

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: der 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (Einfamilienhaus) und einem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, bezeichnet mit SN3 sowie einem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, bezeichnet mit SN2 V-W-X-Y-V

Kastanienallee 115

13158 Berlin



Auftraggeberin: Amtsgericht Pankow
Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen
Parkstraße 71
13086 Berlin

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2024

Qualitätsstichtag: 19.09.2024

Besichtigungsdatum: 19.09.2024

Tag der Ausfertigung: 07.10.2024

Verkehrswert: 570.000 €

Bestandteile/Zubehör: 10.000 €

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Harald Bartels
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin)
Griechische Allee 15, 12459 Berlin
Tel.: (030) 530 000 28-0, Fax: (030) 530 000 28-99

Anzahl der Ausfertigungen:

2

Anzahl der Seiten:

106

Anzahl der Fotos:

37

Anzahl der Seiten, Gutachtentext:

64

Anzahl der Seiten, Anlagen:

42

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Abkürzungsverzeichnis.....	4
3	Allgemeine Angaben	5
	3.1 Bewertungszweck und Bewertungsgegenstand	5
	3.2 Grundlagen der Wertermittlung	5
	3.3 Sachverständiger	5
	3.4 Wertermittlungstichtag	6
	3.5 Qualitätsstichtag	6
	3.6 Ortsbesichtigung	6
	3.7 Bereitgestellte Unterlagen.....	6
	3.8 Gutachtenerstellung.....	7
	3.9 Leistungsabgrenzung.....	7
	3.10 Rechenschärfe	8
4	Allgemeine Wertverhältnisse Berlin 2023	9
	4.1 Allgemeines.....	9
	4.2 Wirtschaftssituation [2]	9
	4.3 Umsätze [2].....	11
	4.4 Demographie [2].....	14
5	Grundstückszustand	17
	5.1 Allgemeines.....	17
	5.2 Rechtliche Gegebenheiten	17
	5.3 Tatsächliche Eigenschaften	22
	5.4 Sonstige Beschaffenheit	30
	5.5 Lage	31
6	Wertermittlung.....	33
	6.1 Allgemeines.....	33
	6.2 Wertermittlungsverfahren.....	33
	6.3 Gewählte(s) Wertermittlungsverfahren.....	35
	6.4 Tatsächlicher Bodenwert	36
	6.5 Sachwertverfahren	39
	6.6 Vergleichswertverfahren.....	52
7	Verkehrswert	60
	7.1 Allgemeines.....	60
	7.2 Zusammenfassung	60
	7.3 Verkehrswert	60
	7.4 Plausibilisierung	62
	7.5 Ausweisung des Verkehrswerts.....	63
	7.6 Fragen des Gerichts.....	64
8	Anlagen	I

8.1	Straßenkarten zur Darstellung der Makro- und Mikrolage [22]	I
8.2	Liegenschaftskarte [9]	IV
8.3	Kartenauszug aus BORIS [23]	V
8.4	Auszug aus Grundbuchblatt (Bestandsverzeichnis)	VII
8.5	Flächennutzungsplan [9]	X
8.6	Strategische Lärmkarte [9]	XI
8.7	Flurabstand des Grundwassers [9]	XII
8.8	Bauzeichnungen	XIII
8.9	Auszüge aus der Teilungserklärung	XVII
8.10	Sondernutzungsrechtkaufvertrag	XXX
8.11	Flächenermittlung	XXXIV
8.12	Ermittlung des Sachwertfaktors	XXXVI
9	Fotodokumentation	XXXVII
10	Literaturverzeichnis	XLII

2 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BORIS	Bodenrichtwert-Informationssystem
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
Gutachterausschuss	Es ist – sofern nicht anders angegeben – immer der lokale Gutachterausschuss gemeint. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
HP	Hochparterre
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
KG	Kellergeschoss
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
QST	Qualitätsstichtag
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
wGF	Wertrelevante Geschossfläche
wGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WST	Wertermittlungstichtag

3 Allgemeine Angaben

3.1 Bewertungszweck und Bewertungsgegenstand

Das 'Amtsgericht Pankow' beauftragte den Sachverständigen am 06.08.2024 mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück *Kastanienallee 115* in 13158 Berlin-Rosenthal verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (Einfamilienhaus) und einem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, bezeichnet mit SN3 sowie einem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, bezeichnet mit SN2 V-W-X-Y-V.

Das Gutachten wird im Rahmen einer Teilungsversteigerung benötigt.

Eine Verwendung zu anderen Zwecken ist nicht vorgesehen.

3.2 Grundlagen der Wertermittlung

Die im Rahmen dieses Auftrages zu erbringende gutachterliche Leistung umfasst den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021 im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 [1].

Gegenstände der Wertermittlung sind entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 ImmoWertV Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 2 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

3.3 Sachverständiger

Der Sachverständige ist durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Berlin am 08.03.2005 darauf vereidigt worden, die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch zu erfüllen und die angeforderten Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen zu erstatten. Die öffentliche Bestellung wurde am 26.02.2010, am 23.02.2015 sowie am 02.01.2020 erneuert. Damit liegt die Befähigung zur Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke vor.

3.4 Wertermittlungsstichtag

Nach §2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag „der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Im vorliegenden Fall ist der Wertermittlungsstichtag der 19.09.2024, der Tag der Besichtigung.

3.5 Qualitätsstichtag

Nach §2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag „der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Im vorliegenden Gutachten entspricht der Qualitätsstichtag dem jeweiligen Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist und somit ein Auseinanderfallen der Stichtage begründen würde.

3.6 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde vom Sachverständigen im Beisein von 1 (Vertreter des Antragstellers), 2 (Rechtsanwalt der Antragsgegnerin) und 3 (Mitarbeiter des Sachverständigen) am 19.09.2024 besichtigt. Ferner wurden die dazugehörigen Außenanlagen und die nähere Umgebung in Augenschein genommen.

Die Ortsbesichtigung fand tagsüber bei guten Belichtungsverhältnissen statt und dauerte von 14:40 Uhr bis 16:00 Uhr.

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Besichtigung unbewohnt.

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile.

Eventuell vorhandene verdeckte Schäden waren den Beteiligten zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht bekannt.

3.7 Bereitgestellte Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden von der Auftraggeberin folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Grundbuch (Auszug s. Kapitel 8.4, S. VII)

- Bauzeichnungen (s. Kapitel 8.8, S. XIII)
- Teilungserklärung (s. Kapitel 8.9, S. XVII)
- Sondernutzungsrechtkaufvertrag (s. Kapitel 8.10, S. XXX)

3.8 Gutachtenerstellung

Das nachfolgende Gutachten wird aufgrund der beim Ortstermin getroffenen Feststellungen unter Beachtung aller wertrelevanten Gegebenheiten angefertigt. Es wird unter der Leitung und vollständigen Verantwortung des Sachverständigen erstellt.

Der Sachverständige 3 (Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024, IQ-ZERT) hat folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Dokumentation der Ortsbesichtigung
- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Entwurf der Sach- und Vergleichswertberechnung
- Durchführung der Flächenberechnungen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Unterzeichnenden auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und im Rahmen des vorliegenden Gutachtens verwendet.

3.9 Leistungsabgrenzung

Dieses Gutachten stellt kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Deren Feststellung beschränkt sich auf eine visuelle Untersuchung. Sie werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant sind. Bauliche Anlagen können im Rahmen der Wertermittlung nur nach den sichtbaren bzw. zugänglich gemachten Oberflächen beurteilt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude eine normale handwerksgerechte Ausführung unterstellt.

Untersuchungen auf versteckte Mängel sind nicht erfolgt. Besonders schwer oder nicht zugängliche Bauteile wurden nicht besichtigt.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es werden nur wesentliche und offensichtliche Merkmale aufgeführt. Maßgeblich für die Baubeschreibung sind Erkenntnisse der Ortsbesichtigung und der bereitgestellten Unterlagen. Angaben über nicht sichtbare Gebäudeteile beruhen entweder auf auftraggeberseitigen Hinweisen oder den bereitgestellten Unterlagen. In einzelnen Berei-

chen der Baubeschreibung können zum tatsächlichen Zustand Abweichungen auftreten, welche in der Regel nicht wertrelevant sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen bzw. Installationen wurde nicht geprüft und wird daher im Gutachten unterstellt.

Der Sachverständige prüft nicht die Legalität von baulichen Anlagen.

3.10 Rechenschärfe

Die nachfolgenden Berechnungsergebnisse werden ohne rechnerisches Auf- und Abrunden als volle Euro-Beträge ausgegeben. Ihr exaktes Berechnungsergebnis, das durch computergestützte Berechnung auf Nachkommastellen ermittelt ist, wird für weitere Berechnungen verwendet. Daher sind Zwischenergebnisse nicht als exakte Einzelwerte (z. B. Bodenwert) zu verwenden.

Soll aus einem Zwischenergebnis ein Einzelwert abgeleitet werden, so ist das Zwischenergebnis sachverständig durch Auf- oder Abrunden anzugeben.

4 Allgemeine Wertverhältnisse Berlin 2023

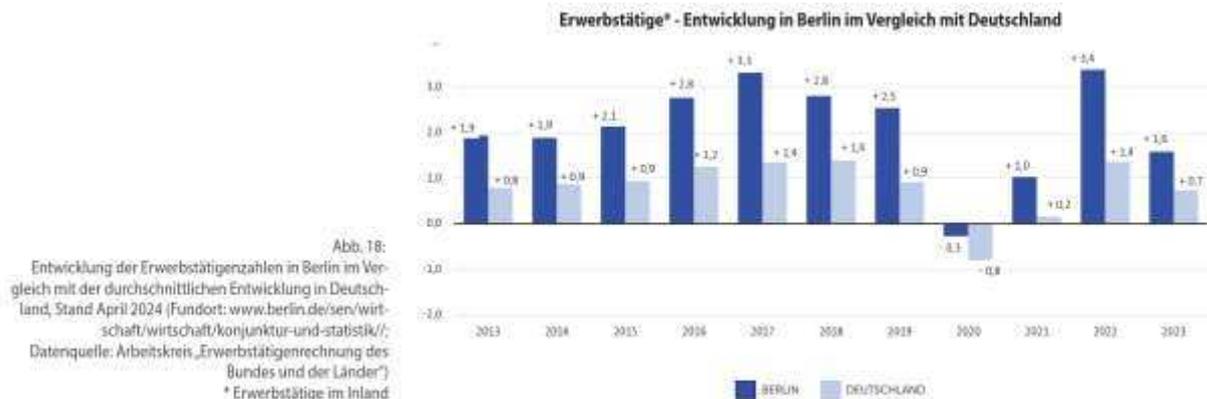
4.1 Allgemeines

Nach §2 Abs. 2 ImmoWertV richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse „nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (nachfolgend Gutachterausschuss) veröffentlicht einmal jährlich den Immobilienmarktbericht, in dem relevante Wirtschaftsdaten zusammengefasst werden. Der Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 [2] geht auf die Entwicklung des Jahres 2023 wie folgt ein:

4.2 Wirtschaftssituation [2]

„Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z. B. hohe Inflationsrate, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel, Ukrainekrieg) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch im Jahr 2023 um real 1,6 % auf rd. 193,2 Mrd. € (2022: 179,4 Mrd. €). Bundesweit ging das BIP im letzten Jahr um 0,3 % zurück (2022: +1,8 %). Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2023 stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Berlin weiter an um 1,6 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2023 bei 9,1 % (2022: 8,8 %) (s. Abb. 19):



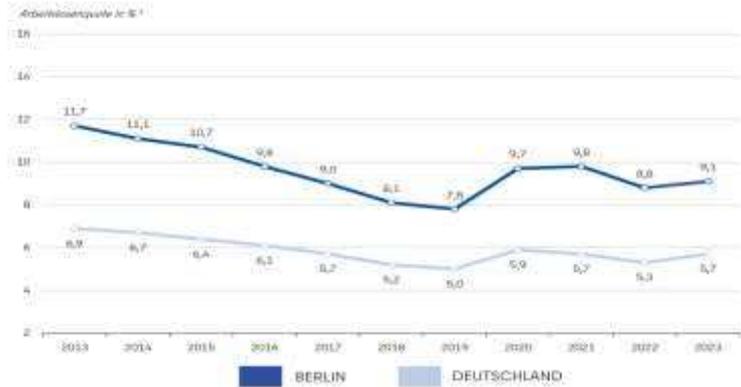
Arbeitslosenquote in BERLIN im Vergleich mit Deutschland

Abb. 19:
Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich mit der durchschnittlichen Situation in Deutschland, Stand Januar 2024
(Fundort: www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/;
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit)
* Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

Die Dienstleistungsbranchen haben ihre Wertschöpfung im letzten Jahr trotz der verhaltenen konjunkturellen Rahmenbedingungen um real 2,0 % erhöht. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation steigerten sich die Umsätze dabei um real 13,3 %. Nach den von der Pandemie geprägten Jahren konnten Tourismus und Gastgewerbe ihre Umsätze erstmals steigern. Die Übernachtungszahlen stiegen in 2023 gegenüber dem Vorjahr um gut 3 Millionen auf nun 29,59 Mio. Übernachtungen an (entspricht rund 87 % der Übernachtungszahlen von 2019). Das Gastgewerbe konnte die Umsätze um real 2,5 % steigern. Hier dämpften die gestiegenen Verbraucherpreise die positive Entwicklung. Auch im Berliner Einzelhandel wirkten sich die im Jahresdurchschnitt um 6,2 % gestiegenen Verbraucherpreise negativ auf die Konsumneigung aus. Die Umsätze im Berliner Einzelhandel gingen preisbereinigt um 1,4 % zurück, obwohl sie sich nominal um 4,1 % erhöht hatten.

Im Bauhauptgewerbe stiegen die Umsatzzahlen 2023 um nur noch 3,3 % gegenüber dem Vorjahr. In der Baubranche wirken weiterhin hohe Preise, Materialengpässe und für die Branche ungünstige Zinsentwicklungen dämpfend auf die Umsatzzahlen.

Die Baubranche befindet sich weiterhin in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld. Die im Bau geleisteten Arbeitsstunden lagen 2023 um 2,4 % über dem Vorjahresniveau. Die konjunkturelle Perspektive ist aber eher negativ ausgerichtet. So war auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in 2023 weiter rückläufig und lag mit nur noch 15.931 (2022: 16.968) deutlich unter den Vorjahreszahlen.

Die Berliner Industrie zeigte sich 2023 trotz des konjunkturell von Unsicherheit geprägten Umfelds (u a. erhöhte Energiekosten, Lieferengpässe und wirtschaftliche Unsicherheiten) weiterhin stabil. Die Auftragseingänge konnten insgesamt um 5,8 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden, wobei die Zuwachsraten im Inland (6,0 %) und im Ausland (5,7 %) relativ ausgeglichen waren. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rd.

16,69 Mrd. € exportiert (2022: 16,73 Mrd. €). Dabei wurden in die EU Waren im Wert von 8,1 Mrd. € (2022: 7,3 Mrd. €) exportiert; in die USA betrug der Exportwert 1,53 Mrd. €, nach Frankreich 1,27 Mrd. € und nach China 1,25 Mrd. €. Das Gründungsgeschehen ist im Jahr 2023 in Berlin gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen auf 37.794 Neugründungen (2022: 37.125) und bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Berlin liegt mit rd. 100 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner gemeinsam mit Hamburg im bundesweiten Vergleich auf dem Spitzenplatz. Am häufigsten gibt es Neugründungen im Handel (7.423) und Baugewerbe (5.928). Das verhaltene konjunkturelle Umfeld führt allerdings auch zu einem höheren Niveau bei der Anzahl der Insolvenzverfahren. In Berlin kam es zu rd. 1.650 Unternehmensinsolvenzen, in 2022 lag die Anzahl noch bei rd. 1.250 Unternehmerinsolvenzen.“

4.3 Umsätze [2]

„Im Jahr 2023 verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt in allen Teilmärkten deutliche Umsatzrückgänge.

Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -19 % auf 17.563 Kauffälle. Der Gesamtgeldumsatz ging zurück auf 12,4. Mrd. € (-29 % gegenüber dem Vorjahr). Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank auf 456,2 ha (-45 %); die Wohn-/Nutzfläche für Wohnungs- und Teileigentum verringerte sich um -24 % auf rd. 0,9 Mio. m².

Übersicht über die Jahresumsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt 2023									
Teilmarkt	Kauffälle-Anzahl			Geldumsatz Mio. €			Flächenumsatz ha		
	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.	2022	2023	Veränd.
Unbebaute Grundstücke	819	694	-15%	2.019,3	780,1	-61%	444,0	148,3	-67%
davon in Paketen	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0	
Bebaute Grundstücke	3.498	2.931	-16%	8.719,0	6.573,7	-25%	378,5	307,9	-19%
davon in Paketen	23	11		111,9	16,1		2,6	1,3	
Grundstücke insgesamt	4.317	3.625	-16%	10.738,3	7.353,8	-32%	822,6	456,2	-45%
davon in Paketen	23	11		111,9	16,1		2,6	1,3	
Wohnungs- und Teileigentum							Wohn-/Nutzfläche ¹⁾ in Tsd. m ²		
	17.391	13.938	-20%	6.753,0	5.044,7	-25%	1.162,3	881,4	-24%
davon in Paketen	1.246	569		427,8	213,8				
Gesamtumsatz	21.708	17.563	-19%	17.491,3	12.398,4	-29%	keine Angaben möglich		
davon in Paketen	1.269	580		539,7	230,0				

1) Nur Eigentumswohnungen und Gewerberäume, die nicht in Paketen veräußert wurden

Umsatz- und Preisentwicklung 2023 im Überblick:

Gesamtmarkt

- 17.563 Kauffälle (-19 % gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rd. 12,4 Mrd. € (-29 %)
- Flächenumsatz bei Grundstücken rd. 456,2 ha (-45 %)
- Flächenumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 0,9 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche (-24 %)

Unbebaute Grundstücke

- 694 Kauffälle (-15 %) mit 148,3 ha Grundstücksfläche (-67 %)
- 780,1 Mio. € Geldumsatz (-61 %)
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 bei Bauland in den renditeorientierten Teilmärkten wie Geschosswohnungsbau, Büro und Einzelhandel zwischen -10 bis -30 %
- Absenkung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 bei Bauland für individuelles Wohnen sowie für höherwertige gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros) zwischen -5 % bis -30%
- Stagnation des Bodenrichtwertniveaus zum 01.01.2024 bei Bauland für handelsorientierte (ohne Misch- und Kerngebiete) und einfache gewerbliche Nutzungen

Bebaute Grundstücke

- 2.931 Kauffälle (-16 %) mit rd. 307,9 ha Grundstücksfläche (-19 %) und rd. 6,6 Mrd. € (-25 %) Geldumsatz
- bei Ein- und Zweifamilienhäusern Rückgang der Umsätze in Anzahl (-12 %), Geld (-22 %) und Fläche (-12 %)
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 4 095 €/m² wertrelevante Geschossfläche bei einem Rückgang von -12 %
- höchstes Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 9.295 €/m² Wohnfläche im Ortsteil Grunewald
- höchster Kaufpreis von rd. 9,8 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Nikolassee
- mittlere Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser mit rd. 2.035 €/m² wertrelevante Geschossfläche (-17 %) und für Wohn- und Geschäftshäuser mit rd. 2.060 €/m² wertrelevante Geschossfläche (-23 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 13.938 Kauffälle (-20 %) mit insg. rd. 5,0 Mrd. € Geldumsatz (-25 %) und einem Umsatz nach m² Wohn-/Nutzfläche in Höhe von ca. 0,9 Mio. (-24 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 8,7 Mio. € (entspricht rd. 16.000 €/m² Wohnfläche) im Ortsteil Prenzlauer Berg
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.322 €/m² Wohnfläche, entspricht einem Rückgang von -6 %
- mittlerer Kaufpreis für Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen bei 7 868 €/m² Wohnfläche (-1 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 31.410 € (-3 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 100.000 € im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- deutlicher Rückgang bei den Neubegründungen von Wohnungen auf insgesamt 8.130 Wohneinheiten WE (-62 %)
- erheblicher Rückgang der umgewandelten Wohnungen auf 4.487 WE (-74 %)
- Abnahme der im Neubau errichteten Wohnungen auf 3.643 WE (-16 %)
- Spitzenreiter bei Umwandlungen: Altbezirke Charlottenburg mit 694 WE und Tiergarten mit 486 WE
- Spitzenreiter bei Neubauvorhaben: Altbezirke Mitte mit 592 und Friedrichshain mit 556 WE

Zwangsversteigerungen

- leichter Rückgang der Fallzahlen auf 124 Fälle (-9 %)

Ausblick 2024

- Die Umsatzzahlen nach Anzahl und Geld liegen im 1. Quartal 2024 über alle Teilmärkte unter den Durchschnittswerten des Jahres 2023. Der Rückgang der Umsatzzahlen setzt sich also in 2024 fort
- Bei den renditeorientierten Immobilien, wie Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürohäuser, sind im 1. Quartal 2024 weitere Preisrückgänge zu beobachten
- Dagegen sind bei Immobilien, die zur eigenen Nutzung erworben werden, wie Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen, leichte Preisanstiege zu beobachten

- Der Immobilienmarkt steht weiterhin unter dem Eindruck hoher Baukosten und erheblich gestiegener Finanzierungskosten, was noch immer zu deutlicher Zurückhaltung der Marktteilnehmenden führt
- Die Absenkung des Basiszinssatzes um 0,25% durch die EZB im Juni 2024 ist ein erstes positives Signal für den Immobilienmarkt. Es reicht allerdings bei weitem nicht aus, um den Immobilienmarkt wieder in Schwung zu bringen“

4.4 Demographie [2]

„Insgesamt ergeben sich seit 2001 Wanderungsgewinne zugunsten Berlins (s. Abb. 16). Die Einwohnerzahl stieg seit 2004 an auf 3.878.100 zum 31.12.2023; ein leichter Bevölkerungsanstieg um rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr (s. auch Abb. 15). Laut Einwohnermelderegister liegt der Anteil der Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit zum Stichtag 31.12.2023 bei rund 24 %. Der Zuzug von Personen und der hohe Anteil ausländischer Einwohner unterstreicht die auch Attraktivität der Metropole Berlin. Er stellt aber gleichzeitig Politik und Verwaltung vor immense Herausforderungen, insbesondere für die Bereitstellung von Wohnraum sowie sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.“



Abb. 15:
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 - 2023
(Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
Hinweis: 2011 wurden die Einwohnerzahlen bundesweit neu ermittelt (Zensus 2011)

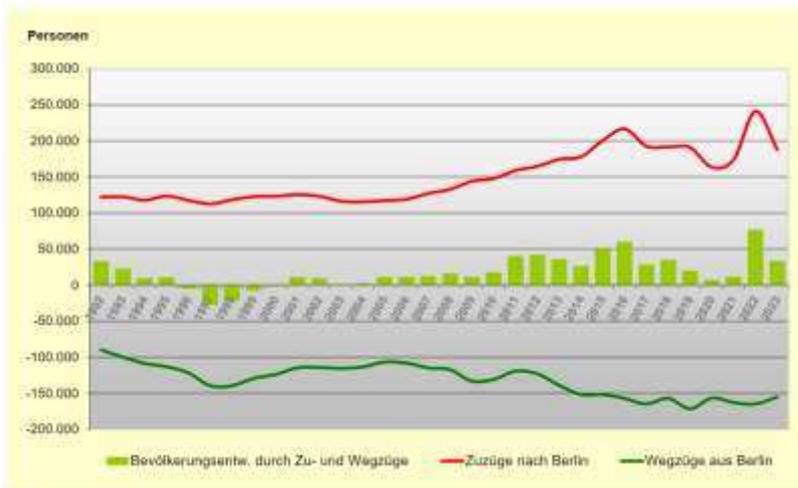


Abb. 16:
Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Umzügen
von und nach Berlin (Datenquelle:
<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, Datei Zu- und
Fortzuege_Zeitreihen2013_Berlin-Brandenburg.xlsx)

„Im Laufe der Jahre hat sich die Struktur der Stadt nachhaltig geändert. Eine Teilung in östliches und westliches Stadtgebiet ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf dem Immobilienmarkt nicht mehr erforderlich. Mit dem Bericht über den Immobilienmarkt Berlin 2015/2016 entfiel daher erstmals die Zweiteilung der Preisniveautabellen zugunsten einer regionalisierten Einteilung der Ortsteile in die Bereiche:

- City (annähernd das innerstädtische Gebiet innerhalb des S-Bahnringes)
- Nord
- Ost
- Südost
- Südwest
- West“

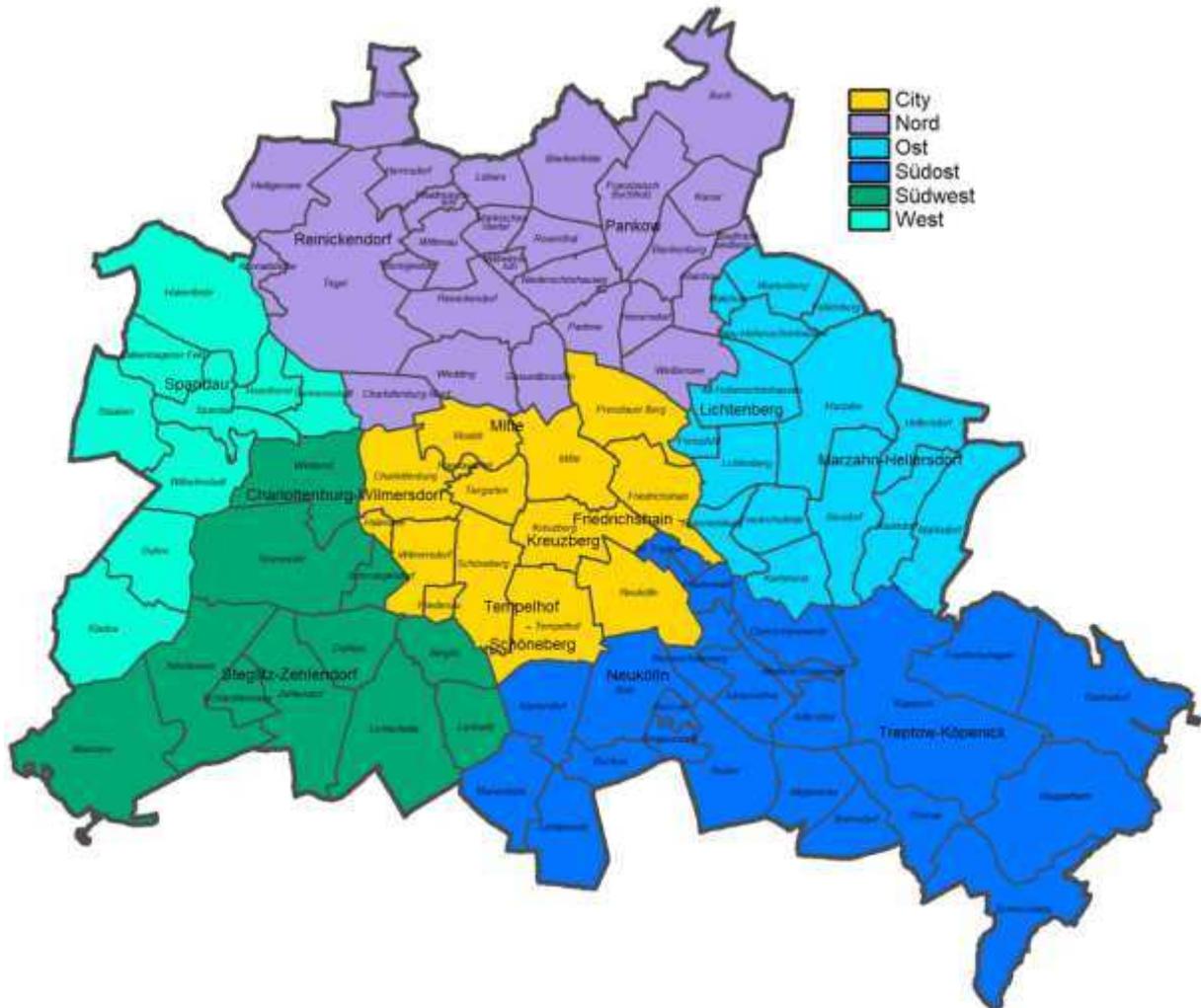


Abb. 14:
Einteilung des Stadtgebietes zur regionalbezogenen Darstellung von Preisniveaus und Kauffalldaten.
Den Bereichen wurden jeweils ganze Ortsteile zugeordnet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Rosenthal des Stadtbezirkes Pankow, einem nördlich gelegenen Bezirk von Berlin. Berlin ist auf einer Fläche von ca. 891 km² sowohl Stadt als auch Bundesland und hat mit rd. 43 Jahren die zweitjüngste Bundesland-Bevölkerung [3]. Im Bezirk Pankow leben rund 420.000 Einwohner [4], was rd. 10,9 % der Gesamtbevölkerung von Berlin entspricht. Der Bezirk Pankow dehnt sich über eine Fläche von rund 10.322 Hektar [5], davon sind rund 12,9 % der Flächen öffentliche Grünflächen [5]. Die Bevölkerungsdichte in Pankow liegt mit 39 Einwohner je Hektar auf Höhe des Berliner Durchschnitts von 41 Einwohner je Hektar. Die Erwerbslosenquote im Bezirk Pankow liegt mit 2,2 % unterhalb des Berliner Durchschnitts von 5,4 % [6].

Der Ausländeranteil im Bezirk Pankow liegt mit 12,9 % unterhalb des Berliner Durchschnitts von 19,2 % [7].

5 Grundstückszustand

5.1 Allgemeines

Nach §2 Abs. 3 ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts zum Qualitätsstichtag.

5.2 Rechtliche Gegebenheiten

5.2.1 Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist im folgenden Wohnungsgrundbuchblatt (Auszug s. Kapitel 8.4, ab S. VII) erfasst:

Amtsgericht Mitte	Grundbuch von Pankow - Blatt 40295N
Bestandsverzeichnis	
Lfd. Nr. der Grundstücke	1
Gemarkung	Pankow
Flur	130
Flurstück(e)	273
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Birkenallee 5 C, Kastanienallee 115, Birkenallee 5 D
Größe	1.030 m ²
Miteigentumsanteil	1/3
Erste Abteilung	
Lfd. Nr. der Eintragungen	2.1 und 2.2

Im Bestandsverzeichnis unter „Bestand und Zuschreibungen“ ist folgende Eintragung vorhanden:

„Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, bezeichnet mit V-W-X-Y-V wurde von Blatt 40294N hierher übertragen.“

5.2.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Allgemeines

Nach §5 Abs. 1 ImmoWertV ergeben sich Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung „aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.“

Flächennutzungsplan

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich und gibt den Rahmen für Bebauungspläne vor, wobei er jedoch Spielräume für eine örtliche und inhaltliche Konkretisierung der Planung lässt. Gegenüber dem Bürger bzw. Grundstückseigentümer entfaltet dieser Plan keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird im Flächennutzungsplan (s. Kapitel 8.5, S. X) als Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) dargestellt. „Als Wohnbauflächen W4 werden ausgedehnte Einfamilienhausgebiete der städtischen Peripherie dargestellt. Diese Gebiete der offenen Bauweise können durch den Bau zusätzlicher Einzel- und Doppelhäuser auf bisher unbebauten Flächen oft noch verdichtet werden. Bei Realisierung der ergänzenden Bebauung kann sich die gegenwärtige Bebauungsdichte somit noch erhöhen.“ [8]

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan stellt rechtsverbindlich für jedermann fest, welche städtebauliche Ordnung im Rahmen seines Geltungsbereiches gilt. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des (qualifizierten) Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ein „qualifizierter Bebauungsplan“ liegt vor, wenn der Bebauungsplan allein oder in Verbindung mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Zum Wertermittlungstichtag existiert für das Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan. [9]

§ 34 BauGB – „unbeplanter Innenbereich“

Nach §34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die zulässige Bebauung des Bewertungsgrundstückes regelt sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Erhaltungssatzung

Nach § 172 BauGB kann die Gemeinde in einem „Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich einer nach § 172 BauGB förmlich festgelegten Erhaltungssatzung. [9]

Sanierungsgebiet

Nach § 142 BauGB kann die Gemeinde ein „Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen.“ Nach § 136 BauGB können städtebauliche Sanierungsmaßnahmen u. a. die Verbesserung der baulichen Struktur, der Wirtschafts- und Agrarstruktur, des Orts- und Landschaftsbildes sowie den Erfordernissen des Umwelt- und Denkmalschutzes gerecht werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. [9]

Naturschutzrecht

Das Naturschutzrecht kennt verschiedene Kategorien von Schutzgebieten und -objekten. Zu diesen zählen Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale,

geschützte Landschaftsbestandteile und Naturparks. Das Naturschutzrecht umfasst ebenfalls die Schutzgebiete nach europäischem Recht des Netzes NATURA 2000 [10].

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht (einschließlich NATURA 2000). [9]

5.2.3 Denkmalschutz

„Denkmale im Sinne dieses Gesetzes [Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln] sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale sowie Bodendenkmale“ [11]. Denkmale, mit Ausnahme der beweglichen Bodendenkmale, werden nachrichtlich in ein öffentliches Verzeichnis (Denkmalliste) eingetragen.

In der Denkmalliste Berlin [12] sind für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vorhanden.

5.2.4 Grundbuchliche Lasten und Beschränkungen

In der Zweiten Abteilung des aufgeführten Grundbuchblattes sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

5.2.5 Baulasten

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene Verpflichtung eines Grundstückseigentümers oder eines Erbbauberechtigten zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen zulasten des eigenen Grundstückes. Die Notwendigkeit zur Eintragung und der Inhalt einer Baulast ergeben sich z.B. aus einer Grundstücksteilung oder einem Baugenehmigungsverfahren. Inhalt von Baulasten können Feuerwehrezufahrten, Zuwegungen, Fluchtwege u. Ä. sein. Ziel einer Baulast ist, durch Entgegennahme einer Verpflichtungserklärung die Ausräumung öffentlich-rechtlicher Hindernisse, die einem Vorhaben entgegenstehen, um den hierdurch herbeigeführten rechtlichen Zustand für die Dauer zu sichern.

Auf eine Abfrage bei den zuständigen Behörden, ob für das Bewertungsobjekt Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind, wurde verzichtet. Nach den Erkenntnissen des Ortstermins in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen gibt es keine Anzeichen für das Vorhandensein von Baulasten auf dem Bewertungsobjekt. Auch auftraggeberseitig wurden keine Unterlagen über etwaige vorhandene Baulasten bereitgestellt. Somit wird das Grundstück als baulastenfrem bewertet.

5.2.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV ist für den „beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.“

Erschließungsbeiträge

Nach § 15a Erschließungsbeitragsgesetz dürfen für „Erschließungsanlagen, die vor dem 3. Oktober 1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden, [...] keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.“

Das Bewertungsgrundstück ist über die zum Anbau bestimmte öffentliche Erschließungsanlage *Kastanienallee* zugänglich.

Das Grundstück ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Ebenso liegen Anschlüsse an das kommunale Stromnetz sowie die modernen Kommunikationsmedien vor.

Dem Sachverständigen wurde von der Auftraggeberin keine Information über eventuell noch zu zahlende Erschließungsbeiträge vorgelegt.

Für das Bewertungsobjekt wird angenommen, dass die Erschließungsanlagen vor dem genannten Zeitpunkt endgültig bzw. teilweise hergestellt wurden, sodass für den derzeitigen Zustand keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge sind augenscheinlich nicht zu erwarten.

Aus der Teilungserklärung geht hervor, dass eine Teilfläche von ca. 6 m² auf einfaches Auffordern gegen Zahlung eines üblichen Kaufpreises an das Land Berlin zu übereignen ist.

Sonstige Abgaben

Sonstige Abgaben, z. B. kommunale Abgaben, Umlegungsausgleichleistungen nach § 64 BauGB, Ablösebeträge für Stellplatzverpflichtungen, Beiträge der Wasser- und Bodenbehörden, naturschutzrechtliche Ausgleichzahlungen, Ausgleichsabgaben nach

Baumschutzverordnungen, Versiegelungsabgaben sind auf Grundlage der Besichtigung nicht zu erwarten. Dem Sachverständigen liegen keine Information über eventuell noch zu zahlende Abgaben vor.

5.2.7 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV beschreibt im Wesentlichen die Rechtslage der Nutzbarkeit bzw. Bebaubarkeit eines Grundstücks. In § 3 der ImmoWertV wird der Entwicklungszustand von Grundstücken hinsichtlich der Wertermittlung beschrieben:

- § 3 Abs. 1 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- § 3 Abs. 2 Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- § 3 Abs. 3 Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- § 3 Abs. 4 Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind
- § 3 Abs. 5 Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Nach § 3 ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land.

5.3 Tatsächliche Eigenschaften

5.3.1 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die Gebäude stellen Sondereigentum dar.

Bei dem auf dem Bewertungsgrundstück stehenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit nicht-ausgebautem Dachgeschoss. Ein zweigeschossiges Doppelhaus steht ebenfalls auf dem Grundstück.

Die Räume des Bewertungsobjekts sind wie folgt auf die Etagen verteilt:

KG:	4 Kellerräume, Luft-Wärmepumpenheizung
EG:	Flur, Gäste-WC, 2 Wohnräume, Küche
OG:	Flur, Bad, 3 Wohnräume
DG:	nicht ausgebaut

5.3.2 Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Die Flächenermittlung (s. Kapitel 8.11, S. XXXIV) ergab für das Grundstück eine überbaute Fläche von rd. 63 m² und eine Geschossfläche von rd. 126 m².

Damit beträgt die realisierte Grundflächenzahl (GRZ) des Grundstücksanteils von 1/3:
 $63 \text{ m}^2 / (1.030 \text{ m}^2 / 3) \sim 0,18$

Damit beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Grundstück:
 $126 \text{ m}^2 / (1.030 \text{ m}^2 / 3) \sim 0,37$

Gemäß § 34 BauGB leitet sich das bestimmende Maß der baulichen Nutzung für das Bewertungsobjekt aus der Umgebungsbebauung ab. Dabei kommt es im Wesentlichen nicht auf das absolute Maß der GFZ, sondern auf die raumbildenden Maße (Länge, Breite, Höhe) und die Art der Nutzung an. Hierbei bleibt festzustellen, dass die umliegenden Grundstücke ähnliche räumliche Maße sowie ähnliche Nutzungen aufweisen.

5.3.3 Grundstücksgröße

1.030 m² Gebäude- und Freifläche (lt. Grundbuch)

5.3.4 Grundstückszuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Grundstücksmaße betragen maximal ca. 28 m bis 32 m Breite und ca. 27 m bis 47 m Länge (s. Liegenschaftskarte, Kapitel 8.2, S. IV).

5.3.5 Tatsächliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt dient ausschließlich Wohnzwecken.

5.3.6 Teilungserklärung und Sondernutzungsrechtkaufvertrag

Das Bewertungsgrundstück ist nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Die Gebäude stellen Sondereigentum dar. Die Teilungserklärung (2017, s. Kapitel 8.9, S. XVII) beschreibt unter § 3 Sondernutzungsrechte an Garten- und Hofflächen. Diese werden wie folgt dem genannten Wohnungseigentum zugeordnet:

- WE 1: Sondernutzungsrecht an Gartenfläche SN1 mit 244,75 m²
 WE 2: Sondernutzungsrecht an Gartenflächen SN2 mit insgesamt 217,20 m²
 WE 3: Sondernutzungsrecht an Garten- und Zuwegungsflächen SN3 mit 250,15 m²
 WE1 & WE2: gemeinsames Sondernutzungsrecht an Hoffläche (Zuwegung) SN1 SN2, mit 100,70 m²

Gemäß Sondernutzungsrechtkaufvertrag (s. Kapitel 8.10, S. XXX) wurde das Sondernutzungsrecht einer 32,4 m² großen Teilfläche des o. g. SN2 auf das Bewertungsobjekt übertragen, sodass sich zum Wertermittlungsstichtag folgende flächenmäßige Verteilungen der Sondernutzungsrechte ergeben:

- WE 1: Sondernutzungsrecht an Gartenfläche SN1 mit 244,75 m²
 WE 2: Sondernutzungsrecht an Gartenflächen SN2 mit insgesamt 217,20 m² - 32,4 m² = 184,8 m²
 WE 3: Sondernutzungsrecht an Garten- und Zuwegungsflächen SN3 und Teilfläche von SN2 mit 250,15 m² + 32,4 m² = 282,55 m²
 WE1 & WE2: gemeinsames Sondernutzungsrecht an Hoffläche (Zuwegung) SN1 SN2, mit 100,70 m²

Die Gesamtfläche der Sondernutzungsrechte beträgt 812,8 m²

Unter hälftiger Aufteilung des gemeinsamen Sondernutzungsrecht SN1 SN2 auf die WE1 und WE2 ergibt sich folgende Flächenverteilung der Sondernutzungsrechte:

- WE 1: $244,75 \text{ m}^2 + 100,70 / 2 \text{ m}^2 = 295,10 \text{ m}^2$ (36,3 %)
 WE 2: $184,8 \text{ m}^2 + 100,70 / 2 \text{ m}^2 = 235,15 \text{ m}^2$ (28,9 %)
 WE 3: 282,55 m² (34,8 %)

Laut § 19 der Teilungserklärung haben sich die Wohnungseigentümer verpflichtet eine Teilfläche der Größe von ca. 6 m² (A-B-C-A, s. 8.9, S. XVII) auf einfaches Anfordern gegen Zahlung eines üblichen Kaufpreises an das Land Berlin zu übereignen. Die Fläche liegt innerhalb der o.g. und auf das Bewertungsobjekt übertragenen Teilfläche von 32,4 m². Die durch das Land Berlin zu zahlende Vergütung steht (nach Kauf der 32,4

m² großen Teilfläche) dem Eigentümer der WE 3 zu (s. § 10 Sondernutzungsrechtkaufvertrag, s. Kapitel 8.10, S. XXX).

Die weiteren Regelungen in der Teilungserklärung sind nach Ansicht des Sachverständigen marktüblich.

5.3.7 Wertrelevante WEG-Beschlüsse / Verwalter

Eine Übersicht der WEG-Beschlüsse wurde dem Sachverständigen nicht bereitgestellt. Der Sachverständige nimmt an, dass keine wertrelevanten Beschlüsse der Wohnungseigentümer vorliegen.

5.3.8 Bauweise und Baugestaltung

Die folgende Beschreibung der Bauweise und Baugestaltung orientiert sich an der Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser der Anlage 4 der ImmoWertV:

Kategorie	Bauweise
Außenwände	Verputzt und gelb gestrichen
Außenwände	Porenbeton
Außenwände	Weißer Wanne im Keller
Außenwände	Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	Beschichtete Tondachziegel
Dach	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dach	Überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	DG; manuelle Rolläden
Fenster und Außentüren	Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz und Dreifachverriegelung
Fenster und Außentüren	Dreifachverglasung
Fenster und Außentüren	EG: Elektrische Rollläden
Innenwände und -türen	KG: Gestrichen
Innenwände und -türen	EG und OG: Tapeziert und gestrichen
Innenwände und -türen	Einflüglige, profilierte Holztüren, Metallbeschläge
Innenwände und -türen	Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	Geländer in besserer Art und Ausführung
Deckenkonstruktion und Treppen	Massive Betondecken
Deckenkonstruktion und Treppen	Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	Laminat besserer Art und Ausführung
Fußböden	Fliesen
Fußböden	schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung
Sanitäreinrichtungen	EG: Gäste-WC: Hänge-WC, Handwaschbecken, Spülkasten verkleidet, ebenerdige Dusche, helle, großformatige Wand- und Bodenfliesen, Wand ca. 2 m hoch gefliest
Sanitäreinrichtungen	OG: Hänge-WC, Handwaschbecken, Spülkasten verkleidet, ebenerdige Dusche, Badewanne, beheizbarer Handtuchhalter, großformatige Wand- und Bodenfliesen, Wand ca. 2 m hoch gefliest
Heizung	Fußbodenheizung
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
sonstige technische Ausstattung	Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen
sonstige technische Ausstattung	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe
sonstige technische Ausstattung	Mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

5.3.9 Einzelne (zusätzliche) Bauteile:

- 3 Kellerlichtschächte

5.3.10 Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen

Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (z.B. Einbauküchen, Saunen, Whirlpool, Alarmanlage, Satellitenanlagen etc.) sind i. d. R. nicht fest mit dem Bauwerk verbunden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über folgende werthaltige Einrichtungen oder sonstigen Vorrichtungen:

- Einbauküche, bestehend aus Arbeitsplatte, Ober- und Unterschränke, Geschirrspüler, Spülbecken, Backofen, Kochfeld (alle von Firma Siemens)
- Gäste-WC im EG: Unter- und Oberschrank mit Spiegel am Waschbecken
- Bad OG: Stange für Duschvorhang ohne Duschvorhang, Oberschrank mit Spiegel und Beleuchtung am Waschbecken
- Terrasse: 2 massive Blumenkästen, 2 massive Dekorationssteine
- Insgesamt 16 Plissees vorhanden
- Insgesamt 14 Beleuchtungskörper (Glühbirnen und Lampen, innen und außen) vorhanden

5.3.11 Barrierefreiheit

Das Erdgeschoss des Einfamilienhaus ist über eine einstufige Treppe erreichbar. Innerhalb des Gebäudes ist kein Aufzug oder Treppenlift vorhanden. Das Gebäude ist somit nicht barrierefrei.

5.3.12 Baujahr

2018 Wohngebäude

5.3.13 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis gemäß der §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Bedarf ein zur Vermietung bzw. zum Verkauf geeigneter Energieausweis erbracht werden kann.

Das Gebäude weist folgende energetische Merkmale auf:

Oberste Geschossdecke:	gedämmt
Wärmeführende Leitungen:	gedämmt
Alter der Heizungsanlage:	6 Jahre

5.3.14 Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt verfügt durch mehrere großflächige Fenster und Terrassentür über gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse. Größere Bäume mit starken Verschattungseffekten sind nicht vorhanden.

Die Belüftungsverhältnisse sind durch die vorhandenen Fenster und Terrassentür als gut zu beschreiben. Eine gute natürliche Belüftung ist dadurch möglich.

5.3.15 Instandhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt weist einen dem Baujahr entsprechenden guten Instandhaltungszustand auf. Es sind keine relevanten Schäden am Gebäude vorhanden.

Der Ausstattungsstandard ist modern und zeitgemäß.

Im Wohnzimmer sind am Übergang von Fußboden zur Wand die Silicon-Fugen gerissen. Dieser – für Neubauten übliche - Schaden ist kurzfristig mit wenig Aufwand zu beheben.

5.3.16 Modernisierungszustand

Das Bewertungsobjekt zeigt einen durchschnittlichen bauzeitalter-typischen, modernen Modernisierungszustand.

Relevante Modernisierungen sind augenscheinlich in den letzten 5 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag nicht durchgeführt worden.

5.3.17 Baulicher Zustand

Der Gutachterausschuss definiert den baulichen Zustand [13]:

Baulicher Zustand	Beschreibung
Gut	Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertige oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Modernisierung, Sanierung oder Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
Normal	Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).
Schlecht	Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Mauerwerk).

Das Gebäude weist einen guten baulichen Zustand auf.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

5.3.18 Alter der baulichen Anlage

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtages und dem Baujahr.

Das Alter des Gebäudes beträgt somit 6 Jahre.

5.3.19 Gesamtnutzungsdauer

„Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann“ (§ 4 ImmoWertV).

Die Gesamtnutzungsdauer wird vom Gutachterausschuss in dem für die Sachwertfaktoren 2022 [14 S. 3] verwendeten Modell für derartige Gebäude mit 80 Jahren angegeben.

5.3.20 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach §4 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.“

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer beeinflussen.

Die aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter errechnete wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 80 Jahre - 6 Jahre = 74 Jahre.

Modell der Sachwertfaktoren

Das Modell für die vom Gutachterausschusses bereitgestellten Sachwertfaktoren 2022 [14 S. 3] gibt folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauern an:

Baualter in Jahren	Baulicher Zustand: gut
3 – 7	75

Für das Bewertungsobjekt (guter baulicher Zustand) ist somit modellkonform eine Restnutzungsdauer von 75,00 Jahren anzusetzen.

5.3.21 Außenanlagen

Die vom Bewertungsobjekt als Sondernutzungsrecht genutzten Freiflächen umfassen:

- eine befestigte Zuwegung und einen Stellplatz links des Gebäudes
- eine ca. 22 m² große, mit Betonplatten befestigte, südlich des Gebäudes liegende Terrasse
- einen ungepflegten Bereich rechts des Gebäudes, bestehend aus hochgewachsenem Gras und sonstigem Wildwuchs und einer kleineren Sand-/Erdablagung
- eine straßenseitige Einfriedung bestehend aus einem Metallzaun mit einem doppelflügeligen Einfahrtstor und einem einflügeligen Zugangstor

Das elektrische Einfahrtstor wurde nicht auf seine Funktion geprüft.

Insgesamt wirken die Außenanlagen wenig gepflegt.

5.3.22 Tatsächliche Erträge

Das Bewertungsgrundstück und die baulichen Anlagen sind leerstehend. Es liegen keine Erträge vor.

5.4 Sonstige Beschaffenheit

5.4.1 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist augenscheinlich eben.

Eine Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster lag nicht vor. Für die nachfolgende Wertermittlung werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt und der Grund und

Boden als kontaminationsfrei bewertet. Durch die Errichtung der Gebäude auf dem Grundstück besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt der Flurabstand des Grundwassers zwischen 4 m und 7 m (s. Kapitel 8.7, S.XII).

5.5 Lage

5.5.1 Allgemeines

Die Lage eines Grundstücks ist, neben der Nutzbarkeit und Beschaffenheit, der entscheidende Faktor zur Preisbildung. Im Gegensatz zu den Nutzungs- und Beschaffenheitseigenschaften eines Grundstücks, die ohne wesentliche Probleme qualifiziert und quantifiziert werden können, stellen die speziellen Lageeigenschaften durch ihre Komplexität eine hohe Anforderung an ihre wertrelevante Qualifizierung und Quantifizierung. Lagewertrelevante Größen sind nicht von der geographischen Lage, sondern von sich zum Teil unterschiedlich auswirkenden Faktoren, z. B. der Gesellschafts- oder Nachbarschaftslage und/oder der demoskopischen und sozialökonomischen Entwicklung eines Gebietes abhängig. In § 5 Abs. 4 ImmoWertV werden als Lagemerkmale von Grundstücken die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage, die Verkehrsanbindung und die Umwelteinflüsse genannt.

5.5.2 Nachbarschaft

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, das sich durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise auszeichnet. Es wird östlich durch die *B96 Dietzgenstraße*, nördlich durch die *Schönhauser Straße*, westlich durch die *Friedrich-Engels-Straße* sowie südlich durch die *Nordendstraße* begrenzt. Die *Kastanienallee* ist eine Durchgangsstraße des Wohngebietes. Die Fahrbahn ist befestigt. Eine öffentliche Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

5.5.3 Wohn- und Geschäftslage

Verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs und verschiedene andere Dienstleistungen sind nach rd. 1 km Entfernung zu erreichen. Laut Berliner Mietspiegel 2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet mit „mittlerer Wohnlage“.

Die Infrastruktur ist für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich.

5.5.4 Verkehrsanbindung

Art	Entfernung [km]	Station
Autobahnanschluss:	5,2	A 114 Pasewalker Straße
Bundesstraße:	0,5	B 96a Dietzgenstraße
Fernbahnhof:	5,7	Gesundbrunnen
U-Bahnstation:	3,8	Pankow
S-Bahnstation:	2,9	Wilhelmsruh
TRAM-Station:	0,6	Nordend
Bus-Haltestelle:	0,3	Schönhauser Straße / Kirchstraße

Die Verkehrsanbindung ist für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich.

5.5.5 Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. [9]

Das Bewertungsobjekt liegt an einer innerstädtischen Durchgangsstraße, die gerade in den „Rush-Hour-Zeiten“ aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens eine höhere Lärmintensität entwickelt. Die Lärmeinwirkungen auf das Bewertungsgrundstück werden in der Strategischen Lärmkarte (s. Kapitel 8.6, S.XI) mit Durchschnittswerten von ≤ 55 bis 69 dB(A) angegeben. Danach kann von mittleren Lärmeinflüssen ausgegangen werden.

6 Wertermittlung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

„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.“

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten ist die Immobilienwertermittlungsverordnung anzuwenden. Aus den in der ImmoWertV regulierten Wertermittlungsverfahren ist das für das Bewertungsobjekt geeignete Verfahren auszuwählen und die Wahl zu begründen. Zur Wertermittlung können auch mehrere Verfahren angewendet werden. Der Verkehrswert ist dann aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.2 Wertermittlungsverfahren

In der ImmoWertV werden das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren beschrieben.

Nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV wird im **Vergleichswertverfahren** der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Nach § 25 ImmoWertV sind zur Ermittlung von Vergleichspreisen „Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.“ Dabei werden Kauffälle aus den Kaufpreissammlungen, welche die jeweiligen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte führen, herangezogen. Das Vergleichswertverfahren wird gemeinhin als das sicherste Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes verstanden. Es führt jedoch nur dann zu einem verlässlichen Wert,

wenn eine ausreichende Anzahl an genügend zum Vergleich geeigneten Verkaufsfällen vorhanden ist. Insbesondere, wenn entscheidende Vergleichsfaktoren der zum Vergleich herangezogenen Kauffälle nicht mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen oder die Unterschiede nicht hinreichend genau durch Zu- oder Abschläge korrigiert werden können, versagt das Vergleichswertverfahren.

Nach § 27 ImmoWertV wird im **Ertragswertverfahren** „der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.“ Das Ertragswertverfahren wird bei der Wertermittlung von sogenannten Renditeobjekten angewendet. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Nach § 35 ImmoWertV wird im **Sachwertverfahren** „der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.“ Das Sachwertverfahren wird zur Wertermittlung bebauter Grundstücke, überwiegend eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen. Die baulichen Anlagen dieser Grundstücke werden entweder vorwiegend eigengenutzt (vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser) oder sind dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen (z. B. Gemeinbedarfsgrundstücke).

Das Bundesverwaltungsgericht [15] hat den „klassischen Verfahren“ (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) eine Priorität eingeräumt und darauf verwiesen, dass auf andere geeignete Methoden erst ausgewichen werden sollte, wenn eine in der ImmoWertV vorgesehene Methode nicht angewendet werden kann. Die ImmoWertV sei soweit nicht abschließend. Die Anwendung anderer sachgerechter Wertermittlungsverfahren ist somit nicht ausgeschlossen.

6.3 Gewählte(s) Wertermittlungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Anteil an einem nach WEG geteilten und bebaute Grundstück mit dem Sondereigentum an einem Einfamilienhaus. Grundstücke dieses Marktsegments werden üblicherweise eigengenutzt, da die Vermietung wegen der zu erwartenden geringen Rendite keine marktkonforme Nutzung darstellt. Als Wertermittlungsverfahren derartiger Objekte kommen nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Für dieses Marktsegment wurden Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss veröffentlicht, sodass die Durchführung eines Sachwertverfahrens auf Grundlage dessen möglich erscheint.

Weiterhin sind für dieses Marktsegment vom Gutachterausschuss Kaufpreise erfasst und für die Kaufpreissammlung ausgewertet worden. Es ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen zur Ableitung von Vergleichspreisen vorliegt, sodass eine Wertermittlung auch aus Vergleichspreisen möglich erscheint.

Bei der Wertermittlung des Bewertungsgrundstücks führt der Sachverständige ein Sachwertverfahren und ein Vergleichswertverfahren durch. Der Verkehrswert wird aus den Ergebnissen beider Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abgeleitet.

6.4 Tatsächlicher Bodenwert

Allgemeines

Der tatsächliche Bodenwert ist der Bodenwert, der sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und dem Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag ergibt. Eine Abweichung des in diesem Kapitel berechneten tatsächlichen Bodenwert vom modellkonformen Bodenwert wird ggf. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig über das Vergleichswertverfahren abzuleiten. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann der Bodenwert auch auf Grundlage eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ermittelt werden.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss ermittelt unter Zuhilfenahme der Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte. Diese gelten grundsätzlich für baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Für die Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes wurde folgender Bodenrichtwert (Kartenauszug s. Kapitel 8.3, S. V) angegeben:

zum 01.01.2024 800 €/m² W 0,4

Der Wert bezieht sich auf Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung und einer gebietstypischen Geschossflächenzahl von 0,4 und ist daher zur Ableitung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks geeignet.

Konjunkturelle Marktentwicklung

Der Gutachterausschuss gibt in seinem Ad hoc Marktreport Ausgabe September 2024 [16] eine durchschnittliche Marktentwicklung der Kaufpreise für Bauland im individuellen Wohnungsbau (für Grundstücke mit einer GFZ von 0,4, Gebieten mit mittlerer Wohnlage und Lagen im Bezirk Pankow) zwischen dem 01.01.2024 und Ende Juni 2024 von rd. -6 % auf Basis von Kaufpreisen zwischen April und Juni 2024 an.

Daher berücksichtigt der Sachverständige eine konjunkturelle Anpassung von -6 %, so dass sich zum Wertermittlungstichtag ein anzusetzender Bodenrichtwert von 800 €/m² x 0,94 = 752 €/m² ergibt.

Tatsächlicher Bodenwert

Der Bodenrichtwert ist objektspezifisch anzupassen.

<u>Bodenrichtwert für GFZ von 0,4</u>	752 €/m ²
<u>Bauliche Ausnutzung</u> Die tatsächliche GFZ des Bewertungsgrundstücks liegt bei 0,37 und unterschreitet somit die dem Bodenrichtwert zugrundeliegende GFZ von 0,4. Unterhalb einer GFZ von 0,8 ist auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienhäuser der Einfluss der GFZ auf den Bodenwert kaum feststellbar. Zu- oder Abschläge sind daher nicht erforderlich.	1,00
<u>Angepasster Bodenrichtwert aufgrund des Nutzungsmaßes</u> 752 €/m ² x 1,0000 =	752 €/m ²
<u>Anpassung an lagetypische Verhältnisse</u> Der Bodenrichtwert wird auf mittlere lagetypische Verhältnisse in der Bezugsrichtwertzone abgestellt. Für das Bewertungsobjekt sind folgende Grundstücksmerkmale zu überprüfen:	
<u>Nutzung</u> Das Bewertungsobjekt wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Es liegt somit eine dem Bodenrichtwert entsprechende Nutzung vor. Zu- oder Abschläge sind daher nicht erforderlich.	1,00
<u>Zuschnitt und Größe</u> Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich des Grundstückszuschnittes und der Grundstücksgröße mit der Mehrzahl der Grundstücke in der zutreffenden Bodenrichtwertzone vergleichbar. Zu- oder Abschläge sind daher nicht erforderlich.	1,00
<u>Lage</u> Innerhalb der zutreffenden Bodenrichtwertzone liegt das Bewertungsobjekt an einer geräuschintensiven Durchgangsstraße. Die Lärmbelastung der Straße mit Durchschnittswerten bis 69 dB(A) ist hoch (siehe auch Strategische Lärmkarte, s. Kapitel 8.6, S.XI). Der Sachverständige berücksichtigt dies mit einem Abschlag von 5 %.	0,95
<u>An lagetypische Verhältnisse angepasster Bodenrichtwert:</u> Die Gesamtanpassung (Nutzung, Zuschnitt und Größe sowie Lage) von 0,95 ergibt einen angepassten Bodenrichtwert von 752 €/m ² x 0,95 =	714 €/m ²

<u>Grundstücksgröße</u> Die Grundstücksgröße beträgt:	x 1.030 m ²
<u>Miteigentumsanteil</u> Das Bewertungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil von	x 1/3
<u>Tatsächlicher Bodenwert</u> Damit beträgt der tatsächliche Bodenwert:	= 245.277 €

6.5 Sachwertverfahren

6.5.1 Allgemeines

Nach § 35 ImmoWertV wird im Sachwertverfahren „der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.“ Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Dieser Sachwertfaktor dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. „Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“

Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss jährlich veröffentlicht. Diese Sachwertfaktoren werden auf Basis bestimmter Verfahrensgrundsätze nach einem vom Gutachterausschuss aufgestellten Modell ermittelt. Entsprechend der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV ist den wertbestimmenden Ansätzen (z. B. Bodenrichtwert, Normalherstellungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauer) bei Anwendung von Sachwertfaktoren modellhaft zu folgen, um die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt korrekt abbilden zu können.

Erhebliche Abweichungen des Bewertungsobjektes von den zugrunde liegenden Modellansätzen sind nach § 8 Absatz 3 ImmoWertV als objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zum Wertermittlungstichtag liegen veröffentlichte Sachwertfaktoren für das Jahr 2022 [14] vor. Der Sachverständige verwendet diese, da zum Wertermittlungstichtag noch keine Sachwertfaktoren für das Jahr 2024 vorliegen.

Dadurch ggf. entstehende Abweichungen zum Wertermittlungstichtag werden durch entsprechende Marktanpassungen bzw. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

6.5.2 Modellkonformer Bodenwert

Allgemeines

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 ohne Anpassungen anzusetzen.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss ermittelt unter Zuhilfenahme der Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte. Diese gelten grundsätzlich für baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Für die Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes wurde folgender Bodenrichtwert (Kartenauszug s. Kapitel 8.3, S. V) angegeben:

Zum 01.01.2022 800 €/m² W 0,4

Der Wert bezieht sich auf Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung und einer gebietstypischen Geschossflächenzahl von 0,4 und ist daher zur Ableitung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks geeignet.

Modellkonformer Bodenwert

Der Bodenwert wird modellkonform durch Multiplikation des Bodenrichtwerts mit der Grundstücksgröße wie folgt berechnet:

Bodenrichtwert	800 €/m ²
Grundstücksgröße	x 1.030 m ²
Das Bewertungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil von	x 1/3
Modellkonformer Bodenwert	= 274.667 €

6.5.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Allgemeines

Nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die Sachwertfaktoren werden nach folgendem Modell ermittelt:

„Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 – 1: 2005-02 (siehe Anlage 4 der ImmoWertV).

Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 angesetzt (siehe Anlage 4 ImmoWertV). Dabei ist folgendes zu beachten:

- Ist das Dachgeschoss unter 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ nicht ausgebauter Dachgeschoss angewendet; ist das Dachgeschoss größer gleich 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebaut angewendet.
- Bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen.
- Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt.
- Für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ unterkellert angewendet.
- Für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen.
- Eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt.
- Der Regionalfaktor beträgt 1,0.
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010.
- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.
- Für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV wird die lineare Abschreibung angesetzt.“

Normalherstellungskosten

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, „die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.“

Zum Wertermittlungstichtag sind die in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu verwenden. Die NHK 2010 stellen den Jahresdurchschnitt des Kostenstands 2010 dar. Sie beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe (wertrelevante Standardmerkmale).

Objektspezifische Normalherstellungskosten

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten des Bewertungsobjekts ermitteln sich wie folgt:

Für die bauliche Anlage ist die Gebäudeart 1.12 und entsprechende Kostentabelle der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zutreffend.

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
- Keller-, Erd-, Obergeschoss
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Einfamilienhaus

Für die vorhandenen baulichen Anlagen wurde der Ausstattungsstandard aus den bei der Ortsbesichtigung wahrgenommenen Ausstattungsmerkmalen (s. Bauweise und Baugestaltung in Kapitel 5.3.8, S. 25) sowie der bereitgestellten Unterlagen folgendermaßen abgeleitet:

Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten

Kategorie	Standardstufe	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Wägungsanteil	Herstellungskosten [€/m ² BGF]
Außenwände	4,0	880	23 %	202,40
Dach	3,5	805	15 %	120,75

Fenster und Außentüren	4,0	880	11 %	96,80
Innenwände und -türen	3,0	730	11 %	80,30
Decken und Treppen	3,5	805	11 %	88,55
Fußböden	3,5	805	5 %	40,25
Sanitäreinrichtungen	4,0	880	9 %	79,20
Heizung	4,0	880	9 %	79,20
Sonst. techn. Ausstattung	4,0	880	6 %	52,80
			100 %	840,25

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren sind der folgenden Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Modellkonformität die NHK-Standardstufe 4 und somit Normalherstellungskosten in Höhe von 880 €/m² BGF zugrunde zu legen. Die Differenz zwischen den objektspezifischen Normalherstellungskosten und den Modell-Normalherstellungskosten der Standardstufe 4 wird - sofern nicht anderweitig berücksichtigt - als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

<u>Modell-Normalherstellungskosten</u>	
Somit gelten für das Gebäude Modell-Normalherstellungskosten von:	(880,00 €/m ² BGF
<u>Bezugseinheiten der baulichen Anlagen</u>	
Bei Verwendung der NHK 2010 ist die Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277 zu ermitteln. Die vom Sachverständigen errechnete BGF (s. Kapitel 8.11, S. XXXIV) des Gebäudes beträgt:	x 254,09 m ² BGF
<u>Einzelne Bauteile</u>	
Die in den Normalherstellungskosten nicht erfassten einzelnen Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Einzelne Bauteile sind i. d. R. fest mit dem Bauwerk verbunden. Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen (z. B. Einbauküchen, Saunen, Whirlpools etc.) sind i. d. R. nicht fest mit dem Bauwerk verbunden. Diese werden – sofern werthaltig – als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.	
	+ 2.500 €)

<p>Die einzelnen Bauteile des Bewertungsobjekts werden mit folgende Normalherstellungskosten [17] angesetzt:</p> <table border="1" data-bbox="240 304 892 443"> <thead> <tr> <th>Einzelne Bauteile</th> <th>NHK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellerlichtschächte (3 Stück)</td> <td>2.500 €</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>2.500 €</td> </tr> </tbody> </table>	Einzelne Bauteile	NHK	Kellerlichtschächte (3 Stück)	2.500 €	Gesamt:	2.500 €	
Einzelne Bauteile	NHK						
Kellerlichtschächte (3 Stück)	2.500 €						
Gesamt:	2.500 €						
<p><u>Baupreisindex</u></p> <p>Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag „der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.“</p> <p>Modellkonform ist für die Anwendung der Sachwertfaktoren der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen. Der Baupreisindex im Mai 2022 beträgt 147,2 [18]. Der umbasierte Baupreisindexfaktor (2010 = 100) errechnet sich wie folgt:</p> $147,2 \times 1,110 / 100 =$	x 1,63						
<p><u>Durchschnittliche Herstellungskosten</u></p> <p>Anhand der oben aufgeführten Daten ergeben sich für die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen baulichen Anlagen folgende durchschnittliche Herstellungskosten:</p>	= 369.426 €						
<p><u>Regionaler Korrekturfaktor</u></p> <p>Die NHK 2010 stellen Bundesmittelwerte dar und sind demzufolge an die Preisverhältnisse im Bundesland anzupassen.</p> <p>Modellkonform ist folgender Regionalfaktor anzusetzen:</p>	x 1,0						
<p><u>Gesamtnutzungsdauer</u></p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.“</p>							

Modellkonform sind für die Anwendung der Sachwertfaktoren 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer anzusetzen.	
<p><u>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</u></p> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“</p> <p>Modellkonform sind für die Anwendung der Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustands 75,00 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer (s. Kapitel 5.3.20, S. 29) anzusetzen.</p>	
<p><u>Alterswertminderungsfaktor</u></p> <p>Der berechnete durchschnittliche Herstellungswert stellt die Neubaukosten für eine vergleichbare bauliche Anlage dar und muss entsprechend dem Alter des zu bewertenden Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Gemäß § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und beträgt somit</p> <p>75,00 Jahre / 80 Jahre =</p>	x 0,938
<p><u>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</u></p> <p>Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen errechnet sich durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu:</p>	346.337 €

6.5.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Gemäß § 3 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert „für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren sind aufgrund der Modellkonformität Sachwerte für übliche bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen inkludiert. Etwaige über das Übliche hinausgehende wertrelevante bauliche Außenanlagen und sonstige

Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Kapitel 6.5.7 (S. 48) aufgeführt.

6.5.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige, nicht marktangepasste Sachwert des Grundstücks berechnet sich zum Wertermittlungstichtag wie folgt:

Bodenwert	274.667 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	+ 346.337 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 0 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 621.003 €

6.5.6 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Nach §35 Abs. 3 ImmoWertV ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Bei unzureichenden Daten kann auch eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich sein.

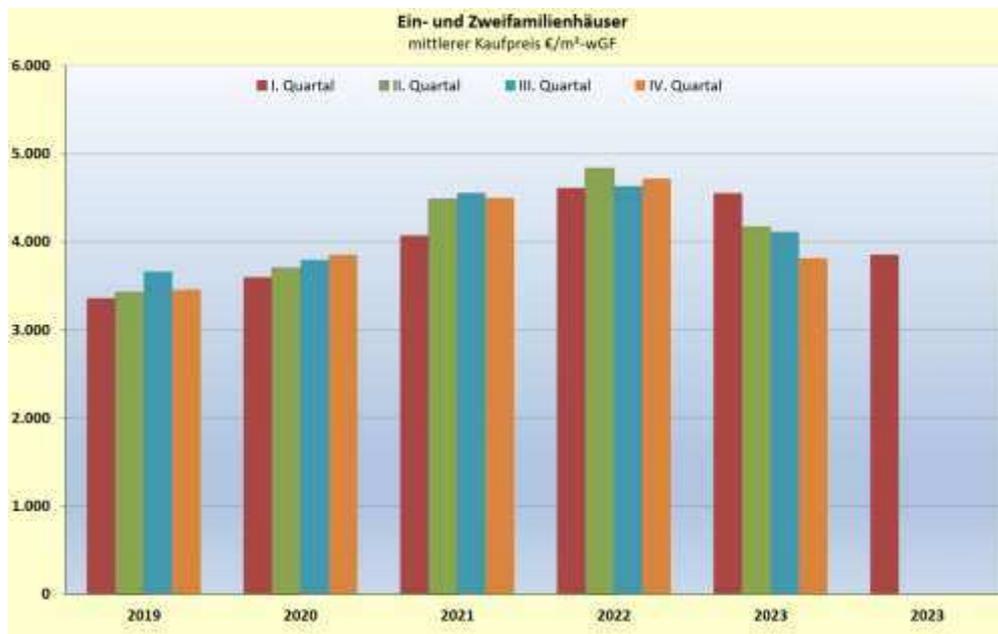
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	621.003 €
<p><u>Marktanpassung durch Sachwertfaktor</u></p> <p>Zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin werden die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für das Jahr 2022 verwendet. Die Sachwertfaktoren sind auf den Stichtag 30.06.2022 datiert. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Sachwertfaktor (Berechnung s. Kapitel 8.12, S.XXXVI) 1,273.</p> <p>Der Sachwertfaktor wurde modellkonform ermittelt. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Es ist somit zu prüfen, ob sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 19.09.2024 vom Berichtsjahr 2022 der Sachwertfaktoren, für das das Modell gilt, relevant unterscheidet.</p>	1,018

Der Gutachterausschuss hat in seinem Bericht zur Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024 [19] die quartalsweisen Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

„Bei den Preisentwicklungen zeigt sich ein differenziertes Bild. Die durchschnittlichen Preise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser im 1. Quartal 2024 liegen zwar noch unter dem Jahresdurchschnitt 2023, zeigen aber gegenüber dem 4. Quartal 2023 eine steigende Tendenz.“

„Im 1. Quartal 2024 sind 16 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vorjahreszeitraum verkauft worden. Ungeachtet dessen ist der Geldumsatz im gleichen Zeitraum mit -3 % leicht rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im 1. Quartal 2024 um -13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken.“

Anhand des folgenden Diagramms ist erkennbar, dass die durchschnittlichen Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit dem 2. Quartal 2022 rückläufig sind und seit dem Stichtag der Sachwertfaktoren bis zum 1. Quartal 2024 um ca. 15 % bis 20 % gefallen sind.



Anhand der Kauffälle (s. Kapitel 6.6.7, S. 59) ist ebenfalls zu erkennen, dass das Kaufpreisniveau seit dem 01.07.2022 weiter rückläufig ist und sich dies im Jahr 2023 und 2024 weiter fortsetzt.

<p>Im Laufe des Jahres 2024 liegen die Bauzinsen konstant bei rd. 3,0 % bis 3,1 % [20]. Mittlerweile ist die Inflation abgeflacht und die Europäische Zentralbank hat im Juni und September 2024 die Leitzinsen (Hauptrefinanzierungssatz) von 4,5 % auf 3,65 % gesenkt.</p> <p>Der Sachverständige berücksichtigt dies mit einer gesonderten Markt-anpassung von -20,0 % , sodass der anzusetzende Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück $1,273 \times (1 - 0,200) = 1,018$ beträgt.</p> <p>Etwaiige Abweichungen des Bodenrichtwerts zum Stichtagsjahr werden im folgenden Kapitel berücksichtigt.</p>	
<p><u>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</u></p> <p>Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt:</p>	<p>632.255 €</p>

6.5.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden können nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Anpassung
<p><u>Tatsächlicher Bodenwert</u></p> <p>Der (modellkonforme) Bodenwert (274.667 €, s. Kapitel 6.5.2, S. 40) wurde zur Anwendung der Sachwertfaktoren auf Basis eines nicht angepassten Bodenrichtwerts berechnet.</p> <p>Der tatsächliche Bodenwert beträgt hingegen 245.277 € (s. Kapitel 6.4, S. 36).</p> <p>Der Sachverständige berücksichtigt daher die Differenz des tatsächlichen Bodenwerts abzüglich des modellkonformen Bodenwerts:</p> <p>$245.277 \text{ €} - 274.667 \text{ €} =$</p>	<p>-29.389 €</p>

<p><u>Objektspezifische Anpassungen</u></p> <p>Im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage (346.337 €, s. Kapitel 6.5.3, ab. S. 41) wurden zunächst aufgrund der - für die Nutzung der Sachwertfaktoren notwendigen - Modellkonformität folgende Annahmen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NHK-Standardstufe 4 mit NHK von 880 €/m² BGF • Restnutzungsdauer von 75,00 Jahren <p>Die objektspezifischen Werte betragen jedoch</p> <ul style="list-style-type: none"> • NHK 840,25 €/m² BGF (s. Kapitel 6.5.3, ab S. 41) • Restnutzungsdauer (s. Kapitel 5.3, S. 22) von 74,00 Jahre <p>Aufgrund der Abweichungen ist eine Anpassung des modellhaft berechneten, marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks erforderlich.</p> <p>Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der objektspezifischen Werte sowie ohne Einberechnung des Sachwertfaktors beträgt</p> <p>$(254,09 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 840,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 2.500 \text{ €}) \times 1,63 \times 1,0 \times 74,00 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 326.454 \text{ €}.$</p> <p>Der Sachverständige berücksichtigt dies mit einem Abschlag in Höhe des Differenzbetrags von</p> <p>$326.454 \text{ €} - 346.337 \text{ €} =$</p>	-6.628 €
<p><u>Unübliche Rechtsform</u></p> <p>Das Bewertungsobjekt ist als WEG gegründet. Diese Rechtsform ist für Einfamilienhäuser unüblich. Der Regelfall sind real geteilte Grundstücke, über welches der Eigentümer (im Rahmen der rechtlichen Vorgaben) frei entscheiden kann.</p> <p>Grundstücke, die in WEG aufgeteilt sind, insbesondere bei Einfamilienhäusern, werden am Markt unter den Preisen von real geteilten Grundstücken gehandelt.</p> <p>Der Sachverständige berücksichtigt dies durch einen Abschlag von -5% % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks von 632.255 €. Dies beträgt:</p>	-31.613 €

<p><u>Anteilige Sondernutzungsrechte</u></p> <p>Das Bewertungsobjekt verfügt über 34,8 % der über Sondernutzungsrechte verteilten Flächen und somit rd. 4,4 % (relativ) mehr als der Anteil am Grundstück von 1/3 (= 33,3 %).</p> <p>Der Sachverständige berücksichtigt dies mit einem prozentualen Aufschlag auf den Bodenwert von 245.277 € in gleicher Höhe. Dies beträgt:</p>	10.792 €
<p><u>Zu übereignende Fläche von 6 m² an das Land Berlin</u></p> <p>Laut § 19 der Teilungserklärung haben sich die Wohnungseigentümer verpflichtet eine Teilfläche in Größe von ca. 6 m² (A-B-C-A, s. 8.9, S. XVII) auf einfaches Anfordern gegen Zahlung eines üblichen Kaufpreises an das Land Berlin zu übereignen. Die Fläche liegt innerhalb der auf das Bewertungsobjekt übertragenen Teilfläche von 32,4 m². Die durch das Land Berlin zu zahlende Vergütung steht (nach Kauf der 32,4 m² großen Teilfläche) dem Eigentümer der WE 3 zu (s. § 10 Sondernutzungsrechtkaufvertrag, s. Kapitel 8.10, S. XXX).</p> <p>Der Sachverständige geht – wie auch in der Teilungserklärung genannt – von einem Verkauf in (markt)üblicher Höhe aus. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.</p>	0 €
<p><u>Berücksichtigung der Schäden</u></p> <p>Das Bewertungsobjekt weist Schäden auf (s. Kapitel 5.3, ab S. 22). Dies nimmt direkten Einfluss auf den Wert der Immobilie. Das bedeutet, dass ein zukünftiger Käufer die durchzuführenden Arbeiten in seine Verhandlungen einbeziehen und den Preis, den er bereit ist zu zahlen, von den notwendigen Kosten abhängig machen wird.</p> <p>Der Sachverständige berücksichtigt dies mit folgender pauschaler Wertminderung:</p>	-1.000 €
<p>Summe</p>	-57.837 €

6.5.8 Sachwert des Grundstücks

Nach §35 Abs. 4 ImmoWertV ergibt sich der Sachwert des Grundstücks „aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks:	632.255 €
--	-----------

Besondere objektspezifische Merkmale:	-57.837 €
Sachwert des Grundstücks:	<u>574.418 €</u>
Dies entspricht einem Wert von 2.261 €/m ² BGF.	

6.5.9 Bestandteile und Zubehör

<p><u>Bestandteile und Zubehör (Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen)</u></p> <p>Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (z.B. Einbauküchen, Saunen, Whirlpool, Alarmanlage, Satellitenanlagen etc.) sind i. d. R. nicht fest mit dem Bauwerk verbunden.</p> <p>Das Bewertungsobjekt verfügt über folgende werthaltige Einrichtungen oder sonstigen Vorrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbauküche, bestehend aus Arbeitsplatte, Ober- und Unterschränke, Geschirrspüler, Spülbecken, Backofen, Kochfeld (alle von Firma Siemens) • Gäste-WC im EG: Unter- und Oberschrank mit Spiegel am Waschbecken • Bad OG: Stange für Duschvorhang ohne Duschvorhang, Oberschrank mit Spiegel und Beleuchtung am Waschbecken • Insgesamt 16 Plissees vorhanden • Insgesamt 14 Beleuchtungskörper (Glühbirnen und Lampen, innen und außen) vorhanden • Terrasse: 2 massive Blumenkästen, 2 massive Dekorationssteine • Vor dem Gebäude: Bruchsteine (6 – 12 cm) zum Anlegen von Steingärten <p>Der Sachverständige setzt folgenden pauschalen Zeitwert an:</p>	10.000 €
---	----------

6.6 Vergleichsverfahren

6.6.1 Allgemeines

Nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV wird im Vergleichsverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Nach § 25 ImmoWertV sind zur Ermittlung von Vergleichspreisen „Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.“

6.6.2 Vorläufiger Vergleichswert

Allgemeines

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

Im vorliegenden Gutachten ermittelt der Sachverständige den vorläufigen Vergleichswert auf Basis einer statistischen Auswertung von Kauffällen (unmittelbares Vergleichsverfahren), da für das Marktsegment des Bewertungsobjekts eine ausreichende Anzahl zum Vergleich geeigneter Kauffälle zu erwarten ist.

Kaufpreisrecherche

Bei einer Abfrage aus der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung werden dem Sachverständigen die Daten der abgefragten Grundstücke zur Verfügung gestellt.

Der Sachverständige hat am 26.09.2024 in der Kaufpreissammlung Kauffälle bebauter Grundstücke mit den folgenden Merkmalen abgefragt:

Bezirk:	Pankow
Vertragsdatum:	01.04.2023 bis 19.09.2024

Preisbestimmende Grundstücksart:	Einfamilienhaus
Gebäudestellung:	freistehend / Einzelhaus
Baujahr:	Ab 2010
Grundstücksfläche:	bis 600 m ²
BGF:	bis 350 m ²
Baulicher Zustand:	Gut

Die Abfrage ergab 11 Kauffälle. Die Tabelle der Kauffälle ist in Kapitel 6.6.7 (S. 59) zu finden.

Analyse und Anpassung aufgrund von Abweichungen

Entsprechend §9 ImmoWertV sind die Kaufpreise auf etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale gegenüber dem Bewertungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und ggf. durch geeignete Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Bei gravierenden Abweichungen kann auch das Ausschließen eines Kauffalls von der Analyse sachgerecht sein.

Für den Vergleich wird ein objektspezifisch angepasster Vergleichspreis je m² Brutto-Grundfläche durch die Division des angepassten Kaufpreises mit der Brutto-Grundfläche errechnet. Zur Überprüfung dieser Vergleichspreise je m² BGF auf sogenannte Ausreißer wird die Spanne „Mittelwert \pm 2fache Standardabweichung“ gebildet. Die Vergleichspreise, die außerhalb dieser Spanne liegen, werden allein der Höhe wegen ausgeschlossen. Bei diesen Kauffällen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kauf auf persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen beruhte. Für die verbleibenden Vergleichspreise kann davon ausgegangen werden, dass diese Spanne den allgemein am Markt zu beobachtenden Kaufpreisstreuungen entspricht bzw. dem unterschiedlichen Verhandlungsgeschick der Kaufbeteiligten geschuldet ist. Der Variationskoeffizient wird durch Teilung der Standardabweichung durch den Mittelwert ermittelt und ist ein Maß für die relative Streuung der Stichprobe. Er gibt an, wie viel Prozent vom Durchschnitt die Standardabweichung beträgt. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geringer ist die Streuung der Daten um den Mittelwert und desto besser höher ist die Aussagefähigkeit der verwendeten Daten.

$0 < V \leq 0,05$	hervorragend bis sehr gut
$0,05 < V \leq 0,10$	sehr gut bis gut
$0,10 < V \leq 0,15$	gut bis noch ordentlich
$0,15 < V \leq 0,20$	noch ordentlich bis problematisch
$0,20 < V \leq 0,30$	problematisch bis bedenklich
$0,30 < V$	bedenklich bis zu verwerfen

Höhe des Variationskoeffizienten und Aussagekraft der Auswertung [21]

Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen zur Anpassung von Vergleichspreisen veröffentlicht. Der Sachverständige hat die Grundstücksmerkmale der Kauffälle geprüft und anhand der folgenden Kriterien sachverständig angepasst (indirekter Preisvergleich) oder in nicht vergleichbaren Fällen von der Bewertung ausgeschlossen. Nachfolgend sind die zu berücksichtigenden Kriterien erläutert:

Konjunktur:

Das Kriterium „Konjunktur“ beschreibt Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse, die sich aufgrund des zeitlichen Abstands des Datums des Kauffalls und dem Wertermittlungstichtag ergeben.

Bauzustand:

Das Kriterium „Bauzustand“ beschreibt wertrelevante Abweichungen des Kauffalls vom Bewertungsobjekt im Hinblick auf den Bauzustand. Dies kann z. B. aus abweichender baulicher Nutzung oder Bauweise, abweichender Grundstückszuschnitte oder Baujahre resultieren oder durch das Vorliegen von Bauschäden.

Lage:

Das Kriterium „Lage“ beschreibt wertrelevante Abweichungen des Kauffalls vom Bewertungsobjekt im Hinblick auf die Lage. Dies können z. B. abweichende Wohnlageneinschätzung im Mietspiegel, Anbindung an Verkehr und Infrastruktur, unterschiedliche Grundstücksausrichtung, signifikant abweichende Bodenrichtwerte, Nähe zu Erholungs- oder Wassergebieten oder Lärmeinflüsse sein.

Sonstiges

Sonstige Kriterien umfassen weitere wertrelevanten Abweichungen, die noch nicht durch die vorherigen Anpassungen berücksichtigt wurden.

Die Kaufpreise der folgenden Kauffälle wurden aufgrund signifikant abweichender wertrelevanter Eigenschaften wie folgt angepasst:

Nr.	Abweichende Eigenschaft des Kauffalls	Anpassung
Konjunktur		
1	Der Sachverständige passt die Kaufpreise entsprechend des zeitlichen Abstandes des Kaufzeitpunktes zum Wertermittlungsstichtag wie folgt konjunkturell an: Kauffall aus dem 2. Quartal 2023	- 15 %
2 - 4	Kauffall aus dem 3. Quartal 2023	- 15 %
5, 6	Kauffall aus dem 4. Quartal 2023	- 5 %
Bauzustand		
1, 2, 5, 6, 8, 11	Alle Kauffälle weisen einen guten baulichen Zustand auf. Es gibt jedoch z. T. Abweichungen der Baujahre zum Baujahr 2018 des Bewertungsobjekts.	+ 5 %
Lage		
1, 3 - 8, 10-11	Keine Lärmbelastung durch direkt anliegenden Verkehr	+ 5 %
2, 3, 5, 6	Lage in Gebiet mit geringerem Bodenrichtwert	+ 5 %
1, 7, 9 - 11	Lage in Gebiet mit deutlich geringerem Bodenrichtwert	+ 10 %
Sonstiges		
3	Der Kaufpreis enthält Zahlungen für Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sowie Instandhaltungsrücklagen.	- 40.000 €
7		- 15.000 €
10		- 27.000 €
1, 2, 9	Solaranlage für Warmwasser auf dem Zeltdach montiert (Süd-Ausrichtung)	- 5.000 €
6	Garage vorhanden	- 17.000 €
8		- 20.000 €
10		- 24.000 €
Abweichende Grundstücksgröße: Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus mit einer BGF von 254,09 m ² bebaut. Die fiktive alleinige Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung		

sichtigung der Sondernutzungsrechte (282,55 m²) und des Gebäudes (63,2 m²) beträgt 345,75 m². Das „Grundstücksfläche zu Brutto-Grundfläche“-Verhältnis des Bewertungsobjekts beträgt somit rd. 1,36 GF/BGF. Pro Quadratmeter BGF besitzt das Bewertungsobjekt 1,36 m² Grundstücksfläche, dessen Bodenwert im Rahmen der Ermittlung des Vergleichswerts (€ pro m² BGF) auf die BGF umgelegt wird. Kauffälle mit stark abweichenden Verhältnissen (Grundstücksfläche zu BGF) sind somit wie folgt zu korrigieren:

1, 2, 10	„Grundstücksfläche zu Brutto-Grundfläche“-Verhältnis von ...1,6 bis <1,9	- 10 %
3	...1,9 bis <2,2	- 20 %
4, 9	...2,2 bis <2,5	- 30 %
5, 7, 11	... > 2,5	Kauffall wird ausgeschlossen

Vorläufiger Vergleichswert

Aus den Vergleichspreisen von annähernd vergleichsgerechten Grundstücken konnte folgende Wertspanne des Bewertungsobjekts abgeleitet werden:

Mittelwert:	254,09 m ² BGF	2.365,53 €/m ² BGF	601.054 €
Median:		2.407,68 €/m ² BGF	611.764 €
Mittelwert minus 2fache Standardabweichung:		1.000,03 €/m ² BGF	254.097 €
Mittelwert plus 2fache Standardabweichung:		3.731,03 €/m ² BGF	948.011 €
Variationskoeffizient:			

Der Sachverständige zieht den Mittelwert zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts heran.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit 601.054 € (2.365,53 €/m² BGF).

6.6.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die Marktanpassung im Vergleichswertverfahren erfolgt insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Bei unzureichenden Daten kann auch eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich sein.

Der vorläufige Vergleichswert des Grundstückes wurde aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Die verwendeten Vergleichspreise basieren auf aktuellen Kauffällen. Die zeitliche Preisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wurde durch entsprechende Zuschläge (Faktor Konjunktur) bereits berücksichtigt.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die für den Wertermittlungstichtag aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt hinreichend abgebildet ist. Eine gesonderte Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Somit entspricht der vorläufige Vergleichswert dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

6.6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden können nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Die im Sachwertverfahren angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden zum Teil aufgrund abweichender Eigenschaften an das Modell der Sachwertfaktoren notwendig. Im Rahmen des Vergleichswertverfahren sind für das Bewertungsobjekt folgende abweichende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Anpassung
<u>Unübliche Rechtsform</u> s. Kapitel 6.5.7, S. 48	-31.613 €
<u>Anteilige Sondernutzungsrechte</u> s. Kapitel 6.5.7, S. 48	10.792 €
<u>Zu übereignende Fläche von 6 m² an das Land Berlin</u> s. Kapitel 6.5.7, S. 48	0 €
<u>Berücksichtigung der Schäden</u>	-1.000 €

s. Kapitel 6.5.7, S. 48	
Summe der besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	-21.821 €

6.6.5 Vergleichswert

Nach §24 Abs. 4 ImmoWertV ergibt sich der Vergleichswert „aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“

	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	BoG	Vergleichswert des Grundstücks:
Mittelwert minus 2fache Standardabweichung:	254.097 €	-21.821 €	232.276 €
Mittelwert plus 2fache Standardabweichung:	948.011 €		926.191 €
Mittelwert:	601.054 €		<u>579.234 €</u>

Der Vergleichswert des Grundstücks beträgt somit 579.234 €. Dies entspricht

2.279,65 €/m² BGF

3.054,91 €/m² wertrelevante Geschossfläche

Anmerkung:

Aufgrund der z. T. stark abweichenden grundlegenden Eigenschaften (Grundstücksgröße, Brutto-Grundfläche, Lage) der Kauffälle vom Bewertungsobjekts, waren große Anpassungen erforderlich. Die Aussagefähigkeit des Vergleichswertverfahrens ist dadurch gemindert.

Der Variationskoeffizient liegt bei 0,289. Die Auswertung ist somit als „problematisch bis bedenklich“ einzustufen.

6.6.6 Bestandteile und Zubehör

<u>Bestandteile und Zubehör (Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen)</u>	
s. Kapitel 6.5.7, S. 48	10.000 €

6.6.7 Zusammenfassung

Nr.	Vertragsdatum	BRW-Zone	Kaufpreis [€]	Baujahr	Grundstücksfläche [m ²]	BGF [m ²]	BRW im Vertragsjahr [€/m ²]	Bauzustand	Bodenwert [€]	Gebäudewert [€]
1	30.06.2023	1557	715.000	2014	525	278	590,0	gut	309.750	405.250
2	03.08.2023	1599	705.000	2012	415	236	700,0	gut	290.500	414.500
3	17.08.2023	1599	850.000	2017	512	270	700,0	gut	358.400	491.600
4	18.08.2023	1595	662.000	2023	283	128	800,0	gut	226.400	435.600
5	17.10.2023	2302	650.000	2011	510	146	680,0	gut	346.800	303.200
6	02.11.2023	1618	296.000	2014	405	279	650,0	gut	263.250	32.750
7	15.02.2024	1548	670.000	2018	578	188	530,0	gut	306.340	363.660
8	15.02.2024	1547	670.000	2012	400	300	1.300,0	gut	320.000	350.000
9	07.03.2024	1682	545.000	2016	512	229	530,0	gut	255.460	289.540
10	19.04.2024	1565	925.000	2016	522	280	530,0	gut	276.660	648.340
11	01.07.2024	2183	750.000	2014	551	197	530,0	gut	292.030	457.970

Nr.	Konjunktur	Bauzustand	Lage	Sonstiges	gesamt	Sonstiges [€]	Vergleichspreis [€]	Vergleichspreis [€/m ² BGF]	Vergleichspreis ohne Ausreißer [€/m ² BGF]
1	-15%	5%	15%	-10%	-5%	-5.000	674.250	2.425	2.425
2	-15%	5%	5%	-10%	-15%	-5.000	594.250	2.518	2.518
3	-15%		10%	-20%	-25%	40.000	597.500	2.213	2.213
4	-15%		5%	-30%	-40%		397.200	3.103	3.103
5									
6	-5%	5%	10%		10%	17.000	308.600	1.106	1.106
7									
8		5%	5%		10%	20.000	717.000	2.390	2.390
9			10%	-30%	-20%	-5.000	431.000	1.882	1.882
10			15%	-10%	5%	51.000	920.250	3.287	3.287
11									

Mittelwert	2.366	2.366
Median	2.408	2.408
Standardabweichung	683	683
Variationskoeffizient	0,289	0,289
Mittelwert minus 2fache Standardabweichung	1.000	1.000
Mittelwert plus 2fache Standardabweichung	3.731	3.731

7 Verkehrswert

7.1 Allgemeines

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Der Verkehrswert ist stichtagsorientiert aus dem Marktgeschehen abzuleiten.

Zur Ableitung eines Verkehrswertes aus dem Marktgeschehen wird ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorausgesetzt. Dieser ermöglicht es, dass die Vertragsparteien unter Sachkenntnis und ohne Zwang handeln und ein ausgehandelter Kaufpreis möglichst nur von objektiven Einflüssen geprägt wird. Der Verkehrswert kann jedoch nicht ohne Weiteres mit dem im Einzelfall ausgehandelten Kaufpreis gleichgesetzt werden, da die Preisgestaltung neben den objektiven Einflüssen immer auch subjektive Elemente enthält. Unterschiedliches Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer lässt bei gleichartigen bzw. gleichwertigen Grundstücken im Einzelfall unterschiedliche Kaufpreise erwarten.

7.2 Zusammenfassung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige folgende Werte ermittelt:

Verfahren	WST	Wert
Sachwert	19.09.2024	574.418 €
Vergleichswert	19.09.2024	579.234 €
Vergleichswertspanne	19.09.2024	232.276 € - 926.191 €

7.3 Verkehrswert

Immobilien, wie Grundstücke, Wohnungen und Gewerbeeinheiten etc. stellen aufgrund ihrer Lage und ihrer Ausstattung immer „Unikate“ dar. Die Akteure auf dem Grundstücksmarkt handeln als Individuen mit unterschiedlichen Wertvorstellungen, unterschiedlicher Zahlungsbereitschaft und unterschiedlichen Renditeerwartungen. Daraus resultieren auch unterschiedliche Kaufpreise, die zunächst dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zugeordnet werden müssen. Folglich ergibt sich eine große Spanne noch zum Vergleich geeigneter Kaufpreise bzw. Vergleichsfälle aus denen der Ver-

gleichswert (Marktwert) abgeleitet werden kann. Diesem abgeleiteten Marktwert haftet allerdings allein schon wegen der Spreizung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eine gewisse Unschärfe an.

Um letztlich zu einem „Punktwert“ als Verkehrswert zu kommen, ist das Sachwertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Der Sachwert erfasst die individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes detaillierter und konnte unter Berücksichtigung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden. Der ermittelte Grundstücksachtwert wird durch den Vergleichswert annähernd bestätigt und liegt innerhalb der über Vergleichspreise ermittelten Spanne. Aufgrund der z. T. stark abweichenden grundlegenden Eigenschaften (Grundstücksgröße, Brutto-Grundfläche, Lage) der Kauffälle vom Bewertungsobjekt, waren große Anpassungen erforderlich. Die Aussagefähigkeit des Vergleichswertverfahrens ist dadurch gemindert.

Der Variationskoeffizient liegt bei 0,289. Die Auswertung ist somit als „problematisch bis bedenklich“ einzustufen.

Zum Wertermittlungstichtag 19.09.2024 hält der Sachverständige einen Verkehrswert von 570.000 € auf Basis des Sachwertes für angemessen.

7.4 Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2023/2024 [2 S. 51] als durchschnittliches Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher und mittlerer Wohnlage der Baujahre 1991 - 2019 einen Mittelwert von 3.979 €/m² wGF innerhalb einer Preisspanne zwischen 2.872 €/m² wGF und 5.150 €/m² wGF mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 566 m² und einer durchschnittlichen wertrelevanten Geschossfläche von 160 m² auf Basis von 149 Kauffällen im Berichtsjahr 2023 an.

Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet in der Regel bei Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach- und Kellergeschossen, bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen. Die wertrelevante Geschossfläche des Bewertungsobjekts beträgt 190 m² (Berechnung, s. Kapitel 8.11, S. XXXIV).

Der ermittelte Verkehrswert entspricht 3.006 €/m² wGF und liegt innerhalb der angegebenen Spanne rd. 24% unterhalb des Mittelwerts.

Dies ist mit der verschlechterten wirtschaftlichen Lage, der (anteiligen) geringeren Grundstücksgröße sowie der unüblichen Rechtsform zu begründen.

Insgesamt ist der abgeleitete Verkehrswert somit plausibilisiert.

7.5 Ausweisung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert

des 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (Einfamilienhaus)
und einem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, bezeichnet mit SN3 sowie
einem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, bezeichnet mit SN2 V-W-X-Y-V

Kastanienallee 115, 13158 Berlin-Rosenthal

beträgt zum

Qualitätsstichtag: 19.09.2024

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2024

570.000 €.

Bestandteile und Zubehör: 10.000 €

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichner als Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin) unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Berlin, den 07.10.2024

Dipl.-Ing. Harald Bartels

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin)

Griechische Allee 15, 12459 Berlin

Tel.: (030) 530 000 28-0, Fax: (030) 530 000 28-99

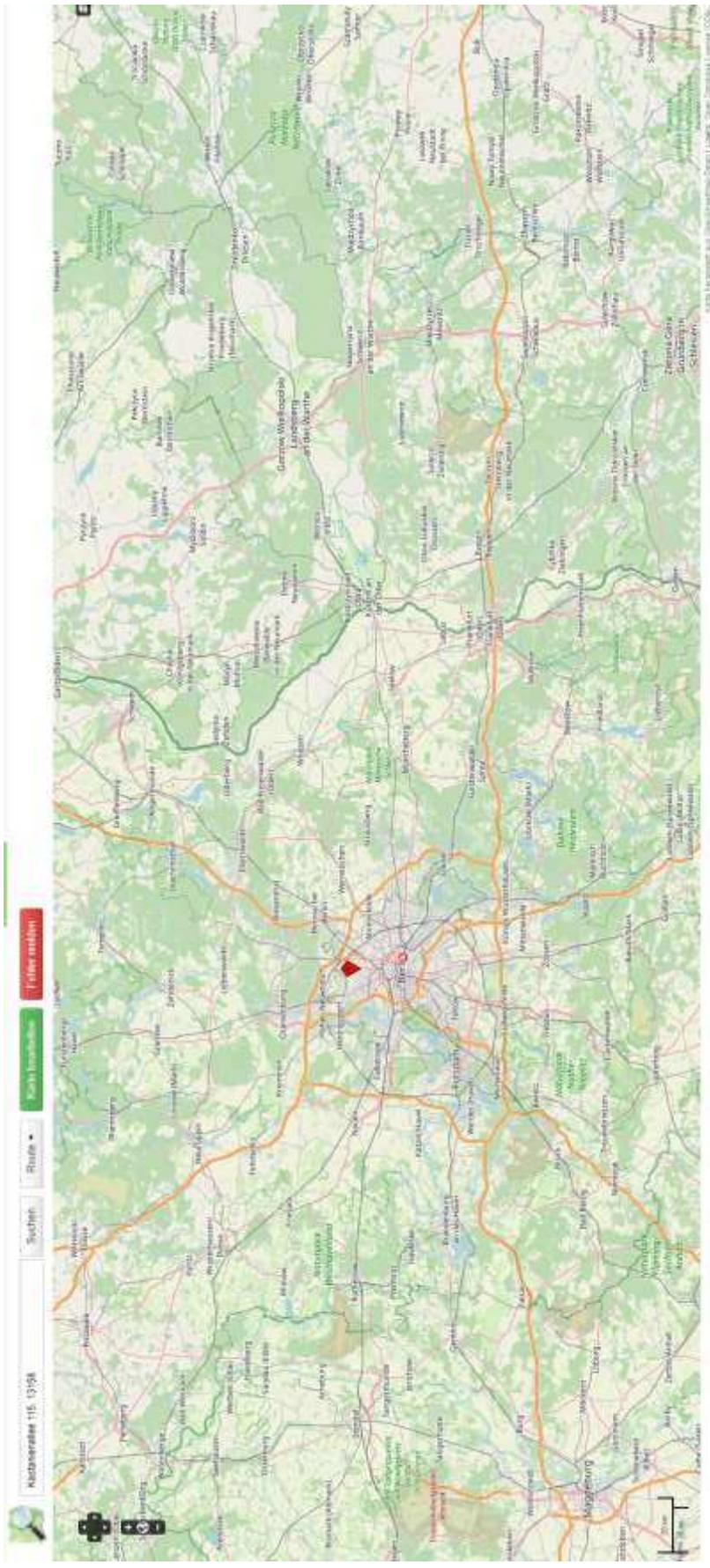
7.6 Fragen des Gerichts

Die vom Gericht gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- a. ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Nein
- b. des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
BBP Berlin-Brandenburg Projektgesellschaft mbH, Platanenstraße 112, 13156 Berlin (ergibt sich aus der Teilungserklärung)
Die Höhe des Wohngeldes ist nicht bekannt.
- c. welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
keine
- d. ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
Nein
- e. ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)
Nein
- f. ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)
Nein
- g. ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV bzw. des GEG vorliegt
Nein

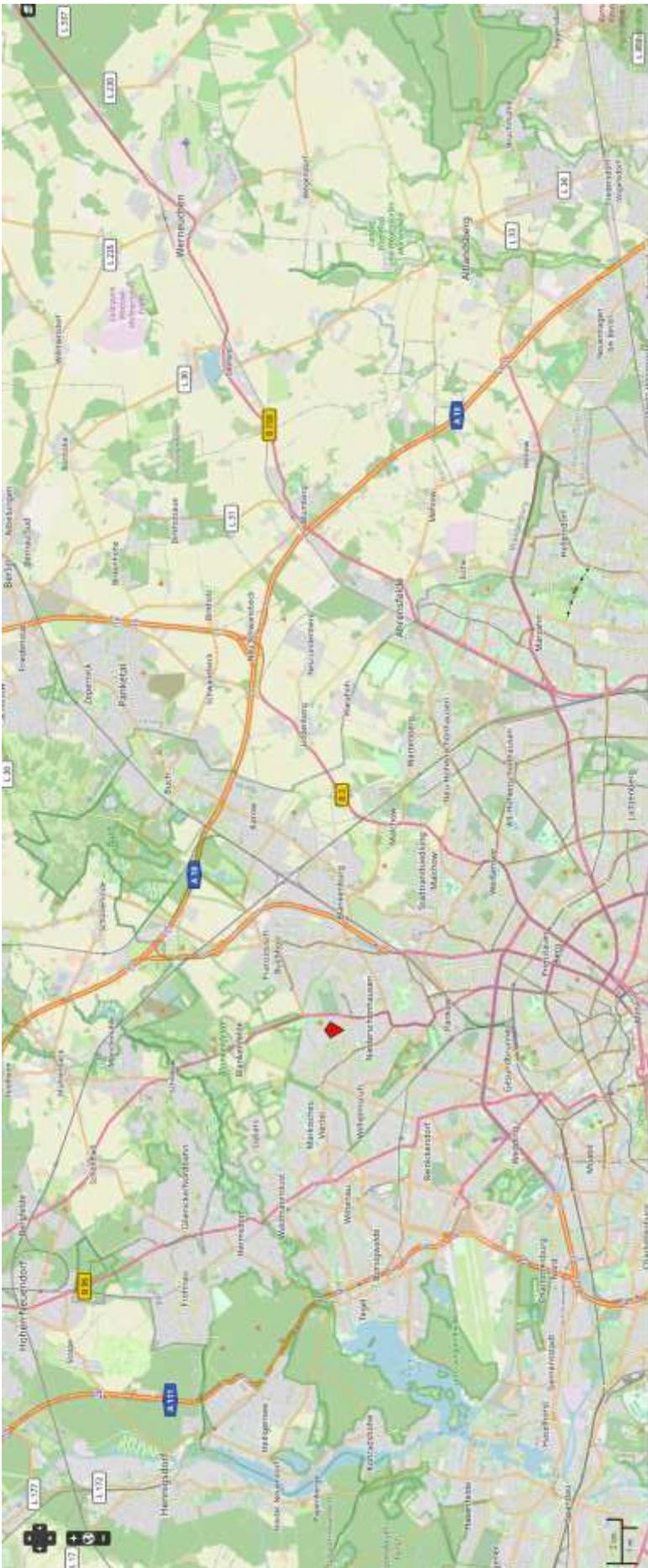
8 Anlagen

8.1 Straßenkarten zur Darstellung der Makro- und Mikrolage [22]



Dipl.-Ing. Harald Bartels

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin)



Dipl.-Ing. Harald Bartels

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin)

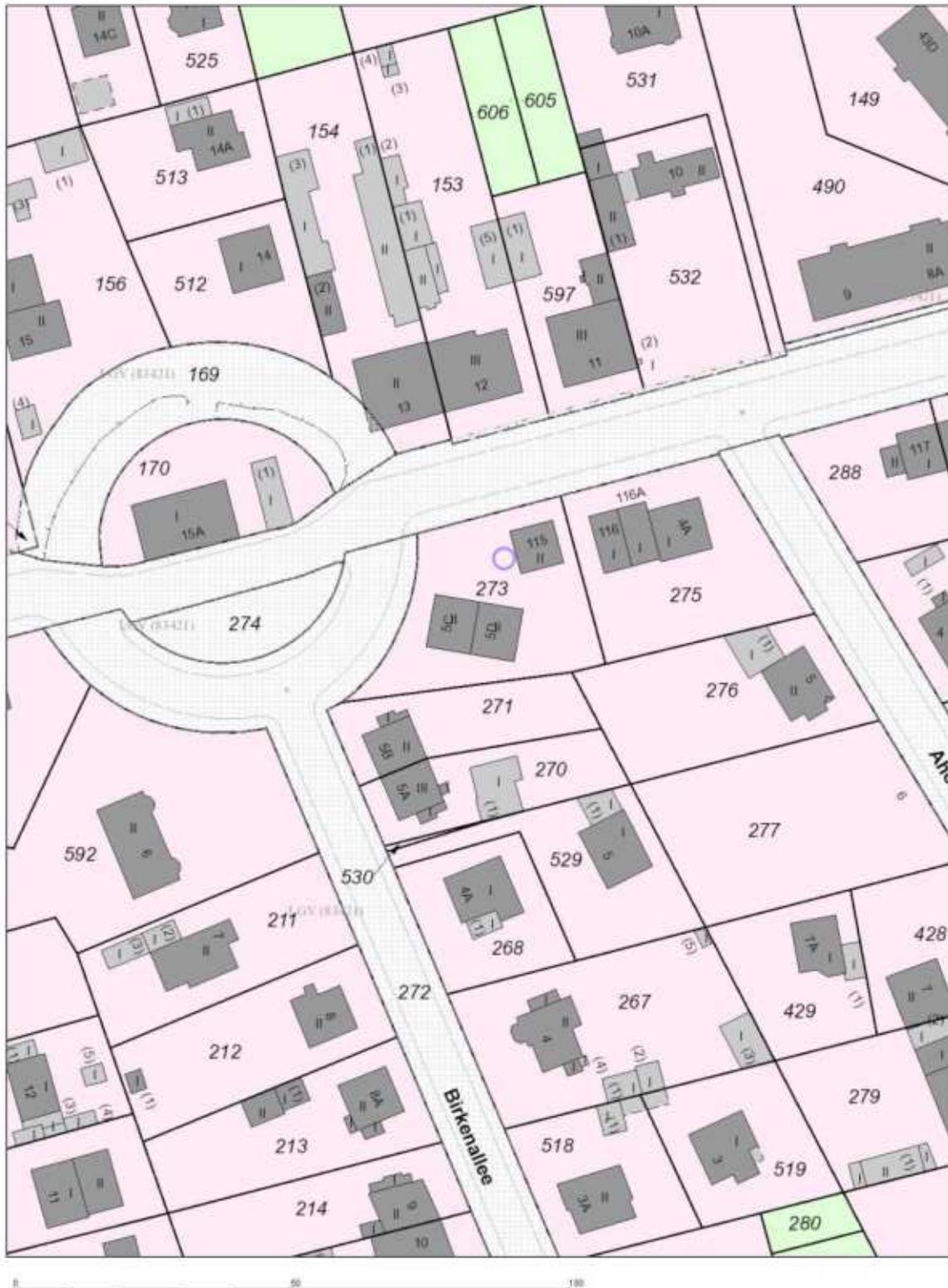


Dipl.-Ing. Harald Bartels

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin)

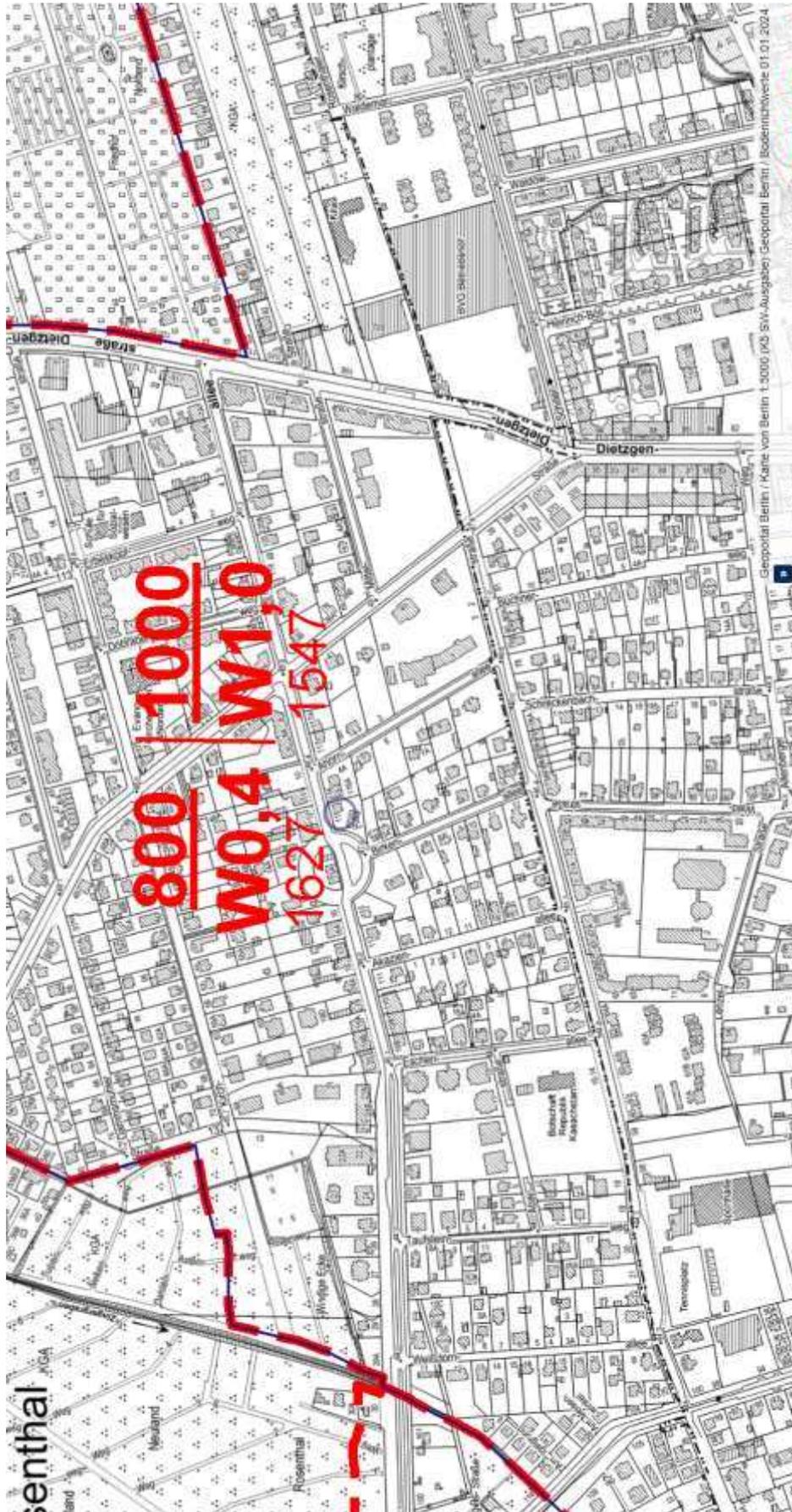
8.2 Liegenschaftskarte [9]

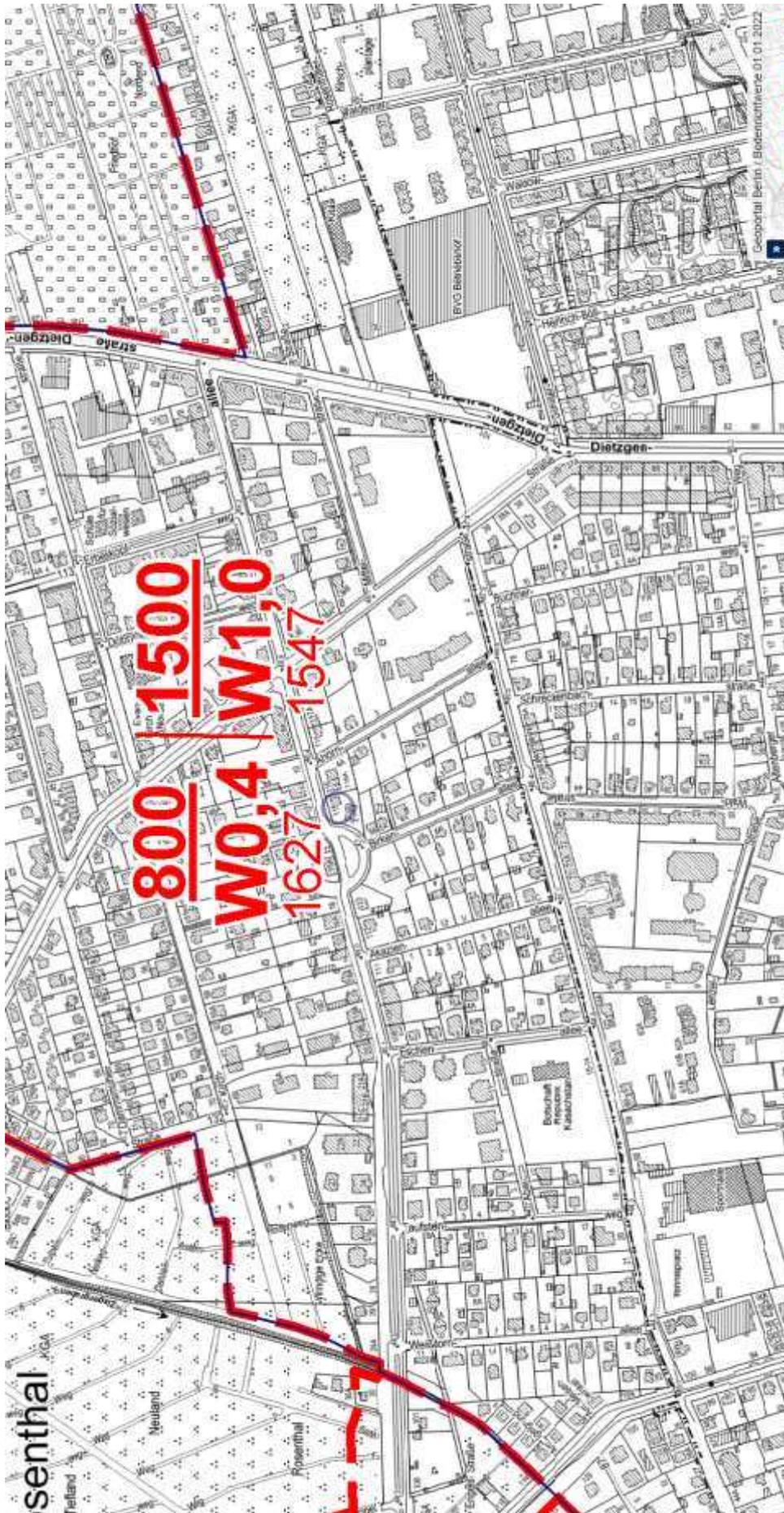
ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



Geoportal Berlin, PDF erstellt am 25.09.2024

8.3 Kartenauszug aus BORIS [23]





Dipl.-Ing. Harald Bartels

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin)

8.4 Auszug aus Grundbuchblatt (Bestandsverzeichnis)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch

von

Pankow

Blatt 40295N

Wohnungsgrundbuch

Mitte Pankow 40295N · Letzte Änderung 18.07.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 18.07.2024 · Seite 2 von 10

Grundbuch von Pankow

Blatt 40295N

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²	
		Gemarkung *			
1	2	Flur	Flurstück	3c	4
1	-	130	273	1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche Birkenallee 5 C, Kastanienallee 115, Birkenallee 5 D, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (Einfamilienhaus) laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 40293N bis 40295N). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, be- zeichnet mit SN3 Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 28.12.2017 und 26.01.2018 (UR-Nr. 409/2017 und 17/2018, Notar Walter Mrozek in Berlin); hierher übertragen aus Blatt 26048N; eingetragen am 07.02.2018. Niering-Dietrich	1030

* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

Mitte Pankow 40295N - Letzte Änderung 18.07.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 18.07.2024 - Seite 3 von 10

Grundbuch von Pankow

Blatt 40295N

Bestandsverzeichnis

Bogen B-ZA 1

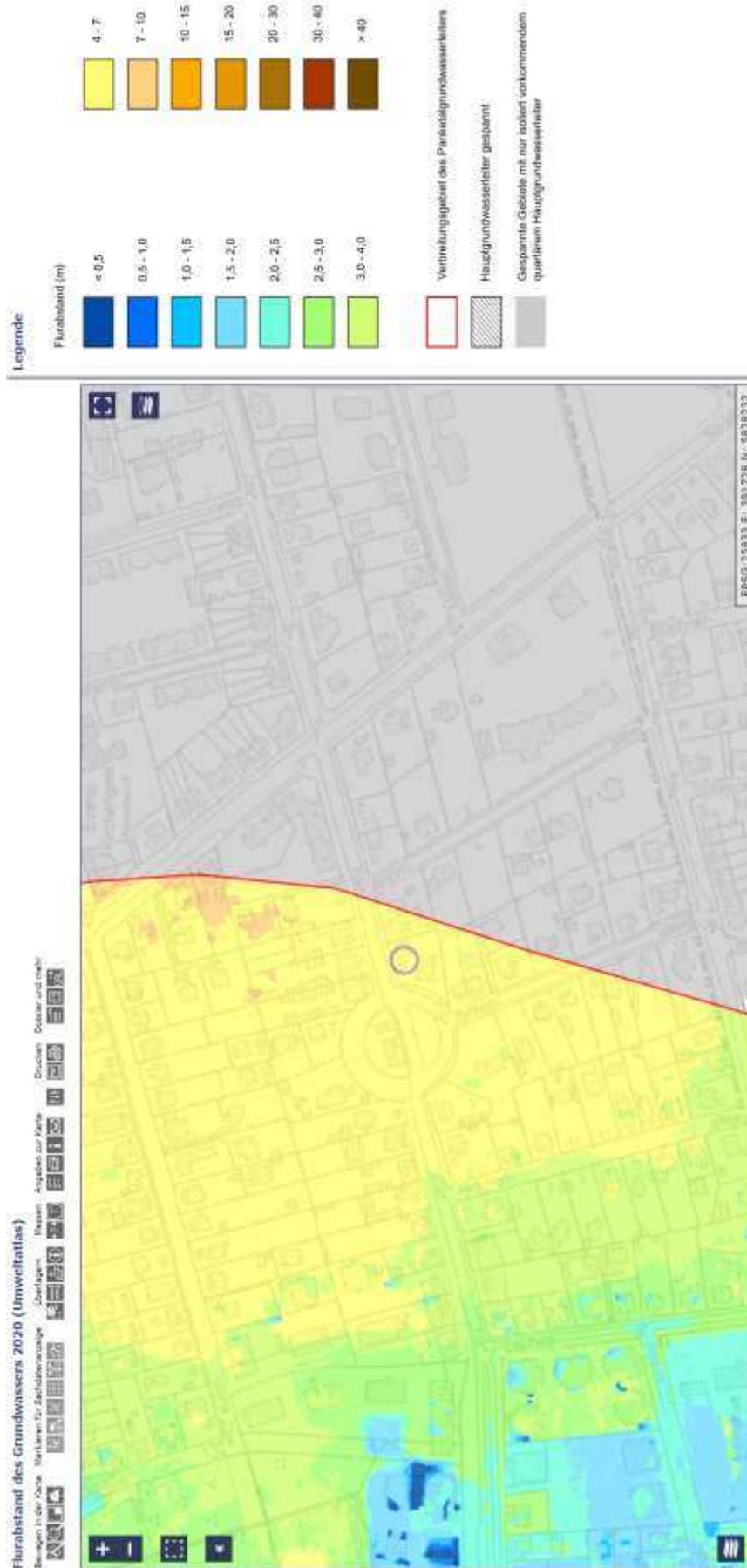
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Die Bestandsangaben (Veränderung d. Lage) sind nach der Fortführungsmittteilung Nr. 000318/2557 berichtigt am 17.04.2018. Preller		
1	Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, bezeichnet mit SN2 V-W-X-Y-V wurde von Blatt 40294N hierher übertragen. Gemäß Bewilligung vom 01.10.2018 (UR-Nr. H 60/2018, Notar Dr. Raimund Harndt in Berlin) eingetragen am 03.04.2019. Knöll		

Mitte Pankow 40295N - Letzte Änderung 18.07.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 18.07.2024 - Seite 4 von 10

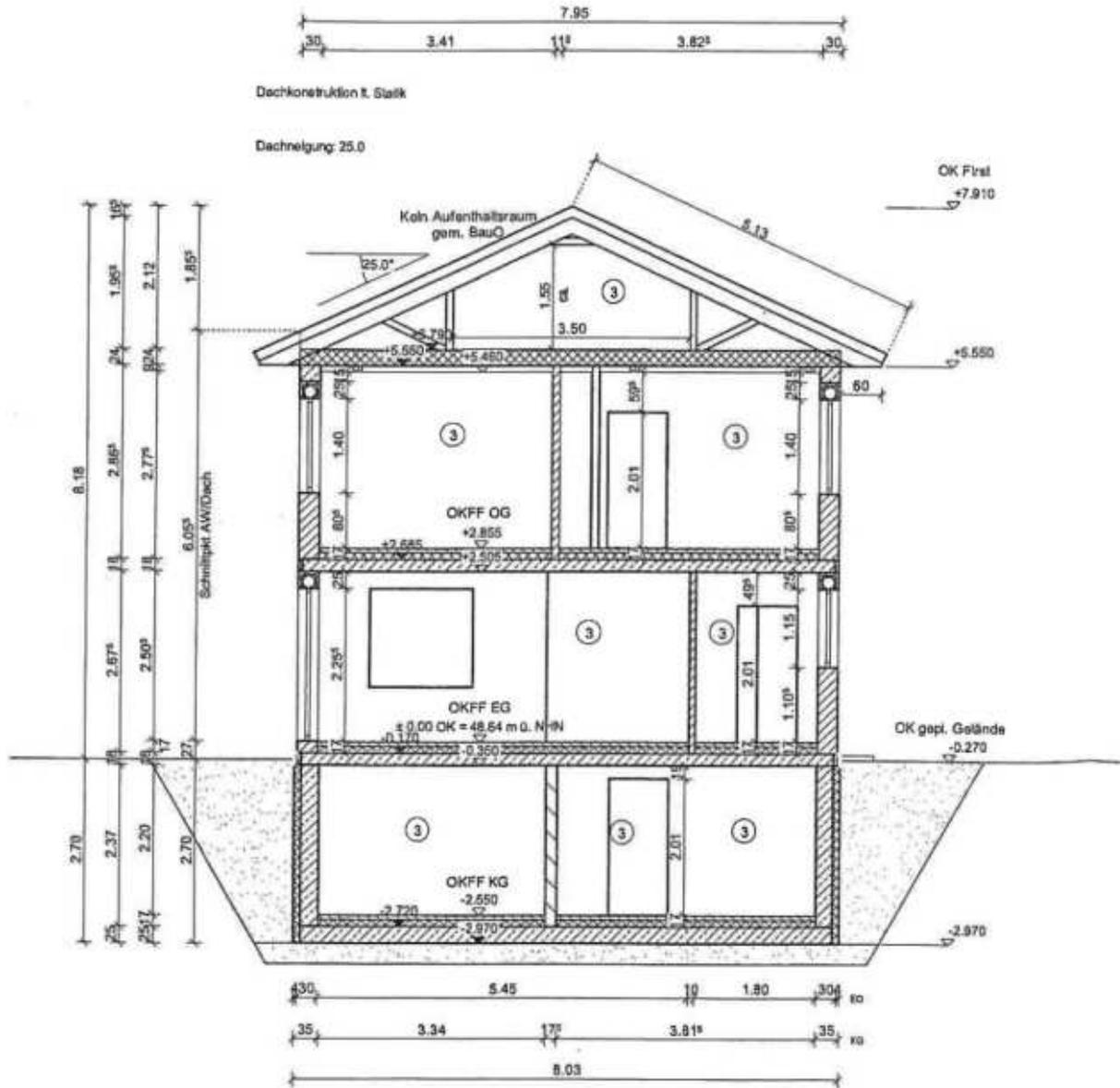
8.6 Strategische Lärmkarte [9]



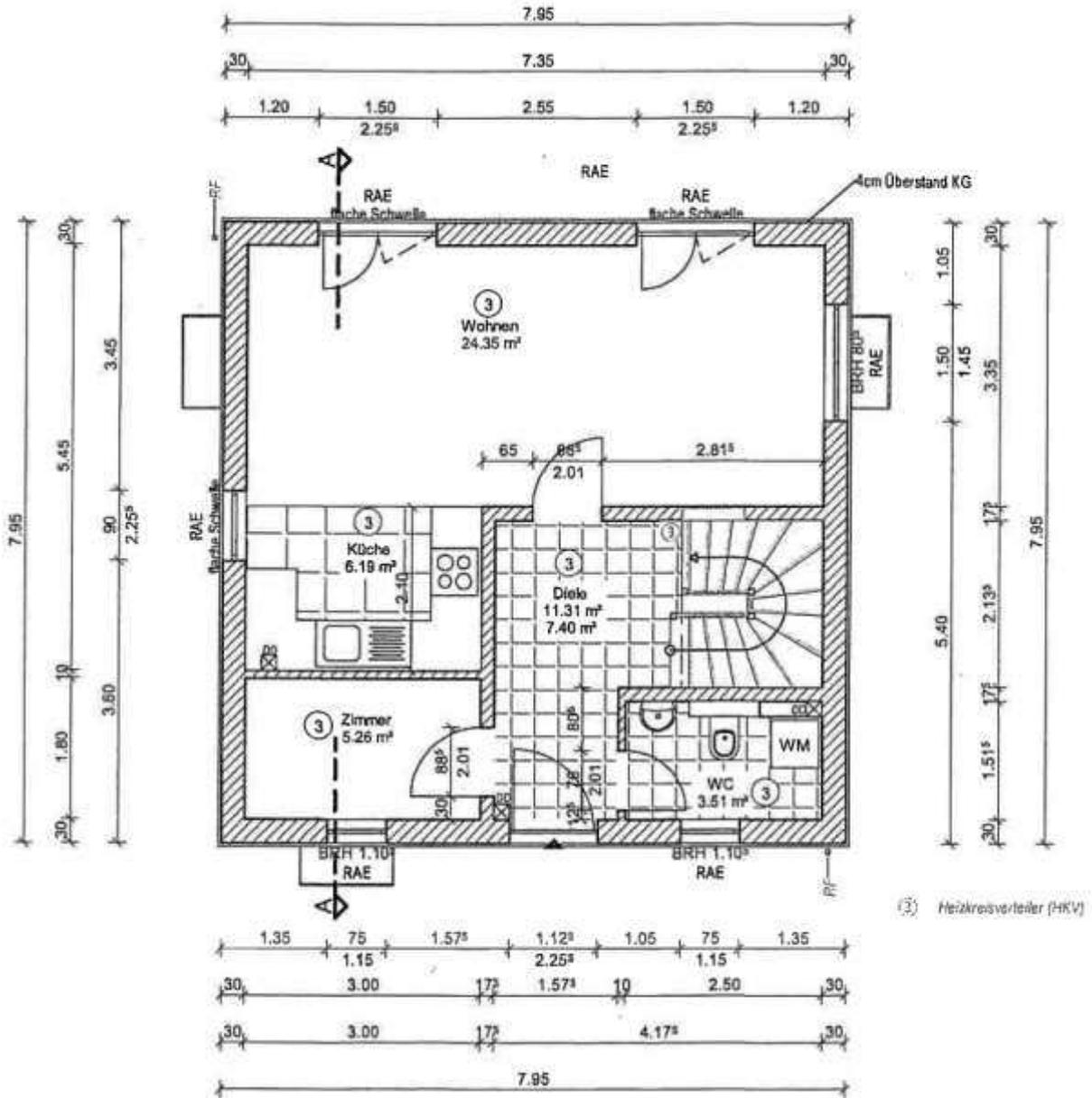
8.7 Flurabstand des Grundwassers [9]



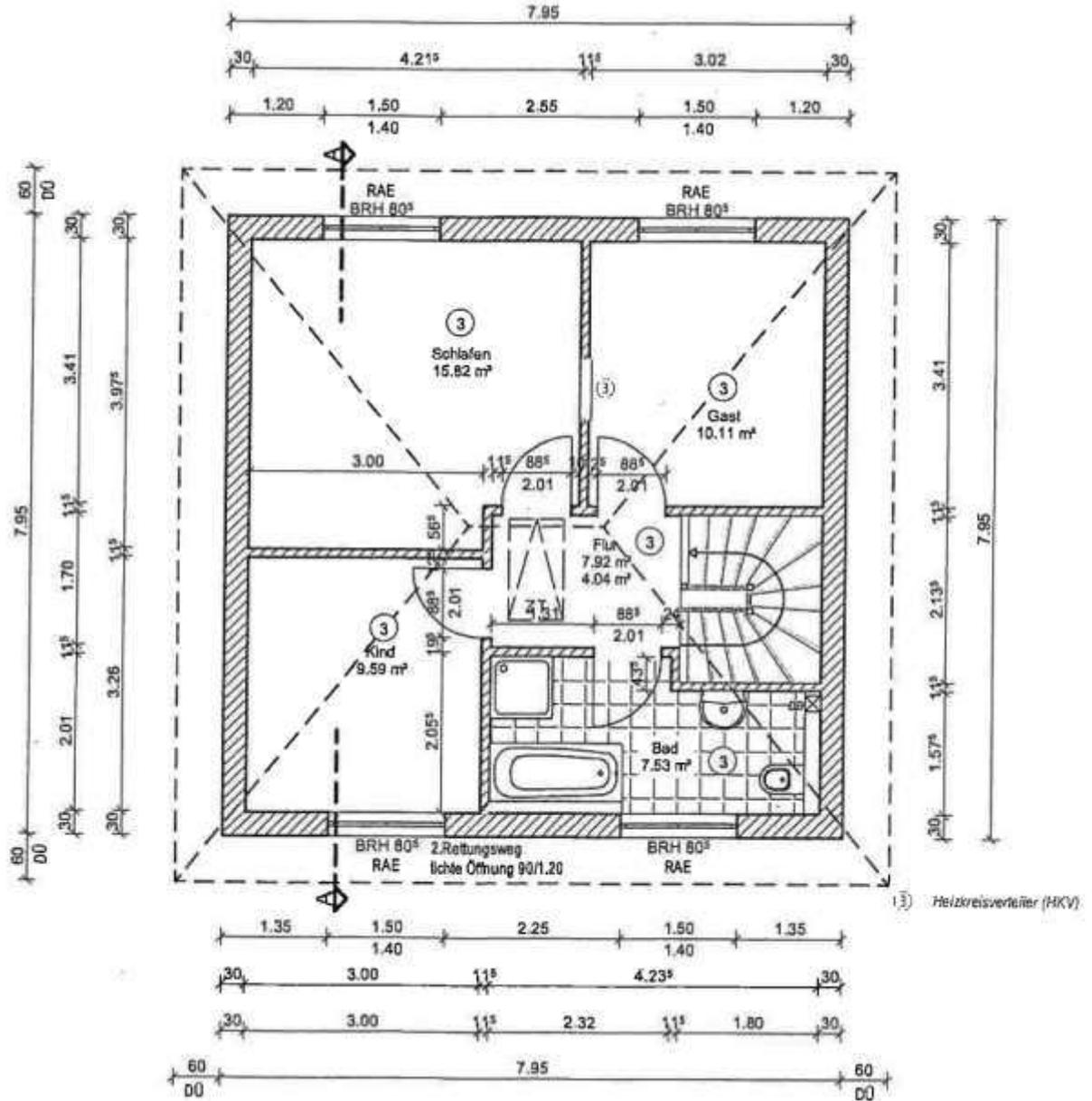
8.8 Bauzeichnungen



EG



OG



8.9 Auszüge aus der Teilungserklärung

beglaubigte Fotokopie

Urkundenrolle Nr. 409/2017

Urkunde ist durchgehend
einseitig beschrieben

Waltm. Notar



Verhandelt

zu Berlin-Charlottenburg am 28. Dezember 2017

Vor dem unterzeichneten Notar



- 2 -

BBP-Kastanienall-TE0a.docx

erschien heute

- ausgewiesen durch Vorlage seines gültigen Personalausweises -

Der Erschienenene verneinte die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG.

Der Erschienenene erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als einzelvertretungsberechtigter Ge-

Der amtierende Notar bescheinigt hiermit aufgrund Einsicht

Der Erschienenene erklärte sodann zur Beurkundung des Notars die nachfolgende

**Teilungserklärung
nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

§ 1 Objektbeschreibung

des Amtsgerichts Mitte von Pankow Blatt 26048 N eingetragenen Grundstücks Flur 130, Flurstück 273, Gebäude- und Freifläche, Birkenallee 5 C, Kastanienallee 115, mit einer Größe von 1.030 m².

(2) In Abt. II ist das Grundbuch derzeit unbelastet.

- 3 -

Der Eigentümer behält sich vor, auf seine Kosten künftig ggf. noch Dienstbarkeiten und ggf. Baulasten zu bestellen, diese Rechte ggf. den sich im Rahmen der geplanten Bebauung und deren etwaigen Änderungen ergebenden Notwendigkeiten oder Zweckmäßigkeiten anzupassen, wenn und soweit dies zur Verwirklichung der Bebauung des Gesamtgrundbesitzes erforderlich sein sollte.

(4) Der Eigentümer beabsichtigt auf dem eingangs beschriebenen Grundstück ein Einfamilienhaus sowie ein Doppelhaus in Wohnungseigentum zu errichten und daran Sondereigentum und Sondernutzungsrechte zu begründen.

Die Baugenehmigung für das Einfamilienhaus wurde am 15.02.2017 vom Bezirksamt Pankow von Berlin zum Geschäftszeichen 140-2016-9215-Stadt BWA 133 erteilt; Die Baugenehmigung für das Doppelhaus wurde am 10.10.2017 vom Bezirksamt Pankow von Berlin zum Geschäftszeichen 1140-2017-6855-Stadt BWA 133 erteilt.

(5) Das Wohnungseigentum besteht aus 2 selbständigen Gebäudeteilen, die sich nördlich-östlich und südlich-westlich um einen Hof gruppieren. Der zur Kastanienallee gelegene (nördliche-östliche) Baukörper wird als Einfamilienhaus, der südliche-westliche, zur Birkenallee gelegene Baukörper als Doppelhaus bezeichnet.

(6) Das Einfamilienhaus wird vollständig von der Kastanienallee aus erschlossen. Die Erschließung des Doppelhauses erfolgt zunächst über gemeinschaftliche Anlagen von der Birkenallee aus auf das Grundstück, von wo aus dann separate Leitungen in die jeweilige Doppelhaushälfte geführt werden.

§ 2 Teilung des Objekts

(1) Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an dem in § 1 genannten Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist, wie folgt:

1.
Miteigentumsanteil von 1/3
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, gelegen im Doppelhaus links, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

- 4 -

2. Miteigentumsanteil von 1/3
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, gelegen im Doppelhaus
rechts, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

3. Miteigentumsanteil von 1/3
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, gelegen im Einfamilienhaus
(Keller-, Erd- und Obergeschoss).

Die Angaben über die Lage der einzelnen Wohnungen im Doppelhaus ist von dem Standpunkt eines Betrachters, der vor der Hauseingangstür steht und auf das Haus schaut, angegeben.

(2) Das Wohnungseigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 13.12.2017 - Aktenzeichen: 240-2017-7727-Stadt-BWA133 - und dem dieser urkundlich beigefügten Aufteilungsplan (13 Blatt Zeichnungen).

Auf die vorgenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan wird verwiesen. Auf Vorlesen, Vorlage zur Durchsicht und das Beifügen der Aufteilungspläne zu dieser Urkunde wird verzichtet.

§ 3 Sondernutzungsrechte an Garten- und Hofflächen

(1) Es werden Sondernutzungsrechte an Hof- und Gartenflächen einschließlich Terrassen begründet und wie folgt dem genannten Wohnungseigentum zugeordnet:

- WE 1: Sondernutzungsrecht an Gartenfläche SN1 mit 244,75 m²
-rot umrandet-
- WE 2: Sondernutzungsrecht an Gartenflächen SN2 mit insgesamt 217,20 m² -schwarz umrandet-
- WE 3: Sondernutzungsrecht an Garten- und Zuwegungsfläche SN3 mit 250,15 m² -blau umrandet-
- WE 1 und 2: gemeinsames Sondernutzungsrecht an Hoffläche (Zuwegung) SN1 SN2, mit 100,70 m² -schraffiert-

Die genaue Lage der den Sondernutzungsrechten unterliegenden Flächen ergibt sich aus dem als **Anlage 1** dieser Urkunde angefügten Sondernutzungsrechtsplan, auf den verwiesen wird.

(2) Den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten Nrn. 1, 2 und 3 steht das Recht zu, die jeweiligen Flächen, wie sie im Sondernutzungsrechtsplan (Anlage 1) eingezeichnet sind, jeweils unter Ausschluss der anderen Miteigentümer anzulegen und zu nutzen. Die jeweilige Fläche ist in der Anlage 1 jeweils farbig, vgl. Abs. 1, umrandet und mit SN1, SN2 bzw. SN3 und somit wie das berechnete Sondereigentum bezeichnet.

- 5 -

Die den Wohnungen 1 und 2 zugeordnete Hofffläche (Zuwegung) darf durch die Eigentümer der Wohneinheiten 1 und 2 gemeinschaftlich unter Ausschluss des Eigentümers der Wohneinheit 3 genutzt werden. Im Innenverhältnis der Eigentümer der Wohneinheiten 1 und 2 untereinander sind diese gleichberechtigt.

(3) Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

(4) Für gemeinschaftliches Eigentum, das einem Sondernutzungsrecht eines oder von Wohnungseigentümern unterliegt, steht diesem oder diesen auch das alleinige und ausschließliche Verwaltungsrecht zu.

(5) Der gemeinschaftlichen Versorgung der Wohnanlage dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Leitungen, Abwasserkanal samt Revisionsschächten und ähnliches) dürfen auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen. Diesbezügliche Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind vom Sondernutzungsberechtigten auch in seinem Sondernutzungsbereich zu dulden.

(6) Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer grundsätzlich so zu nutzen, als wäre er Alleineigentümer. Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 14 Nr. 1 WEG ist bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei Anpflanzungen und bei ähnlichen Änderungen so zu lesen, dass alle Abstands- und sonstigen nachbarschützenden baurechtlichen Vorschriften so einzuhalten sind, als wären die Grundstücke real geteilt; sie bleibt auch in diesem Rahmen bestehen.

(7) Die Erfüllung der im etwaigen Grünordnungsplan gemachten Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung von Sondernutzungsrechtsflächen obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten. Der Sondernutzungsberechtigte SN 2 hat die auf den ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Gartenflächen, zwei durch den Eigentümer zu pflanzende Obstbäume auf seine Kosten zu pflegen und zu erhalten.

(8) Das Bezirksamt Pankow plant den Umbau der Kastanienallee. Der Eigentümer hat sein Einverständnis zur Veräußerung einer ca. 6 m² großen Fläche erteilt. Sollte das Land Berlin von seinem Ankaufsrecht Gebrauch machen, reduziert sich die dem Sondernutzungsberechtigten SN2 zugeteilte Sondernutzungsfläche entsprechend. Insoweit gilt auch nachstehend § 19.

(9) Die Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des/der jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden.

- 6 -

§ 4 Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

(1) Inhalt und Umfang des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums bestimmen sich nach den Festlegungen in dieser Teilungserklärung und den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Die Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizungen vom bzw. bis zum Anschluss an die gemeinsamen Steig- bzw. Falleleitungen.
- Die Leitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab Zähler.
- Dächer, tragende Wände sowie Wohnungstrennwände des Doppelhauses.

(3) Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

§ 5 Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist. Alle zwingenden gesetzlichen Regelungen gehen dieser Teilungserklärung jedoch vor.

§ 6 Nutzung

(1) Die Wohnungen im Ein- und im Doppelhaus dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

(2) Unabhängig vom Wohnhauscharakter dürfen jedoch auch Wohnungen oder Teile davon als Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden. Es dürfen hierbei jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Wohnungen entstehen, die den Wohnhauscharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen.

§ 7 Nutzungsaufteilung der einzelnen Häuser

(1) Die jeweilige Doppelhaushälfte und das Einfamilienhaus werden der jeweils alleinigen Nutzung des Miteigentümers zugewiesen, dessen Sondereigentum sich darin befindet. Dem Nutzungsrecht unterliegt je die gesamte im Gemeinschaftseigentum stehende Bausubstanz mit allen Räumen, insbesondere einschließlich Außenwände, Fassade, Dach und Umfassungsmauern - bei gemeinsamer Trennmauer des Doppel-

- 7 -

hauses bis zur Gebäudetrennfuge -, Fenster und Türen mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen, technischen Einrichtungen und Anlagen.

(2) Die jeweilige Hausnutzung umfasst auch das Recht, über etwaige bauliche Maßnahmen am eigenen Haus selbst zu entscheiden. Alle Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild berühren, müssen so durchgeführt werden, dass dieses nicht beeinträchtigt wird. Im Hinblick auf gewerbliche und berufliche Nutzung können Sondereigentümer an den Außenfassaden, die ihrem Sondereigentum unmittelbar vorgelagert sind, Werbeschriften und sonstige Werbeanlagen anbringen, die sich jedoch in das Gesamtbild der Anlage einfügen müssen.

§ 8 Bauliche Veränderungen

(1) Die Zulässigkeit baulicher Veränderungen beurteilt sich nach dem Gesetz, insbesondere § 22 WEG.

(2) Ist von mehreren Baukörpern - also jedes der beiden Häuser für sich isoliert gesehen - nur einer betroffen, sind grundsätzlich nur die Wohnungseigentümer stimmberechtigt, deren Sondereigentum sich in diesem Baukörper befindet; die übrigen Wohnungseigentümer sind nicht stimmberechtigt.

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung, Kosten und Lasten

(1) Unbeschadet der eigentumsrechtlichen Zuordnung trägt jeder Miteigentümer die sein Wohnungseigentum und das dieses umgebende und seiner alleinige Nutzung zugewiesene gemeinschaftliche Eigentum, vgl. § 7 (1), betreffende Kosten und Lasten allein. Jeder Wohnungseigentümer ist also verpflichtet, seine jeweilige Haushälfte (WE 1 und WE 2) bzw. sein Einfamilienhaus (WE 3) mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Er ist den anderen Miteigentümern gegenüber verpflichtet, Haus und Grundstück in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Bei der äußeren Gestaltung ist auf den einheitlichen Charakter Rücksicht zu nehmen. Auch bei der Grundstücksgestaltung ist auf die wechselseitigen Belange Rücksicht zu nehmen.

(2) Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer und Sondernutzungsberechtigten auch für das von seinem Sondernutzungsrecht erfasste gemeinschaftliche Eigentum.

(3) Soweit gemeinschaftliche Anlagen der Doppelhaushälfte gemeinschaftlich dienen, tragen Lasten und Kosten insoweit die Eigentümer der Wohneinheiten 1 und 2 gemeinschaftlich, intern zur Hälfte.

(4) Jeder Wohnungseigentümer ist überdies gegenüber seinen Miteigentümern verpflichtet, die das Grundstück von den Nachbargrundstücken trennende Einfriedung in den Bereichen, in denen ihm ein Sondernutzungsrecht am Grundstück zugeordnet ist, auf eigene Kosten zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen.

(5) Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen. Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Eigentümer mit Mehrheit. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohnungszahlungen zu erteilen.

(6) Versicherungen sollen soweit wie möglich getrennt abgeschlossen werden.

§ 10 Wirtschaftsplan

(1) Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

(2) Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen; für das erste Rumpfgeschäftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Eigentümerversammlung nicht.

(3) Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.

§ 11 Eigentümerversammlung

(1) Neben einem etwaigen Verwalter ist jeder Wohnungseigentümer befugt, eine Versammlung einzuberufen. Eine Vollmacht zur Vertretung in der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf grundsätzlich der Textform. Tritt ein Miteigentümer, der Ehegatte, der Lebenspartner oder ein Nießbraucher für einen Wohnungseigentümer auf, gilt er als formgerecht bevollmächtigt, solange der Vertretene nichts anderes erklärt hat.

(2) Das Erfordernis jährlicher Eigentümerversammlungen wird abbedungen. Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt. Jeder Sondereigentümer kann die Abhaltung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn er einen stichhaltigen Grund hierfür angibt.

§ 12 Stimmrecht

(1) Auf jede Wohnungseigentumseinheit entfällt eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich

Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

(2) Ist sachlich von einem Beschlussgegenstand nur einer der beiden Baukörper betroffen, sind nur die Wohnungseigentümer stimmberechtigt, deren Sondereigentum in diesem Baukörper ist.

§ 13 Übertragung des Wohnungseigentums

(1) Die Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters. Im Falle der Veräußerung ist der Verkäufer jedoch verpflichtet, den Verwalter, bei dessen Fehlen die übrigen Wohnungseigentümer, zu informieren. Diese Verpflichtung entfällt beim ersten Verkauf.

(2) Im Falle der Veräußerung geht eine etwa angesammelte Instandhaltungsrücklage entschädigungslos auf den Erwerber über.

§ 14 Mehrheit von Wohnungseigentümern und Sondernutzungsberechtigten

(1) Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder einzelne von ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen im Verhältnis zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ihrer Organe abzugeben und entgegenzunehmen.

(2) Mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentums haften für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.

(3) Soweit in dieser Urkunde gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte für mehrere Wohnungseigentumseinheiten begründet worden sind, sind die Wohnungseigentümer untereinander entsprechend ihrer Miteigentumsanteile berechtigt und verpflichtet.

§ 15 Zweifelsfragen

In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes und der vorstehenden Teilungserklärung ist davon auszugehen, dass der Sondereigentümer der Wohneinheiten 1, 2 und 3 so zu behandeln ist, als wäre er Alleineigentümer des Einfamilienhauses bzw. der Doppelhaushälfte.

§ 16 Verwalter

(1) Zum ersten Verwalter wird auf die Dauer von drei Jahren, beginnend mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher,

- 10 -

die BBP Berlin-Brandenburger Projektgesellschaft mbH, Platanenstraße 112, 13156 Berlin, bestellt.

(2) Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

(3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) Die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu vertreten,
- b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzten Lasten und Kostenbeiträge einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Auf Verlangen hat jeder Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen, die die Befugnisse des Verwalters entsprechend der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz ausweist.

§ 17 Eintragungsbewilligung und -antrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen

1. die Teilung des Grundstücks gemäß § 2 der Teilungserklärung,
2. die Bestimmungen der §§ 3 bis 16 dieser Teilungserklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums.

§ 18 Schuldrechtliche Vereinbarung

(1) Soweit eine Bestimmung dieser Urkunde nicht Gegenstand oder Inhalt des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums sein kann, gilt sie unter den jeweiligen Wohnungseigentümern mit schuldrechtlicher Wirkung als vereinbart.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen der vorstehenden Teilungserklärung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Verpflichtung, dass er wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

§ 19 Übereignungsverpflichtung

(1) Im Hinblick auf den geplanten Umbau der Kastanienallee hat sich der Eigentümer auch für alle zukünftigen Wohnungseigentümer des in § 1 genannten Grundstücks

- 11 -

verpflichtet, eine Teilfläche in Größe von ca. 6 m², die auf dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan durch die Großbuchstaben A-B-C-A begrenzt und schraffiert ist, auf einfaches Anfordern gegen Zahlung eines üblichen Kaufpreises an das Land Berlin zu übereignen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die in Abs. 1 genannte Verpflichtung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Verpflichtung, dass er wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

(3) Die durch das Land Berlin zu zahlende Vergütung steht dem Eigentümer der WE 2 zu.

§ 20 Baubeschreibung

(1) Für die Errichtung des Einfamilienhauses gilt die als **Anlage 3** beigefügte Baubeschreibung. Sie ist Bestandteil der Urkunde und wird mit verlesen.

(2) Für die Errichtung des Doppelhauses gilt die als **Anlage 4** beigefügte Baubeschreibung. Sie ist Bestandteil der Urkunde und wird mit verlesen.

(3) Der Eigentümer als Bauherr behält sich jedoch vor, im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit die Ansichten, Fassaden und Grundrisse, den Lageplan sowie die Ausstattung einzelner Gebäudeteile und Details zu ändern. Dies gilt unter anderem für die Anordnung, Form und Größe von Fenstern. Vorgenannte Änderungen dürfen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht unzumutbar beeinträchtigen. Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

§ 21 Mitarbeitervollmacht

(1) Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, die Notariatsfachangestellten unter Ausschluss von deren persönlicher Haftung

und zwar jede für sich allein, alle zur Durchführung, Abänderung und Erweiterung der Urkunde noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, insbesondere soweit sie zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamts notwendig oder zweckmäßig sind und insbesondere auch,

a) Anträge zu stellen sowie Bewilligungen abzugeben betreffend die Eintragung, Löschung und Rangänderung von Rech-

8.10 Sondernutzungsrechtkaufvertrag

beglaubigte - auszugsweise - Fotokopie

Urkundenrolle Nr. H 60/2018

Urkunde ist durchgehend
einseitig beschrieben

 , Notar



Verhandelt

zu Berlin-Charlottenburg am 1. Oktober 2018

Vor dem unterzeichneten Notar



§ 1 Vertragsgegenstand, Kaufgegenstand

(1) Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von **Pankow Blatt 40294N** verzeichneten Wohnungseigentums, bestehend aus einem

1/3 Miteigentumsanteil~~s~~ an dem Grundstück Flur 130, Flurstück 273, Gebäude- und Freifläche, Birkenallee 5 C, Kastanienallee 115, Birkenallee 5 D, mit einer Größe von 1.030 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 (Doppelhaus rechts) laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 40293N bis 40295N). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Eigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, bezeichnet mit SN2 sowie gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an einer Hoffläche (Zuwegung) bezeichnet mit SN1 SN2.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 28.12.2017 und 26.01.2018 (UR-Nr. 409/2017 und 17/2018, Notar Walter Mrozek in Berlin).

(2) In Abteilung I des Grundbuchs ist der Verkäufer als Alleineigentümer eingetragen.

(3) Der Vertragsgegenstand ist in Abt. II und III des Grundbuchs unbelastet.

(4) Kaufgegenstand ist lediglich ein ca. 32,4 m² großes, nördlich der Zuwegung SN1 und SN2 gelegenes Teilstück des vorstehend näher bezeichneten Sondernutzungsrechts **an der Gartenfläche Nr. SN2**, das in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit den Großbuchstaben V-W-X-Y-V bezeichnet und kariert ist.

(5) Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht.

§ 2 Verkauf, Kaufpreis

(1) Der Verkäufer verkauft dem Käufer den in § 1 Abs. 4 genannten Kaufgegenstand gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 15.000,- € (fünfzehntausend Euro).

(2) Der Kaufpreis ist fällig nach Ablauf von zwei Wochen, seit dem Käufer durch den Notar mitgeteilt worden ist, dass der grundbuchliche Vollzug dieser Urkunde gemäß § 6 erfolgt ist.

8.11 Flächenermittlung

Die Flächenermittlung wurde anhand der Bauzeichnungen (s. Kapitel 8.8, ab S. XIII) durchgeführt.

Grundfläche

Beschreibung	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Grundfläche [m ²]
EG	7,95	7,95	63,20
			63,20

Geschossfläche

Beschreibung	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Geschossfläche [m ²]
EG	7,95	7,95	63,20
OG	7,95	7,95	63,20
			126,41

Wertrelevante Geschossfläche

Beschreibung	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	wertrelevante Geschossfläche [m ²]
EG	7,95	7,95	63,20
OG	7,95	7,95	63,20
DG	7,95	7,95	63,20
			189,61

Die wertrelevante Geschossfläche umfasst nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige

hige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Brutto-Grundfläche

Beschreibung	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Brutto-Grundfläche [m²]
KG	8,03	8,03	64,48
EG	7,95	7,95	63,20
OG	7,95	7,95	63,20
DG	7,95	7,95	63,20
			254,09

Nach Anlage 4 I Nr. 2 Satz 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ist die BGF „die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.“

Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen. Dabei sind die Grundflächen zu berücksichtigen, die überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen sind sowie die Grundflächen, die überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind (z. B. Loggia). Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht überdeckte Grundflächen sowie Balkone (auch überdeckt) sind bei der Ermittlung der BGF nicht zu berücksichtigen. Ein etwaiger ausgebauter Spitzboden mit einer maximalen lichten Höhe von bis zu 1,25 m wird auf die BGF nicht angerechnet.

8.12 Ermittlung des Sachwertfaktors

Merkmal	zutreffender Wert	Faktoren	Wert
Vorläufiger Sachwert [€]	600.000	1,28	
... bis [€]	800.000	1,21	
Bewertungsgrundstück [€]	621.003		1,273
Gebäudeart	Einfamilienhaus		0,000
Baujahresgruppe	ab 2018		0,000
Bauzustand	gut		0,000
Gebäudekonstruktion	Massivhaus		0,000
Wohnlage	mittel		0,000
Stadtlage	Ost		0,000
Sachwertfaktor:			1,273

9 Fotodokumentation

 <p>Bewertungsobjekt</p>	 <p>Kastanienallee</p>
 <p>Kastanienallee</p>	 <p>Birkenallee</p>
 <p>Außenanlage</p>	 <p>vor dem Gebäude, Wärmepumpe</p>
 <p>Außenanlage</p>	 <p>Sand-/Erdablagerungen</p>

 <p>Terrasse, massive Blumenkästen</p>	 <p>Einfahrt, Stellplatz</p>
 <p>Blick von Terrasse auf Gebäude</p>	 <p>Lichtschachtabdeckung gebrochen</p>
 <p>vordere Außenanlage</p>	 <p>Hauseingangsstufe</p>
 <p>vordere Außenanlage, mit Bruchsteinhaufen</p>	 <p>elektrisches Zufahrtstor</p>

 <p>KG: Heizungsraum</p>	 <p>KG: Heizungsraum, Elektrokasten</p>
 <p>KG: Kellerraum</p>	 <p>KG: Kellerraum</p>
 <p>KG: Kellerraum</p>	 <p>KG: Flur, Treppe</p>
 <p>EG: Gäste-WC</p>	 <p>EG: Wohnraum</p>

 <p>EG: Flur</p>	 <p>EG: Wohnraum mit offener Küche</p>
 <p>EG: Wohnraum mit offener Küche</p>	 <p>EG: Wohnraum mit offener Küche, gerissene Fugen</p>
 <p>Treppe EG-OG</p>	 <p>OG: Flur</p>
 <p>OG: Bad</p>	 <p>OG: Bad</p>

 <p>OG: Wohnraum</p>	 <p>OG: Wohnraum</p>
 <p>OG: Wohnraum</p>	 <p>DG: nicht ausgebauter Dachraum</p>
 <p>DG: nicht ausgebauter Dachraum</p>	

10 Literaturverzeichnis

1. **Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44.** *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV).* Bonn : s.n., 14. Juli 2021.
2. **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.** *Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024.* Berlin : s.n., 06.08.2024.
3. **Senatskanzlei Berlin.** Zahlen und Fakten - Berlin.de. [Online] <https://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/zahlen-und-fakten/>.
4. **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.** *Statistischer Bericht - Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2020.* Potsdam : s.n., Februar 2021.
5. **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin, Referat Freiraumplanung und Stadtgrün.** *Öffentliche Grünflächen in Berlin - Flächenübersicht der Bezirke (Stand: 31.12.2019).* Berlin : s.n., 27.02.2020.
6. **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.** *Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit.* Potsdam : s.n., November 2020.
7. —. Einwohnerbestand Berlin. [Online] <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/kommunalstatistik/einwohnerbestand-berlin>.
8. **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.** FNP Legende. [Online] [Zitat vom: 31.05.2020.] https://fbinter.stadt-berlin.de/fb_daten/legenden/leg_fnp/legende/w4.html.
9. **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.** FIS-Broker. [Online] <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>.
10. **Die Regierende Bürgermeisterin von Berlin - Senatskanzlei -.** Schutzgebiete - Berlin.de. [Online] <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/schutzgebiete/>.
11. **Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln.** *Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin v. 24.04.1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes v. 04.02.2016 (GVBl. S. 26, 55).*
12. **Landesdenkmalamt Berlin.** *Denkmalliste Berlin.* Berlin : s.n., Stand: 06.12.2023.
13. **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin -.** Baulicher Zustand - Berlin.de. [Online] <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>.
14. **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.** *Sachwertfaktoren 2022.* Berlin : Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269, 2023.
15. **Bundesverwaltungsgericht.** Urteil vom 16.01.1998 - 4 B 69/95 - ,
16. **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.** *Ad hoc Marktreport Ausgabe September 2024.* Berlin : s.n., 29.08.2024.
17. **Kleiber, Wolfgang.** *Marktwertermittlung nach ImmoWertV.* 9. Auflage, neu bearbeitete Auflage 2022.
18. **Statistisches Bundesamt.** Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude. [Online] <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>.
19. **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.** *Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024.* Berlin : s.n., 03.06.2024.
20. **Dr. Klein Privatkunden Aktiengesellschaft.** Zinsentwicklung Baufinanzierung 2024: Prognose, Chart. [Online] <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html#!/>.
21. **Schaper, Daniela.** *Basiswissen Wertermittlungsverfahren.* Oktober 2016.
22. **FOSSGIS e.V.** OpenStreetMap Deutschland - Karte. [Online] <https://www.openstreetmap.de/karte/>.
23. **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin -.** BORIS Berlin. [Online] <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/#app/mainpage>.