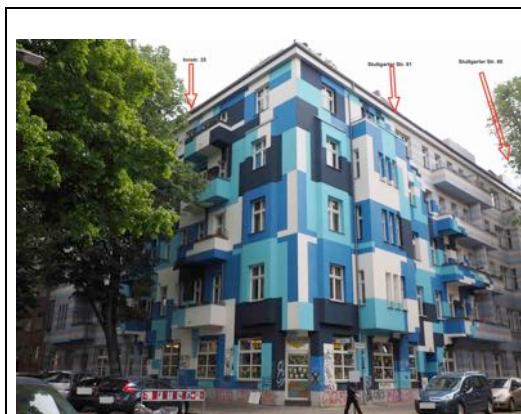


GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Neukölln Karl-Marx-Straße 77/79 12043 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
--	--



AZ: 70 K 21/22

**138/10.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Innstraße 35, Stuttgarter Straße 60, 61
in 12059 Berlin (Neukölln)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 3,
eingetragen im GB von Neukölln
Blatt Nr. 22887**

erstellt am: 24.05.2022/Aktualisierung vom 19.08.2022

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 13.05.2022/10.08.2022 ermittelt mit rd.

262.000,00 € *

*Zur Prüfung von etwaigen Veränderungen zum Wertermittlungstichtag 13.05.2022 wurde ein Ortstermin am 10.08.2022 durchgeführt. Wertbeeinflussende Veränderungen wurden nicht festgestellt. Daten wurden geprüft. Der zum Wertermittlungstichtag 13.05.2022 ermittelte Verkehrswert bleibt bestehen.

<u>Wohnfläche:</u>	48,40 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei
<u>postalische Anschrift:</u>	Stuttgarter Straße 60, 12059 Berlin
<u>Lage:</u>	in Neukölln, nahe der Mitte Berlins, gute Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>Gemeinschaftseigentum:</u>	Eckgrundstück, bebaut mit einer fünfgeschossigen unterkellerten Wohnanlage mit Gewerbe und ausgebautem Dachgeschoss, bestehend aus zwei Vorderhäusern und je einem Seitenflügel
<u>Kurzbeschreibung der Wohnung 3:</u>	gelegen im 1. OG links des Seitenflügels (Stuttgarter Str. 60, vom Treppenlauf aus gesehen), zwei Wohnräume, Küche (mit Fenster), Bad (innen liegend), Flur, Balkon
<u>Baujahr:</u>	um 1906, Teil-Wiederaufbau um 1957, DG-Ausbau um 1993

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 12 Fotos.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).
- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	Objekt Innstraße 35, Stuttgarter Straße 60, 61, 12059 Berlin Miteigentumsanteil 138/10.000 Grundbuch von Neukölln, Blatt 22887 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 gelegen im 1. OG links des SFL (Stuttgarter Str. 60) postalische Anschrift Stuttgarter Straße 60, 12059 Berlin Vertragszustand vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer Wohnlage: einfach gemäß Mietspiegel
Straßenansicht	
	Beschreibung Gemeinschaftseigentum 5-geschossige, unterkellerte Wohnanlage mit Gewerbe, ausgebautem DG, bestehend aus: VHS Stuttgarter Str. 60, 61, VHS Innstr. 35 mit je einem SFL Baujahr: um 1906, Teil-Wiederaufbau um 1957 DG-Ausbau um 1993, Balkone im Hof um 2014 Modernisierung mit Erneuerung der Bäder um 1993 Die Gebäude sind dem Augenschein nach instand gehalten. Die gesamte Wohnanlage inkl. des Hofes wirkt gepflegt. Stellplätze für Fahrräder und Müllbehälter befinden sich im Hof. Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum.
Ansicht Stuttgarter Str. 60, 61	
	Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 3 Die Wohnung besteht aus einem Wohnraum mit Balkon und einer offenen Küche mit Fenster, einem zweiten Wohnraum, einem innen liegendem Bad und einem Flur. Die Wohnung ist modernisiert mit Fußböden in Holzdielen. Das Bad ist gefliest mit Dusche. Die Räume sind zum ruhigen Hof in Richtung Nordwest orientiert. Der Wohnung ist ein Keller zur Nutzung zugeordnet (Gemeinschaftseigentum).
SFL / Lage WE 3 Eingang WE 3	
	
Grundriss Wohnung 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Verkehrswert: rd. 262.000,00 €

(zum Wertermittlungstichtag 13.05.2022/10.08.2022)

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Erschließung	
2.2	Lage des Objektes	8
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
	- Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	
	- energetische Bewertung	
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung / Baujahr	10
2.3.2	Ansicht und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
2.4	Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung	12
	- Reparaturen	
	- Bauauflagen	
	- Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	13
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Vergleichswertermittlung	14
3.3	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	18
3.4	Angaben für das Amtsgericht	19
4.	Anlagen	20
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	20
4.2	Bestandspläne	22
4.3	Literaturverzeichnis	24
4.4	Fotodokumentation	25

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	138/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gebäude- und Freifläche Innstraße 35, Stuttgarter Straße 60, 61 in 12059 Berlin (Neukölln), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung
postalische Anschrift:	Stuttgarter Straße 60, 12059 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	13.05.2022
1. Ortstermin:	13.05.2022
Teilnehmer am Ortstermin	- Herr XXX– Eigentümer - Frau Plaul – Sachverständige
Umfang der Besichtigung	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude - Aufgang Stuttgarter Str. 60 innen mit Keller - Sondereigentum Wohnung Nr. 3
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung - schriftl. Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster - Energieausweis vom 01.06.2018 - Wirtschaftsplan - Protokoll der WEG-Versammlung vom 06.10.2021
2. Ortstermin:	10.08.2022*
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Ruth Plaul, SV
Umfang der Besichtigung:	Gemeinschaftseigentum, Grundstück mit Gebäude

***Zur Prüfung von etwaigen Veränderungen zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2022 wurde ein Ortstermin am 10.08.2022 durchgeführt. Wertbeeinflussende Veränderungen wurden nicht festgestellt. Der zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2022 ermittelte Verkehrswert bleibt bestehen.**

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im	Grundbuch von Neukölln
Amtsgericht	Neukölln
Grundbuch	Blatt 22887

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Neukölln
------------	----------

1/ 138/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 116, Flurstück 90	873 m ² Gebäude- und Freifläche Innstraße 35, Stuttgarter Str. 60, 61
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung

<u>Abteilung I:</u>	Eigentümer: 3/ XXX
----------------------------	---------------------------

<u>Abteilung II:</u>	3.1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 29.12.2021
-----------------------------	--

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Weitere im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Weitere im Grundbuch eingetragene Lasten
und Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung und Änderung vom 06.12.2013 und 05.06.2014 wurden eingesehen.

Gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2013/753 vom 21.11.2013 zur Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum:

Wohneinheiten mit den Nummern 2 bis 16 und 18 bis 46

Gewerbereinheiten mit den Nummern 1 mit Keller Nr. 1 und 17 mit Keller Nr. 17

Die übrigen Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Es wurden Sondernutzungsrechte für Hof- und Dachflächen begründet.

Das betrifft die Wohnungen/Gewerbe Nummer 1 und 42 (Hof) und die Wohnungen 12, 15, 29, 30, 40, 41 und 46 (Dachflächen).

Der Wohnung 3 wurde kein SNR zugeordnet.

Gemeinschaftseigentum:

Nicht bezeichnete Räume befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Die Gesamtmietfläche (Wohnen und Gewerbe) des Wohn- und Geschäftshauses beträgt rd. 3.505 m².

2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

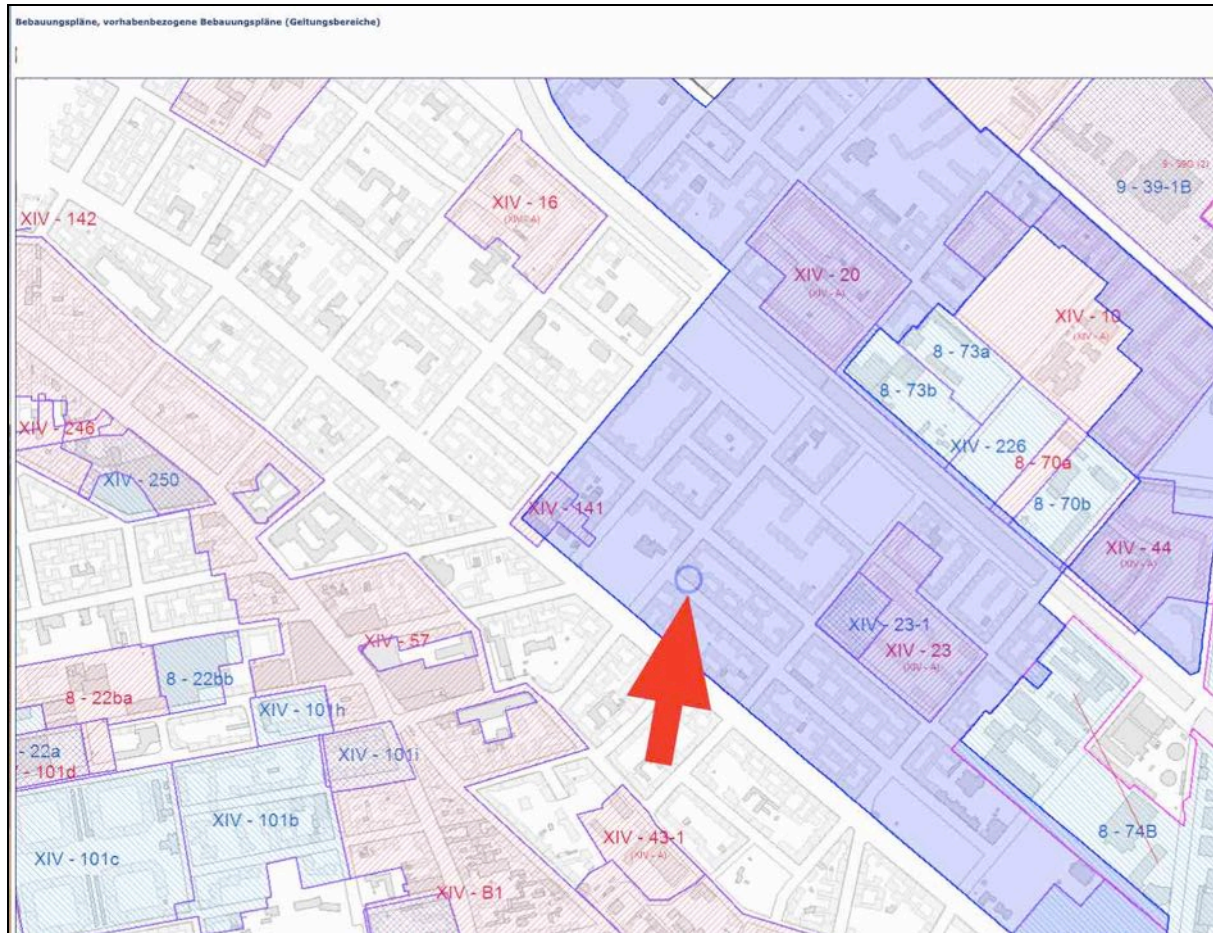
Altlasten/Kriegslasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 27.04.2022 in der Akte der SV).

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz (online Auskunft vom 13.05.2022).

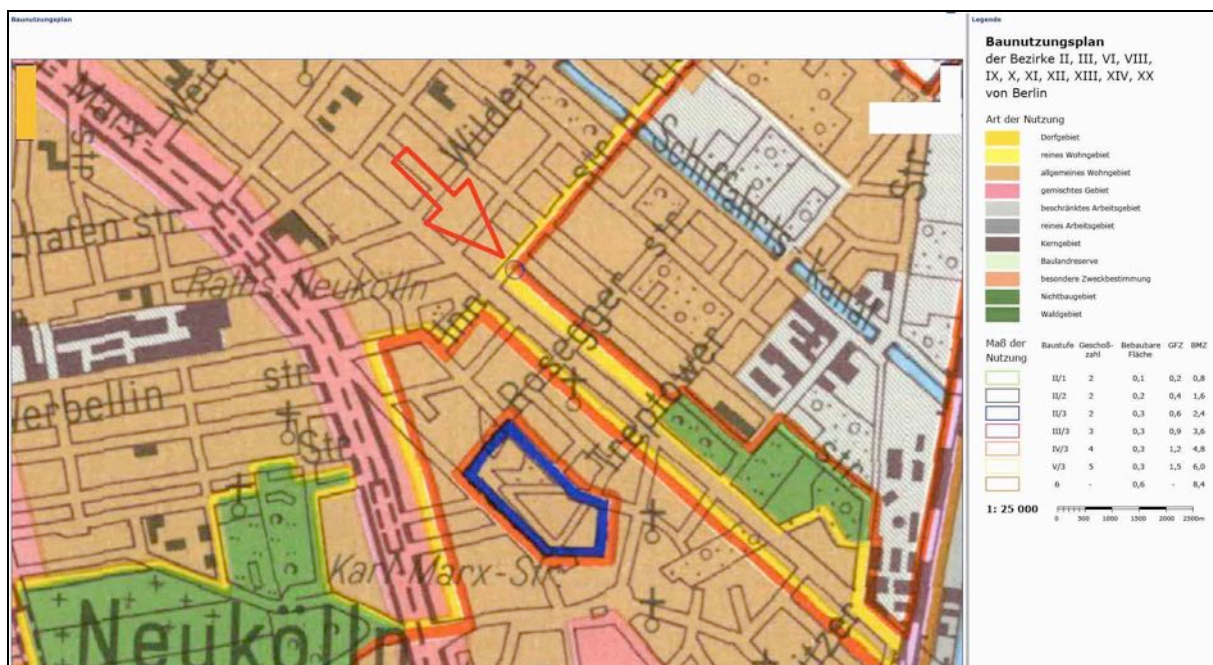
Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation:

planungsrechtliche Auskunft: Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Es gilt der Baunutzungsplan. Das Grundstück liegt im „allgemeinen Wohngebiet“ in der Baustufe V/3 mit der zulässigen GRZ von 0,3 und GFZ von 1,5. Es liegt weiterhin im „Erhaltungsgebiet der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (im Plan violett angelegt) und in der Umweltzone (online Auskunft vom 13.05.2022).



Bebauungsplan / violette Markierung „Erhaltungsgebiet der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“



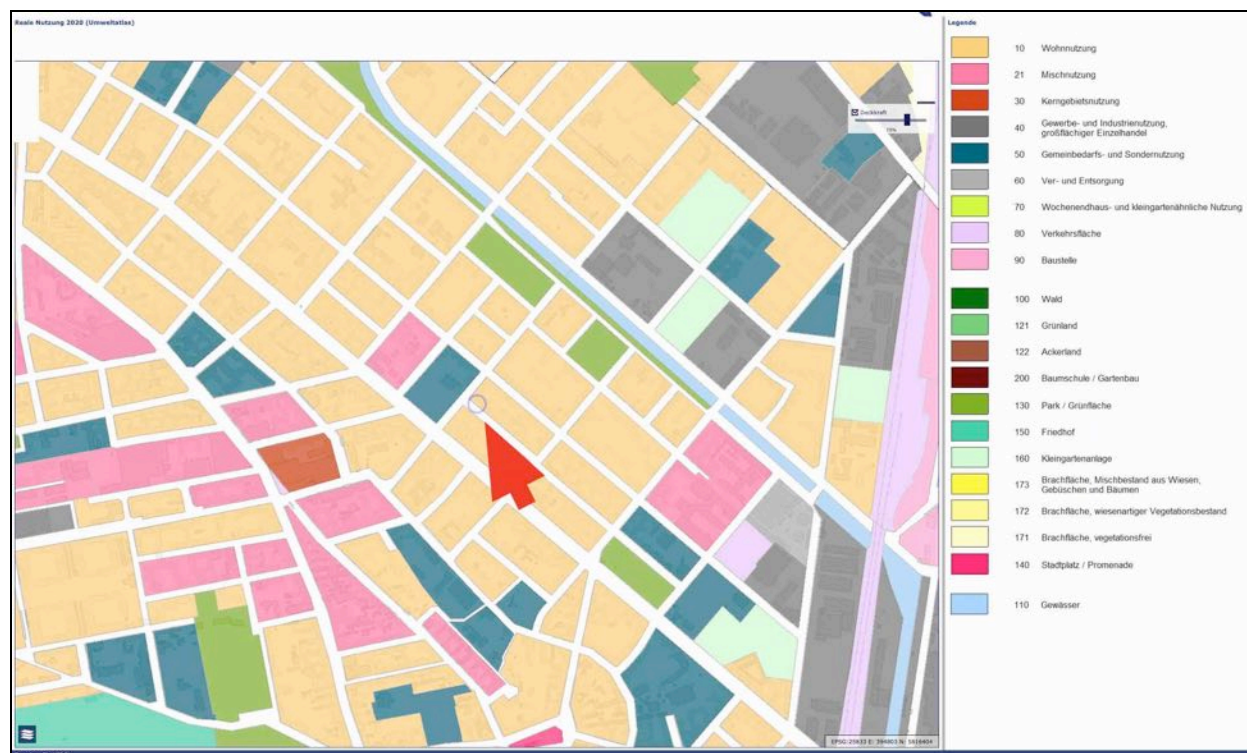
Baunutzungsplan

2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin ca. 3.769.962 Mio. Einwohner (Stand 31.12.2020)
Bezirk Neukölln	327.945 Einwohner (Stand 31.12.2020)
Ortsteil Neukölln	164.36 Einwohner (Stand 31.12.2020)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln
Flughäfen in Berlin	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Neukölln im südlichen Bereich Berlins. Neukölln ist ein vielfältiger Bezirk. Im Norden findet man vorherrschend verdichtete städtische Bebauung, während im südlichen Bereich Siedlungsstruktur vorherrschend ist. Zum Bezirk gehören alte Dorfkern wie Rixdorf, Böhmisches Dorf, Britz und Buckow. Die um 1970 errichtete Gropiusstadt teilt Buckow in zwei Teile. Folgt man dem Buckower Damm in Richtung Norden bis zur Kreuzung Johannisthaler Chaussee, erreicht man in Richtung Westen Alt-Buckow mit einem Dorfkern. Wendet man sich hier in Richtung Osten, gelangt man auf der Johannisthaler Chaussee zur Gropiusstadt. Die Hufeisen siedlung ist seit 2008 UNESCO Weltkulturerbe. Der Ortsteil Neukölln grenzt im Norden an Kreuzberg, im Osten an Alt-Treptow, im Westen an Tempelhof und im Süden an Britz.



reale Nutzung in der Umgebung, Stand 2020

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Lagebeschreibung

Auf der Stuttgarter Straße ist geringer Durchgangsverkehr zu verzeichnen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im „Weserkiez“ nordöstlich der Sonnenallee. Die unmittelbare Umgebung ist mit überwiegend fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bebauung bebaut. In den Erdgeschossbereichen ist eine Vielzahl von Geschäften, Gaststätten, sozialen und kulturellen Einrichtungen etc. vorhanden. Es gibt begrünte Höfe. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im Hofbereich und ist in Richtung Nordwest orientiert.

Wohnlage gemäß Mietspiegel: einfache Wohnlage

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen.

Busanschlüsse befinden sich z.B. fußläufig erreichbar in ca. 350 m (Haltestelle Erkstraße).

S-Bahn Ein S-Bahnhof befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe. Den nächstgelegenen S-Bahnhof Sonnenallee erreicht man in ca. 10 Minuten mit der BVG (ca. 1,2 km entfernt)

U-Bahn Der U-Bahnhof Rathaus Neukölln ist etwa 750 m entfernt.

City West ca. 35 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)

Anschluss an den Stadtring A 100 besteht z.B. an der Anschlussstelle Grenzallee über die A 113 in ca. 4 km.

Infrastruktur

Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs und Discounter sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Karl-Marx-Straße mit dem Einkaufscenter „Neukölln-Arcaden“ und einer Vielzahl von weiteren Geschäften ist ca. 750 m entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die belebte Sonnenallee.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm: (Tag, Abend, Nacht) vorwiegend > 50 -55 dB(A), Stand 2017.



Lärmkarte (Fassadenpegel)

Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung:

Das zu bewertende Sondereigentum - Wohnung Nr. 3 befindet sich in einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude ist als fünfgeschossiges, unterkellertes Eckgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Seitenflügeln konzipiert.

Die Wohnung Nummer 3 befindet sich im Seitenflügel / 1. Obergeschoss des Gebäudeteils Stuttgarter Straße 60. Das Grundstück wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschossbereich befinden sich die 2 Teileigentumseinheiten mit gewerblicher Nutzung.

Baujahr	um 1906
Teil-Wiederaufbau	um 1957
Dachgeschossausbau	ca. 1993/94

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude wurde in solider Bauweise errichtet. Das Grundstück (Bebauung und Außenanlagen) vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Außenansicht:

Das Eckgebäude ist beidseitig in die geschlossene Bebauung integriert. Die Straßenansicht wird von einer ambitionierten Farbgestaltung in Blautönen (Prof. Ulrich Reimkasten), Balkonen und Veranden bestimmt. Die Hoffassaden sind einfach gestaltet.

Energiepass :

Ein Energiepass vom 01.06.2018 mit einem ausgewiesenen Endenergieverbrauchswert von 106 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / Mauerwerk
Fassade:	Wärmedämmung ca. 8 cm
Decken:	Holzbalkendecken
Dach:	flaches Mansarddach mit keramischer Deckung im Steildachbereich
Fenster:	verschiedene Fenster, Isolierglasfenster in Holz und Kunststoff, Kastenfenster
Türen:	aufwendig gestaltete Wohnungseingangstüren aus der Entstehungszeit des Gebäudes
Keller:	Estrichboden, Metalldrahtabtrennung der Mieterkeller, Keller im Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaftsräume,

Dachgeschoss:	zu 7 Wohnungen ausgebaut mit Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Dachterrassen
Treppenhaus:	Treppenanlage aus Holz mit Tritt- und Setzstufen, Lauflinie mit Sisal o.ä. belegt, verziertes Holztreppengeländer, Erdgeschossbereich mit Fliesen im Fußbodenbereich, Treppenhaus farblich auf die Fassade abgestimmt
<u>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung</u>	
Heizung:	zentrale Heizung (Fernwärme)

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer
Wohnfläche:	48,40 m ² gemäß Teilungserklärung
Wohngeld:	204,00 €/Monat ab 01.01.2021, für 2022 weiter geltend
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.

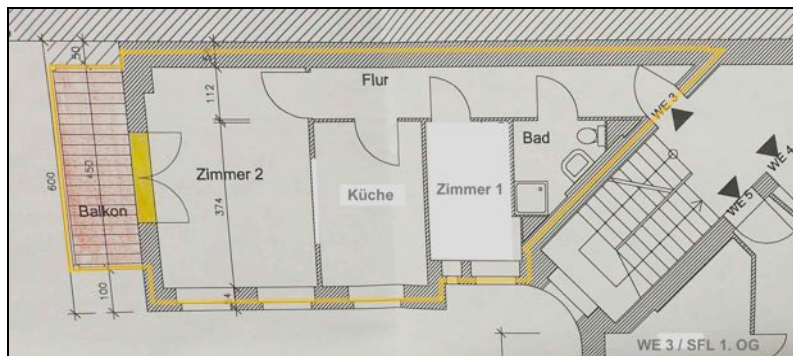
Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 3

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Wohnung im 1. Obergeschoss links (vom Treppenlauf aus gesehen), im Seitenflügel Stuttgarter Straße 60 gelegen. Die Wohnung wurde zeitgemäß in einem mittleren Standard modernisiert. Der Grundriss der Wohnung (Stand Teilungserklärung) wurde verändert. Es erfolgt eine Aktualisierung durch die Gutachterin.

Beschreibung der Wohnung im Einzelnen

Die Erschließung aller Räume erfolgt durch einen Flur.

großer Wohnraum mit Balkon:	Holzdielung, 2 Kastenfenster, Balkontür mit Isolierverglasung, breiter Zugang zur Küche (offene Küche), Zugang zum Balkon
Küche:	offen zum großen Wohnraum mit Balkon, Fußboden mit Holzdielung, Einbauküche
kleiner Wohnraum:	Holzdielung, Kastenfenster
Bad:	innen liegend, Fußbodenfliesen, Wandfliesen im Spritzbereich, Ausstattung mit Dusche, WC, Waschbecken
Flur:	Fußboden mit Holzdielung, erschließt alle Räume



Grundriss WE 3 (aktualisiert 13.05.2022)

2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Reparaturen

Instandhaltungsbedarf für das Gemeinschaftseigentum über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist nicht offensichtlich geworden. Das Gebäude wird gewartet. Notwendige Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt.

Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 20.000,00 €/Jahr

Durchgeführte Sanierungen/Modernisierungen/Umbauten

- | | |
|------|---|
| 1993 | <ul style="list-style-type: none">- Dachgeschossausbau (7 Wohneinheiten)- Erneuerung Dachdeckung- Modernisierung, Erneuerung Bäder- Erneuerung Haustechnik- Fassadendämmung |
| 2014 | <ul style="list-style-type: none">- Aufarbeitung der Haus- und Wohnungseingangstüren- Renovierung der Treppenhäuser- Fassadenanstrich |

Bauauflagen

Es sind keine Bauauflagen aktenkundig oder bekannt.

Hausschwamm

Es ist kein Verdacht auf Hausschwamm aktenkundig oder bekannt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 6 Abs.6) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser als Mietwohngebäude beträgt nach ImmoWertV Anlage 3/4: 70 Jahre +/- 10 Jahre, sachverständig eingeschätzt werden 80 Jahre. Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt zum Bewertungsstichtag 116 Jahre.

Die rechnerische Restnutzungsdauer (RND) beträgt 0 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude des GAA Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt Stand 13.10.2020 abgeleitet.

zutreffend ist Abschnitt 1.7.1 gem. GAA:

Baujahre bis 1918, Tabelle 2: 40 Jahre Restnutzungsdauer

Bauzustand: normal

Bei einem Gebäudealter von 116 Jahren, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem „normalen Bauzustand“ ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Der Hof ist mit kleinformatischen Pflastersteinen befestigt. Standflächen für Müllbehälter und Fahrräder sind ebenfalls auf dem Hof angeordnet. Der Hof ist gärtnerisch gestaltet. Der Zugang zum Keller erfolgt vom Hof aus.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 138/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Innstraße 35, Stuttgarter Straße 60, 61, 12059 Berlin (Neukölln), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen), das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage. Der Bodenwert wird lediglich nachrichtlich mitgeteilt, da er für die Vergleichswertermittlung nicht benötigt wird.

Bodenwert: Nr. 1828 gemäß GAA Berlin, Stichtag 13.05.2022/10.08.2022: 3.800 €/m²

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Vergleichswertermittlung werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 237/27 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2 bewertet werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als mögliches anzuwendendes Verfahren angesehen. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben.

Das Vergleichswertverfahren ist ein Preisvergleich unter Verwendung der Vergleichskaufpreise der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird. Er bildet somit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Es stehen 237 Daten von Verkäufen im Jahr 05/2020 bis 05/2022 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine einfache Wohnlage im Ortsteil Neukölln, Bezirk Neukölln. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

1/ Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• einfache Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:	
• Baujahr 1900 bis 1920	Minimum Kaufpreis	2.763,00 €
• bezugsfrei	Maximum Kaufpreis	7.994,00 €
• Wohnfläche 35 – 70 m ²	Mittelwert Kaufpreis:	5.327,00 €
• Ortsteil Neukölln		

2/ Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit	1-bezugsfrei
Ortsteil	Neukölln
Geschosslage	Obergeschoss
Wohnfläche	48,40 m ²
Wohnungsart	1-Etagen-WE
Verkaufsjahr	2022
Heizung	zentral
Wohnlage	einfach
Balkon	ja
Postleitzahl	12059
BRW-Zone	1828

Die Abfrage ergab 27 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2020 bis 2022, die nachfolgend näher betrachtet werden.

Anmerkung :					Aktualisieren		Ihr Wertermittlungsobjekt : Neukölln, Stuttgarter Straße 60																					
Einzeldaten																												
Nr.	Bz.	Jahr	Lfr.	V-Datum	Mod.	Aus.	St.	Vg.	Eg.	Umfg.	Sw.	Vf.	Wb.	Endj.	Gm.	WWarm.	WKalt.	Os.	Miete.	Vial.	BRW.	BRWZone.	typGF2.	FNA.	KP/m².	Kaufpreis.	U.	
1	08	2020	206	28.02.2020				1	1			1			3	521						3.600	1828	2,5	W	5.616	1.100.000	
2	08	2020	324	26.03.2020				1	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	4.947	375.000	
3	08	2020	372	02.04.2020				1	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	3.002	197.000	
4	08	2020	381	08.04.2020				1	1			1			3	225						3.600	1828	2,5	W	4.572	235.000	
5	08	2020	687	03.07.2020				1	13			1			3							3.600	1828	2,5	W	3.022	221.000	
6	08	2020	716	17.07.2020				1	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	4.918	240.000	
7	08	2020	1162	26.10.2020				1	1			1			3		186					3.600	1828	2,5	W	5.109	430.000	
8	08	2020	1387	21.12.2020				1	1			1			3	271						3.600	1828	2,5	W	6.190	372.000	
9	08	2021	438	12.04.2021				1	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	6.530	560.000	
10	08	2021	739	04.06.2021				1	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	7.353	550.000	
11	08	2021	668	14.06.2021				13	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	6.240	454.900	
12	08	2021	757	28.06.2021				1	1			1			3	213						3.600	1828	2,5	W	4.158	158.000	
13	08	2021	877	22.07.2021				1	1			1			3		183					3.600	1828	2,5	W	3.260	240.000	
14	08	2021	981	30.08.2021				1	1			1			3		329					3.600	1828	2,5	W	6.997	850.000	
15	08	2021	1132	14.10.2021				1	1			1			3	240						3.600	1828	2,5	W	7.620	570.000	
16	08	2021	1245	05.11.2021				1	1			1			3	267						3.600	1828	2,5	W	5.170	349.000	
17	08	2021	1337	26.11.2021				13	2			1			3		234					3.600	1828	2,5	W	7.125	684.000	
18	08	2021	1311	01.12.2021				13	1			1			3		150					3.600	1828	2,5	W	6.715	363.000	
19	08	2021	1355	09.12.2021				13	1			1			3		149					3.600	1828	2,5	W	6.038	322.000	
20	08	2021	1384	13.12.2021				13	1			1			3		234					3.600	1828	2,5	W	6.479	622.000	
21	08	2021	3401	17.12.2021				13	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	5.889	544.000	
22	08	2021	1398	20.12.2021				13	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	6.443	311.000	
23	08	2021	1399	20.12.2021				13	1			1			3							3.600	1828	2,5	W	5.738	306.000	
24	08	2022	167	18.02.2022				13	1			1			3		107					3.800	1828	2,5	W	5.281	203.000	
25	08	2022	303	30.03.2022				1	1			1			3							3.800	1828	2,5	W	5.119	215.000	
26	08	2022	408	06.04.2022				1	13			1			3		181					3.800	1828	2,5	W	3.260	240.000	
27	08	2022	329	07.04.2022				13	1			1			3	201						3.800	1828	2,5	W	5.369	325.000	

Seite 3 von 3

27 Treffer

Die vollständige Tabelle mit allen Abfragekriterien befindet sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird als separate Tabelle dargestellt.

Auszug aus den Kaufpreisdaten:

Nachfolgend werden die Kaufpreise auf Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt geprüft und Abweichungen angepasst.

Übereinstimmung besteht bei allen Verkäufen bei den Bewertungsparametern:

Lage im OT Neukölln in einfacher Wohnlage, bezugsfrei, Etagenwohnung, BRW-Zone 1828, Postleitzahl 12059

Bei allen Kaufobjekten war keine Abweichung von einem normalen Unterhaltungszustand bezüglich der Bausubstanz angegeben.

Die Wohnflächen zu den Vergleichspreisen Nr. 1 (195,87 m²) und 14 (121,48 m²) weichen mehr als 100 % ab und werden deshalb auf Grund der mangelnden Vergleichbarkeit eliminiert.

Abweichungen gibt es bei den Bewertungsparametern:

1/ Balkon: Die Wohnungen Nr. 2, 3, 5, 6, 11 bis 13, 21 und 24 bis 27 verfügen nicht über einen Balkon. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt mit einem Abschlag von 2 %.

2/ Lage im OG: Die Wohnungen Nr. 3, 13, 24, 25 und 26 befinden sich im Erdgeschoss. Wohnungen in Obergeschossen sind in der Regel nachgefragter. Die Kaufpreise werden mit einem Zuschlag von 1 % angepasst.

Nr.	Vertr.jahr	Geschoss	Wohnfläche	Baujahr	KP/m2 Wohnfläche	Anp.faktor	angep. KP	Vergleichswert
1	2020	OG	195,87	1910	5.616,00 €	/	/	
2	2020	OG	75,80	1905	4.947,00 €	0,98	4.848,06 €	4.848,06 €
3	2020	EG	65,62	1912	3.002,00 €	0,99	2.971,98 €	
4	2020	OG	51,40	1910	4.572,00 €	1	4.572,00 €	4.572,00 €
5	202	OG	72,90	1912	3.032,00 €	0,98	2.971,36 €	
6	2020	OG	44,80	1905	4.918,00 €	0,98	4.819,64 €	4.819,64 €
7	2020	OG	84,17	1912	5.109,00 €	1	5.109,00 €	5.109,00 €
8	2020	OG	60,10	1905	6.190,00 €	1	6.190,00 €	6.190,00 €
9	2021	OG	85,76	1910	6.530,00 €	1	6.530,00 €	
10	2021	OG	74,80	1910	7.353,00 €	1	7.353,00 €	
11	2021	OG	72,90	1912	6.240,00 €	0,98	6.115,20 €	6.115,20 €
12	2021	OG	38,00	1906	4.158,00 €	0,98	4.074,84 €	
13	2021	EG	73,61	1912	3.260,00 €	0,99	3.227,40 €	
14	2021	OG	121,48	1910	6.997,00 €	/	/	
15	2021	OG	74,80	1910	7.620,00 €	1	7.620,00 €	
16	2021	OG	67,50	1906	5.170,00 €	1	5.170,00 €	5.170,00 €
17	2021	OG	96,00	1900	7.125,00 €	1	7.125,00 €	
18	2021	OG	54,06	1900	6.715,00 €	1	6.715,00 €	
19	2021	OG	53,33	1900	6.038,00 €	1	6.038,00 €	6.038,00 €
20	2021	OG	96,00	1900	6.479,00 €	1	6.479,00 €	6.479,00 €
21	2021	OG	92,38	1900	5.889,00 €	0,98	5.771,22 €	5.771,22 €
22	2021	OG	48,27	1900	6.443,00 €	1	6.443,00 €	6.443,00 €
23	2021	OG	53,33	1900	5.738,00 €	1	5.738,00 €	5.738,00 €
24	2022	EG	38,44	1900	5.281,00 €	0,99	5.228,19 €	5.228,19 €
25	2022	EG	42,00	1908	5.119,00 €	0,99	5.067,81 €	5.067,81 €
26	2022	EG	73,61	1912	3.260,00 €	0,99	3.227,40 €	
27	2022	OG	60,53	1908	5.369,00 €	0,98	5.261,62 €	5.261,62 €
					135.557,00 €			82.850,74 €

Aus den nunmehr angepassten 25 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: 135.557,00 € / 25 Kauffälle = 5.422,28 €/m²

Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen. Das betrifft die Werte 3, 5, 12, 13, 26 (Abweichung nach unten) und die Werte 9, 10, 15, 17, 18 (nach oben).

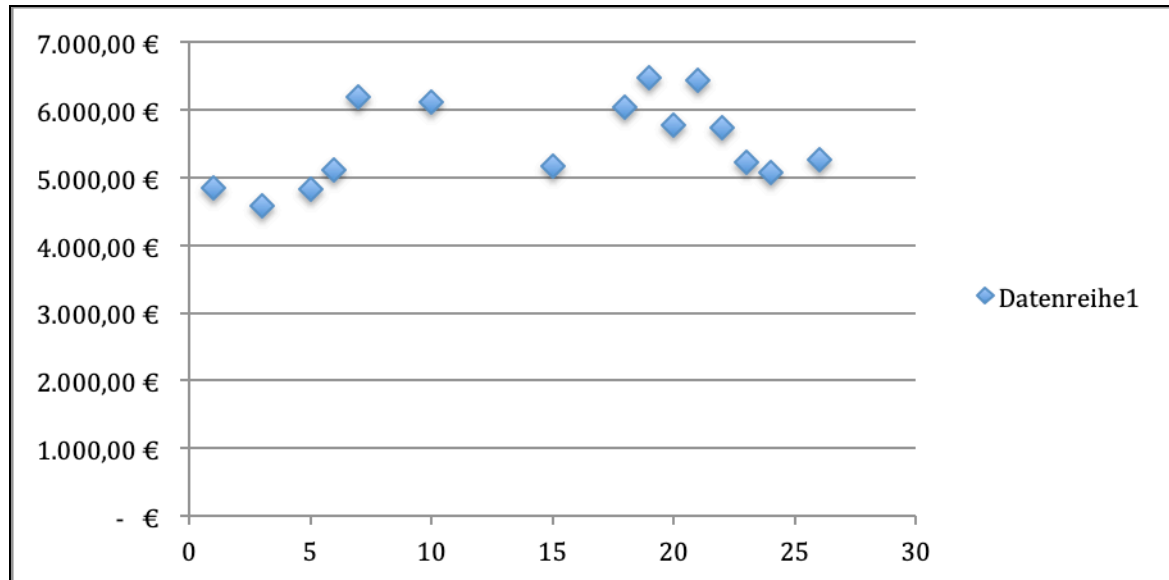
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 15 Werte: 2, 4, 6-8, 11, 16, 19-25, 27

Summe der Werte: 82.850,74 € / 15 Werte = 5.523,38 €/m²

vorläufiger Vergleichswert: 5.523,38 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert von 5.523,38 €/m² befindet sich ebenfalls innerhalb der Kaufpreisspanne der getätigten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin 2.763 € bis 7.994 € / Mittelwert 5.327 € (überschlägliche Darstellung in der Immobilienpreis-Info).

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise zwischen 5.000 € und 6.200 € gruppieren.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 5.523,00 €/m².

Wohnfläche 48,40 m² x 5.523 €/m² = 267.313,20 €

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt rd. 267.313,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Lage im Hinterhaus

Die Lage im Hinterhaus ist bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden. Einerseits ist hiermit in der Regel eine ruhigere Wohnlage verbunden. Andererseits ist die Lage nicht so repräsentativ und die Lichtverhältnisse sind durch die Hofbebauung schlechter. Da auf der Stuttgarter Straße nur geringer Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist, dürfte dieser Lagefaktor „ruhigere Lage“ nicht bestimmend sein. Die Lage im Hof wird mit einem Abschlag von 2 % vom vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert	267.313,00 €
Abschlag 2 %	5.346,26 €
Vergleichswert	261.966,74 €

Der gerundete Vergleichswert beträgt 262.000,00 €.

Der Verkehrswert wird auf der Basis des Vergleichswertverfahrens festgelegt und beträgt rd. 262.000,00 €.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag mit rd. **262.000,00 €** ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 138/10.000 am Grundstück

Innstraße 35, Stuttgarter Straße 60, 61 in 12059 Berlin (Neukölln)

und dem Sondereigentum an der Wohnung Nummer 3

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 13.05.2022/10.08.2022 mit***

rd. 262.000,00 €

in Worten: Zweihundertzweiundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 19.08.2022

Unterschrift

***Zur Prüfung von etwaigen Veränderungen zum Wertermittlungstichtag 13.05.2022 wurde ein Ortstermin am 10.08.2022 durchgeführt. Wertbeeinflussende Veränderungen wurden nicht festgestellt. Daten wurden geprüft. Der zum Wertermittlungstichtag 13.05.2022 ermittelte Verkehrswert bleibt bestehen.**

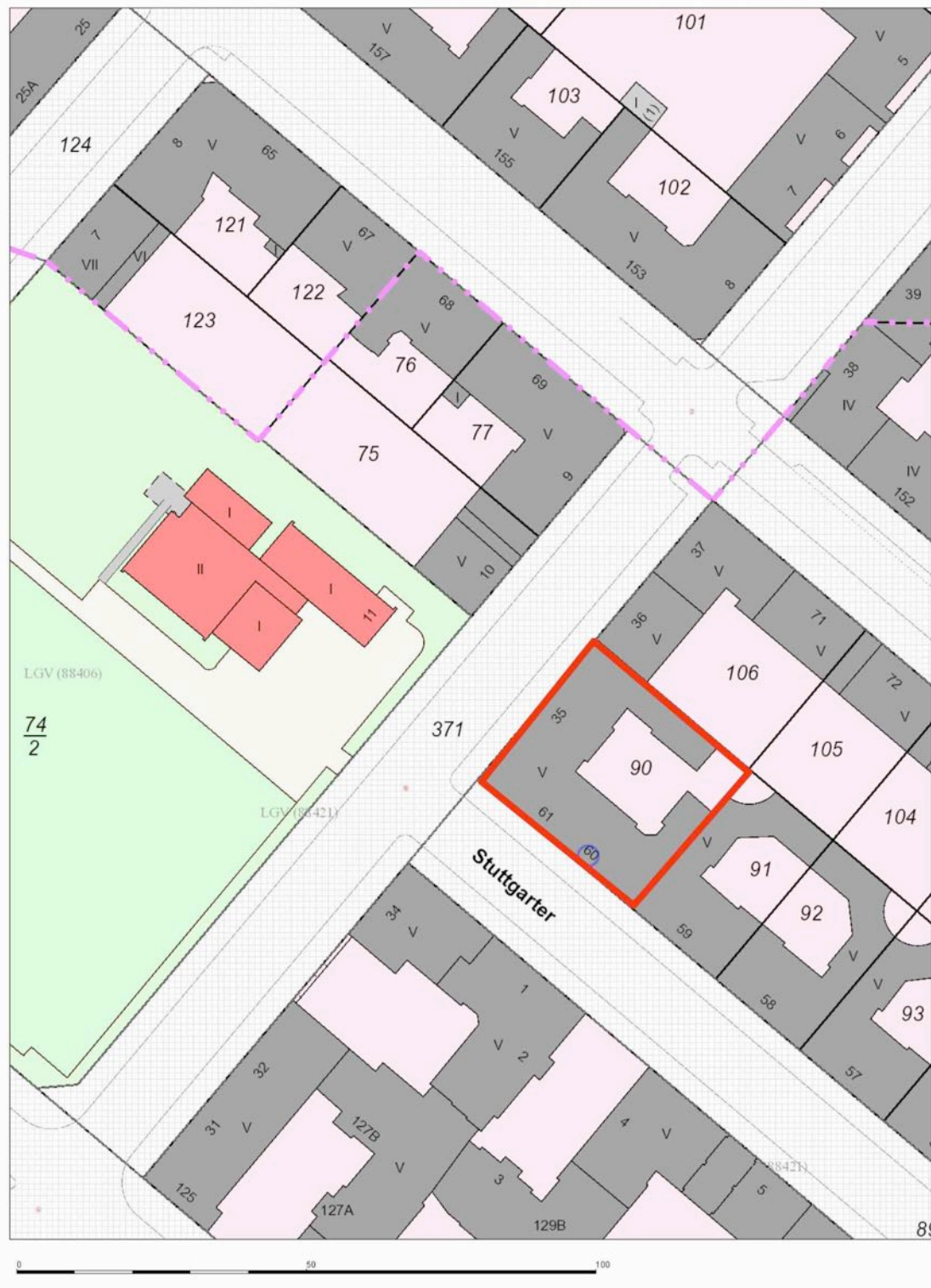
3.4 Angaben für das Amtsgericht

- a. Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 27.04.2022 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.
Wohngeld: 204,00 € ab 01.01.2021,
für das Jahr 2022 weiter geltend
- c. Die Wohnung ist vertragsfrei und wird vom Eigentümer selbst genutzt.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f. Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Es wurde ein Energieausweis vom 01.06.2018 vorgelegt. Der Endenergieverbrauch beträgt 106 kWh (m² x a).

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



Luftbild Karte: Google maps

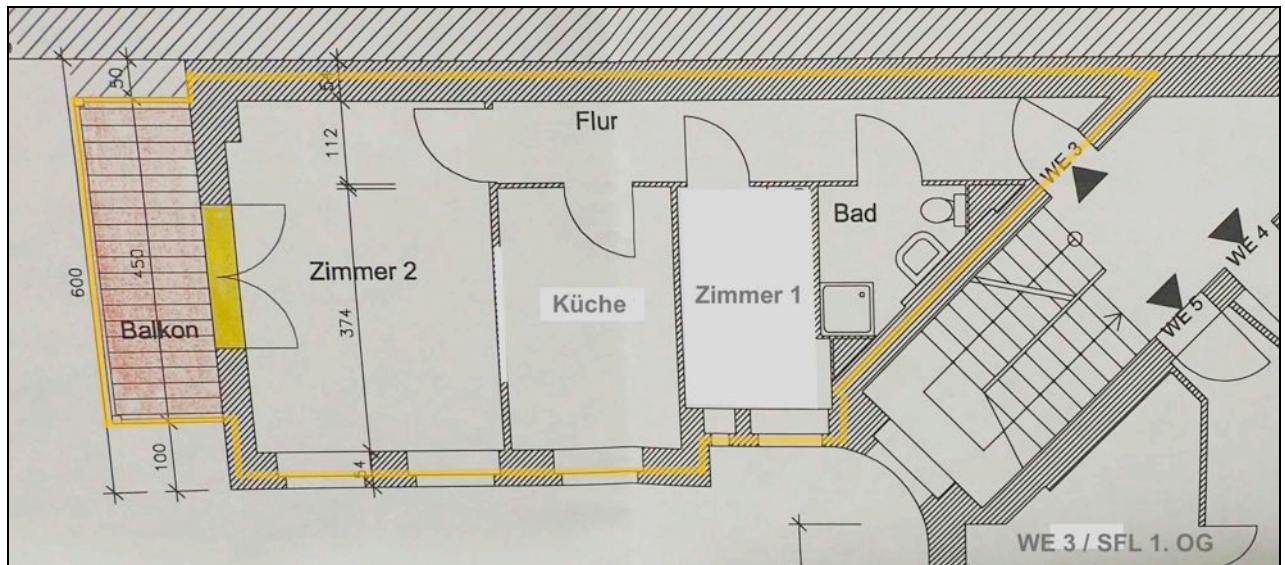
4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss 1. Obergeschoss (unveränderter Grundriss der Wohnung 3)

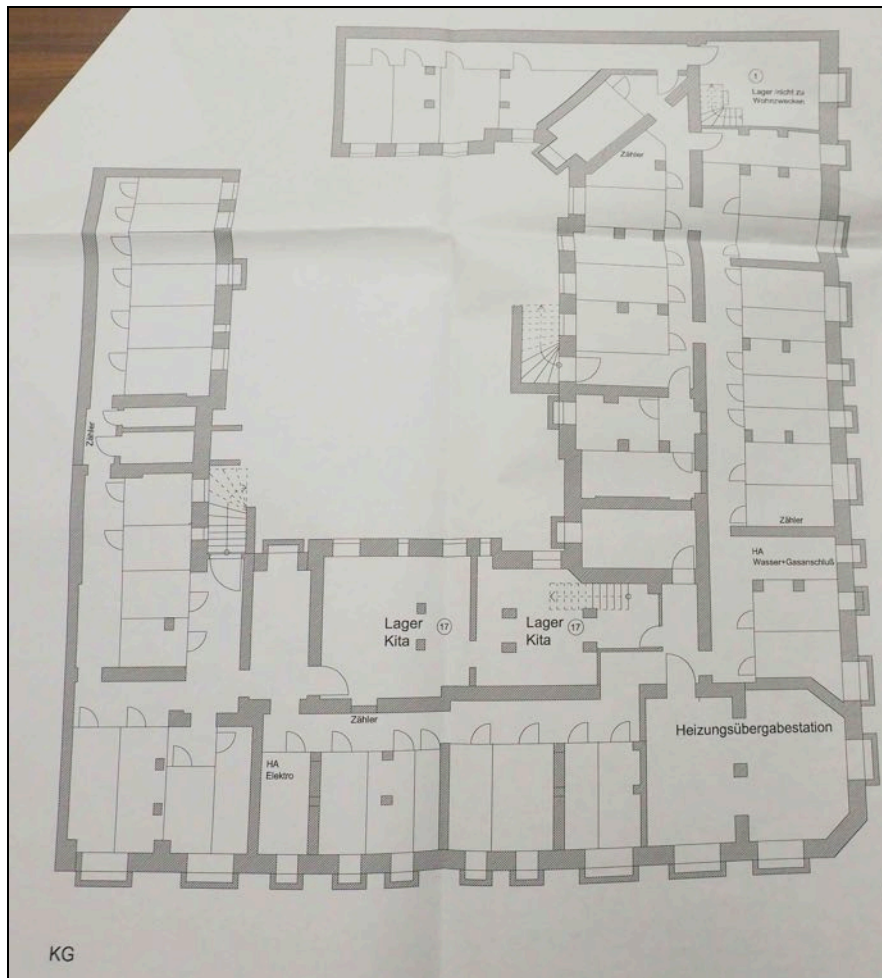


Grundriss der Wohnung 3

Der Grundriss der Wohnung (Raumaufteilung) wurde von der Gutachterin entsprechend den vorgefundenen Gegebenheiten zum Ortstermin aktualisiert.



Grundriss Keller



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|---|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Wertermittlungsrichtlinie | (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Modell zur Ableitung der
wirtschaftl. Restnutzungsdauer | Anlage 4, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom
18.10.2012 in der zuletzt geänderten Fassung,
GAA Berlin |
| - Auszug aus der Kaufpreissammlung | vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 18.05.2022) |

Wesentliche Literatur:

- | | |
|------------------|---|
| - Sommer/Piehler | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die
Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|------------------|---|

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich nur in der Druckausfertigung.