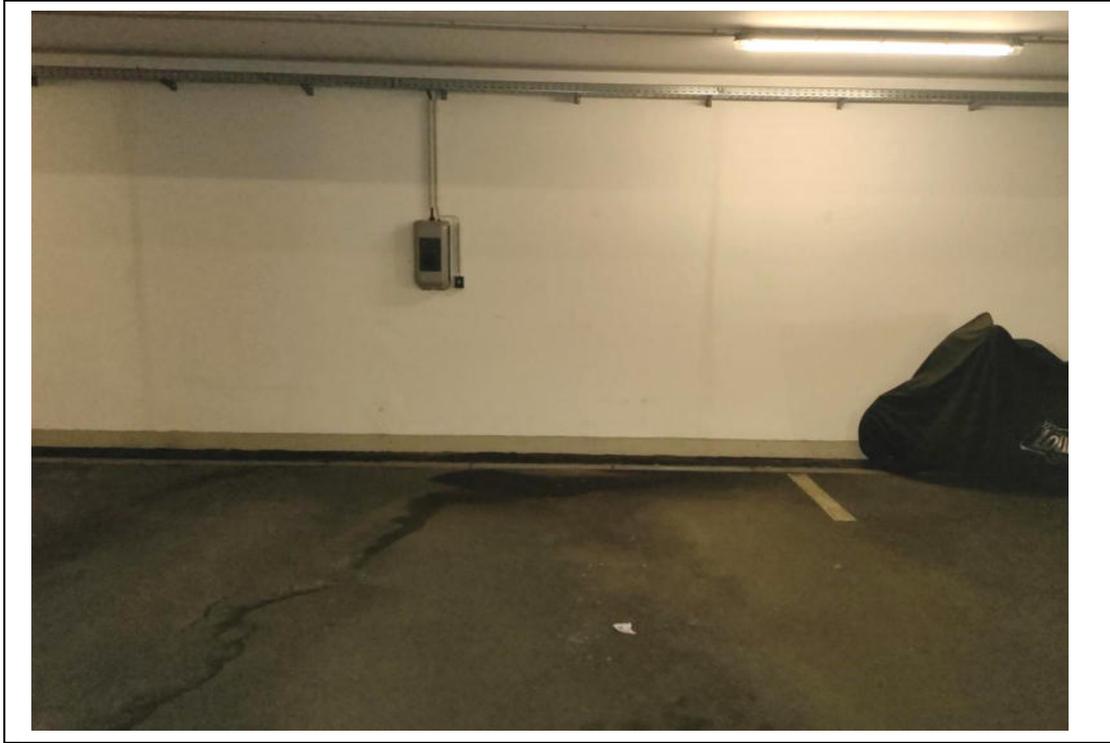


Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 26/2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums
an dem Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 24
*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
und dem Gemeinschaftseigentum*

Newtonstraße in 12489 Berlin

erstattet von
INGO KUHWALD

AZ: 4.751/23

*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 dem Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 24

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

Newtonstraße in 12489 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Treptow

Blatt 35419N von Berlin Treptow	
BV Nr. 1	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. SP24 1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8046 (Größe 886 m ²)
BV 2/ zu 1 Herrschermerk	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Treptow Blätter 34953N, 34954N, 34955N, 34956N, 34957N, 34958N, 34959N, <u>34966N</u> , 34967N, 34970N, 34971N, 34972N, 34973N, 34974N, 34975N, 34976N, 34977N, 34978N, 34979N, 34980N, 34981N, 34982N, 34983N, 34984N, 34985N und 34986N, BestVerz. Nr. 2/ zu 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 4; in Blatt 34968N vermerkt am 15.11.2019 und hierher übertragen am 07.07.2020.

zum Wertermittlungsstichtag : 13.12.2023

Dieses Gutachten enthält 18 Seiten und 18 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4751-23.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
1.2.1	<i>Wertung Herrschvermerk und Baulast</i>	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
2.1	TIEFGARAGENSTELLPLATZ SP 24	6
3	LAGE	7
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG (8046)	7
3.1.1	<i>Flurstück 8048</i>	8
3.2	WEITERE ZUSTANDSMERKMALE	9
4	BAUBESCHREIBUNG	10
5	WERTERMITTLUNG SP 24	11
5.1.1	<i>Berechnung des Ertragswertes vom Stellplatz</i>	11
5.1.2	<i>Vergleichswert für den Stellplatz</i>	11
5.1.3	<i>Zusammenfassung</i>	12
5.2	RECHT ABT. II LFD.NR. 1	13
6	VERKEHRSWERT	14
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	15
8	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	16
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	18

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

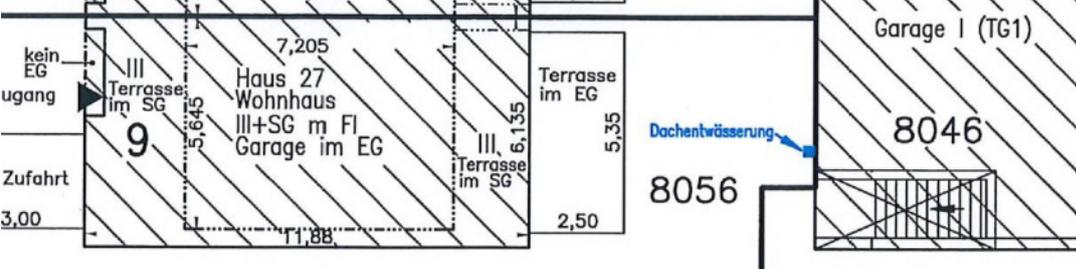
- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 04.11.2023 vorgeschlagen und durchgeführt. Die beteiligten Parteien waren beide zugegen.
- Die Antragsgegnerin bewohnt die Wohnung W.03 (=Gegenstand des Verfahrens 70 K 25/23) und verweigerte dem Gutachter die Innenbesichtigung der Wohnung und gab mündlich 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 den Tiefgaragenstellplatz. Auch darüber wurde die Antragsgegnerin informiert, sie verzichtete jedoch darauf gemeinsam den Tiefgaragenstellplatz 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 dem Recht in Abt. II (entsprechende notarielle Urkunde)
 - 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	
Recht • in Abt. II	Nachfolgendes Recht lastet auf dem Flurstück 8046 und wird berücksichtigt • Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Duldung der Errichtung und Benutzung eines Schlüsseltresors)
Herrschermerk	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Treptow Blätter 34953N, 34954N, 34955N, 34956N, 34957N, 34958N, 34959N, <u>34966N</u> , 34967N, 34970N, 34971N, 34972N, 34973N, 34974N, 34975N, 34976N, 34977N, 34978N, 34979N, 34980N, 34981N, 34982N, 34983N, 34984N, 34985N und 34986N, BestVerz. Nr. 2/zu 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 4; in Blatt 34968N vermerkt am 15.11.2019 und hierher übertragen am 07.07.2020.
	Laut UR-Nr 897/97 gibt es noch eine Grunddienstbarkeit, lastend auf Flurstück 8056 betreffend der Regenentwässerung des Dachs der Tiefgarage. • Herrschendes Flurstück ist das Flurstück 8046. Der Herrschermerk ist aber nicht zur Eintragung gelangt. 
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> Das Flurstück 8046 wird durch Baulasten begünstigt siehe hierzu Anlagen 7 bis 10
Überbauungen	• wurden nicht festgestellt

1.2.1 Wertung Herrschermerk und Baulast

- Der Herrschermerk dient der dinglichen Sicherung der Fahr- und Zuwegung zur Tiefgarage über das Flurstück 8048 (Privatstraße).
- Die Baulast dient der bauordnungsrechtlichen Legitimation von Zufahrten, Feuerwehruzufahrt und Leitungen.

Herrschermerk und Baulast haben keinen eigenständigen Wert. Ihr Wertanteil wird im Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes abgebildet.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

2.1 Tiefgaragenstellplatz SP 24

WEG-Verwaltung	ANAX Verwaltungs GmbH Büchelmannstraße 4 in 78315 Radolfzelle																																																															
Hausgeld 2023: • SP 24	31 €/Monat																																																															
Instandhaltungsrücklage:	9.406,47 € (Stand 31.12.2022)																																																															
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2022	<ul style="list-style-type: none"> durchgeführt am 15.06.2022 Beschluss Einholung von Angeboten zur Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Tiefgarage 																																																															
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> Durchgeführt am 28.06.2023 Keine wertrelevanten Beschlüsse 																																																															
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> UR-Nr. 330/2013 LF Notar Lindner-Figura in Berlin 1. Nachtrag UR-Nr. 171/2020 LF Notar Lindner-Figura in Berlin 2. Nachtrag UR-Nr. 396/2020 LF Notar Lindner-Figura in Berlin 																																																															
WEG bestehend aus • Auszug aus der TE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. der Sonderigentums im Aufteilungsplan</th> <th>Lage</th> <th>Miteigentumsanteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 bis 10</td><td>Tiefgarage</td><td>10/28</td></tr> <tr><td>11</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>12</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>13</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>14</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>15</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>16</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>17</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>18</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>19</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>20</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>21</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>22</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>23</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>24</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>25</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>26</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>27</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr><td>28</td><td>Tiefgarage</td><td>1/28</td></tr> <tr> <td></td> <td>Summe</td> <td>28</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. der Sonderigentums im Aufteilungsplan	Lage	Miteigentumsanteil	1 bis 10	Tiefgarage	10/28	11	Tiefgarage	1/28	12	Tiefgarage	1/28	13	Tiefgarage	1/28	14	Tiefgarage	1/28	15	Tiefgarage	1/28	16	Tiefgarage	1/28	17	Tiefgarage	1/28	18	Tiefgarage	1/28	19	Tiefgarage	1/28	20	Tiefgarage	1/28	21	Tiefgarage	1/28	22	Tiefgarage	1/28	23	Tiefgarage	1/28	24	Tiefgarage	1/28	25	Tiefgarage	1/28	26	Tiefgarage	1/28	27	Tiefgarage	1/28	28	Tiefgarage	1/28		Summe	28
Nr. der Sonderigentums im Aufteilungsplan	Lage	Miteigentumsanteil																																																														
1 bis 10	Tiefgarage	10/28																																																														
11	Tiefgarage	1/28																																																														
12	Tiefgarage	1/28																																																														
13	Tiefgarage	1/28																																																														
14	Tiefgarage	1/28																																																														
15	Tiefgarage	1/28																																																														
16	Tiefgarage	1/28																																																														
17	Tiefgarage	1/28																																																														
18	Tiefgarage	1/28																																																														
19	Tiefgarage	1/28																																																														
20	Tiefgarage	1/28																																																														
21	Tiefgarage	1/28																																																														
22	Tiefgarage	1/28																																																														
23	Tiefgarage	1/28																																																														
24	Tiefgarage	1/28																																																														
25	Tiefgarage	1/28																																																														
26	Tiefgarage	1/28																																																														
27	Tiefgarage	1/28																																																														
28	Tiefgarage	1/28																																																														
	Summe	28																																																														
Gesamt	<ul style="list-style-type: none"> 28 Tiefgaragenstellplätze 																																																															
Sondernutzungsrechte (SNR)	<ul style="list-style-type: none"> Keine 																																																															

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**

Adlershof

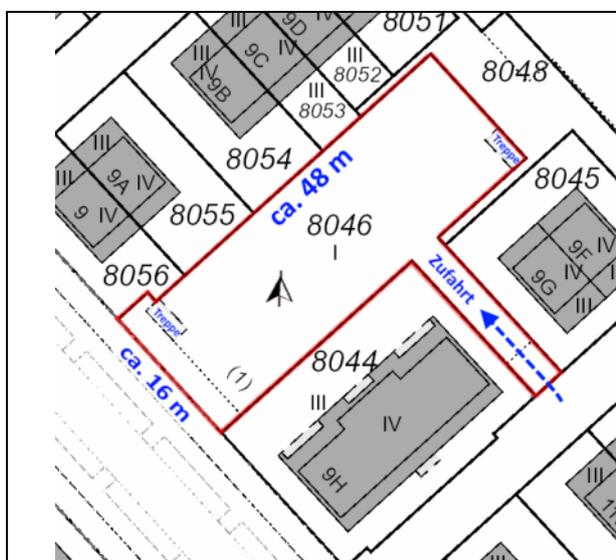
Ortsteil von Berlin



Koordinaten	ø 52° 26' 16" N, 13° 32' 51" O
Höhe	34 m ü. NHN
Fläche	6,11 km ²
Einwohner	21.339 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte	3492 Einwohner/km ²

3.1 Grundstücksbeschreibung (8046)

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 886 m²
- Ca. rechteckiger Zuschnitt + Zufahrt
- ebene Lage
- Breite ca. 16 m, Länge ca. 48 m

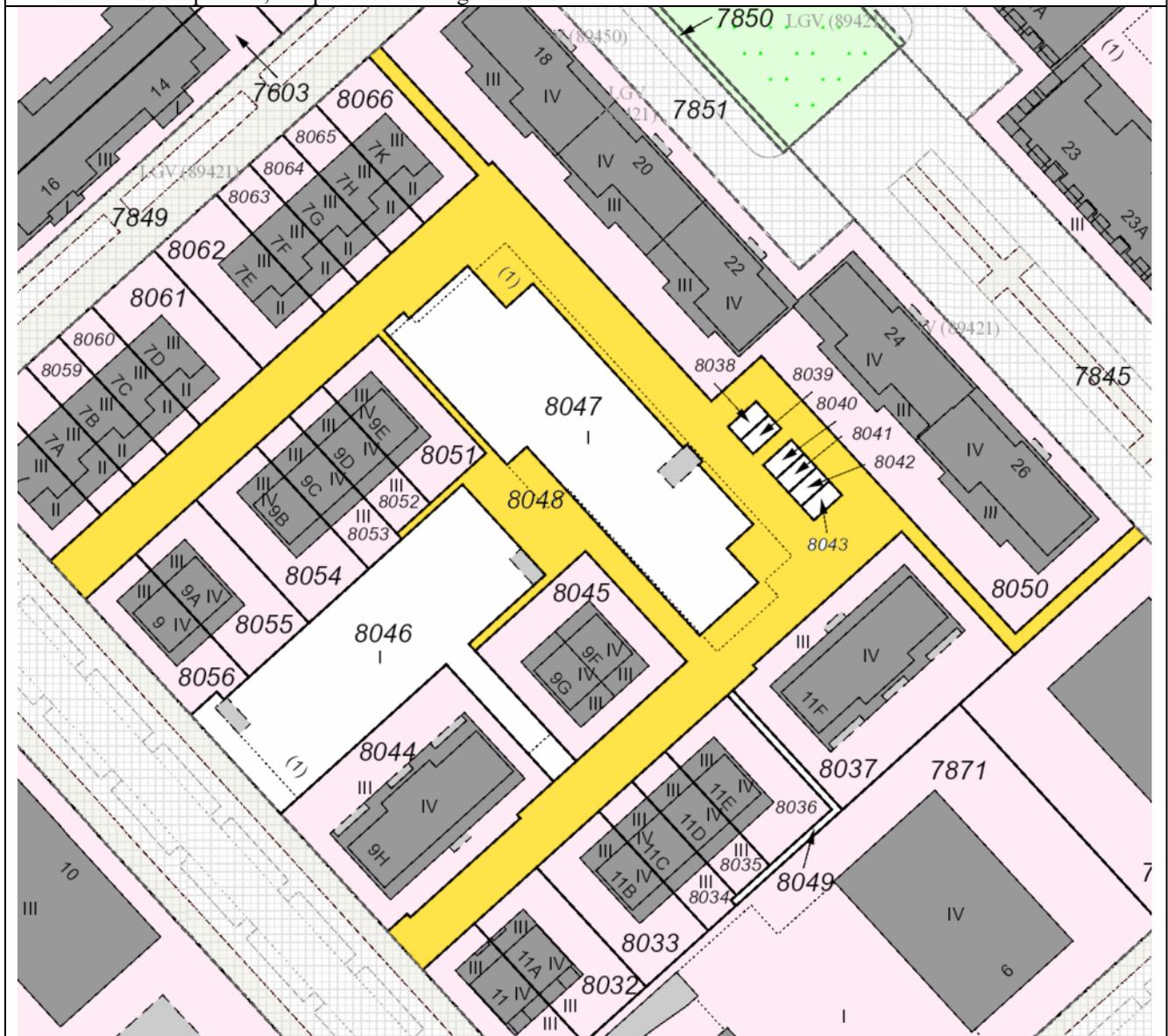
Erschließungsanlagen

- Stromanschluss vorhanden
 - Der Leitungsverlauf ist unbekannt
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG

3.1.1 Flurstück 8048



- **Geh- und Fahrrecht, lastend auf dem Flurstück 8048 (Herrschermerk)**
- 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)

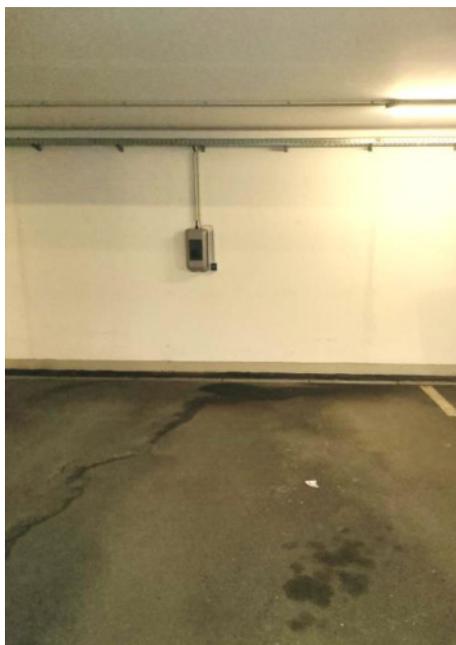
- Aufteilung in Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze ca. 2013
- Baujahr ca. 2014

Nutzung

- 28 Tiefgaragenstellplätze
- Der Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 24 ist nicht vermietet, er wird eigengenutzt.

Gebäudekonstruktion (in Auszügen, entnommen der Teilungserklärung)

- Gründung: Plattengründung in Ortbeton, Quergefälle 2%
- Außenwände: zweischalige Filigranhohlwandelemente mit wasserundurchlässigem Betonkern
- Decke: Stahlbetondecke; Abdichtung für extensive Dachbegrünung
- Stützen: entsprechend statischen Erfordernissen
- Zugang: 2 integrierte Treppenhäuser mit abschließbarer Gittertür
- Zufahrt mit Entwässerungsrinnen und Pumpensumpf, Installation einer Pumpenhebeanlage
- Rampe aus Stahlbeton mit seitlichen Wänden, Rampenheizung im nichtüberdachten Bereich
- Garagentor mit ausschwenkbaren Gittertor, motorischer Antrieb, inkl. Fluchttür
- Elektroinstallation über Putz
- Lüftung über Lüftungsöffnungen in den Wänden
- Fußboden: Betonfußboden mit bituminöser Absichtung



- Stellplatz SP 24
- Markierte Stellplatzfläche in den Maßen ca. 2,65 m x 4,65 m
- Innenhöhe ca. 2,70 m

Zusatz:

- Eigentümerseits installierte Wallbox
- Genehmigungen sollen vorliegen (Aussage des Antragssteller)
- Marke/Typ: Keba KeContact P30 Typ 2c
- Maximale Leistung 11 KW
- Inkl. abschließbarer 230 V Steckdose
- Installiert ca. 12/21
- Kosten inkl. Installation: 2.516,85 €
- Mietzustand: nicht vermietet

Wertung der Wallbox

- Gesamtnutzungsdauer: 20 Jahre (Annahme)
- Lineare Abschreibung = 5% pro Jahr
- Zeitwert der Wallbox inkl. 10% Abschreibung
- **Gerundet: 2.000 €**

5 Wertermittlung SP 24

5.1.1 Berechnung des Ertragswertes vom Stellplatz

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Der Gutachter wählt das vereinfachte Ertragswertverfahren mittels Maklerformel.

Ansatz: nachhaltige Miete = 100 €/Monat = 1.200 €/Jahr
 = Jahresrohertrag x Maklervielfältiger
 = 1.200 €/Jahr x 25 = gerundet **30.000 €**

5.1.2 Vergleichswert für den Stellplatz

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

Teileigentum		
	Anzahl Kauffälle	
	Preisspanne in €/Kauffall	
	Mittelwert in €/Kauffall	
Garagen und Stellplätze	1.380	837
Stellplätze (in Sammelgaragen)	17.000 bis 51.000 33.632	14.500 bis 53.000 32.430
Garagen (auch Doppelgaragen)	59 8.000 bis 40.000 24.350	67 6.000 bis 36.000 19.575

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	
← ✖	Baujahr: 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2015; 2016; 2017; 2018; 2019; 2020; 2021; 2022; 2023
← ✖	Vertragsdatum: 2021; 2022; 2023
← ✖	Verfügbarkeit: 1 Bezugsfrei
← ✖	Geschosslage: KG Kellergeschoss
← ✖	Erwerbergruppe: 1 Privat / natürliche Person(en)
← ✖	Postleitzahl: 12489

Nr.	Bz	Jahr	A-Plan-Nr	Straßenname	Kaufpreis	Bauj
1	09	2021	TG41	Moissistraße	38.000	2020
2	09	2021	TG3	Süßer Grund	28.500	2021
3	09	2021	TG9	Süßer Grund	28.500	2021
4	09	2021	TG53	Moissistraße	38.000	2020
5	09	2021	TG46	Moissistraße	38.000	2020
6	09	2021	TG8	Süßer Grund	28.500	2021
7	09	2021	TG42	Moissistraße	38.000	2020
8	09	2021	TG1	Süßer Grund	25.000	2021
9	09	2021	TG11	Süßer Grund	25.000	2021
10	09	2021	TG52	Moissistraße	33.000	2020
11	09	2021	TG10	Süßer Grund	28.500	2021
12	09	2022	TG5	Süßer Grund	28.500	2021
13	09	2022	TG36	Moissistraße	38.000	2020
14	09	2022	TG48	Moissistraße	38.000	2020
15	09	2022	TG38	Moissistraße	38.000	2020
16	09	2022	TG4	Süßer Grund	25.000	2021
17	09	2022	TG51	Moissistraße	38.000	2020
18	09	2022	TG47	Moissistraße	38.000	2020
19	09	2022	TG50	Moissistraße	38.000	2020
20	09	2022	TG40	Moissistraße	38.000	2020
21	09	2022	TG39	Moissistraße	38.000	2020
22	09	2023	P 36	Konrad-Zuse-Straße	30.000	2018

Mittelwert aus 22 Verkäufen: gerundet 33.500 €

5.1.3 Zusammenfassung

Ableitung des Sachverständigen

	Anteil	
o Ertragswert	0,5	30.000,00 €
o Vergleichswert	0,5	33.500,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		31.750,00 €
o Zeitwert der Wallbox		2.000,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		33.750,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Aktuelle Marktlage (Steigende Zinsen, Marktunsicherheiten, Parkmöglichkeiten im Umfeld vorhanden)	- 8,15	-2.750,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		31.000,00 €

5.2 Recht Abt. II lfd.Nr. 1

1	1	Grunddienstbarkeit (Duldung der Errichtung und Benutzung eines Schlüsseltresors) für die jeweiligen Eigentümer von Treptow Blätter 34959N, 34966N und 34970N als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 09.10.2019 (UR-Nr. 897/2019 LF, Notar Jan Lindner-Figura in Berlin) eingetragen am 15.11.2019 in Blatt 34968N. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 35396N bis 35423N übertragen am 07.07.2020.
---	---	---

Auszug aus der UR 897/2019

11.1 Allgemeines

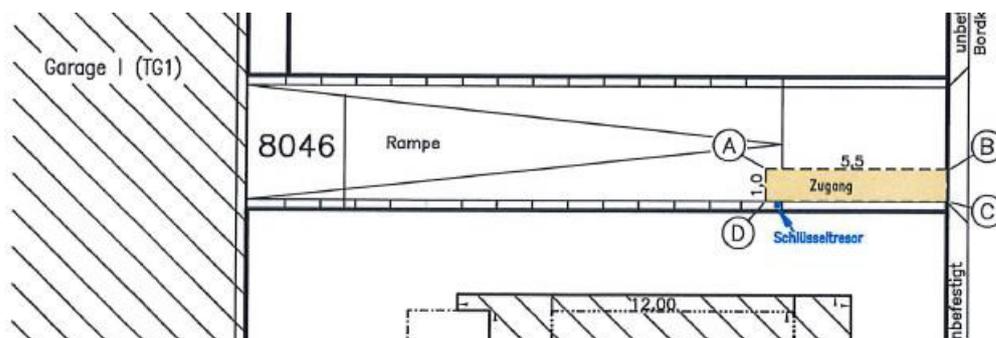
Auf dem Grundstück der Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8046, Newtonstraße, befindet sich an der Rampe zur Tiefgarage 1 ein Schlüsseltresor. In diesem Schlüsseltresor werden die (Notfall-)Schlüssel für die in dem Mehrfamilienhaus A, Mehrfamilienhaus B und im Mehrfamilienhaus C bis G befindlichen Aufzüge verwahrt. Die Aufstellfläche des Schlüsseltresors (Ausübungsbereich) ist im Lageplan **Anlage 9** blau und mit der Beschriftung „Schlüsseltresor“ gekennzeichnet.

11.2 Für die in § 11 bestellte Grunddienstbarkeit gilt das Folgende:

11.2.1 Inhalt der Dienstbarkeit

„Der jeweilige (Mit-)Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet jederzeit und unentgeltlich den auf seinem Grundstück befindlichen Schlüsseltresor. Der jeweilige (Mit-)Eigentümer des dienenden Grundstücks hat dafür Sorge zu tragen, dass dieser Schlüsseltresor für die jeweiligen (Mit-)Eigentümer der jeweils herrschenden Grundstücke (mehrere herrschende Grundstücke als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) ausnahmslos zu erreichen ist; insoweit hat er alle Handlungen zu unterlassen, welche die Ausübung der Dienstbarkeiten zu beeinträchtigen geeignet sind, insbesondere beeinträchtigende Bebauungen und/oder Bepflanzungen. Die jeweiligen (Mit-)Eigentümer der jeweils herrschenden Grundstücke haben das Recht, das dienende Grundstück im Ausübungsbereich zum Gehen mitzubedenutzen. Der Ausübungsbereich der Aufstellfläche des Schlüsseltresors ist im Lageplan **Anlage 9** zu dieser Urkunde, auf den verwiesen wird, blau und mit der Beschriftung „Schlüsseltresor“ gekennzeichnet.“

Die Kosten für die Instandhaltung und -setzung des Schlüsseltresors haben die jeweiligen (Mit-)Eigentümer der herrschenden Grundstücke je zu gleichen Teilen zu tragen.“



- Symbolische Minderung, praktisch keine Wertrelevanz

10 €

6 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
 des Sondereigentums
an dem Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 24
*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 und dem Gemeinschaftseigentum*

Newtonstraße in 12489 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023

geschätzt mit gerundet:

Blatt 35419N von Berlin Treptow	
Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. SP24 1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kanne, Flur 2, Flurstück 8046 (Größe 886 m ²)	31.000 €
<ul style="list-style-type: none"> • Recht Abt. II lfd. Nr. 1 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Minderungsbetrag 	-10 €

7 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: • SP 24	31 €/Monat
Instandhaltungsrücklage:	9.406,47 € (Stand 31.12.2022)

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 **Die vorhandene Wallbox wurde mitbewertet und ist im ausgewiesenen Verkehrswert enthalten.**

g) Energiepass

- o Wird für Tiefgaragen nicht ausgestellt

h) Hausschwamm

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

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 6	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Bauleitplanung
Anlage	7-10	Darstellung der Baulasteintragungen
Anlage	11	Grundriss der Tiefgarage, der Stellplatz Nr. SP 24 wurde markiert,
Anlage	12-14	Schnitte von der Tiefgarage
Anlage	15-16	Fotoansichten
Anlage	17-18	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.**