

GUTACHTEN

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

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Neukölln Karl-Marx-Straße 77/79 12043 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Wilkestraße 1 D-13507 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
--	--



AZ: 70 K 46/25

**20,79/1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Grünlingweg 11, 13, 15
12351 Berlin-Buckow
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 10 und
dem Sondernutzungsrecht an
dem PKW-Stellplatz „STPL 5“**

erstellt am: 18.04.2026

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 24.02.2026 ermittelt mit rd.

100.000,00 €

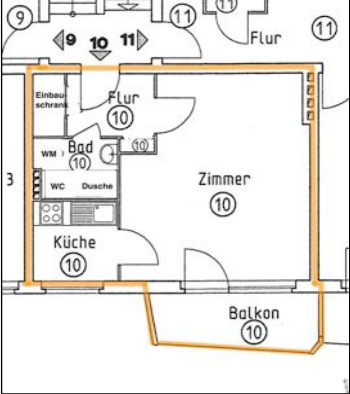
<u>Wohnfläche:</u>	34,71 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	befristet vermietet (Vertragsbeginn: 01.12.2023), Mietvertrag weiterhin gültig Vertragszustand Stellplatz Nr. 5 konnte nicht ermittelt werden.
<u>postalische Anschrift:</u>	Grünlingweg 11, 12351 Berlin
<u>Lage:</u>	in Buckow am südlichen Stadtrand Berlins, mittlere Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Baujahr:</u>	ca. 1962
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>Gemeinschaftseigentum:</u>	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Aufgängen, 4 Vollgeschossen, Flachdach, unterkellert, bestehend aus zwei Dreispännern mit je 12 Wohneinheiten und einem Zweispänner mit 8 WE, gesamte Wohnanlage 32 WE, Wohnfläche gesamt ca. 1.770 m ² , 15 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück im SNR,
<u>der Wohnung 10:</u>	gelegen im 1. Obergeschoss Mitte Ausgang 11, bestehend aus einem Wohnraum mit Balkon, Flur mit Einbauschränk, Küche mit Fenster und Bad innen liegend
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum wird instandgehalten, Instandhaltungsbedarf

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit
insgesamt 11 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 11 Fotos.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

-anonymisierte Internetausfertigung-

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<u>Objekt</u> Grünlingweg 11, 13, 15 in 12351 Berlin <u>20,79/1.000 Miteigentumsanteil</u> Grundbuch von Buckow, Blatt 16752 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10, gelegen im 1. OG Mitte im Aufgang 11 und Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz „STPL 5“ <u>Vertragszustand</u> befristet vermietet Mietbeginn: 01.12.2023, Mietvertrag verlängert und weiterhin gültig; Vertragszustand Stellplatz Nr. 5 konnte nicht ermittelt werden. <u>Wohnlage:</u> einfach gemäß Mietspiegel, ruhige Lage (nur Anliegerverkehr)
Straßenansicht Grundstück 	<u>Beschreibung Gemeinschaftseigentum</u> 4-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Aufgängen, Flachdach und Keller <u>Baujahr:</u> um 1962 In den Aufgänge 11 und 13 sind jeweils 3 Wohnungen je Etage (12 pro Aufgang) und im Aufgang 15 zwei pro Etage (8 WE) angeordnet. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 1.770 m². Das Gebäude wird instandgehalten. Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Auf dem Grundstück sind 15 PKW-Stellplätze (SNR) angeordnet. <u>Heizung:</u> zentrale Ölheizung, WW-Bereitung dezentral
Rückansicht 	<u>Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 10</u> Die Wohnung wurde besichtigt. <u>Lage:</u> 1. OG Mitte, Wohnung zur Straße orientiert <u>Wohnfläche:</u> 34,71 m² gem. TE <u>Nettokaltmiete/Monat</u> gem. Mietvertrag: 650 € <u>Aufteilung:</u> ein Wohnraum mit Balkon, Küche mit Fenster, Bad innen liegend, Flur mit Einbauschränk <u>Bauzustand:</u> Ausstattung modernisiert und zeitgemäß, guter bis mittlerer Standard, Fußboden Wohnraum mit Laminat; Bad gefliest mit Dusche, WB, WC; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; WW-Bereitung elektr. Durchlauferhitzer
PKW-Stellplatz „STPL 5“ im Hof 	

Verkehrswert: rd. 100.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026)

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
2.2	Lage des Objektes	8
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	10
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	12
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	13
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	14
3.2	Vergleichswertermittlung	14
3.3	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlussklärung	20
3.4	Angaben für das Amtsgericht	21
4.	Anlagen	22
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	22
4.2	Grundrisse	24
4.3	Literaturverzeichnis	26
4.4	Fotodokumentation	27

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	20,79/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gebäude- und Freifläche, Grünlingweg 11, 13, 15 in 12351 Berlin (Buckow), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung und dem SNR an dem PKW- Stellplatz „STPL 5“
postalische Anschrift:	Grünlingweg 11, 12351 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	24.02.2026
Ortstermin:	24.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	- Mieter - Herr XXX - Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude - Wohnung Nr. 10 - Außenanlagen
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA online) - Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung - Wirtschaftsplan, gültig ab 01.01.2023, weiter geltend für 2026 - Energiepass vom 27.06.2018 - Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.1.2017, 17.10.2017, 14.11.2017, 21.11.2017, 1.12.2017, 1.12. 2021, 9.12.2022 und 19.12.2023, 12.12.2024, 08.12.2025, Beschlusssammlung 2011-2017

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss

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

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

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

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

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation
(aus dem Grundbuch auszugsweise, Ausdruck vom 20.01.2026)

eingetragen im	Grundbuch von Buckow
Amtsgericht	Neukölln
Grundbuch	Blatt 16752

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Buckow

1/ 20,79/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 3, Flurstück 180/7: 2.512 m² Gebäude- und Freifläche Grünlingweg 11, 13, 15

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 10 bezeichneten Wohnung, belegen im Grünlingweg 11 und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz, bezeichnet mit „STPL. 5“.

Abteilung I:

Eigentümer:
5 XXX

Abteilung II:

9/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 24.06.2025

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

Weitere im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Weitere im Grundbuch eingetragene Lasten
und Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung: Die Teilungserklärung und Ergänzungen vom 12.12.2008, 04.02.2009 und 24.03.2009 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum: 32 Wohneinheiten mit der Nummer 1 bis 32

Sondernutzungsrecht: 15 PKW-Stellplätze „STPL 1“ bis „STPL 15“.

Der Stellplatz „STPL 5“ ist der zu bewertenden Wohnung Nr. 10 zugeordnet.

Gemeinschaftseigentum:

Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:

Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlins aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 25.03.2024 in der Akte der SV).

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

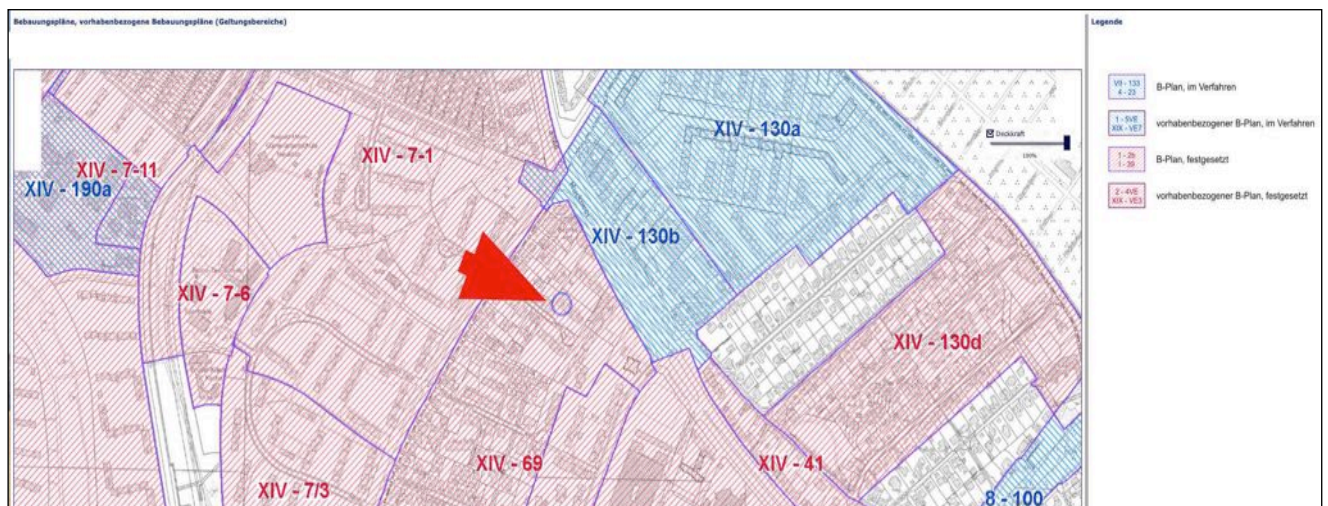
Anmerkung:

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

planungsrechtliche Auskunft:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-69. Nach Ausweisung im Baunutzungsplan befindet es sich im allgemeinen Wohngebiet mit einer Baustufe II/3 und einer GFZ von 0,6. Das o.g. Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

Bebauungsplan



Textfassung des Bebauungsplans

1. Im Ladengebiet sind die der Versorgung der Umgebung dienenden Läden, nicht störende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
2. Die Festsetzung der Flächen für die Stellplätze schließt bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht aus, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können.
3. Bei dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen- und Stellplatzgebäude darf die Traufhöhe des Gebäudes mit 2 Ebenen 39,0 m über NN nicht überschreiten.
4. Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten, der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
6. Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen; Werbeanlagen sind unzulässig.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Baunutzungsplan



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin ca. 3.913.645 Einwohner (Stand 31.12.2025)
Bezirk Neukölln	331.623 Einwohner (Stand 31.12.2025)
Ortsteil Buckow	42.079 Einwohner (Stand 31.12.2025)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln im Ortsteil Buckow
Flughäfen in Berlin	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Neukölln im südlichen Stadtgebiet Berlins. Neukölln ist ein vielfältiger Bezirk. Im Norden Neuköllns findet man vorherrschend verdichtete städtische Bebauung, während im südlichen Bereich Neuköllns Siedlungsstruktur vorherrschend ist. Zum Bezirk gehören alte Dorfkern wie Rixdorf, Böhmisches Dorf, Britz und Buckow. Die um 1970 errichtete Gropiusstadt teilt Buckow in zwei Teile. Folgt man dem Buckower Damm in Richtung Norden bis zur Kreuzung Johannisthaler Chaussee, erreicht man in Richtung Westen Alt-Buckow mit einem Dorfkern. Wendet man sich hier in Richtung Osten, gelangt man auf der Johannisthaler Chaussee zur Gropiusstadt. Die Hufeisensiedlung ist seit 2008 UNESCO Weltkulturerbe. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Teil „Buckow 2“ nördlich der Gropiusstadt.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

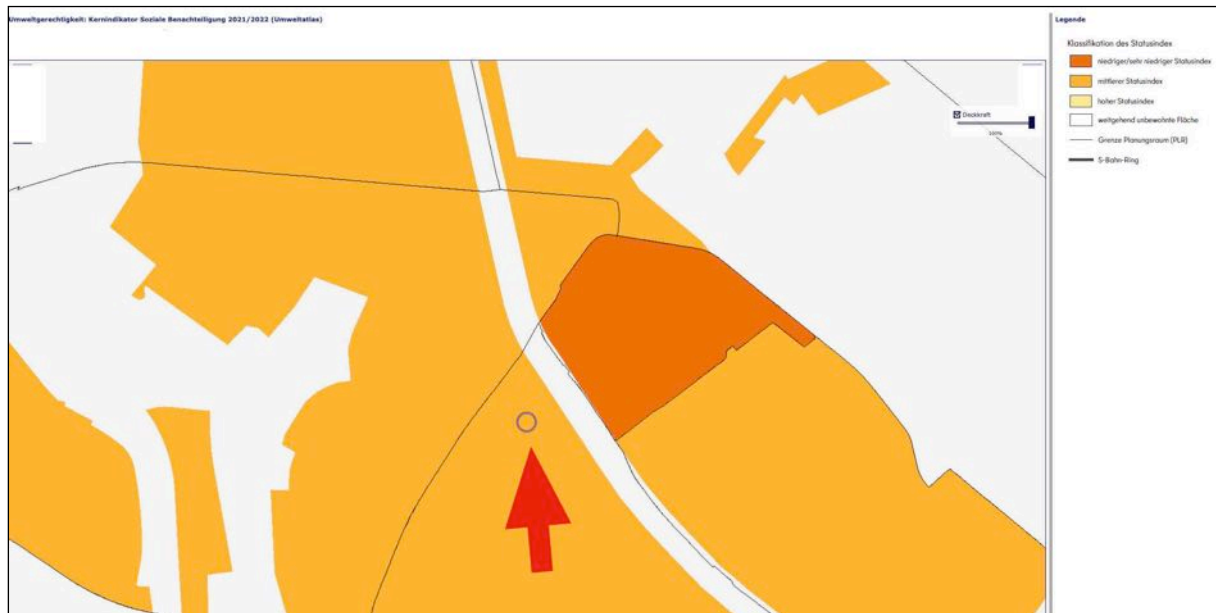
Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Bereich zwischen Rudower Straße/Buschkrugallee, Britzer Damm und der Gropiusstadt. Das Grundstück ist in der Lärmkarte Berlins nicht als lärmbelastet ausgewiesen. Der Grünlingweg zweigt vom Grünen Weg ab und ist dem Anliegerverkehr vorbehalten

Wohnlage gemäß Mietspiegel: einfach



Statuskarte - mittlerer Status –



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als mittlere Anbindung zu bezeichnen.

Busanschlüsse befinden sich z.B. auf der Rudower Straße und auf dem Grünen Weg.

U-Bahn Der U-Bahnhof Britz Süd ist ca. 800 m entfernt.

S-Bahn Ein S-Bahnhof befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe.

City West ca. 45 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost ca. 35 Minuten mit der BVG (Alex)

Anschluss an die A 113 besteht z.B. an der Anschlussstelle Buschkrugallee in ca. 2,5 km.

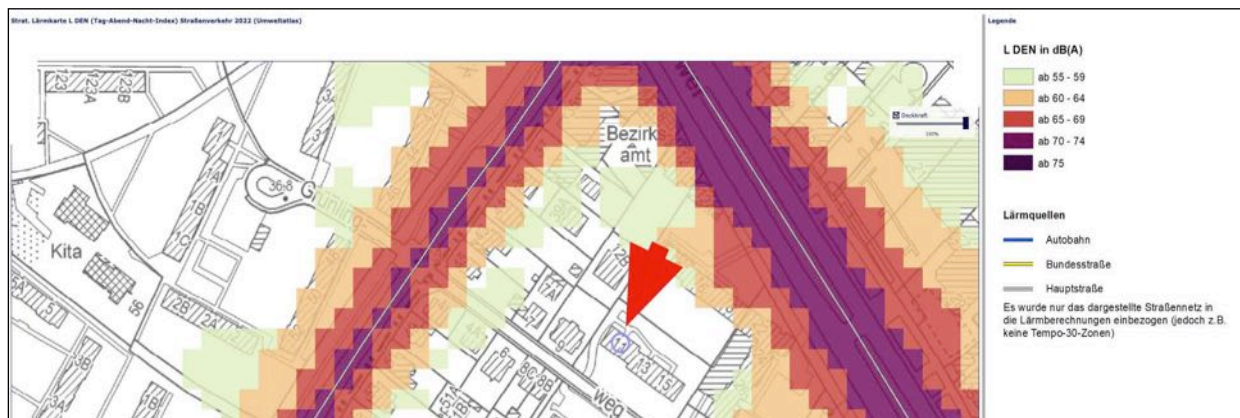
Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs (einzelne Discounter) sind in der Nähe vorhanden.

Das Einkaufscenter „Gropiuspassagen“ mit einer Vielzahl von weiteren Geschäften ist in ca. 15 Minuten mit der BVG erreichbar.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm: (Tag, Abend, Nacht) im Bereich der Straßenfassade vorwiegend < 50 dB(A), Stand 2022.



Erschließung:

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

Anmerkung:

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

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung:

Das zu bewertende Sondereigentum - Wohnung Nr. 10 - befindet sich in einem viergeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Aufgängen und Flachdach. Auf dem Grundstück befinden sich 15 PKW-Stellplätze und ein großzügiger Vorgarten. Das Gebäude wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnung Nummer 10 ist im 1. Obergeschoss Mitte des Aufgangs Nr. 11 gelegen.

Baujahr: um 1962

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Allgemeinbeurteilung:

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde in typischer 60er Jahre Bauweise errichtet. Das Grundstück (Bebauung und Außenanlage) vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Außenansicht:

Errichtet wurde das Gebäude mit Flachdach mit der Längsseite und Balkonen zur Straße. Die Fassadengestaltung ist schlicht.

Energiepass :

Ein Energiepass vom 27.06.2018 ist vorhanden. Es wird ein Endenergieverbrauchswert von 145 kWh/(m²a) ausgewiesen.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / Mauerwerk
Fassade:	glatt geputzt
Decken:	vermutlich Fertigbetondecken (übliche Bauweise im Baujahr)
Dach:	Flachdach
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Treppenhaus:	Treppenanlage massiv in Stahlbeton mit Terrazzo-Belag, Holztreppengeländer, Wechselsprechanlage
<u>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung</u>	
Heizung:	zentrale Öl-Heizung ohne WW-Bereitung, mit Brennwerttechnik modernisiert (um 2024/2025)
WW-Bereitung:	dezentral mit elektrischen Durchlauferhitzern

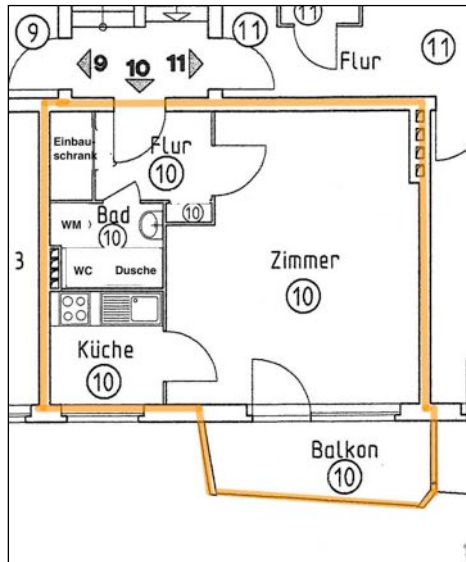
2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	befristet vermietet für 2 Jahre mit Verlängerungsoption
Beginn des Vertragsverhältnisses:	01.12.2023, verlängert
Nettokaltmiete/Monat:	650,00 €, zzgl. Nebenkostenvorschuss/Monat in Höhe von 186,92 € (Stand 22.04.2024)
Wohnfläche:	ca. 34,71 m² gemäß Teilungserklärung
Keller:	Keller im Gemeinschaftseigentum Der Mieter nutzt keinen Keller.
PKW-Stellplatz:	Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz „STPL 5“ Der Mieter nutzt keinen Pkw-Stellplatz. Der Vertragszustand des Stellplatzes Nr. 5 konnte nicht ermittelt werden.
Wohngeld/Monat:	157,33 € gültig ab 01.01.2023, weiter geltend zzgl. 28,92 € Instandhaltungsrücklage (Beschluss WEG vom 08.12.2025)
WEG-Verwaltung ab 01.01.2026:	Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 10

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte des Aufganges Nr. 11 gelegen. Die Wohnung konnte besichtigt werden. Die Wohnung ist modernisiert und zeitgemäß ausgestattet.

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung: 34,71 m²



Die gesamte Wohnung ist nach Südwest orientiert.

Es handelt sich um eine Einraumwohnung mit Küche, Bad, Flur und einem Balkon.

Die Räume im Einzelnen

Flur:	Laminatboden, raumhoher Einbauschrankschrank, Zugang zu Wohnraum und Bad
Küche:	mit Fenster, Laminatboden, Fliesenspiegel, ohne Einbauküche
Wohnraum:	Laminatboden, Zugang zum Balkon und zur Küche, Belichtung durch Balkontür (Vollverglasung) und ein Fenster
Balkon:	zum Vorgarten orientiert (ruhige Straße)
Bad:	innen liegend, Fußboden und Wände gefliest (ca. 2 m hoch), Ausstattung mit Dusche (ohne Verkleidung), Handwaschbecken, Stand-WC mit vorgehängtem Spülkasten, WM-Anschluss, fest verglastes Fenster zur Küche

2.5 Instandhaltung / Modernisierung

Instandhaltungsbedarf für das Gemeinschaftseigentum über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist gemäß Protokollen der WEG-Versammlungen offensichtlich geworden. Das Gebäude wird gewartet. Reparaturen wurden nach Möglichkeit durchgeführt.

durchgeführte Instandhaltung

- Modernisierung der Heizung durch Brennwerttechnik
- Entwässerungsleitung im Hof nebst Zisterne
- Dachreparatur
- Balkonsanierung Grünlingweg 15
- Erneuerung Trinkwasserleitung Keller
- Erneuerung Sickerschächte
- Drainage Stellplätze
- Erneuerung der Vordächer

Zum Ortstermin wurden die restlichen Balkone saniert (Finanzierung mit Sonderumlage).

Reparaturrückstau besteht vor allem im Bereich Fassade und Steigleitungen.

Geplant ist weiterhin (ohne Beschlussfassung), die Dachaufbaurechte zu verkaufen. Eine gestellte Bauvoranfrage bestätigt wohl die bauliche Möglichkeit.

Die geplante Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Jahr 2026 beträgt 16.692 €.

Bauauflagen

Es sind keine Bauauflagen aktenkundig.

Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm ist zum Ortstermin nicht offenkundig geworden und ist auch nicht aktenkundig.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Das Grundstück ist begrünt. Wege zu den Hauseingängen sind befestigt. 15 Pkw-Stellplätze befinden sich im Sondernutzungsrecht auf dem Grundstück. Die Parkfläche und die Zufahrt sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 20,79/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Grünlingweg 11, 13, 15, 12351 Berlin (Buckow), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 und dem SNR an dem PKW-Stellplatz „STPL 5“ zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Eine separate Bodenwertermittlung erfolgt nicht, da der Bodenwert im Vergleichswert bereits enthalten ist. Der Bodenwert wird lediglich nachrichtlich ermittelt.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Wertermittlung und Prüfung der Plausibilität werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 18 / 28 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.4 bewertet werden.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so werden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren als mögliche anzuwendende Verfahren angesehen. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben. Aber auch für eigengenutztes Wohneigentum sind beide Verfahren sinnvoll. Dem Vergleichswertverfahren ist, bei hinreichender Anzahl der Vergleichspreise, der Vorzug zu geben.

Die vom GAA Berlin veröffentlichte Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“, ist ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Vergleichswertermittlung

**Bodenwert nachrichtlich: 640 €/m², abgestellt auf Wohnbauland bei einer GFZ von 0,6
Zum Stichtag 01.01.2026**

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstücksmarktberichts abgefragt. Es stehen 18 Daten von Verkäufen im Jahr 02/2024 bis 02/2026 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine einfache Wohnlage im Ortsteil Buckow. Eine Zuordnung nach Bauzustand und differenzierter Lage konnte nicht erfolgen.

Für vermietete Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

- einfache Wohnlage
 - Baujahr 1950 bis 1970
 - vermietet
 - Wohnfläche 30 – 70 m²
 - Ortsteil Buckow
 - Anzahl der Zimmer 1-3
- Wertspannen Gutachterausschuss:
Minimum Kaufpreis 1.895,00 €
Maximum Kaufpreis 3.299,00 €
Mittelwert Kaufpreis: 2.681,00 €

Abfrage von blockbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Bei der Abfrage von blockbezogenen Daten standen 28 Vergleichswerte aus den Jahren 2024 bis 2026 mit folgenden Abfrageparametern zur Verfügung:

- Bezirk Neukölln
- Ortsteil Buckow
- einfache Wohnlage
- Etagenwohnung
- Geschosslage – Obergeschoss
- Balkon
- Bad
- vermietet
- Vertragsjahre 2024, 2025, 2026

Nachfolgend wird aus Platzgründen eine verkürzte Tabelle wiedergegeben. Die vollständigen Daten befinden sich in der Akte der SV.

Tabelle 1: Kauffälle Nr. 1 bis 28

Anmerkung :

Ihr Wertermittlungsobjekt : Buckow, Grünlingweg 11

Einzeldaten

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Ew	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	OG	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis
1	08	2024	100	22.01.2024				1	1			3			3	280					600	1370	1,0	W	2.991	175.000
2	08	2024	33	25.01.2024				13	1			3			3	247					610	2301	0,4	W	2.519	141.600
3	08	2024	51	29.01.2024				13	1			3			3	332			433	37,1	610	2301	0,4	W	2.446	193.000
4	08	2024	136	19.02.2024				1	1			3			3						710	1924	0,6	W	2.535	180.000
5	08	2024	170	27.02.2024				1	1			3			3	310			420	27,6	710	1924	0,6	W	2.976	139.000
6	08	2024	201	14.03.2024				13	1			3			3	247			411	29,1	610	2301	0,4	W	2.541	143.565
7	08	2024	290	15.04.2024				1	1			3			3	356			495	30,2	610	2301	0,4	W	2.766	179.500
8	08	2024	394	07.05.2024				13	1			3			3	236			334	34,9	610	2301	0,4	W	2.620	139.800
9	08	2024	493	12.06.2024				13	1			3			3	237			332	37,7	610	2301	0,4	W	2.227	150.000
10	08	2024	578	13.06.2024				1	1			3			3	340					710	1924	0,6	W	2.275	133.000
11	08	2024	524	18.06.2024				1	1			3			3	280			375	36,7	600	2290	1,0	W	3.083	165.000
12	08	2024	648	15.07.2024				13	1			3			3						600	1370	1,0	W	6.689	406.000
13	08	2024	811	26.08.2024				1	1			3			3						630	1951	0,4	W	3.277	147.000
14	08	2024	763	29.08.2024				1	1			3			3	362					600	1370	1,0	W	1.185	43.000
15	08	2024	1025	31.10.2024				1	1			3			3	187					600	2289	1,0	W	2.500	91.000
16	08	2024	1097	12.11.2024				1	1			3			3	418					610	2301	0,4	W	2.764	215.000
17	08	2024	1268	28.11.2024				1	1			3			3	340					710	1924	0,6	W	2.515	147.000
18	08	2025	31	13.01.2025				1	1			3			3	294					600	2289	1,0	W	3.157	215.000
19	08	2025	198	19.02.2025				1	1			3			3	347			300	41,4	610	2301	0,4	W	2.690	149.000
20	08	2025	350	02.04.2025				1	1			3			3	400			205	36,2	600	2290	1,0	W	2.866	89.000
21	08	2025	356	02.04.2025				1	1			3			3	173					600	2290	1,0	W	1.895	66.500
22	08	2025	385	02.04.2025				1	1			3			3	305					610	2301	0,4	W	4.023	313.000
23	08	2025	451	16.05.2025				1	1			3			3	339					600	1370	1,0	W	1.604	58.400
24	08	2025	991	02.09.2025				1	1			3			3						600	2289	1,0	W	2.581	120.000
25	08	2025	1327	01.12.2025				1	1			3			3	279			692	30,0	600	2289	1,0	W	4.197	249.000
26	08	2025	1262	04.12.2025				1	1			3			3				572	22,6	670	1924	0,6	W	2.651	155.000
27	08	2026	78	03.02.2026				1	1			3			3	416					580	2301	0,4	W	1.674	120.000
28	08	2026	185	06.03.2026				1	1			3			3	286					580	2301	0,4	W	3.038	233.000

Seite 3 von 3

28 Treffer

Nicht in die Berechnung einbezogen werden die Werte 12 und 14 auf Grund ihrer großen Abweichung (rot angelegt). Es verbleiben 26 Werte.

Übereinstimmende Daten zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichspreisen

- Bezirk Neukölln	V
- Ortsteil Buckow	V
- einfache Wohnlage (SW 3)	V
- Baujahre 1960 bis 1975	V / VW 24:1995
- Etagenwohnung	V
- Geschosslage – Obergeschoss	V
- Balkon	V / VW 3, 13, 20, 25, 26 sind ohne Balkon
- Bad	V
- vermietet (Vf 3)	V
- Vertragsjahre 2024, 2025, 2026	V

Das Vergleichsobjekt Nr. 25 ist aus dem Baujahr 1995. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt mit einem Abschlag von 3 %.

Die Vergleichsobjekte Nr. 3, 13, 20, 25 und 26 verfügen nicht über einen Balkon. Die Anpassung erfolgt mit einem Zuschlag von 2 %.

Auszug der Vergleichsdaten / Anpassung der Werte

Nr.	Baujahr(1)	Balkon(2)	KP/m2 WF	Anpassung zu 1+2	angep. KP	Vergleichswert
1	v	V	2.991,00 €	1,00	2.991,00 €	2.991,00 €
2	V	V	2.519,00 €	1,00	2.519,00 €	2.519,00 €
3	V	/	2.446,00 €	1,02	2.494,92 €	2.494,92 €
4	V	V	2.535,00 €	1,00	2.535,00 €	2.535,00 €
5	V	V	2.976,00 €	1,00	2.976,00 €	2.976,00 €
6	V	V	2.541,00 €	1,00	2.541,00 €	2.541,00 €
7	V	V	2.766,00 €	1,00	2.766,00 €	2.766,00 €
8	V	V	2.620,00 €	1,00	2.620,00 €	2.620,00 €
9	V	V	2.227,00 €	1,00	2.227,00 €	2.227,00 €
10	V	V	2.275,00 €	1,00	2.275,00 €	2.275,00 €
11	V	V	3.083,00 €	1,00	3.083,00 €	3.083,00 €
12	V	V	6.689,00 €			
13	V	/	3.277,00 €	1,02	3.342,54 €	
14	V	V	1.185,00 €			
15	✗	V	2.500,00 €	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €
16	V	V	2.764,00 €	1,00	2.764,00 €	2.764,00 €
17	V	V	2.515,00 €	1,00	2.515,00 €	2.515,00 €
18	V	V	3.157,00 €	1,00	3.157,00 €	3.157,00 €
19	V	V	2.690,00 €	1,00	2.690,00 €	2.690,00 €
20	V	/	2.866,00 €	1,02	2.923,32 €	2.923,32 €
21	V	V	1.895,00 €	1,00	1.895,00 €	
22	V	V	4.023,00 €	1,00	4.023,00 €	
23	V	V	1.604,00 €	1,00	1.604,00 €	
24	1995	V	2.581,00 €	0,97	2.503,57 €	2.503,57 €
25	V	/	4.197,00 €	1,02	4.280,94 €	
26	V	/	2.651,00 €	1,02	2.704,02 €	2.704,02 €
27	V	V	1.674,00 €	1,00	1.674,00 €	
28	V	V	3.038,00 €	1,00	3.038,00 €	3.038,00 €
					70.642,31 €	53.822,83 €

Die Datenbasis von 26 Werten wird als hinreichend für die Ermittlung des Vergleichswertes eingeschätzt. Von den 26 angepassten Werten wird ein Mittelwert zum Vergleich gebildet:

Mittelwert der Werte $70.642,31 \text{ €} / 26 = 2.717,02 \text{ €/m}^2$

Eliminiert werden nachfolgend jene Werte, deren Abweichung nach oben oder unten mehr als ca. 20 % beträgt.

1. Abweichung nach oben: 13, 22 und 25
2. Abweichung nach unten: 21, 23 und 27

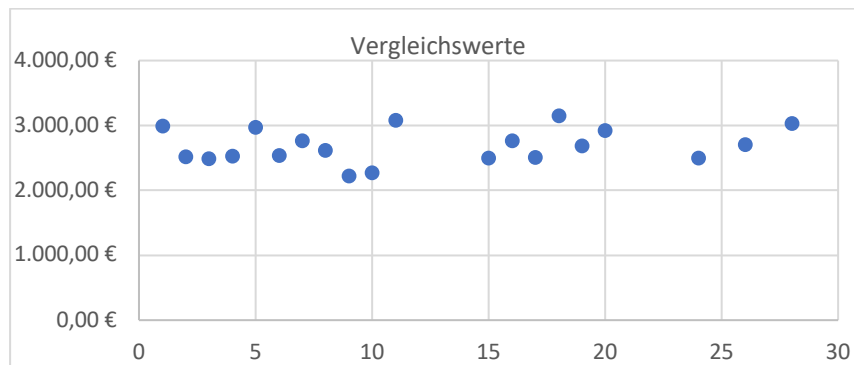
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben die Werte 1-11, 15-20, 24, 26 und 28 (20 Werte).

Die 20 verbliebenen Vergleichswerte bilden auf Grund der hinreichenden Menge und Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt die Basis für die Vergleichswertberechnung.

$53.822,83 \text{ €} / 20 \text{ Werte} = 2.691,14 \text{ €/m}^2$

vorläufiger Vergleichswert: 2.691,14 €/m²

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise zwischen 2.500 € und 3.000 € gruppieren.

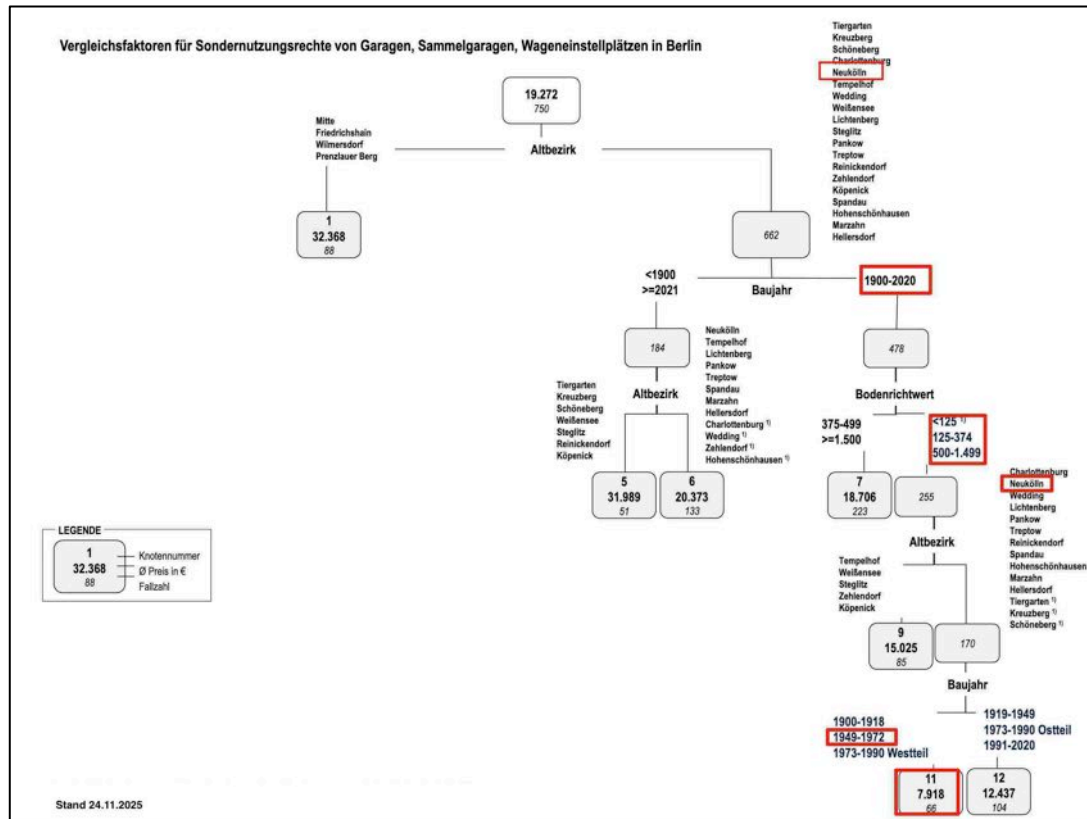
Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 2.691,14 €/m².

$\text{Wohnfläche } 34,71 \text{ m}^2 \times 2.691,14 \text{ €/m}^2 = 93.409,47 \text{ €}$

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt rd. 93.000,00 €.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine wertmäßige Berücksichtigung fand bisher das der Wohnung 10 zugeordnete Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz „STPL 5“
Zuerst wird ein durchschnittlicher Wert für den Bezirk Neukölln mit Hilfe des vom GAA Berlin veröffentlichten Ermittlungsbaumes errechnet.



Zuschlag PKW-Stellplatz im Sondernutzungsrecht

Der PKW-Stellplatz ist der Wohnung im Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Berücksichtigung erfolgt mit einem Zuschlag gemäß Ermittlung. Der oben ermittelte Durchschnittswert gilt für Neukölln. Die Parksituation in verdichteten urbanen Räumen des Bezirks unterscheidet sich bezüglich Parkplatzangebot von weniger verdichteten Stadträumen, wie z.B. Buckow. Das Angebot an frei verfügbaren Parkplätzen ist innerhalb dieser vorherrschenden Siedlungsbebauung größer.

Der ermittelte Durchschnittswert beträgt 7.918 € / PKW-Stellplatz im SNR. Die oben beschriebene Lage des Stellplatzes wird mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

durchschnittlicher Wert SNR	7980 €
Abschlag 10 %	- 798 €
Wert SNR des Bewertungsobjekts.	7.182 €, gerundet 7.200 €

vorläufiger Vergleichswert	93.000,00 €
Zuschlag SNR	+ 7.200,00 €
angepasster Vergleichswert	100.200,00 €

gerundet 100.000,00 €

Der angepasste Vergleichswert beträgt rd. 2.881 €/m² Wohnfläche (34,71 m²).

Der Vergleichswert für die Wohnung beträgt rund 100.000,00 €.

Abschließende Beurteilung der ermittelten Werte / Plausibilität

Die blockbezogene Abfrage (AKS) bezieht die in der Umgebung erzielten Kaufpreise unter Berücksichtigung der Auswahlkorrekturen ein. Die Werte bilden den Markt im nahen Umfeld des Bewertungsobjekts ab.

Der Vergleichswert von rd. 2.691 €/m² Wohnfläche (ohne Berücksichtigung des SNR) liegt ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen (1.895 € bis 3.299 €) und nahe dem Mittelwert von 2.681 €/m² aus dem Grundstücksmarktbericht.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des GAA Berlin

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	1	8	3	7
	— ¹⁾	3.653 bis 6.611	2.716 bis 4.044	2.788 bis 6.777
		4.909	3.225	4.881
City, mittel	31	69	29	78
	4.147 bis 5.134	4.361 bis 6.906	3.282 bis 5.143	4.557 bis 6.552
	4.645	5.732	4.249	5.583

Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

City, gut + sehr gut	22	39	23	49
	2.829 bis 5.372	4.818 bis 7.388	2.465 bis 5.500	4.547 bis 7.351
	4.151	6.158	3.803	5.856
restl. Stadtgebiet, einfach	4	16	39	20
	1.704 bis 2.936	2.658 bis 4.319	2.391 bis 2.716	2.386 bis 3.987
	2.400	3.449	2.452	3.239
restl. Stadtgebiet, mittel	13	29	22	24
	2.206 bis 4.096	3.263 bis 4.597	2.289 bis 3.695	3.285 bis 4.958
	3.143	3.852	2.959	4.240
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	8	23	7	28
	2.772 bis 4.326	3.801 bis 6.978	1.833 bis 8.210	3.683 bis 6.177
	3.535	5.109	4.933	4.901
Gesamt:	Anzahl	79	184	123
	Mittelwert ²⁾	4.008	5.214	3.379
				5.147

Der ermittelte Vergleichswert (ohne SNR) von 2.691 €/m² Wohnfläche befindet sich innerhalb der Preisspanne der im Immobilienmarktbericht des GAA Berlin für das Jahr 2024 ausgewiesenen durchschnittlichen Verkaufspreise.

Der Verkehrswert wird auf der Basis des Vergleichswertverfahrens festgelegt und beträgt rd. 100.000,00 €.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 20,79/1.000 am Grundstück

Grünlingweg 11, 13, 15 in 12351 Berlin (Buckow) und dem Sondereigentum

an der Wohnung Nummer 10 und dem Sondernutzungsrecht
an dem PKW-Stellplatz „STPL 5“

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 mit

rd. 100.000,00 €

in Worten: Einhunderttausend Euro

ermittelt.

Schlussklärung:

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

Berlin, 18.04.2026

Unterschrift

3.4 Angaben für das Amtsgericht

a) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlins aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 25.03.2024 in der Akte der SV).

b) WEG-Verwalter ab 01.01.2026: Eine WEG-Verwaltung besteht.

c) Mieter: Herr XXX
 Grünlingweg 11
 12351 Berlin

Der Vertragszustand des Stellplatzes Nr. 5 konnte
nicht ermittelt werden.

d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

e) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

f) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

g) Ein Energieausweis vom 27.06.2018 wurde vorgelegt.

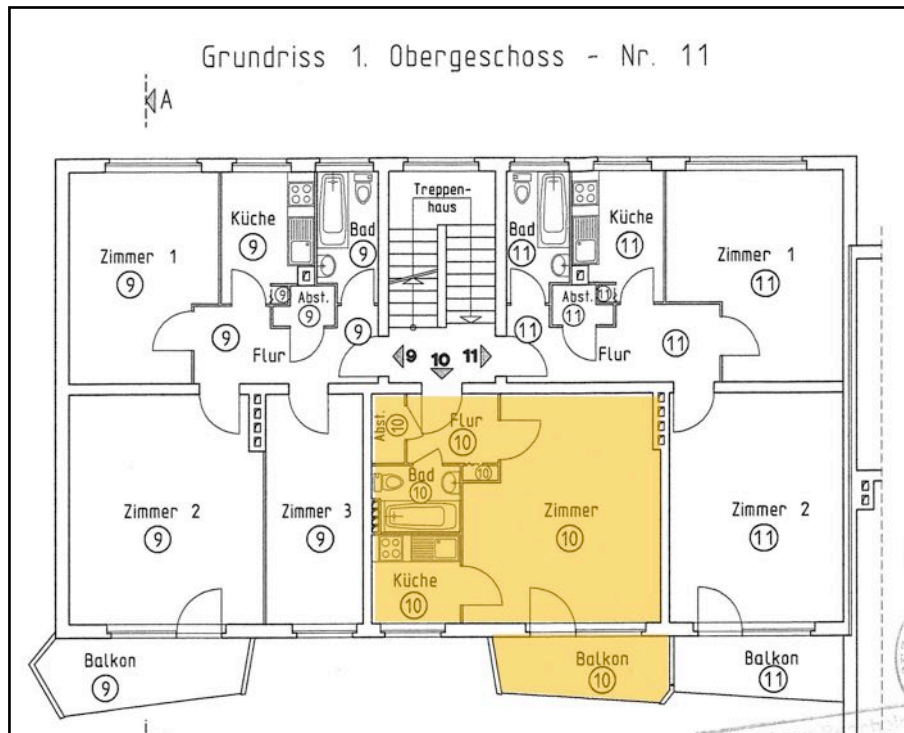
4.1 Flurkarte

Luftbild Karte:

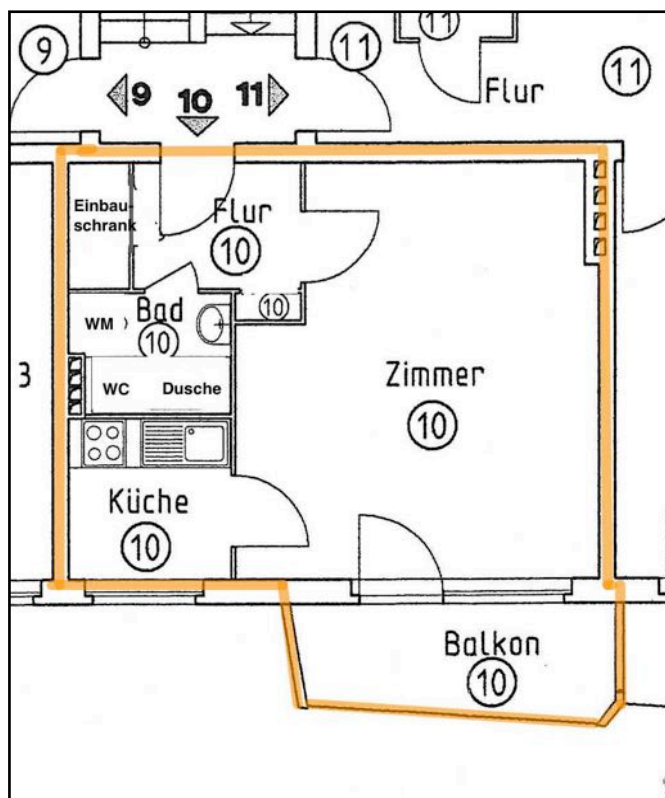
Das Luftbild befindet sich in der Druckausfertigung.

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

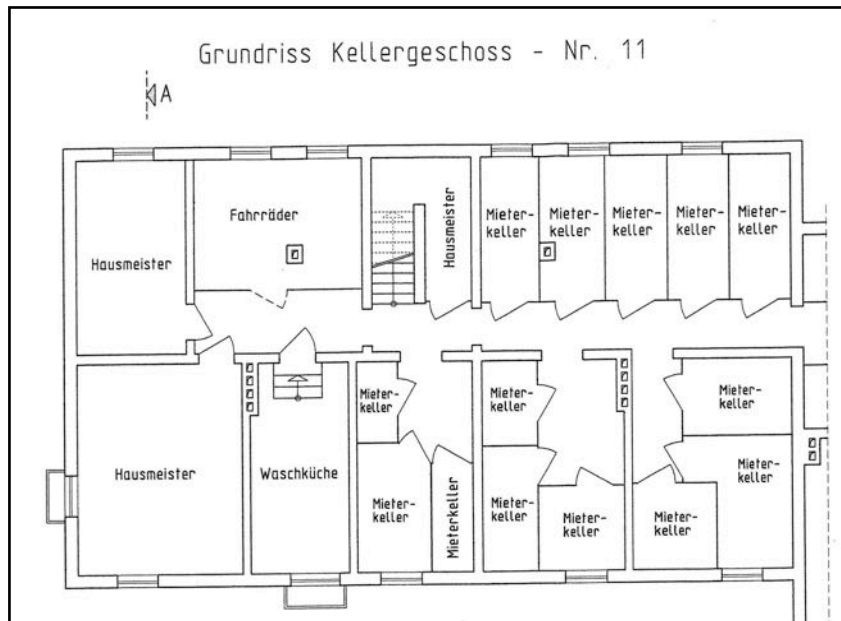
Grundriss 1. Obergeschoss



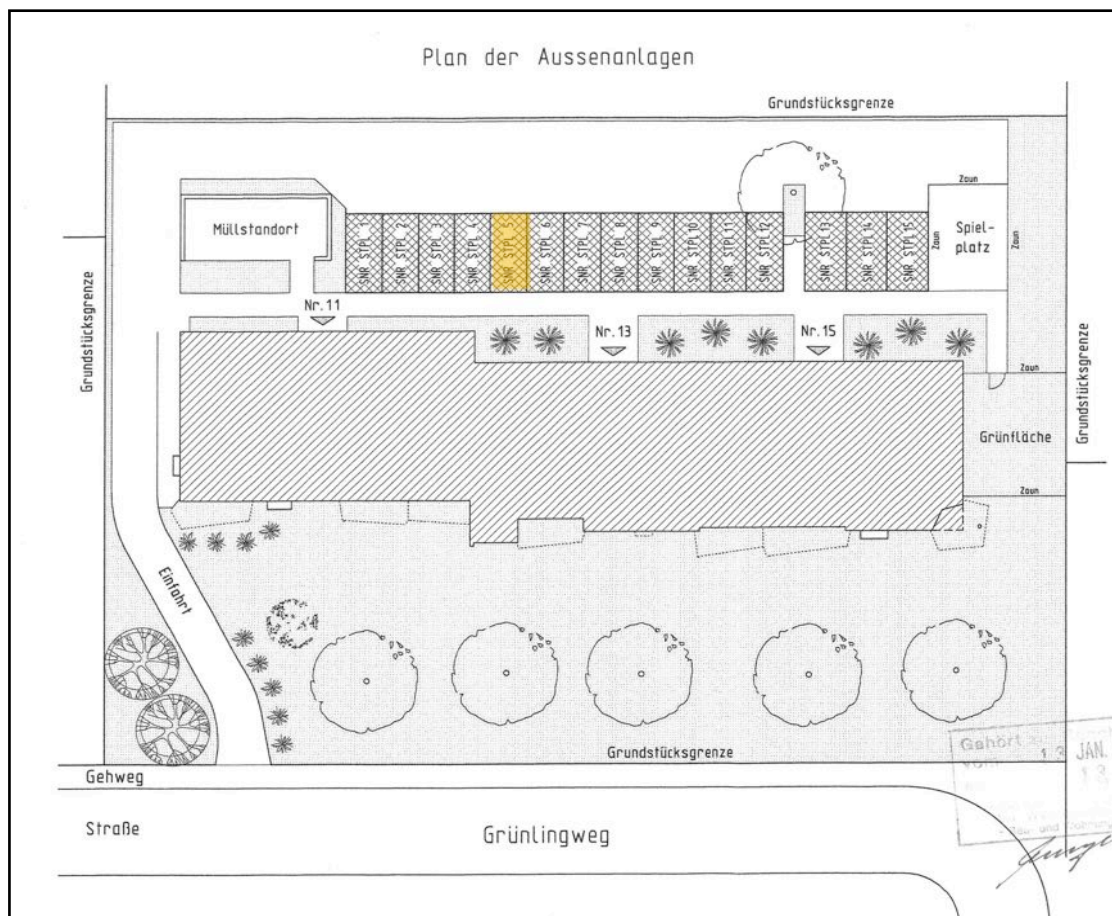
Grundriss Wohnung 10



Grundriss Keller



Lageplan / SNR PKW-Stellplatz „STPL 5“



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|---|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) von 2022 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Denkmalstatus | online Auskunft aus der Denkmaldatenbank |
| - Kaufpreissammlung | Gutachterausschuss Berlin |

Wesentliche Literatur:

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

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.