-€/m²

Kauffall Nr.15	Kaufpreisdatum	29.10.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	53,71 m ²
	Geschosslage	3.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Huttenkiez“
	Kaufpreis insgesamt	190.000.-€
	Kaufpreis je m² Wohnfläche	3.538.-€/m²

Kauffall Nr.16	Kaufpreisdatum	03.11.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	51,65 m ²
	Geschosslage	1.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Huttenkiez“
Kaufpreis insgesamt		195.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche		3.775.-€/m²

Kauffall Nr.17	Kaufpreisdatum	29.11.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Wohnflächengröße	56,29 m ²
	Geschosslage	2.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	ohne Angaben
Kaufpreis insgesamt		250.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche		4.441.-€/m²

Kauffall Nr.18	Kaufpreisdatum	10.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Wohnflächengröße	50,34 m ²
	Geschosslage	3.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	ohne Angaben
Kaufpreis insgesamt		155.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche		3.079.-€/m²

Kauffall Nr.19	Kaufpreisdatum	14.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10553 Berlin - Moabit
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Wohnflächengröße	56,49 m ²
	Geschosslage	1.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	ohne Angaben
Kaufpreis insgesamt		135.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche		2.390.-€/m²

Kauffall Nr.20	Kaufpreisdatum	04.01.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Wohnflächengröße	44,00 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet „Reinickendorfer Straße“
Kaufpreis insgesamt		170.000.-€
Kaufpreis je m² Wohnfläche		3.864.-€/m²

Kauffall Nr.21	Kaufpreisdatum	21.01.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	48,00 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	
Kaufpreis je m² Wohnfläche		3.750.-€/m²

Kauffall Nr.22	Kaufpreisdatum	25.01.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	45,08 m ²
	Geschosslage	1.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	5,08 €/m ² (bei fehlenden Angaben, ob darin Betriebs- und Heizkosten enthalten sind)
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	
Kaufpreis je m² Wohnfläche		2.884.-€/m²

Kauffall Nr.23	Kaufpreisdatum	25.02.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	nicht vorliegend
	Wohnflächengröße	47,66 m ²
	Geschosslage	4.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	
Kaufpreis je m² Wohnfläche		3.210.-€/m²

Diesen 23 Käuffällen steht das Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften gegenüber:

Bewertungsobjekt	Wertermittlungsstichtag	29.08.2022
	Lage	Pankstraße 13 in 13357 Berlin - Gesundbrunnen
	Hohe Lärmbelastung lt. Mietspiegel	vorliegend
	Wohnflächengröße	angesetzt mit 44,13 m ²
	Geschosslage	3.OG
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden
	Nettokaltmiete Höhe	fehlende Angaben
	Sonstiges	Lage im Sanierungsgebiet

Zur Anpassung der Eigenschaften der 23 Käuffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes werden nach sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen für das Berliner Stadtgebiet) folgende Zu- und Abschläge in 2,5 %-Schritten vorgenommen bezüglich:

a) der speziellen Wohn-/Verkehrslage

Bei Einstufung der Wohnlage des Bewertungsobjektes mit dem Zusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel 2021, wird für Grundstückslagen ohne Zusatz einer hohen Lärmbelastung ein Lageanpassungsabschlag von 5 % wegen der im Regelfall besseren Marktgängigkeit vorgenommen (in nachfolgender Tabelle als „ohne Lärmbelastung“ bezeichnet).

b) des Vorhandenseins von Balkonen/Loggien/Dachterrassen

Bei Nichtvorliegen eines Balkons oder einer Loggia für das Bewertungsobjekt, wird für Käuffälle mit Balkon, Loggia oder Dachterrasse ein Markt Anpassungsabschlag von 5 % wegen der besseren Marktgängigkeit vorgenommen (in nachfolgender Tabelle als „mit Balkon“ bezeichnet).

c) der Heizungsart

Bei Vorliegen einer Sammelheizung für das Bewertungsobjekt, wird für Kauffall Nr. 5 mit Ofenheizung ein Marktanpassungszuschlag von 10 % wegen der schlechteren Marktgängigkeit vorgenommen (in nachfolgender Tabelle als „Ofenheizung“ bezeichnet).

d) der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes 01.01.2021 bis zum 29.08.2022

Auswertungen zur Kaufpreisentwicklung für den Zeitraum 01.01.2021 bis zum 29.08.2022 liegen nicht vor.

Der Kaufpreisentwicklung der vergangenen Jahre folgend, wird für im 1.Halbjahr 2021 erzielte Käufälle ein konjunktureller Marktanpassungszuschlag von 12,5 %, für im 2.Halbjahr 2021 erzielte Käufälle ein konjunktureller Marktanpassungszuschlag von 7,5 % und für im 1.Halbjahr 2021 erzielte Käufälle ein konjunktureller Marktanpassungszuschlag von 2,5 % vorgenommen (in nachfolgender Tabelle als „Datum“ bezeichnet).

Weitere Eigenschaften wie das Baujahr, die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil oder die Wohnflächengröße bleiben hier bei weitgehend moderaten Streuungen um die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ohne Berücksichtigung.

Vorgenommene Anpassungen der Eigenschaften der 23 Käufälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

Kauffall-Nr.	KP vor Anpassung in €/m ² Wohnfläche	Anpassungsfaktoren	Angepasster KP in €/m ² Wohnfläche
1	2.241	x 1,125 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	2.395
2	3.706	x 1,125 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.961
3	2.963	x 1,125 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung) x 0,95 (Balkon)	3.008
4	2.947	x 1,125 (Datum)	3.315
5	1.746	x 1,125 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung) x 1,10 (Ofenheizung)	2.053
6	3.050	x 1,125 (Datum)	3.431
7	4.097	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung) x 0,95 (Balkon)	3.975
8	3.568	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.644
9	2.892	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	2.953
10	4.006	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	4.091
11	5.100	x 1,075 (Datum) x 0,95 (Balkon)	5.208
12	4.576	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	4.673
13	3.588	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.664
14	3.737	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.816
15	3.538	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.613
16	3.775	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.855
17	4.441	x 1,075 (Datum)	4.774
18	3.079	x 1,075 (Datum)	3.310
19	2.390	x 1,075 (Datum)	2.569
20	3.864	x 1,075 (Datum)	4.154
21	3.750	x 1,025 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.652
22	2.884	x 1,025 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	2.808
23	3.210	x 1,025 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.126
Summe aus 23 Käufällen			82.048
Mittelwert aus 23 Käufällen = 82.048.-€/m² Wohnfläche : 23 Käufälle =			ø 3.567.-€/m² Wfl.

Unter Verwendung aller 23 Käufälle ergibt sich nach erster Anpassung der Käufälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 82.048.-€/m² : 23 Käufälle = 3.567,30 €/m², rd. 3.567.-€/m² Wfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 25 % unter- bzw. überschreitenden Käufälle Nr. 1, 5, 11, 12, 17 und 19, die ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer oder sonstige besondere Objekteigenschaften vermuten lassen, ergibt sich für die verbleibenden 17 Käufälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 60.376.-€/m² : 17 Käufälle = rd. 3.551,53 €/m² Wfl., rd. 3.552.-€/m² Wfl.:

Kauffall-Nr.	KP vor Anpassung in €/m ² Wohnfläche	Anpassungsfaktoren	Angepasster KP in €/m ² Wohnfläche
2	3.706	x 1,125 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.961
3	2.963	x 1,125 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung) x 0,95 (Balkon)	3.008
4	2.947	x 1,125 (Datum)	3.315
6	3.050	x 1,125 (Datum)	3.431
7	4.097	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung) x 0,95 (Balkon)	3.975
8	3.568	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.644
9	2.892	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	2.953
10	4.006	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	4.091
13	3.588	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.664
14	3.737	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.816
15	3.538	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.613
16	3.775	x 1,075 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.855
18	3.079	x 1,075 (Datum)	3.310
20	3.864	x 1,075 (Datum)	4.154
21	3.750	x 1,025 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.652
22	2.884	x 1,025 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	2.808
23	3.210	x 1,025 (Datum) x 0,95 (ohne Lärmbelastung)	3.126
Summe aus 17 Kauffällen			60.376
Mittelwert aus 17 Kauffällen = 60.376.-€/m² Wohnfläche : 17 Kauffälle =			ø 3.552.-€/m² Wfl.

Die ermittelte Zwischensumme in Höhe von 3.552.-€/m² Wfl. basiert auf Einzelwerten in einer maximalen Streuung von 2.808.-€/m² Wfl. bis 4.154.-€/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.

Die statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter abschließender Berücksichtigung der nach Ausschluss verbleibenden 17 Kauffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 17 verbleibenden Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	3.552.-€/m ² Wfl.
Standardabweichung	412.-€/m ² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,12
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	16
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,746
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	175.-€/m ² Wfl.
Vertrauensbereich	3.552.-€/m² Wfl. +/- 175.-€/m² Wfl.

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 3.552.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 17 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 175.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,12.

Zwischensumme vorläufiger marktangepasster Vergleichswert rd.

3.552.-€/m² Wfl.

Bei ungenügenden Angaben zur Nettokaltmiete für die 17 Kauffälle, bleibt diese Eigenschaft ohne Anpassung.

Abschließend werden die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen speziellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG berücksichtigt, die im hier vorliegenden Fall als gewichteter Abschlag in Höhe von 10 % gewertet werden:

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
- ungünstiger Grundrisszuschnitt mit Durchgangszimmer und innen liegendem Badezimmer ohne natürliche Belichtung/Belüftung
- ausschließliche Nordausrichtung der Fensteröffnungen

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: 3.552.-€/m² Wfl. x 44,13 m² Wfl. x 0,90 =

141.074,78 €

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.08.2022 rd.

141.000.-€

9. VERKEHRSWERT

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

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 rd.

141.000.-€

Abzüglich Risikoabschlag in Höhe von 10 % für die nicht gegebene Zugangsmöglichkeit zum Sondereigentum in Verbindung mit fehlenden Objektangaben bei als unbefristet vermietet unterstelltem Objektzustand:

0,10 x 141.000.-€ = 14.100.-€, rd.

- 14.000.-€

Endsumme

127.000.-€

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.08.2022 rd.

130.000.-€

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2.946.-€/m² Wohnfläche bei angesetzter Wohnfläche von 44,13 m² bzw. rd. 3.195.-€/m² Wfl. ohne Berücksichtigung des abschließenden Risikoabschlags in Höhe von 10 %)

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. 14.000.-€ bezüglich der vorgenommenen Ansätze für Bauzustand, Ausstattungsstandard und Vermietungsstand bei nicht ermöglichtem Zutritt und zum Sondereigentum nicht ausreichend ausgefallen sein kann.

Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Nachrichtlich: im aktuell verfügbaren Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wird für Erst-/Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im vermieteten Zustand für das Jahr 2021 im nördlichen Stadtgebiet außerhalb von Citylagen ein \emptyset Kaufpreisniveau von 3.391.-€/m² Wfl. in einer Spanne von 2.411.-€/m² Wfl. bis 4.448.-€/m² Wfl. bei insgesamt 143 Kauffällen genannt.

Bei ausstehender Berücksichtigung der konjunkturellen Kaufpreisentwicklung bis zum 29.08.2022 und unter Beachtung der speziellen Objekteigenschaften incl. Risikoabschlag kann diese Angabe des Immobilienmarktberichts 2021/2022 zur Plausibilisierung herangezogen werden.

30 K 75-21, aufgestellt am 06.09.2022

Dipl.-Ing. Torsten Ricking

10. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

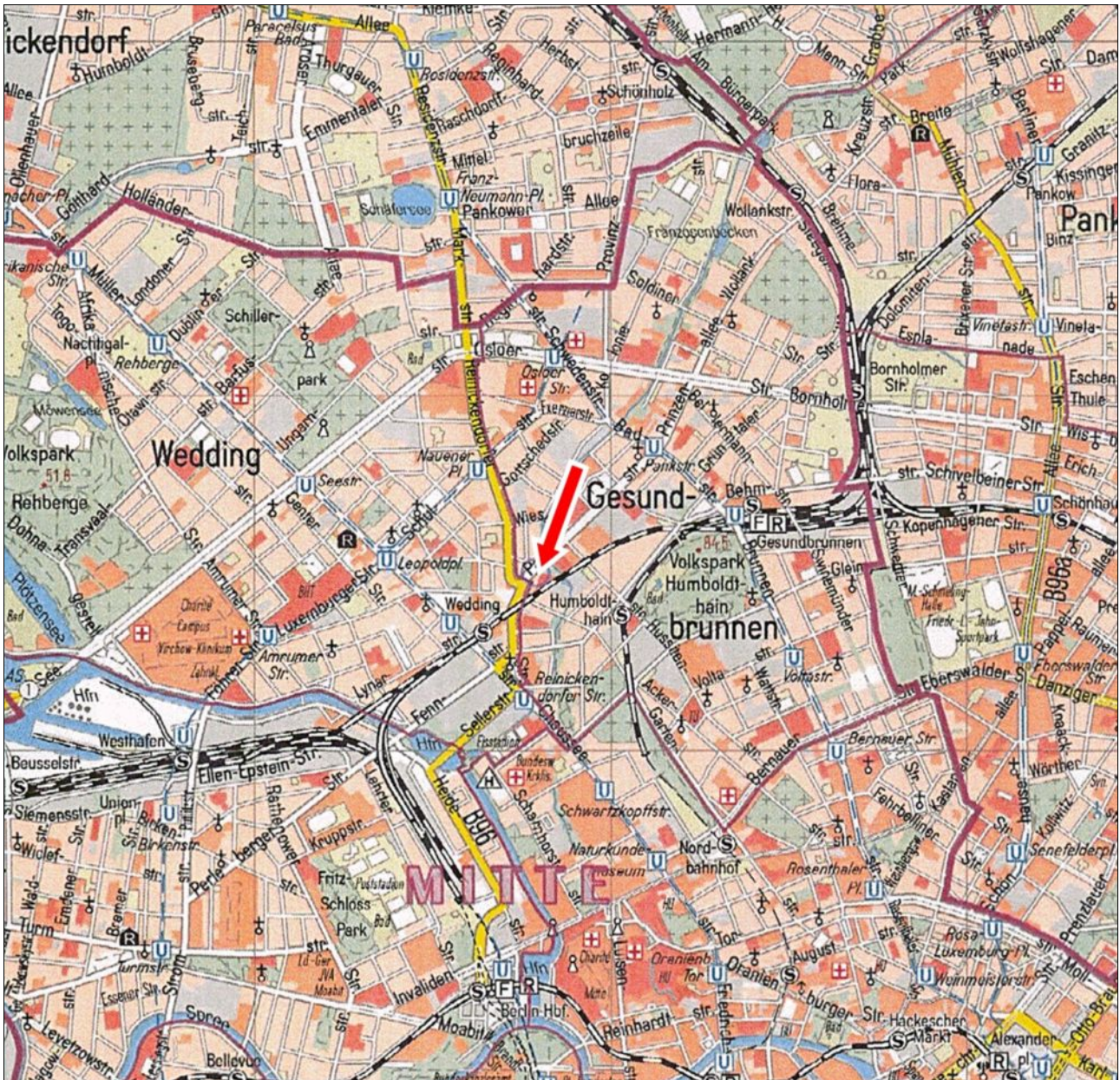
- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten (s. Punkt 2.6).
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die acant Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Ewaldstraße 51 in 12524 Berlin bei monatlicher Hausgeldzahlung in Höhe von 255.-€ (incl. Instandhaltungsrücklage und Heizkosten).
- c) Bei als vermietet zu Grunde gelegtem Wohnungszustand, nicht ermöglichtem Wohnungszutritt, fehlendem Namenschild an der Eingangstür 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 Tzschoppe c/o Azur GmbH, Pettenkoferstraße 16-18 in 10247 Berlin) weist einen Endenergieverbrauch von 175,4 kWh/(m²-a) bei einem Primärenergieverbrauch von 78,9 kWh/(m²-a) aus.

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

- Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)
- Flurkartenausschnitt vom 29.08.2022 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von WE-Nr. 16 im 3.OG rechts des Seitenflügels
- Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Grundrisse KG, EG, 3.OG (mit Sondereigentum WE-Nr. 16 im 3.OG Seitenflügel rechts) und Gebäudeschnitt Seitenflügel sowie Gebäudeschnitte Seitenflügel und Vorderhaus als Bestandteile der ursprünglichen Baugenehmigungsunterlagen
- Ausschnitt Lageplan zur Baulasteneintragung
- Ausschnitt Lageplan zu Eintragungen in Grundbuch Abt. II (Frisch- und Schmutzwasserleitungsrecht sowie Wege- und Fahrrecht)
- Fotos vom 29.08.2022

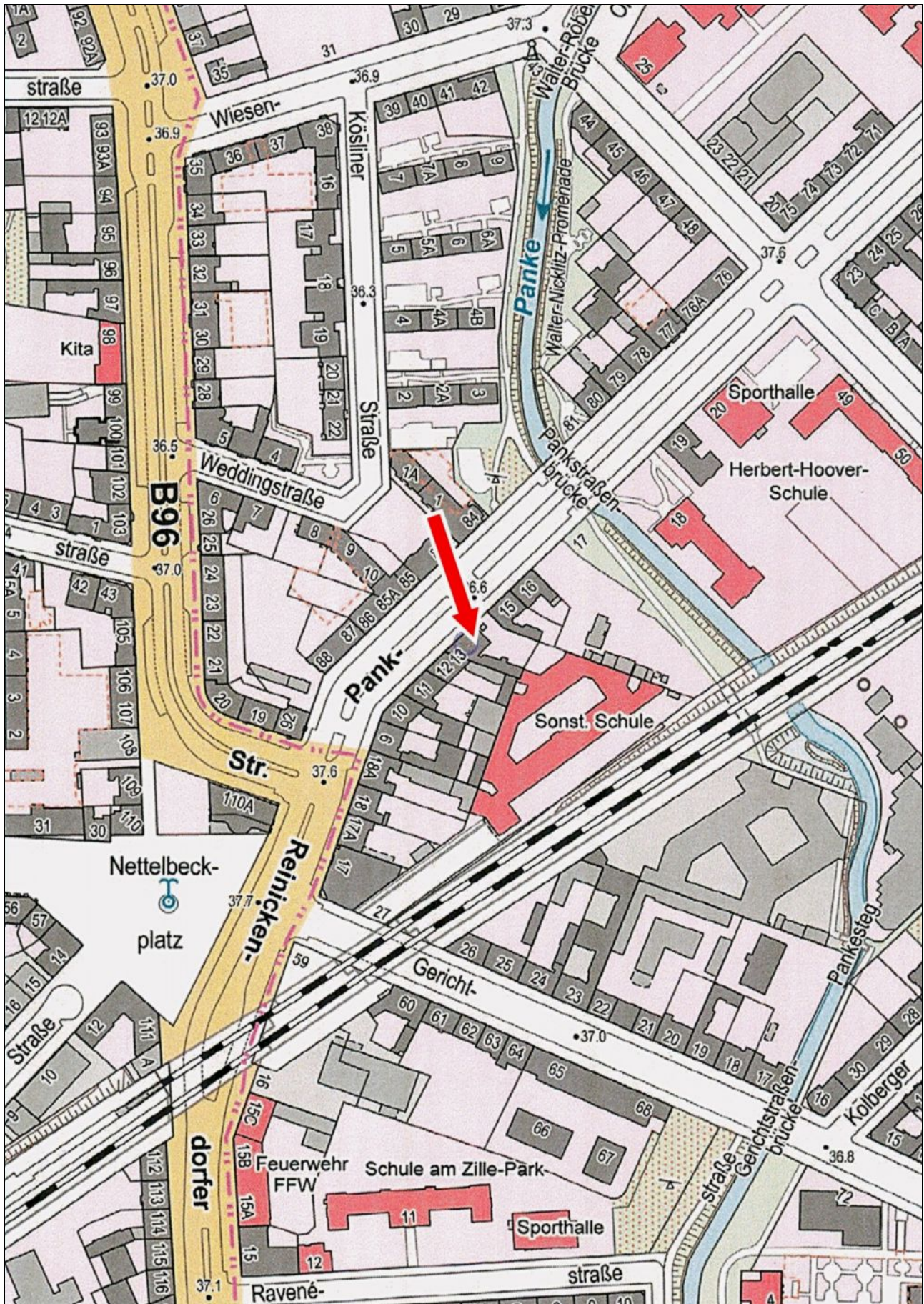
Anlage a

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



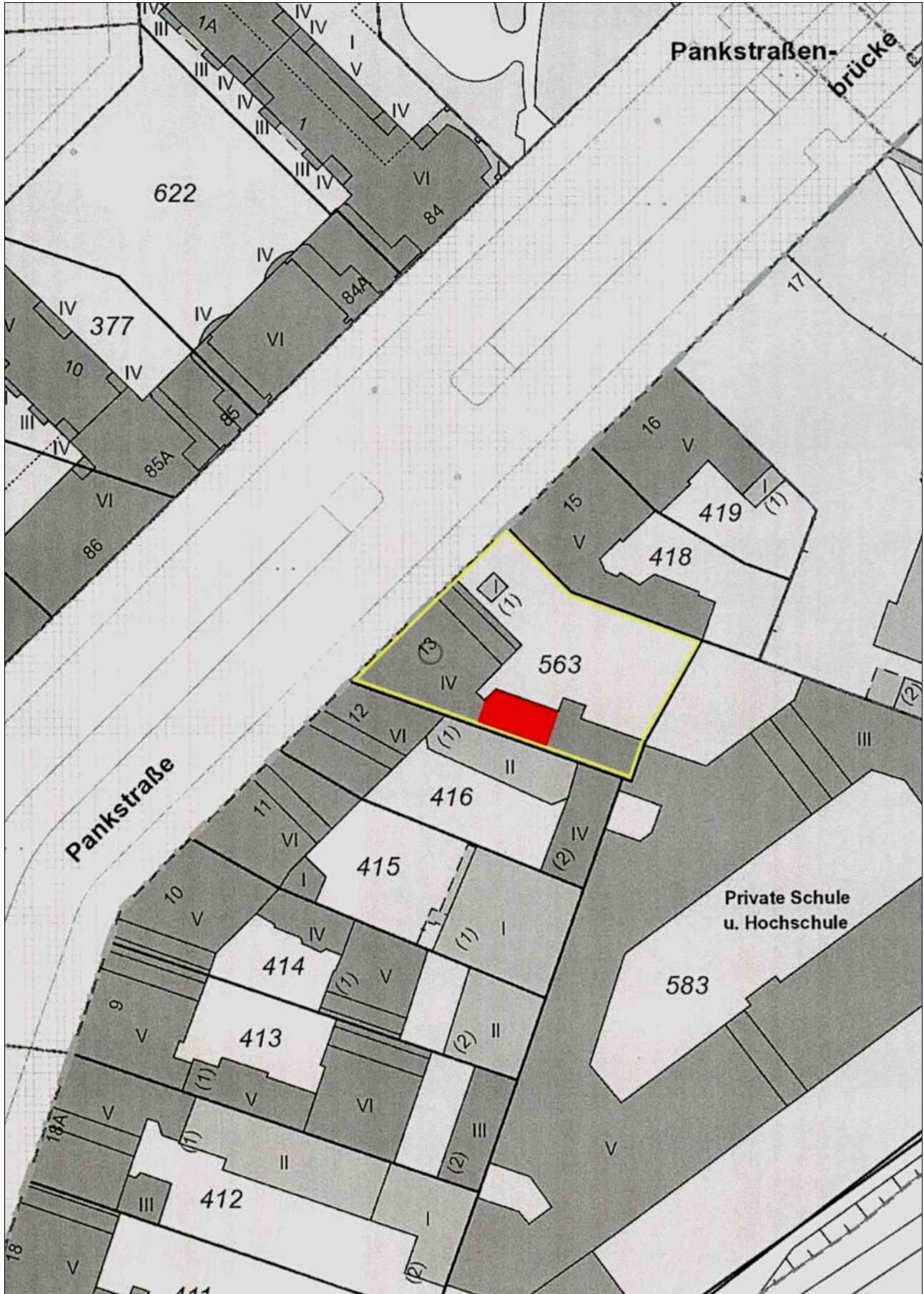
Anlage b

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

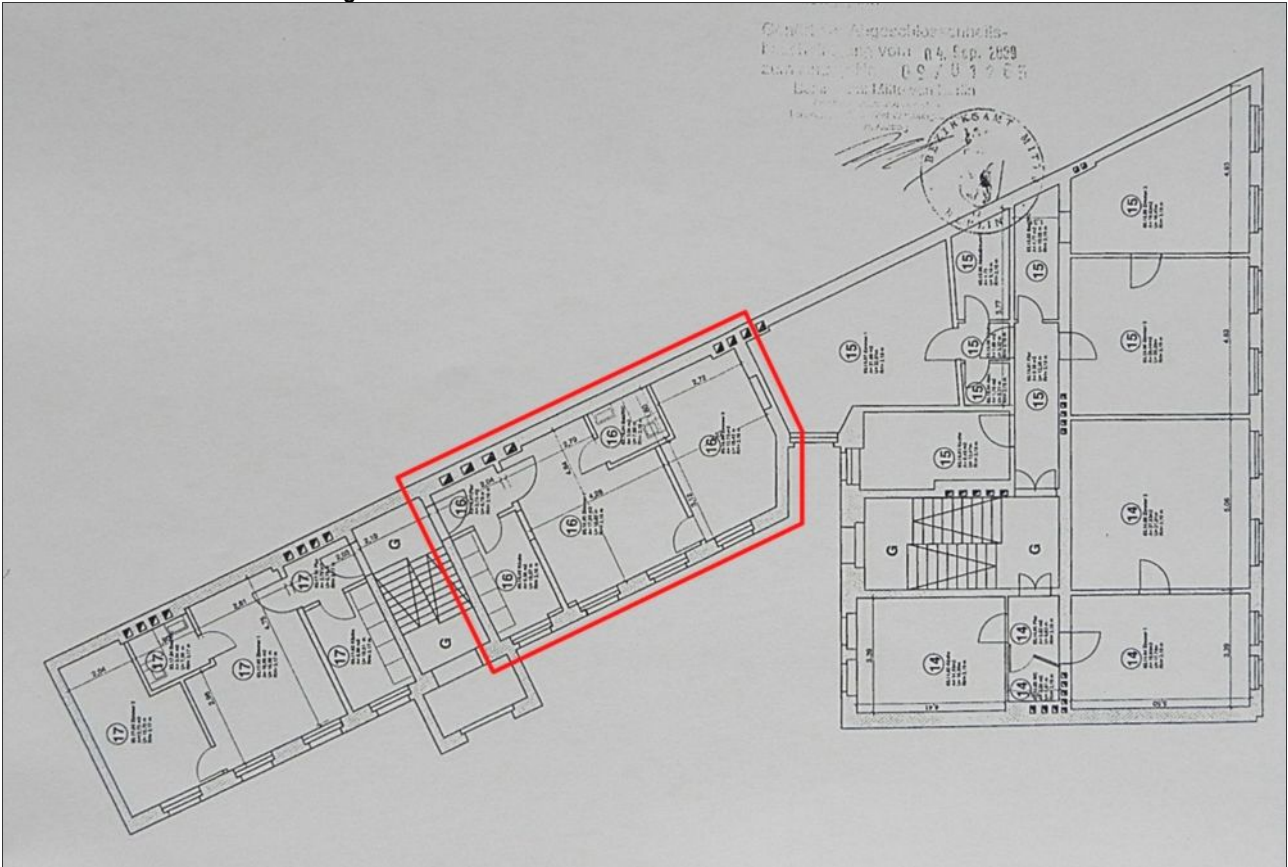


Anlage c

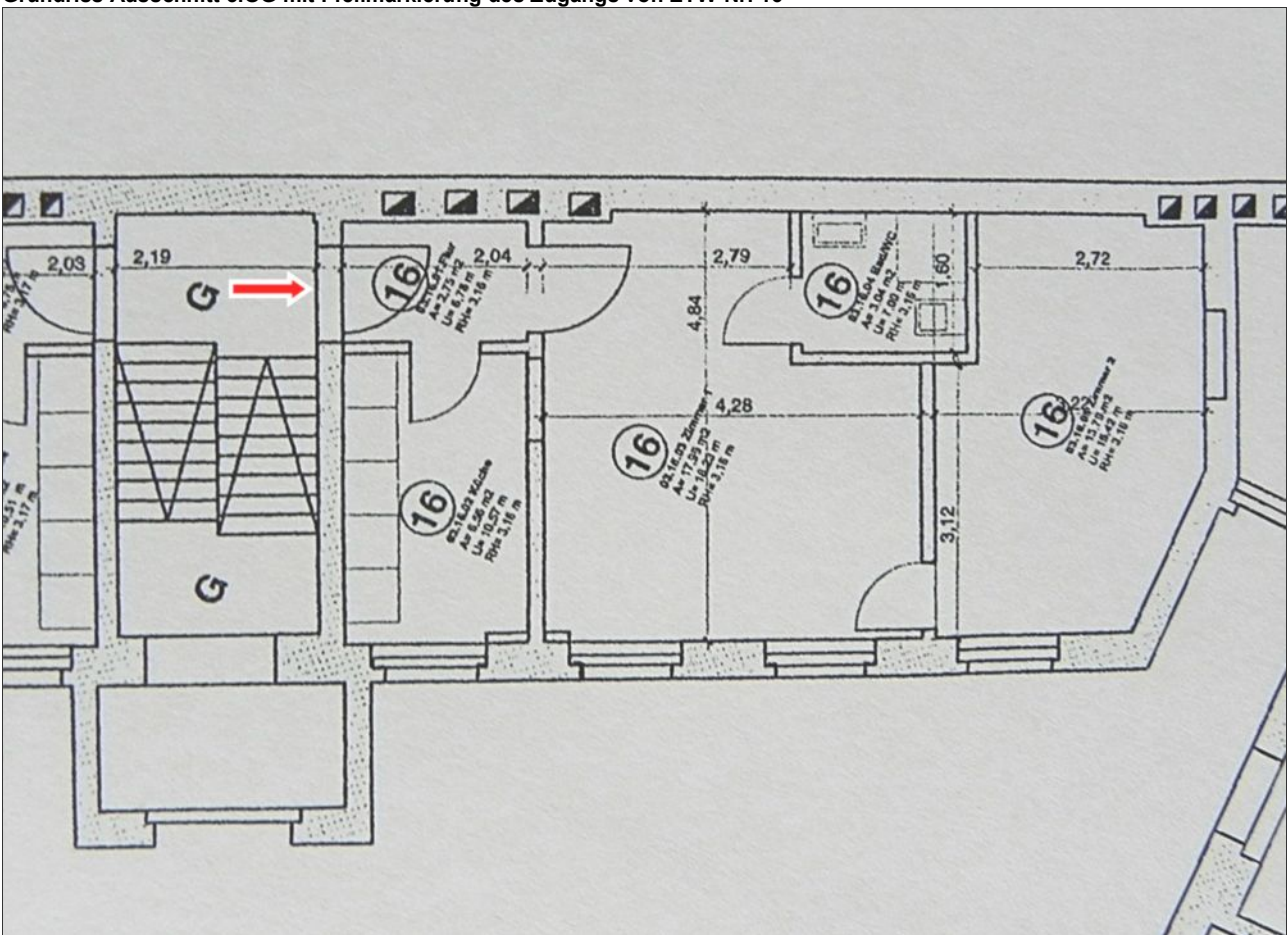
Flurkartenausschnitt vom 29.08.2022 mit Gelbumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von WE-Nr. 16 im 3.OG rechts des Seitenflügels



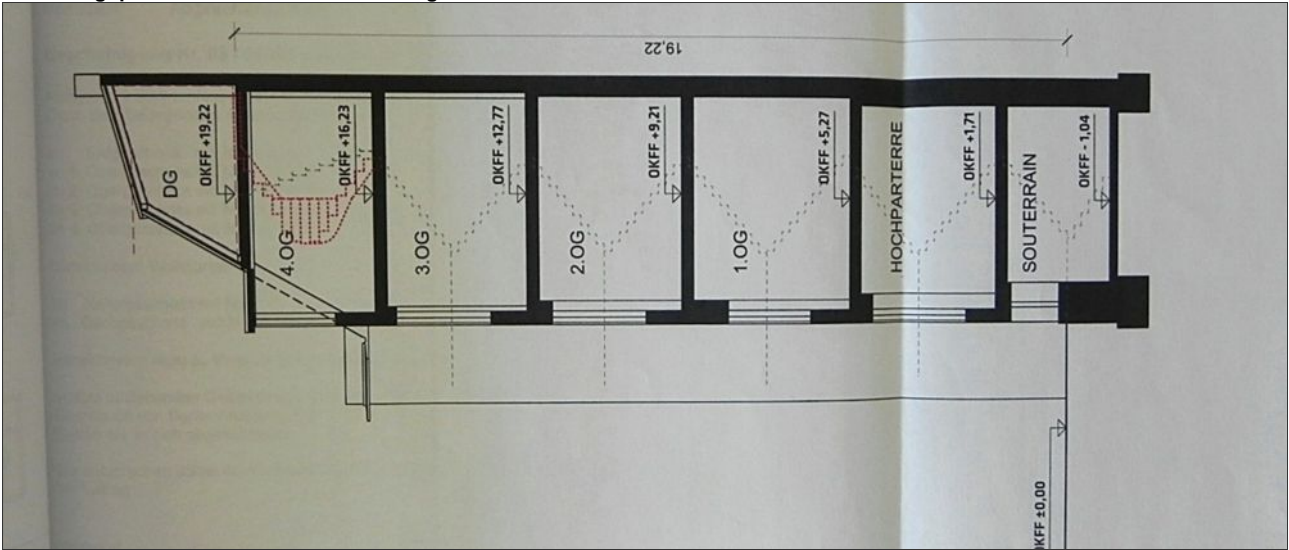
Grundriss 3.OG mit Rotmarkierung von ETW-Nr. 16



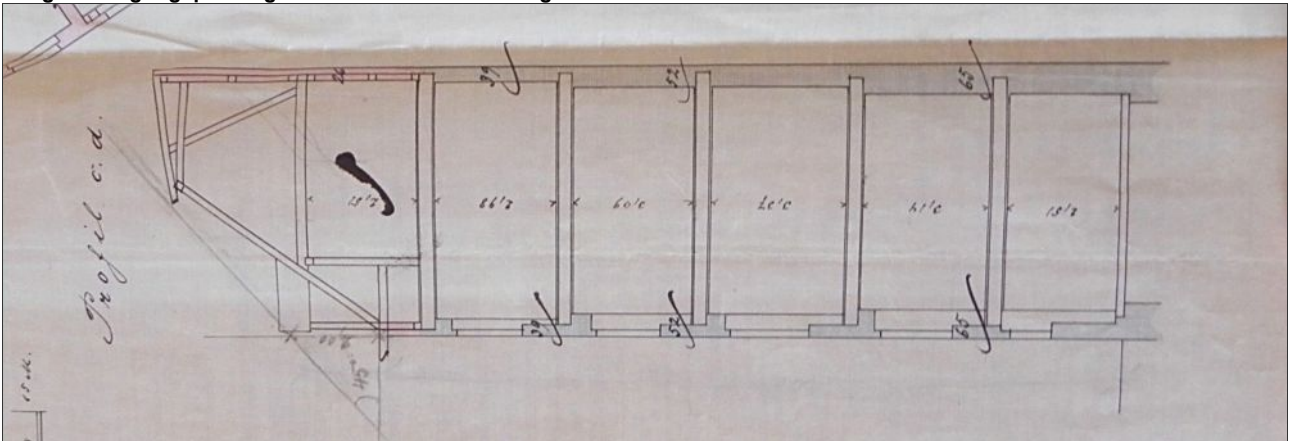
Grundriss Ausschnitt 3.OG mit Pfeilmarkierung des Zugangs von ETW-Nr. 16



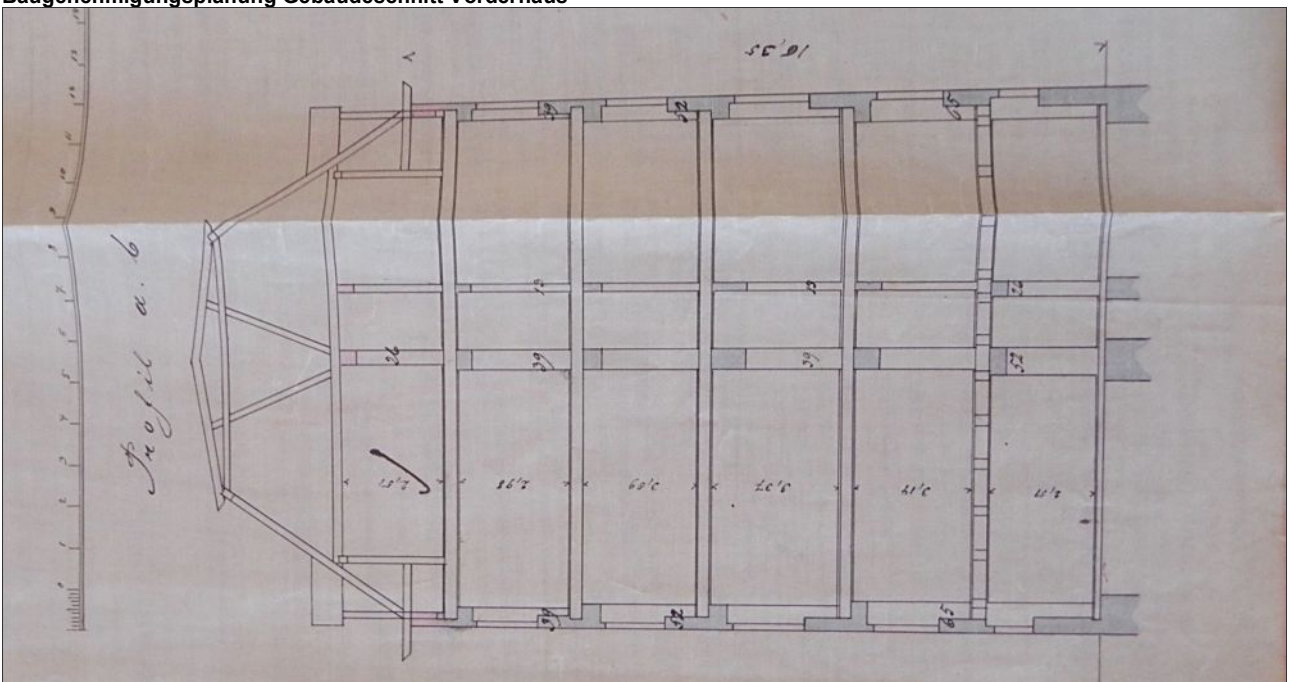
Aufteilungsplan Gebäudeschnitt Seitenflügel



Baugenehmigungsplanung Gebäudeschnitt Seitenflügel

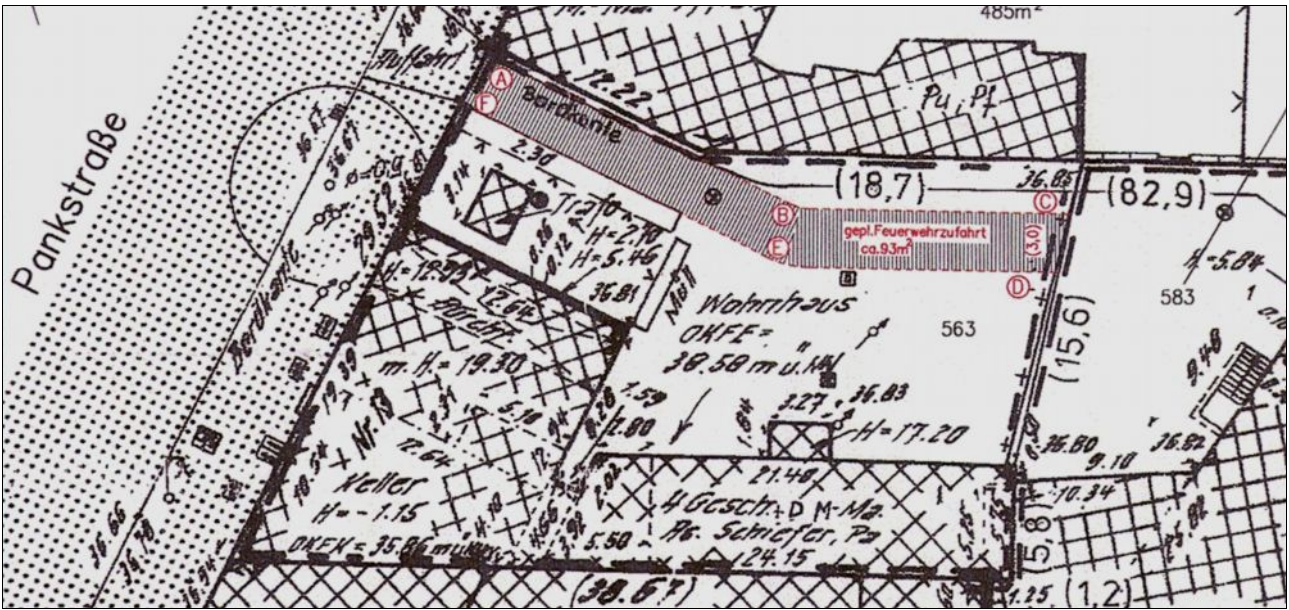


Baugenehmigungsplanung Gebäudeschnitt Vorderhaus



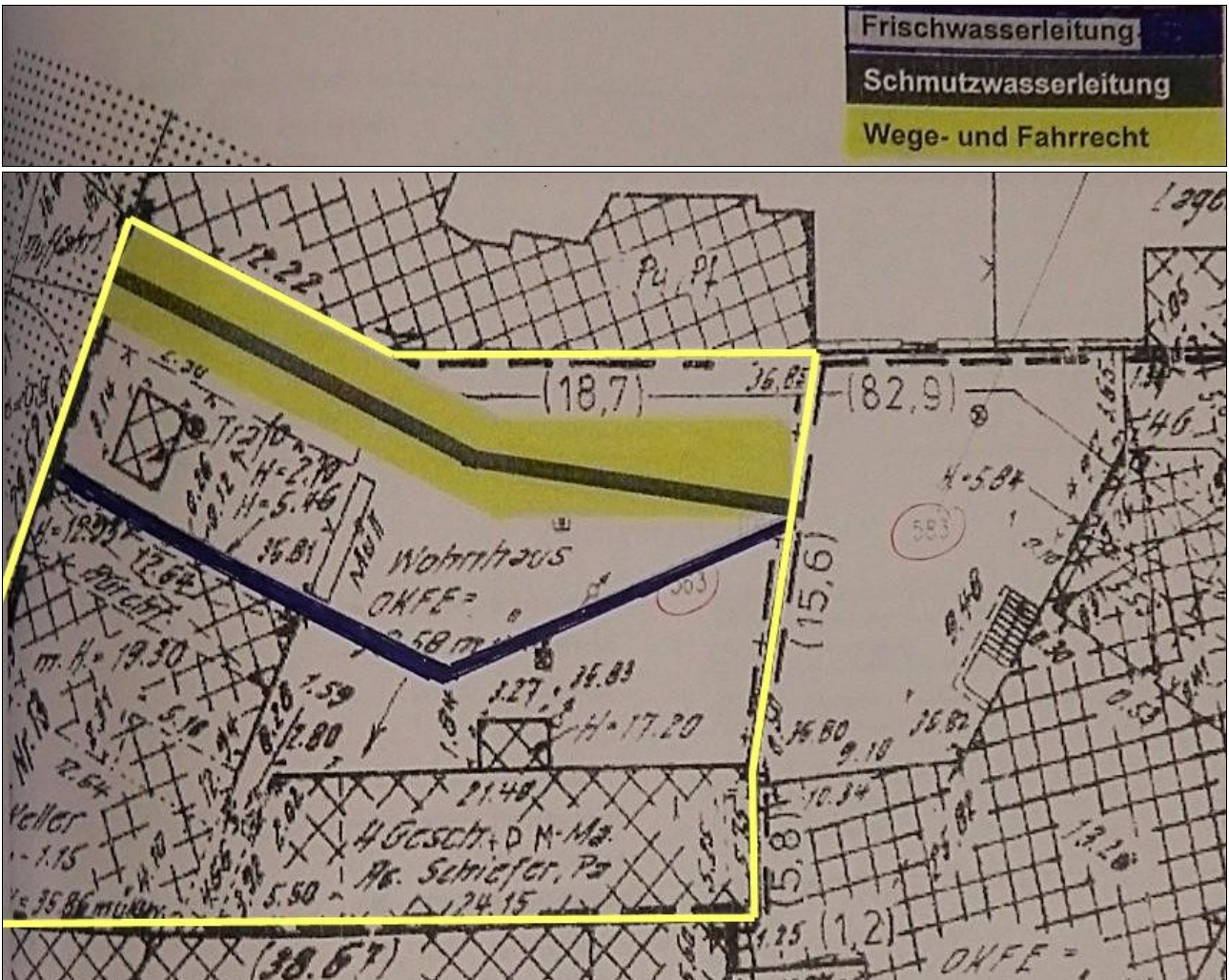
Anlage e

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.

**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:**

Blick auf Wohnungseigentum Nr. 16 (Pfeilmarkierungen) im 3.OG rechts des Seitenflügels.



Foto 7/7a:

Links: Hoffassade Seitenflügel links.
Rechts: Hoffassade Seitenflügel rechts mit Pfeilmarkierungen der Fenster von ETW-Nr. 16.

**Foto 8/8a:**

Hauseingangsbereich Seitenflügel.

**Foto 9:**

Zugangstür zum Sondereigentum ETW-Nr. 16.

**Foto 10:**

Treppenlauf Seitenflügel.

**Foto 11/11a:**

Treppenhaus Seitenflügel 4.OG mit Durchfeuchtungsspuren und augenscheinlichem Schimmelpilzbefall.

**Foto 12:**

Überblick Innenhoffläche, vom Vorderhaus aus gesehen.

