

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 25/2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums
**an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. W.03
nebst 1/85 Miteigentumsanteil an einer privaten Verkehrsfläche**

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Newtonstraße 9 H in 12489 Berlin

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

erstattet von

INGO KUHWALD

AZ: 4.750/23

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums
an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. W.03
nebst 1/85 Miteigentumsanteil an einer privaten Verkehrsfläche

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Newtonstraße 9 H in 12489 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Treptow

Blatt 35438N von Berlin Treptow	
BV Nr. 1	Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan mit Nr. W.03 bezeichnet 1.002/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8044 (Größe 655 m ²)
BV 2/ zu 1	1/85 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8048 (Größe 2.246 m ²)

zum Wertermittlungsstichtag : 13.12.2023

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 28 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

GA4750-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Zweigstelle Rostock
Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof
Tel: 0381 455 748; Fax 0381 4909213

Zweigstelle Berlin
Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin
Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner, Ortsbesichtigung, Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
2.1	WOHNUNG W.03	6
2.2	PRIVATSTRASSE	7
3	LAGE	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (8044)	8
3.1.1	<i>Flurstück 8048</i>	9
3.2	WEITERE ZUSTANDSMERKMALE	9
4	BAUBESCHREIBUNG	10
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG W.03	12
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	12
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	13
6	BODENWERTERMITTLUNG (FLURSTÜCK 8044)	14
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	14
6.1.1	<i>GFZ-Anpassung und Baulasten</i>	14
6.1.2	<i>Anpassung</i>	15
6.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung</i>	16
7	WERTERMITTLUNG (FLURSTÜCK 8048)	17
7.1.1	<i>Wertableitung</i>	17
8	BAULASTEN UND RECHTE IN ABT. II (LASTEND AUF 8048)	18
8.1	RECHT ABT. II LFD.NR. 1	18
8.2	RECHT ABT. II LFD.NR. 2	18
8.3	RECHT ABT. II LFD.NR. 3	19
8.4	RECHT ABT. II LFD.NR. 4	21
8.5	RECHT ABT. II LFD.NR. 5	22
8.6	ZUSAMMENFASSUNG 1/85 MEA AM FLURSTÜCK 8048	23
9	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. W.03	24
9.1.1	<i>Mietertrag</i>	24
9.1.2	<i>Restnutzungsdauer, Liegenschaftszins, und Berechnung</i>	25
9.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	25
9.1.4	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	26
10	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	27
10.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	27
10.2	WOHNWERTERMITTLUNG	29
11	MARKTANPASSUNG	32
12	VERKEHRSWERT	33
13	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	34
14	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	35
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	36
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	37

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner, Ortsbesichtigung, Unterlagen

Auftraggeber	Auftragnehmer	Antragsteller	Antragsgegnerin
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 0	Ingo Kuhwald Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof Tel.: 0381 / 455 748 Fax: 0381 / 490 92 13	Vertreten durch Rechtsanwälte KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Galeriestraße 2 01067 Dresden	Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I, lfd.Nr. 2.1 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt zu ½ Anteil <ul style="list-style-type: none"> ◦ = Antragsgegnerin • Abt. I, lfd.Nr. 2.2 ... Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt zu ½ Anteil <ul style="list-style-type: none"> ◦ = Antragsteller
------------	--

Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 04.11.2023 vorgeschlagen und durchgeführt. Die beteiligten Parteien waren beide zugegen.
- Die Antragsgegnerin bewohnt die Wohnung W.03 und verweigerte dem Gutachter die Innenbesichtigung der Wohnung und gab mündlich vor der Wohnungseingangstür eine entsprechende Erklärung ab.
- Der Antragsteller widersprach diesem Vorgehen der Antragsgegnerin, konnte jedoch die Zugänglichkeit zu der Wohnung für den Gutachter nicht erwirken.
- Der Sachverständige informierte die Antragsgegnerin vor Ort darüber, dass er das Gutachten auf der Basis einer äußeren Besichtigung, der vorhandenen Aktenlage und den zugereichten Informationen des Antragstellers erstatten wird.
- Im Anschluss an das Gespräch besichtigte der Gutachter im Beisein des Antragstellers die Kellerräume. Auch darüber wurde die Antragsgegnerin informiert, sie verzichtete jedoch darauf gemeinsam die Kellerräume zu besichtigen.

Unterlagen

- Der Antragsteller des Verfahrens reichte in digitaler Form folgende umfangreiche Unterlagen zu:
 - Teilungserklärung nebst Nachträge
 - Wirtschaftspläne der WEG und Hausgeldabrechnung
 - Angaben zu den Rechten in Abt. II (entsprechende notarielle Urkunden)
 - Protokoll der Eigentümerversammlungen 2022 und 2023

Der Sachverständige erachtete diese zugereichten Unterlagen als vollständig für die Erarbeitung des Gutachtens. **Eine Grundakteneinsicht wurde im Kosteninteresse nicht durchgeführt, da alle relevanten Unterlagen vorlagen.**

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II <ul style="list-style-type: none"> Lastend auf 2/zu 1 	Nachfolgende Rechte lasten auf dem Flurstück 4048 und werden berücksichtigt <ul style="list-style-type: none"> Lfd. Nr. 1: a) Verwaltungs- und Benutzungsregeln, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft Lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) Lfd. Nr. 3: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Überbaurecht)
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> 1 Baulast, lastend auf Flurstück 4044 3 Baulasten, lastend auf Flurstück 4048 Siehe hierzu Anlagen 7 bis 14
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> Das Flurstück 8044 wird nicht überbaut und vom Flurstück 8044 gehen keine Überbauungen aus Das Flurstück 8048 wird teilweise durch die Tiefgarage 2 überbaut (unterirdische Überbauungen).

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

2.1 Wohnung W.03

WEG-Verwaltung	ANAX Verwaltungs GmbH Büchelmannstraße 4 in 78315 Radolfzelle		
Hausgeld 2023: • W.03	384 €/Monat		
Instandhaltungsrücklage:	40.296,97 € (Stand 31.12.2022)		
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2022	<ul style="list-style-type: none"> durchgeführt am 23.06.2022 Keine wertrelevanten Beschlüsse 		
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> durchgeführt am 28.06.2023 Beschluss über Erhöhung der Verwaltergebühr <ul style="list-style-type: none"> neu 29 € + MwSt. je Wohneinheit je Monat Beschluss Instandsetzung Rauhputz im Eingangsbereich <ul style="list-style-type: none"> Finanzierung über laufendes Rücklage 		
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> UR-Nr. 329/2013 LF Notar Lindner-Figura in Berlin 1. Nachtrag UR-Nr. 170/2020 LF Notar Lindner-Figura in Berlin 2. Nachtrag UR-Nr. 395/2020 LF Notar Lindner-Figura in Berlin 		
WEG bestehend aus • Auszug aus der TE	W.01	Erdgeschoss	1.258/10.000stel
	W.02	Erdgeschoss	1.257/10.000stel
	W.03	1.Obergeschoss	1.002/10.000stel
	W.04	1.Obergeschoss	719/10.000stel
	W.05	1.Obergeschoss	1.002/10.000stel
	W.06	2.Obergeschoss	1.003/10.000stel
	W.07	2.Obergeschoss	718/10.000stel
	W.08	2.Obergeschoss	1.003/10.000stel
	W.09	Staffelgeschoss	1.019/10.000stel
	W.10	Staffelgeschoss	1.019/10.000stel
Wohnfläche gesamt	<ul style="list-style-type: none"> 839,50 m² Wohnfläche 		
Sondernutzungsrechte (SNR)	Gartenflächen/Terrassen <ul style="list-style-type: none"> Zur Wohnung W.01 gehört die Fläche „SNR 1“ (Terrasse) Zur Wohnung W.01 gehört die Fläche „G.01“ (Gartenfläche) Zur Wohnung W.02 gehört die Fläche „SNR 2“ (Terrasse) Zur Wohnung W.02 gehört die Fläche „G.02“ (Gartenfläche) Die Gärten dürfen als „Ziergärten“ angelegt werden. 		
Keller	Jeder Wohnung ist das Sondereigentum an einem Kellerraum zugeordnet		

3 Lage

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Adlershof

Auf der südwestlichen Seite von Adlershof entsteht seit den späten 1990er Jahren die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien (WISTA) auf dem Gelände der früheren Akademie der Wissenschaften der DDR.

Die historisch gewachsenen Wohnviertel und Siedlungen liegen auf der nordöstlichen Seite.

Adlershof ist über den gleichnamigen Bahnhof an die Bahnstrecke Berlin–Görlitz angebunden. Es halten hier fünf Linien der Berliner S-Bahn. Die Straßenbahnlinien 61 und 63 durchqueren den Ortsteil. Entlang der Bahntrasse verläuft die Bundesstraße 96a (Adlergestell) als wichtige Nord-Süd-Verbindung. Die Anschlussstelle *Adlershof* der Bundesautobahn 113 liegt im Nachbarortsteil Johannisthal.

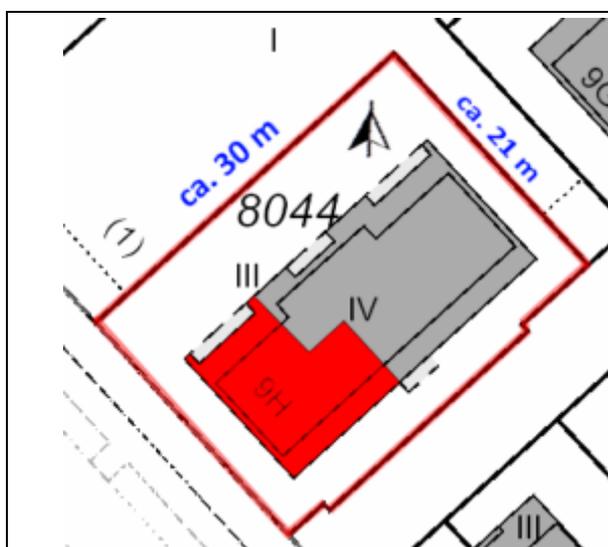
Mikrolage

- gelegen innerhalb des Wissenschafts- und Technologieparks Berlin Adlershof (WISTA)
- S-Bahn Adlershof ca. 1,2 km entfernt (Fußweg)
- Bushaltestelle in der Karl-Ziegler Straße ca. 300 m entfernt
- Kita Montessori Kinderhaus Bienennest ca. 250 m
- Schulen im Umkreis (< 1,5 km)
- Nachbarschaft: Wohnen, wissenschaftliche Einrichtungen
- Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld
- **Einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**



3.1 Grundstücksbeschreibung (8044)

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.



Grundstück

- Größe 655 m²
- Eckgrundstück
- rechteckiger Zuschnitt
- ebene Lage
- Straßenfront Newtonstraße ca. 21 m
- Straßenfront Privatstraße ca. 30 m

Erschließungsanlagen

- Fernwärme-, Trinkwasser-, Abwasser-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (Parktaschen in der Newtonstraße) vorhanden
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG

3.1.1 Flurstück 8048



- zweispurig, keine Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung
- Betonverbundpflaster, nur private Parkmöglichkeiten

3.2 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-55a
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen in einem Mischgebiet
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet
Entwicklungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Entwicklungsgebiet • Der städtebauliche Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ umfasst Flächen der Ortsteile Johannisthal und Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick und wird seit Mitte der 90er Jahre vom Land Berlin entwickelt. Das damals brachliegende Areal mit seiner wechselvollen Geschichte hat sich seitdem zu einem integrierten Wissenschafts-, Wirtschafts-, Wohn- und Medienstandort gewandelt. Um den zentral gelegenen Landschaftspark entstehen ca. 5.550 Wohnungen.
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/

4 Baubeschreibung

Historie (basierend auf Aktenlage und Aussagen des Antragsstellers)

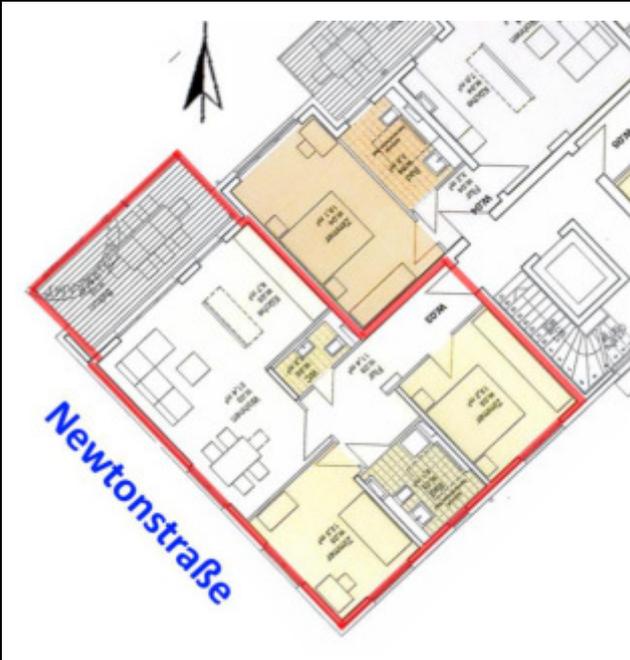
- Aufteilung in Wohnungen ca. 2013
- Baujahr ca. 2014
- Einzug der Eigentümer (Erstbezug) ca. 01/2015 (Aussage des Antragsstellers des Verfahrens)

Nutzung

- EG: Wohnungen 1 und 2
- 1.OG: Wohnungen 3, 4 und 5
- 2.OG: Wohnungen 6, 7 und 8
- Staffelgeschoss: Wohnung 9 und 10

Gebäudekonstruktion (in Auszügen, entnommen der Teilungserklärung)

- voll unterkellert, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- Bodenplatte aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton)
- Keller-Außenwände: zweischalige Filigranhohlwandelemente mit wasserundurchlässigem Betonkern
- Außenwände ab EG: Kalksandsteinmauerwerk + Wärmedämmverbundsystem + Kunstharzputz
- Gemäß ENEC2009: kfw70 Standard
- Decken: Stahlbetondecken
- Dach: Stahlbetondecke über letzten Obergeschoss
- Treppe: Betonfertigteiltreppe mit Granitbelag
- Fahrstuhl
- Heizung: Zentralheizung auf Fernwärmebasis
 - Fernwärmeübergabestation befindet sich im Keller
- Warmwasser: zentral, Im Heizungsraum befindet sich ein Warmwasserspeicher
 - **Flächen gemäß Aktenlage, ein überprüfendes Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden**

	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im 1.OG • Ausrichtung: zu 3 Seiten <ul style="list-style-type: none"> ◦ Von NW bis SO; Terrasse nach NNW ◦ 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon <p>Flächen gemäß Wohnfl.VO</p>	
	Zimmer	Fläche in m ²
	Flur	11,41
	Zimmer	13,20
	Bad	6,08
	Zimmer	12,49
	Wohnen	21,41
	WC	2,29
	Küche	8,69
	Balkon (1/2 Ansatz)	7,10
Gesamt	82,67	
Keller (Innenhöhe ca. 2,25 m)	Ca. 19 m² Nfl.	

Ausstattung der Wohnung

- Fußbodenheizung in alle Räumen mit separater Raumtemperaturregelung
 - Abrechnung über Wärmemengenzähler
- Warmwasser zentral, Kaltwasser- und Warmwasserzähler vorhanden
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung im kfw70 Standard ($U_w = 1,1$)
 - alle Fenster mit Einbaurollläden (elektrisch)
 - alle Fenster bodentief
- Elektro nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung; Netzkabel in fast jedem Raum
- Innentüren: Türblätter und Zargen aus Holzbaustoffen (Röhrenspanplatte)
- Sanitär (Bad)
 - Einbauwanne (eingefließt), bodenebene Dusche (Echtglastür)
 - wandhängendes WC mit Vorwandmontage
 - Handtuchheizkörper (ohne Heizpatrone)
 - Fußboden gefließt
 - Wände in Teilbereichen gefließt
- Sanitär (WC)
 - wandhängendes WC mit Vorwandmontage
 - WM-Anschluss
 - Fußboden gefließt
 - Wände ca. 2/3 hoch gefließt
- Fußböden: Bad, WC und Flur mit Fliesen, sonst Echtholzparkett (Eiche)
- Balkon: Stahlbetonkonstruktion mit Holzbelag

Baumängel/Bauschäden

Sondereigentum

- Keine bekannten wertrelevanten Baumängel/Bauschäden
- normale leichte Verschleißerscheinungen entsprechend dem Gebrauch
- Und andere Kleinstschäden

Gemeinschaftseigentum

- Keine bekannten wertrelevanten Baumängel/Bauschäden
- Leichter Moos- und Algenbefall an der Fassade in Teilbereichen
- Und andere Kleinstschäden

5 Wertermittlung der Wohnung W.03

5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird zur Bewertung des Wohneigentums das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.

6 Bodenwertermittlung (Flurstück 8044)

Allgemeines

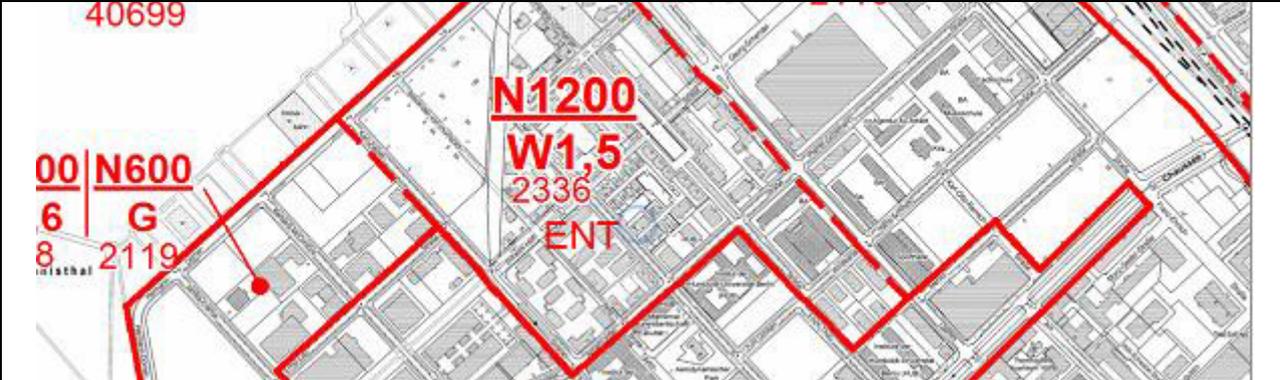
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

6.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen


Stand 01.01.2023
1.200 €/m²
<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebietsnutzung; Bauland mit wohnbaulicher Nutzung • Maß der zulässigen baulichen Nutzung – gebietstypische GFZ 1,5 • Entwicklungsgebiet

6.1.1 GFZ-Anpassung und Baulasten

- GFZ = Geschossflächenzahl
- Wertrelevante GFZ: Hierbei wird auch das Staffelgeschoss berücksichtigt
 - o Dem Bodenrichtwert liegt eine gebietstypische GFZ von 1,50 zu Grunde.
 - o Tatsächliche GFZ: überschlägige Berechnung (Genauigkeit +/- 5%).
 - o Maße wurden aus der Aktenlage herausgemessen.

- BGF: EG: ca. 275 m² (ohne Balkon)
- EG, 1.OG und 2.OG: = ca. 825 m²; Staffelgeschoss: ca. 180 m²
- Gesamt: ca. 1.005 m²; Grundstücksgröße 655 m²
- GFZ = 1.005/655 = ca. 1,53

Die GFZ ist hinreichend mit der gebietstypischen GFZ vergleichbar, es erfolgt keine GFZ-Anpassung.

Baulasteintragung

- Siehe hierzu Anlagen 7 und 8
- GRZ – Einschränkung, eingetragen im Baulastblatt 30/19
 - Ohne Wertrelevanz, das Grundstück ist hinsichtlich der GRZ ausreichend baulich ausgeschöpft, die Beschränkung ohne Relevanz

6.1.2 Anpassung

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 1.200,00 €/m² 	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -100,00 €/m² 	
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 1.100,00 €/m²	
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen. 0 % ◦ Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung betreff des Bodens (Grundstücks) vor. 	
	die Lage (s. § 5, Abs. 6) 0 %	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 	
	die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1) 0 %	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 	
	das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1) 0 %	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Keine Anpassung 	
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Eckgrundstück, erhöhte Einsehbarkeit, höhere Kosten für Straßen- und Schneeabsehtigung – 5 % 20 % ◦ Relativ kleines Grundstück + 25 % im ortsüblichen Vergleich der Richtwertzone 	
	Zu- und Abschläge insgesamt :	20,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 1.320,00 €/m²	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 100,00 €/m² 	
5.	Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV) 1.420,00 €/m²	
6.	Grundstücksgröße in m² 655 m²	
7.	Grundstückswert 930.100,00 €	

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnung

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	655	1.420,00	930.100,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	1.002 10.000		93.196,02
Wohnfläche der Wohnung in m² (laut Teilungserklärung)			82,67
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			1.127,33

- o Ein Bodenwertanteil von gerundet 93.196,02 für eine Eigentumswohnung mit 82,67 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 1.127,33 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen.

7 Wertermittlung (Flurstück 8048)

	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 8048 (gelb markiert) • Private Verkehrsfläche, Spielplatzfläche • Größe: 2.246 m² <p>Der Bodenrichtwert gilt für Wohnbaugrundstücke, das heißt für baureifes Land, welches mit der ortstypischen Bebauung nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Das zu bewertende Grundstück ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche und ist nicht bebaubar. Somit ist der Bodenrichtwert nicht heranziehbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für vergleichbare Flächen gibt es nur einen sehr eingeschränkten Grundstücksverkehr. • Betrachtet man vergleichbare Flurstücke als selbständige Grundstücke tritt praktisch nur das Land Berlin (öffentliche Hand) als Erwerber auf.
---	---

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023; Seite 42

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2023 €/m ²	Wertniveau 01.01.2023 €/m ²
- Gewidmetes Straßenland	5	

7.1.1 Wertableitung

Der Sachverständige wählt folgende pauschalisierte Ableitung:

Bodenrichtwert für gewidmetes Straßenland • Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022/2023	5	€/m ²
Anpassung (kein öffentlich gewidmetes Straßenland, sondern private Verkehrsfläche)	20	€/m ²
Bodenbefestigung (Betonverbundpflaster, Straßenbeleuchtung etc.) • Ansatz pauschal (im Mittel) bezogen auf die Gesamtfläche	80	€/m ²
Gesamt (20 + 80)	100	€/m²
Grundstücksgröße Flurstück	2.246	m ²
Wert Flurstück 4048 (vorläufig)	224.600	€
Korrekturfaktor • Spielplatz, sonstige nicht berücksichtigte bauliche Anlagen	1,20	
Gesamt (pauschal)	269.520	€
1/85 Miteigentumsanteil	3.170,82	€
Gerundet (auf volle 100 € gerundet)	3.200	€

Eine detailliertere Wertermittlung des 1/85 Miteigentumsanteil ist nicht erforderlich, der Miteigentumsanteil kann nicht getrennt von der Wohnung W.03 gehandelt werden.

8 Baulasten und Rechte in Abt. II (lastend auf 8048)

Die Nutzung als private Verkehrsfläche bzw. als Spielplatzfläche für die Anlieger beinhaltet, das sich die Beteiligten gegenseitig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten begünstigen und belasten.

3 Baulasten	• Ohne gesonderte relevante Wertausweisung
• Lastend auf Flurstück 8048	
• Siehe Anlagen 9 bis 14	

8.1 Recht Abt. II lfd.Nr. 1

1	2/zul	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 22./25.11.2013 und 09.10.2019 (UR-Nrn. 328/2013 LF und 897/2019 LF, jeweils Notar Jan Lindner-Figura in Berlin) eingetragen am 15.11.2019 in Blatt 34966N. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 35436N bis 35445N übertragen am 15.07.2020.
---	-------	--

Minderungsbetrag 1/85 Anteil	25 €
• Symbolische Minderung, keine reale Wertrelevanz bezogen auf den Miteigentumsanteil	

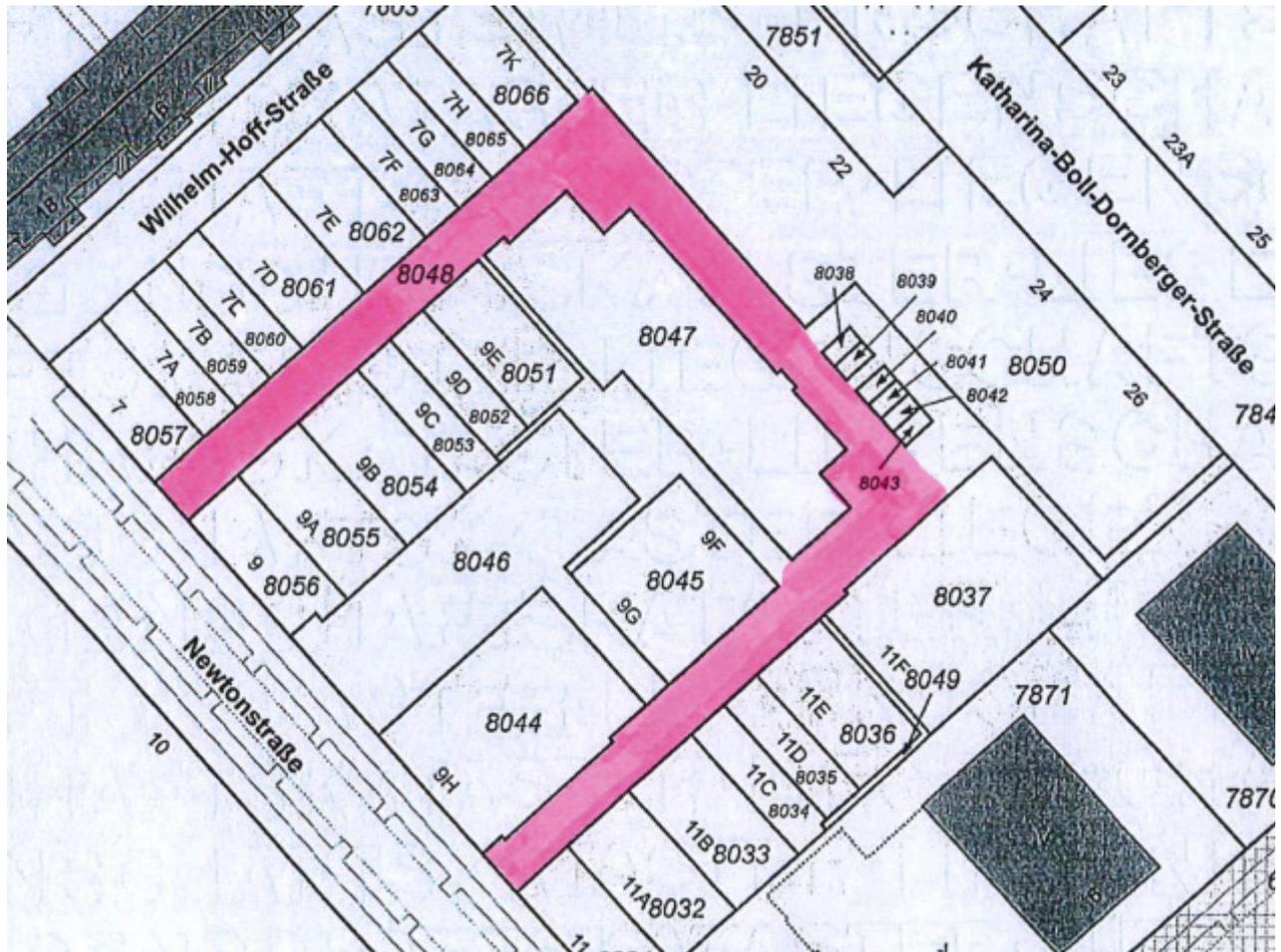
8.2 Recht Abt. II lfd.Nr. 2

2	2/zul	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht/Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für die Berliner Wasserbetriebe - Anstalt des öffentlichen Rechts -, Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4 und 5. Gemäß Bewilligungen vom 30.10.2014 und 09.10.2019 (UR-Nrn. 464/2014 LF und 897/2019 LF, jeweils Notar Jan Lindner-Figura in Berlin) eingetragen am 15.11.2019 in Blatt 34966N. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 35436N bis 35445N übertragen am 15.07.2020.
---	-------	---

Auszug aus der UR 897/2019

<p>Nach Vorlage der katasteramtlichen Vermessungsunterlagen wird hiermit ausdrücklich klargestellt, dass</p> <p>➤ das Gemeinschaftsgrundstück (= Teilstück 19), Flurstück 8048, Verkehrsfläche, Newtonstraße, Katharina-Boll-Dornberger-Straße, der Gemarkung Kanne, Flur 2, das dienende Grundstück ist. Der Ausübungsbereich ist in dem als Anlage 2 dieser Urkunde beigefügten Lageplan, auf den verwiesen wird, nunmehr rosa gekennzeichnet. Vorsorglich wird klargestellt, dass der hier als Anlage 2 beigefügte Lageplan den als Anlage 2 der DBK-Urkunde vollumfänglich ersetzt. Es wird ferner vorsorglich klargestellt, dass, sofern und soweit in der DKB-Urkunde auf einen roten Ausübungsbereich verwiesen wird, nunmehr der hier in der Anlage 2 rosa gekennzeichnete Ausübungsbereich maßgeblich ist.</p>
--

Lageplan zum Recht Abt. II lfd. Nr. 2



- In dem rosa dargestellten Bereich können die Berliner Wasserbetriebe die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ausüben

Minderungsbetrag 1/85 Anteil

50 €

- Symbolische Minderung, sehr geringe Wertrelevanz bezogen auf den Miteigentumsanteil

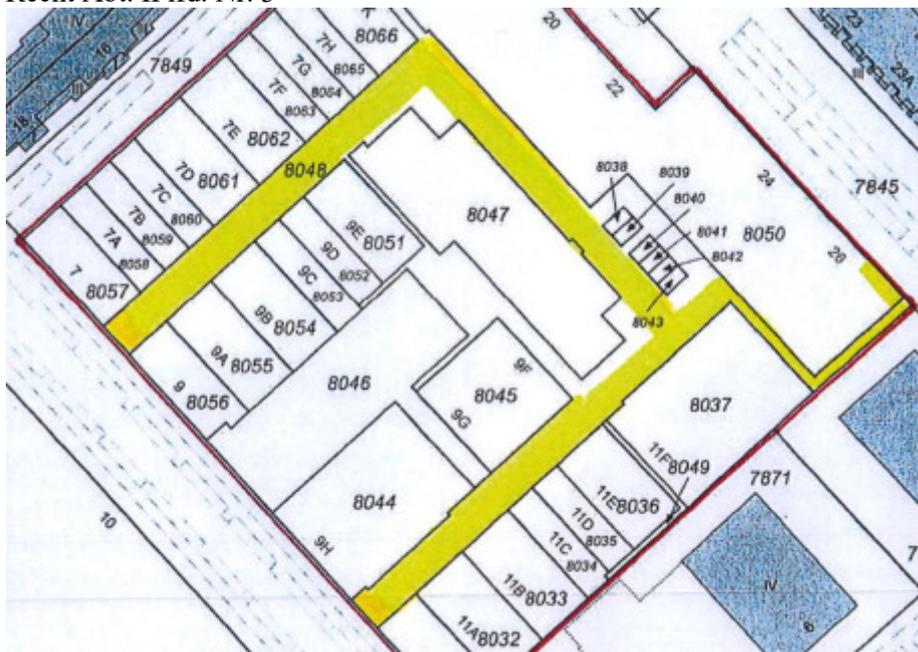
8.3 Recht Abt. II lfd.Nr. 3

3	2/zul	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die BTB - Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin, Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 4 und 5. Gemäß Bewilligung vom 09.10.2019 (UR Nr. 897/2019 LF, Notar Jan Lindner-Figura in Berlin) eingetragen am 15.11.2019 in Blatt 34966N. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 35436N bis 35445N übertragen am 15.07.2020.</p>
---	-------	---

Auszug aus der UR 897/2019

<p>5.1 Der Eigentümer bewilligt und beantragt zu Gunsten der</p> <p>BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin, Gaußstraße 11, 10589 Berlin</p> <p style="text-align: right;">- auch „BTB“ genannt -</p> <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ zu Lasten des Gemeinschaftsgrundstücks, Flurstück 8048, Verkehrsfläche, Newtonstraße, Katharina-Boll-Dornberger-Straße, der Gemarkung Kanne, Flur 2, und ➤ zu Lasten des Grundstücks der Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8050, Gebäude- und Freifläche, Katharina-Boll-Dornberger-Straße 18, 20, 22, 24, 26, (Mehrfamilienhaus C bis G) <p style="text-align: right;">- jeweils auch „dienendes Grundstück“ genannt -</p> <p>die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) folgenden Inhalts:</p> <p>„Die BTB ist berechtigt, auf dem Grundstück im Erdreich eine Fernwärmetrasse (Vor- und Rücklaufleitungen) nebst Zubehör zu errichten und bis zu ihrer endgültigen Stilllegung zu haben und zu halten, zu betreiben, zu warten sowie zu erneuern. Sie ist des Weiteren berechtigt, zur Durchführung aller erforderlichen Errichtungs-, Wartungs- und Erneuerungsarbeiten das Grundstück zu betreten und zu befahren. Die Lage des Verlegebereichs der Fernwärmetrasse ist in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan, auf den verwiesen wird, farblich (gelb) gekennzeichnet.</p> <p>Bei erdverlegten Trassen dürfen in einem Schutzstreifen von 1,80 m Breite (0,80 m Gesamtbreite der Trasse/Leitung und zusätzlich je 0,50 m Breite zu beiden Seiten der Außenkante der Trasse/Leitung) Bauwerke nicht errichtet, die Trasse durch Bäume und tiefwurzelnde Gehölze nicht gefährdet und Bau-, Betriebs und Instandhaltungsarbeiten nicht behindert werden. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die</p>

Lageplan zum Recht Abt. II lfd. Nr. 3



Minderungsbetrag 1/85 Anteil

- Symbolische Minderung, geringe Wertrelevanz bezogen auf den Miteigentumsanteil

50 €

8.4 Recht Abt. II lfd.Nr. 4

4	2/zul	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Treptow Blätter 34960N bis 34965N, <u>34969N</u> und 35396N bis 35423N als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3 und 5. Gemäß Bewilligung vom 09.10.2019 (UR-Nr. 897/2019 LF, Notar Jan Lindner-Figura in Berlin) eingetragen in Blatt 34966N und nach § 9 GBO vermerkt am 15.11.2019. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 35436N bis 35445N übertragen am 15.07.2020.
---	-------	---

Auszug aus der UR 897/2019

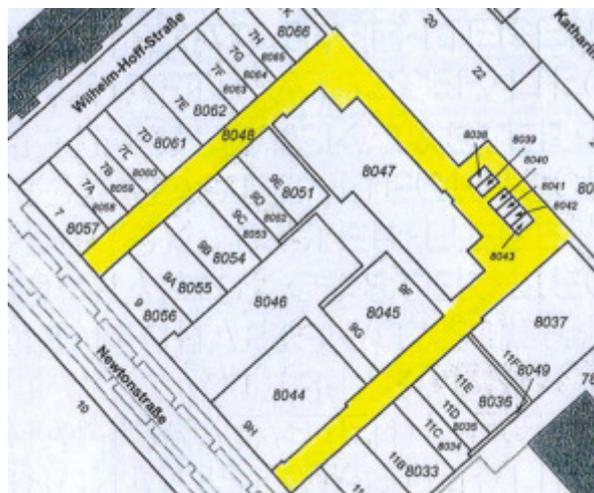
§ 6 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten der jeweiligen (Mit-)Eigentümer der Tiefgarage 1 (Flurstück 8046) und der Tiefgarage 2 (Flurstück 8047) sowie der jeweiligen Eigentümer der Pkw-Stellplätze (Flurstück 8038 bis Flurstück 8043) und zu Lasten des Gemeinschaftsgrundstücks (Flurstück 8048)

6.1 Allgemeines

Der Eigentümer erklärt, dass die künftigen (Mit-)Eigentümer der Tiefgarage 1 (Flurstück 8046/Teilstück 14) und die künftigen (Mit-)Eigentümer der Tiefgarage 2 (Flurstück 8047/Teilstück 18) sowie die künftigen Eigentümer der Pkw-Stellplätze (Flurstück 8038/Teilstück 08 bis Flurstück 8043/Teilstück 13) das Gemeinschaftsgrundstück (Flurstück 8048/Teilstück 19) zum Begehen und zum Befahren (mit-)benutzen müssen, um zu ihrem jeweiligen Teileigentum in der Tiefgarage 1 bzw. in der Tiefgarage 2 bzw. zu ihrem jeweiligen Grundstückseigentum hinsichtlich der Pkw-Stellplätze zu gelangen. Vor diesem Hintergrund erklärt der Eigentümer was folgt:

6.2.1 Inhalt der Dienstbarkeit

„Der jeweilige (Mit-)Eigentümer des dienenden Gemeinschaftsgrundstücks (Flurstück 8048/Teilstück 19) räumt hiermit den (Mit-)Eigentümern der Tiefgarage 1 (Flurstück 8046/Teilstück 14), den (Mit-)Eigentümern der Tiefgarage 2 (Flurstück 8047/Teilstück 18) sowie den Eigentümern der Pkw-Stellplätze (Flurstück 8038/Teilstück 08 bis Flurstück 8043/Teilstück 13) das Recht ein, das dienende Grundstück zum Gehen und zum Befahren mitzubedenutzen. Das Recht berechtigt lediglich zum Begehen und zum Befahren mit Personenkraftwagen und/oder motorisierten Zwei- bzw. Dreirädern o.ä.; eine Berechtigung zum Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf dem dienenden Grundstück ist damit nicht verbunden. Der Ausübungsbereich der hier bestellten Dienstbarkeit ist in dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan, auf den verwiesen wird, farblich (gelb) gekennzeichnet.



Minderungsbeitrag 1/85 Anteil

- Symbolische Minderung, geringe Wertrelevanz bezogen auf den Miteigentumsanteil (*siehe Anmerkungen)

100 €

Anmerkung:

- o In der Urkunde UR 897/2019 geht man von 73 Berechtigten (= Tiefgaragenstellplätze) aus, mit einem jährlichen Nutzwert pro Berechtigten von 150 €.
- o Der jährliche Nutzwert je Berechtigten ist jedoch nicht gleichbedeutend mit dem Minderungsbetrag durch die Inanspruchnahme (Geh- und Fahrrecht).
- o Der Minderungsbetrag ist jedoch höher als bei den Rechten, lfd. 2 und 3., da die Anzahl der Berechtigten, die das Geh- und Fahrrecht in Anspruch nehmen, größer ist.

8.5 Recht Abt. II lfd.Nr. 5

5	2/zul	Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer von Treptow Blatt 34969N. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3 und 4. Gemäß Bewilligung vom 09.10.2019 (UR-Nr. 897/2019 LF, Notar Jan Lindner-Figura in Berlin) eingetragen am 15.11.2019 in Blatt 34966N. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 35436N bis 35445N übertragen am 15.07.2020.
---	-------	--

Auszug aus der UR 897/2019

7.1 Allgemeines

Der Eigentümer erklärt, dass die Tiefgarage 2 unterirdisch teilweise über die Grenzen des Gemeinschaftsgrundstücks hinausragt und insoweit das Gemeinschaftsgrundstück unterirdisch von der Tiefgarage 2, wie aus der **Anlage 5** ersichtlich (dort gelb markiert dargestellt), überbaut wird (= Überbau). Dieser Überbau ist dauerhaft und unentgeltlich von den jeweiligen (Mit-)Eigentümern des Gemeinschaftsgrundstücks (Flurstück 8048) zu dulden. Der Eigentümer erklärt weiter, dass der Überbau im Eigentum der (Mit-)Eigentümer der Tiefgarage 2 (Flurstück 8047) verbleibt und diese berechtigt sind, diesen Überbau – unter Ausschluss der (Mit-)Eigentümern des Gemeinschaftsgrundstücks (Flurstück 8048) – vollumfänglich zu nutzen.

7.2.5 Gegenleistung/Verzicht auf Überbaurente

Eine Gegenleistung für die Duldung des Überbaus ist nicht zu zahlen; die Einräumung und Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. Die jeweiligen (Mit-)Eigentümer des überbauten Grundstücks, mithin des Gemeinschaftsgrundstücks (Flurstück 8048) verzichten auf die Zahlung einer Überbaurente.



Minderungsbetrag 1/85 Anteil

- Symbolische Minderung, geringe Wertrelevanz bezogen auf den Miteigentumsanteil, die Überbauung ist unterirdisch

50 €

8.6 Zusammenfassung 1/85 MEA am Flurstück 8048

• Wert des 1/85 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ◦ Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8048	3.200	€
• Recht Abt. II lfd. Nr. 1 ◦ Minderungsbetrag	-25	€
• Recht Abt. II lfd. Nr. 2 ◦ Minderungsbetrag	-50	€
• Recht Abt. II lfd. Nr. 3 ◦ Minderungsbetrag	-50	€
• Recht Abt. II lfd. Nr. 4 ◦ Minderungsbetrag	-100	€
• Recht Abt. II lfd. Nr. 5 ◦ Minderungsbetrag	-50	€

9 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. W.03

9.1.1 Mietertrag

Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet, es wurde bisher eigengenutzt

- o **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2023 (in EURO/m²)

Berliner Mietspiegel 2023

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung: mit SH, Bad und IWC

60 m² bis unter 90 m²

9,04 < **13,73** > 15,80

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Newtonstraße,
alle Hausnummern

Bezirk: Treptow-Köpenick

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Einfach

Gebäudealter: 2003 bis 2017

Gebäudeart: Neubau

Wohnfläche: 60 m² bis unter 90 m²

Mietpreisbremse

- Bei Neuvermietungen dürfen Mieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit dem 1. Juni 2015 in der ganzen Stadt und ist auf 5 Jahre befristet.
- Am 19. Mai 2020 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 343) und damit die sogenannte Mietpreisbremse verlängert. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin wiederum zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet.

In einigen Fällen kann die Mietpreisbremse nicht gezogen werden. Diese Ausnahmen sind im bundesweiten Gesetz zur Mietpreisbremse definiert und gelten auch für Berlin:

- Wohnraum, für den schon die Vormieter eine überhöhte Miete gezahlt haben
- Nur vorübergehend vermieteter Wohnraum
- Mietverträge, die vor dem 1. Juni 2015 unterschrieben wurden
- Mietwohnungen, die umfassend modernisiert wurden
- **Neue Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal vermietet wurden**

Die Mietpreisbremse ist demnach für die zu bewertende Wohnung nicht anwendbar.

- **Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich.**

Miete (Baujahr 2003 bis 2017), Siehe Mietspiegel	13,73	€/m ²
o Mittelwert		
Anpassungsfaktor 1	1,02	
o Baujahr 2014, gute Ausstattung		
Marktübliche Miete	14	
Angenommene Wohnfläche	82,67	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	1.157,38	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	13.888,56	
gerundet	13.890	

9.1.2 Restnutzungsdauer, Liegenschaftszins, und Berechnung

Restnutzungsdauer

Technisch wird eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren für wahrscheinlich angenommen. Bei Ertragsobjekten wird aber weniger die technische Restnutzungsdauer die Ertragslage begrenzen, sondern vielmehr die *wirtschaftliche Restnutzungsdauer*.

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bemerkungen
MFH	80	
Korrekturfaktor	0	
Gesamtnutzungsdauer	80	
Baujahr	2014	
Gebäudealter (2023)	9 Jahre	
Restnutzungsdauer	71 Jahre	
Angepasste RND	71 Jahre	•

Baumängel/Bauschäden

- Normaler Instandhaltungszustand

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

$$p = 1,50 \% \text{ (Ausgangswert) , gilt für 2020 bis 2022}$$

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor.

1,50%	Ausgangswert (Eigennutzung steht im Vordergrund)
0,40%	tatsächliche allgemeine Marktlage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten)
0,25%	tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstückes
0,00%	Lage im 1.OG
0,00%	Unvermietet
2,15%	Gesamt

9.1.3 Bewirtschaftungskosten

- abgeleitet nach Literaturangaben in Anlehnung an die II. BV – pauschal im Ansatz
- die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Verwaltungskosten	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	360 €	X	1	=	360,00
Verwaltungskosten	:	... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten Eigener Ansatz	:	... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	12,00 €/m ²	X	82,67 m ²	=	992,04
Instandhaltungskosten	:	Nebenflächen Gemeinschaftsflächen in €/Jahr (pauschal)	200 €	X	1	=	200,00
Mietausfallwagnis Wohnung Gesamt in €	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	13.890 €		277,80
							1.829,84

9.1.4 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung	82,67	14,00	1.157,50	13.890,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				13.890,00
o	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung);		-13,17%	-1.829,84
o	angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen			
jährlicher Reinertrag =				12.060,16
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):				
Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
930.100	1002	93.196,02	2,15	-2.003,71
	10.000			
<i>Ertrag des Eigentums</i>				10.056,45
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung				
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):			2,15	
und einer Restnutzungsdauer von 71 Jahren			x	36,240
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>				364.445,75
Behebung von Schäden pauschal				
o	Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum		in €	0,00
o	Mängel/Schäden am Gemeinschaftseigentum (Anteil); siehe Baumängel/Bauschäden		in €	0,00
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung				
o			in €	0,00
<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>				93.196,02
vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück				457.641,77
<i>in €/m²</i>				5.535,77
<i>gerundet</i>				457.600

10 Vergleichsfaktorverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück (Wohnungseigentum). Der Wert eines diesbezüglichen Wohnungseigentums bemisst sich in der Regel nicht nach dem Ertragswert, sondern überwiegend nach dem individuellen Nutzungswert, wenn dieser im Vordergrund steht. Ein Teil von veräußerten Wohnungseigentümern wird auch durch Selbstnutzer bewohnt (Eigentumswohnungen). Der tatsächliche Verkehrswert von Eigentumswohnungen kann dann (bei Eigennutzung) über dem rechnerischen Ertragswert liegen.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden **"Vergleichsfaktorverfahren"** genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

10.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt in seinem Marktreport 2022/23 folgende Spanne aus:

5.5.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen in mehrgeschossigen Wohnanlagen, die für diesen Zweck neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		2021		2022	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
Südost		594	25	121	9
		4.356 bis 8.650	5.630 bis 8.430	5.251 bis 7.330	7.709 bis 9.441
		6.205	6.938	6.187	8.534

- **Anmerkung**
 - Die Datenlage obiger Statistik ist von 2021/2022. Die genauen Auswirkungen der aktuellen Lage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten) sind noch nicht erfasst.
 - **Die Orientierung an den Preisen für Erstverkäufe erscheint plausibler als die Orientierung an Weiterverkäufen.**

Durch den Gutachter wurde eine aktuelle Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen: Quelle: <https://aks-berlin.poet.de/aks-online/control/login?gsKtZml=0dqXTvI>

Abfragekriterien 1:

Abfrage Info	
← ✖	Postleitzahl: 12489
← ✖	Baujahr: 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2015; 2016; 2017; 2018; 2019
← ✖	BRW-Zone: 2336; 2115; 2117
← ✖	Vertragsdatum: 2021; 2022; 2023
← ✖	Verfügbarkeit: 1 Bezugsfrei

Auswertung

(anonymisierte Darstellung, Hausnummer und Wohnungsnummern sind dem Gutachter bekannt)

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname	Lg	Rä	WF-NF	BRW	KP/m ²	Kaufpreis	Bauj
1	09	2022	Newtonstraße	EG	4	110,90	1.500	6.023	668.000	2019
2	09	2023	Newtonstraße	OG	4	103,39	2.200	4.836	500.000	2018
3	09	2023	Newtonstraße	OG	3	82,96	2.200	6.268	520.000	2018
4	09	2023	Konrad-Zuse-Straße	EG	3	85,03	1.200	5.410	460.000	2018

Kauffall Nr.	Verkauf	Wfl.	Kaufpreis	KP/m ² Wfl.
1	2022	110,90	668.000	6.023,44
2	2023	103,39	500.000	4.836,06
3	2023	82,96	520.000	6.268,08
4	2023	85,03	460.000	5.409,86
Mittelwert		95,57		5.634,36

Aktuelle Angebote:

- Quelle Immobilienscout24, Immonet, immowelt, Kleinanzeigen.de
- Umkreis 2 km, Neubauten (Baujahr nach 2000)

Vermietete Wohnungen: Preisspanne 4.000 bis 4.500 €/m²
unvermietete Wohnungen: Preisspanne 5.000 bis 6.500 €/m²

- **Ausgangswert des Gutachters= 5.650 €/m²**

Nachfolgend finden folgende Faktoren in der Vergleichswertermittlung Berücksichtigung:

- Sinkende Markttendenz in 2023
- Die Klassifizierung laut Berliner „Mietspiegel“ ist aus Gutachtersicht nicht mehr marktgerecht, es handelt sich eher um eine mittlere Wohnlage

10.2 Wohnwertermittlung

Diese Werte beziehen sich sowohl auf vermietete wie auch auf bezugsfreie Eigentumswohnungen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorliegt. Für die Streuung der Verkaufspreise ist eine Vielzahl objektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung haben die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung sowie die Größe der Miteigentumsanteile. Da die oben genannten Daten eine relativ große Spanne angeben, wird zur Präzisierung des Vergleichswertes der Wohnwert zugrundegelegt.

Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis erreicht der angegebene Mittelwert in der Regel ca. 80 % des Wohnwertes. Hiervon ausgehend wird der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung vergleichbar dem Baujahr, der Ausstattung, der Größe, der Lage und anderer den Wert beeinflussender Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt. Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktsystem nach U. Springer. Die anteilige Gewichtung wird entsprechend den Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis gewählt.

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%
1.	Wohnwert der Umgebung			
1.1	Lage innerhalb des Bezirks		= 55	
	• Einfach bis mittel	= 40		
	• Mittelt bis gut	= 55		
	• bevorzugt	= 70		
1.2.	Straße		= 4	
	• Hauptstraße	= 1		
	• Durchgangsstraße	= 5		
	• Nebenstraße	= 10		
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen		= 5	
	• unmittelbar	= 9		
	• nähere Umgebung	= 5		
	• größere Entfernung	= 1		
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		= 3	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	= 2		
	• U-Bahn bis 1 km	= 2		
	• S-Bahn bis 1 km	= 2		
1.5	Entfernung zu Naherholungsgebieten		= 2	
	• zu Fuß erreichbar	= 5		
	• mit Fahrzeug erreichbar	= 1		
			69	
			x	0,25
			=	17,25
2.	Wert der Wohnung			
2.1	Größe der Wohnung		= 14,5	•
	• bis 45 m ²	= 20		
	• bis 80 m ²	= 15		
	• bis 110 m ²	= 10		
	• darüber	= 5		
2.2	Geschoss		= 15	
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	= 0		
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	= 10		
	• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	= 15		
	• DG mit Aufzug	= 20		
2.3	Grundrissgestaltung (Raumordnung)		= 18	zweckmäßig
	• alle Räume v. Flur zugänglich	= 25		
	• Wohnung mit Alkoven	= 10		
	• unzweckmäßige Gestaltung	= 5		
	• Sonstiges	= 5		

2.4 Himmelsrichtung und Aussicht	=	13								
• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20							Aussicht zur Straße/Tiefgarage	
2.5 Ausstattung	=	17							Mittlere bis gute Ausstattung	
• Ausstattung bis	=	20								
				<u>77,5</u>	x	0,20	=	15,5		
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit										
3.1 Wohnung für Eigennutzung frei	=	80								
• Wohnung mieterfrei	=	80								
3.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage	=	20								
• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20							Instandhaltung wird betrieben	
				<u>100</u>		<u>100</u>	x	0,30	=	30
4. Wert des Gebäudes										
4.1 Baujahr	=	80								
• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60								
• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65								
• Wiederaufbau bis 1955	=	50								
• DDR-Plattenbau 1960-70	=	25								
• DDR-Plattenbau 1970-80	=	30								
• DDR-Plattenbau 1980-89	=	35								
• freifinanz. Wohnungen 56-70	=	55								
• freifinanz. Wohnungen 71-80	=	60								
• freifinanz. Wohnungen 81-89	=	65								
• freifinanz. Wohnungen > 90	=	80								
4.2 Bauweise und Qualität	=	4,00								
• Bauweise und Qualität	=	5								
4.3 Wärmedämmung	=	4,75								
• ausreichend	=	5								
4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen	=	2							Relativ großer Keller	
• Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume bis	=	5								
				<u>90,75</u>	x	0,15	=	13,61		
5. Wert des Grundstücksanteils										
5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück	=	50								
• Miteigentumsanteil am Grundstück - normal	=	50								
• Anteil + Sondernutzungsrechte	=	60								
5.2 Vorhandensein von Grünflächen	=	20								
• Vorhandensein von Grünfläche	=	10								
• Parkplatz	=	10								
• Kinderspielplatz	=	10								
5.3 Erschließungsanlagen	=	10								
• Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel.	=	5								
• zusätzliche Regenentwässerung	=	2								
• Straße ausgebaut und bezahlt	=	3								
				<u>80</u>	x	0,10	=	8		
6. Zu- und Abschläge										
• Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung	=	-5							Steigende Zinsen, Marktunsicherheiten	
• Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	=	-0,5							In den Vergleichswerten ist die Nutzung einer öffentlichen Verkehrsfläche bereits enthalten	

$$\overline{-5,5} \quad \times \quad 1 \quad = \quad \boxed{-5,5}$$

$$\boxed{\text{Wohnwert}} \quad = \quad \boxed{78,86}$$

Wohnwert-Ausgangswert

$$= 80 \% = 5.650 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$$

VERGLEICHSWERT

$$= 78,86 \% = \boxed{5.569 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}}$$

Wohnfläche In m² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
82,67	5.569	460.389,23	
Baumängel/Bauschäden		0	Übernommen aus dem EW-Verfahren
Sonstiges		0	
		460.389,23	Gerundet 460.400

11 Marktanpassung

Wohnung W.03

Der Vergleichsfaktorwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Es handelt sich eher um ein Objekt zur Eigennutzung, dementsprechend steht der Vergleichsfaktorwert im Vordergrund. Andererseits ist das Objekt unbefristet vermietet, was die Eigennutzung erschwert. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert	0,5	457.600,00 €
o Vergleichswert	0,5	460.400,00 €
		<i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>
		459.000,00 €
o Sondernutzungsrechte: keine		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		459.000,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
• Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung		
• Geringer Risikoabschlag		
o Die Ausführungen des Antragsstellers zur Ausstattung und dem Zustand der Wohnung sind plausibel	- 0,44	-2.000,00 €
o Es erfolgte kein inneres Aufmaß, die Wohnfläche konnte nicht überprüft werden		
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		457.000,00 €
		Wohnfläche laut TE in m ² ca. 82,67 =
		5.528,00 €/m²
o Zeitwert von Möblierungen		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		457.000,00 €

12 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. W.03
nebst 1/85 Miteigentumsanteil an einer privaten Verkehrsfläche

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Newtonstraße 9 H in 12489 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023

geschätzt mit gerundet:

Blatt 35438 von Berlin Treptow, BV. Nr. 1	
Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan mit Nr. W.03 bezeichnet 1002/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8044 (Größe 655 m ²)	457.000 €

Blatt 35438 von Berlin Treptow, BV. Nr. 2/zu 1	
1/85 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8048 (Größe 2.246 m ²)	3.200 €
• Recht Abt. II lfd. Nr. 1 ◦ Minderungsbetrag	-25 €
• Recht Abt. II lfd. Nr. 2 ◦ Minderungsbetrag	-50 €
• Recht Abt. II lfd. Nr. 3 ◦ Minderungsbetrag	-50 €
• Recht Abt. II lfd. Nr. 4 ◦ Minderungsbetrag	-100 €
• Recht Abt. II lfd. Nr. 5 ◦ Minderungsbetrag	-50 €

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

13 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden. Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	ANAX Verwaltungs GmbH Büchelmannstraße 4 in 78315 Radolfzelle
Hausgeld 2023: • W.03	384 €/Monat
Hausgeld 2023 • Privatstraße (Flurstück 8048)	228 €/Jahr

c) Mieter und Pächter

- o Unvermietet, Eigennutzung

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- o In der zu bewertenden Wohnung wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Es erfolgte keine Innenbesichtigung, demzufolge konnte auch kein Zubehör (z.B. Einbauküche) erfasst werden).

g) Energiepass

- o Wurde nicht zugereicht, ist vorhanden, es handelt sich um ein kwf70 Haus

h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist aufgrund der Baukonstruktion (Neubau aus 2014, Massivbau, Massivdecken) nahezu ausgeschlossen.

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

14 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 6	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Bauleitplanung
Anlage	7-14	Darstellung der Baulasteintragungen
Anlage	15	Lageplan der Sondernutzungsrechte
Anlage	16	Grundriss vom Kellergeschoss, der Keller W.03 wurde markiert
Anlage	17	Grundriss vom 1.Obergeschoss, die Wohnung W.03 wurde markiert
Anlage	18-20	Ansichten und Schnitt
Anlage	22-24	Fotoansichten
Anlage	25-28	Wirtschaftspläne und Hausgeldabrechnungen

Unterlagen zum Grundstück

- Auszug aus dem Katasterplan
- Grundbuch
- Umfangreiche Unterlagen vom Antragssteller

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

11 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 13.12.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**