

GUTACHTEN

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

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



AZ: 70 K 54/24

**20,41/1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Suderoder Straße 6, 6A, 7, 7A, 8, 8A
12347 Berlin-Britz
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 35 mit Keller und
dem gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht
an dem Kellerraum „Fahrräder 3“**

erstellt am: 11.12.2024

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 24.10.2024 ermittelt mit rd.

193.000,00 €

<u>Wohnfläche:</u>	ca. 53,13 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin
<u>postalische Anschrift:</u>	Suderoder Straße 8, 12347 Berlin
<u>Lage:</u>	in Britz im Bezirk Neukölln, mittlere Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Baujahr:</u>	ca. 1961
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>Gemeinschaftseigentum:</u>	begrüntes Grundstück bebaut mit einer Wohnanlage, bestehend aus einem dreiteiligen Wohnblock mit 6 Hausaufgängen, 4 Geschossen und Keller, Flachdach, nicht ausgebautes DG, gepflegtes Grundstück, Gebäudenutzfläche rd. 2.667 m ²
<u>Kurzbeschreibung der Wohnung 35:</u>	ohne Besichtigung der Wohnung gelegen im 1. Obergeschoss links, (vom Hauseingang aus gesehen), Aufteilung gem. Teilungserklärung (TE): Bad und Küche jeweils mit Fenster, zwei Wohnräume, Flur und Balkon, Keller, gemeinschaftliches SNR am Kellerraum „Fahrräder 3“ Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum wird instand gehalten

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 13 Fotos.

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

- anonymisierte Internetausfertigung ohne Fotoanlage -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Suderoder Str. 6, 6A, 7, 7A, 8, 8A in 12347 Berlin 20,41/1.000 Miteigentumsanteil Grundbuch von Britz, Blatt 5731 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 35 mit Keller, gelegen im 1. OG links im Aufgang Nr.8 und gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „Fahrräder 3“ Vertragszustand Vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin Wohnlage: einfach gemäß Mietspiegel, ruhige Lage (überwiegend Anliegerverkehr)</p>
<p>Straßenansicht Grundstück</p>	
	<p>Beschreibung Gemeinschaftseigentum 4-geschossige Wohnanlage mit 6 Aufgängen, Flachdach und Keller, nicht ausgebautes DG Baujahr: um 1961 Die Gebäude sind als Zweispänner ausgeführt. In jedem Aufgang sind 8 Wohnungen angeordnet. Die Gesamtnutzfläche beträgt rd. 2.667 m² mit insgesamt 48 Wohnungen. Das Gebäude wird instand gehalten. Für die Keller sind Sondernutzungsrechte bestellt. Heizung: zentrale Ölheizung, WW-Bereitung zentral</p>
<p>Rückansicht</p>	
	<p>Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 35 Die Wohnung wurde nicht besichtigt. Die Bewertung erfolgt gem. Bestandsunterlagen und Inaugenscheinnahme von außen. Lage: 1. OG links, Wohnung zur Straße und zum Garten orientiert (Ost und West) Wohnfläche: 53,13 m² gem. TE Aufteilung: zwei Wohnräume, Balkon, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Flur, Keller Nr. 35 Bauzustand: Es wird eine mittlere Ausstattung und ein „normaler“ Bauzustand mit gewöhnlicher Abnutzung unterstellt. Wohngehd/Monat: 251,90 € inkl. 57,30 € Rücklage</p>
<p>Lage der Wohnung 35 (Straßenansicht)</p>	
	
<p>Grundriss Wohnung 35</p>	<p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</p>

Verkehrswert: rd. 193.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024)

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	7
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	9
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	10
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	11
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	12
3.2	Vergleichswertermittlung	13
3.3	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	18
3.4	Angaben für das Amtsgericht	19
4.	Anlagen	20
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	20
4.2	Grundrisse	22
4.3	Auszug aus der Teilungserklärung (Sondernutzungsrechte)	25
4.4	Literaturverzeichnis	26
4.5	Fotodokumentation	27

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	20,41/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gebäude- und Freifläche, Suderoder Straße 6, 6A, 7, 7A, 8, 8A in 12347 Berlin (Britz), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Wohnung mit Keller und dem SNR an dem Keller „Fahrrad 3“
postalische Anschrift:	Suderoder Straße 8, 12347 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	24.10.2024
Ortstermin:	24.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	<ul style="list-style-type: none">- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude Hauseingang Nr. 8- Außenanlagen
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">- 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 01.01.2025- Energiepass vom 04.09.2018- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 18.03.2024

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss

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

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

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

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

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im Amtsgericht Grundbuch	Grundbuch von Britz Neukölln Blatt 5731
--	---

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung:

Britz

1/ 20,41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 206, Flurstück 41:

3.469 m² Gebäude- und Freifläche
Suderoder Straße 6, 6A, 7, 7A, 8, 8A

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 35 bezeichneten Wohnung, 1. Obergeschoss links nebst Keller 35, Suderoder Straße 8 und dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „Fahrräder 3“

Abteilung I:

Eigentümer:
4 XXX

Abteilung II:

1/1 Je eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) mit untereinander gleichem Rang für die jeweiligen Eigentümer von Britz Blatt 1279, Britz Blatt 2090 A und Britz Blatt 2092 A, gemäß Bewilligung vom 17.7.1959.

2/1 Je eine Grunddienstbarkeit (Verbot der Errichtung von Grenzscheidungen, Zäunen, Mauern oder ähnliche Einrichtungen an den Grenzen dieses Grundstücks) mit untereinander gleichem Rang für die jeweiligen Eigentümer von Britz Blatt 1279, Britz Blatt 2090 A und Britz Blatt 2092 A, eingetragen am 30.9.1959.

7/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 24.05.2024

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 18.8.1986 und 16.1.1987 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum: 48 Wohneinheiten mit der Nummer 1 bis 48

Sondernutzungsrecht: Sondernutzungsrecht für die Wohnung 17,
gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen Fahrräder 1 bis Fahrräder 3
Dem Bewertungsobjekt ist, gemeinsam mit den Wohnungen 33 bis 48, das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „Fahrräder 3“ zugeordnet.

2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

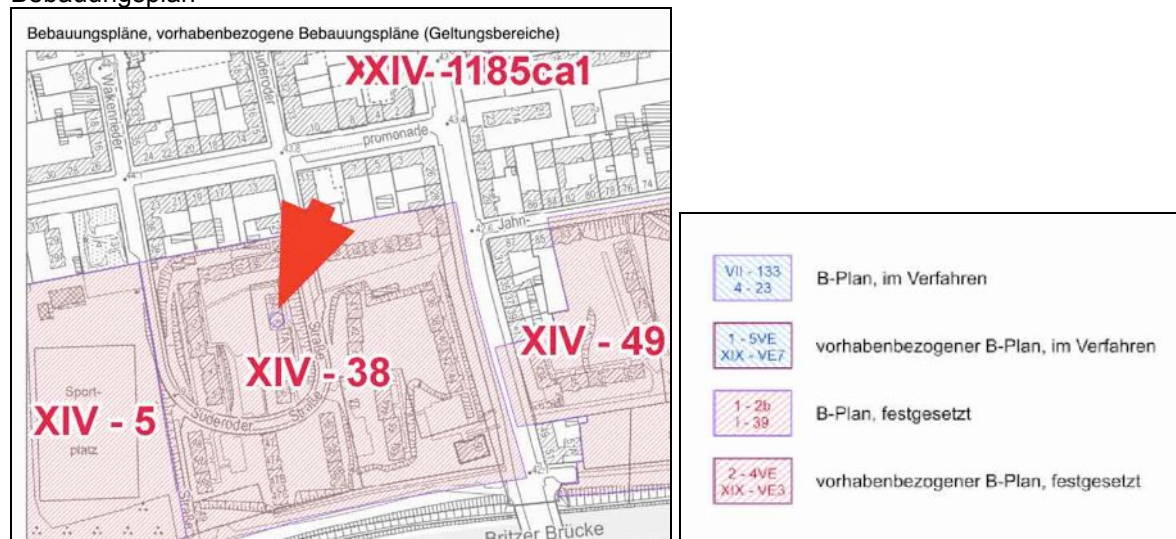
Altlasten/Kriegslasten: Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlins aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 26.09.2024 in der Akte der SV).

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

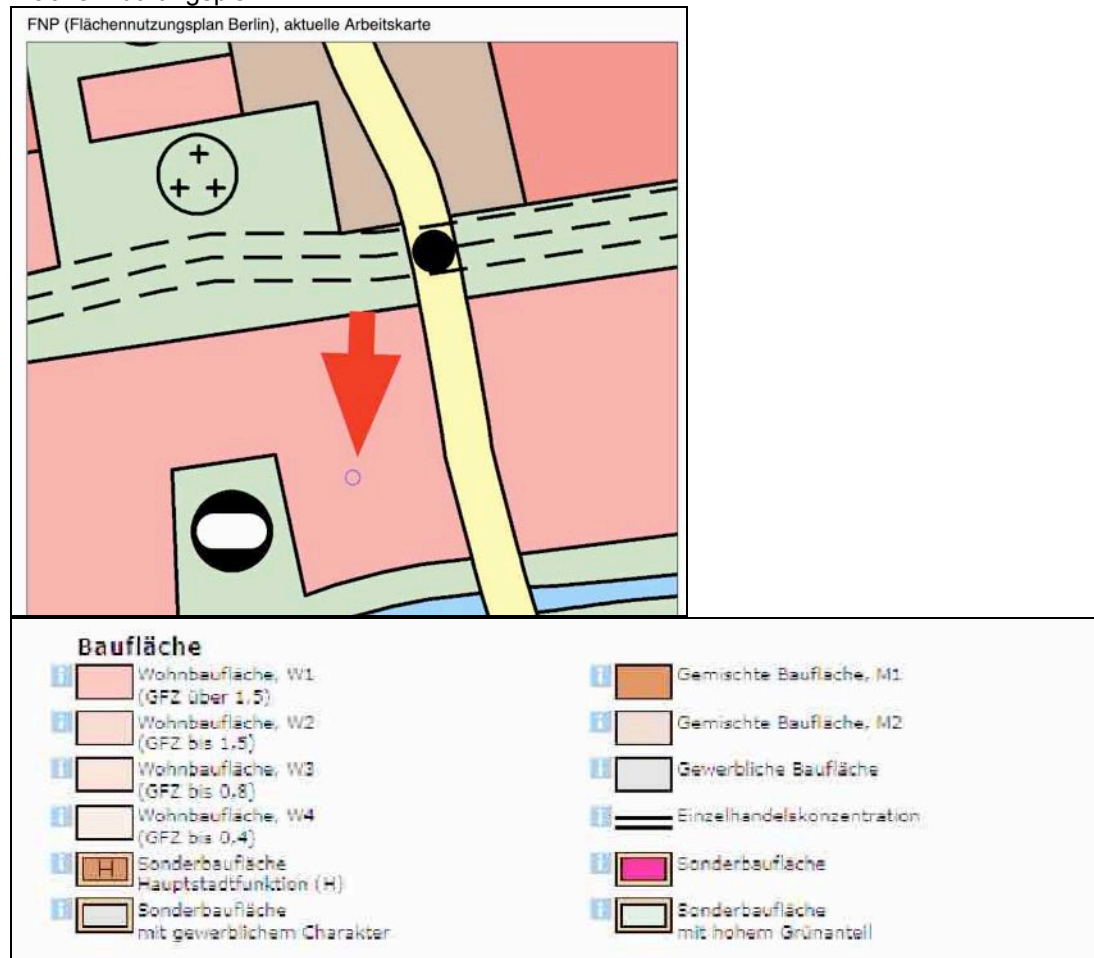
Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

planungsrechtliche Auskunft: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-38. Nach Ausweisung im Baunutzungsplan befindet es sich im allgemeinen Wohngebiet mit einer Baustufe W 2 und einer GFZ von 1,5. Das o.g. Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

Bebauungsplan



Flächennutzungsplan



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin ca. 3.850.809 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Bezirk Neukölln	330.017 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ortsteil Britz	44.029 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln im Ortsteil Britz
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 „Britz“.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Lagebeschreibung

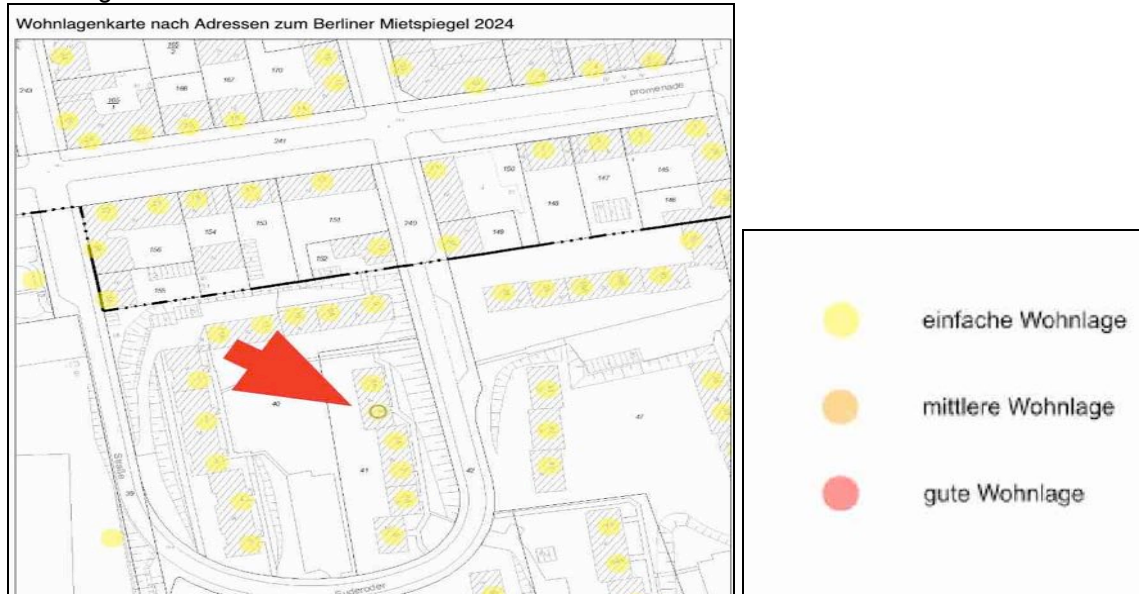
Das Grundstück befindet sich im Bereich zwischen Teltowkanal (Süd), Germaniapromenade (Nord), Britzer Damm (Ost) und Friedrichsbrunner Straße (West).

Das Grundstück ist in der Lärmkarte Berlins nicht als lärmbelastet ausgewiesen.

Die Suderoder Straße ist vorwiegend dem Anliegerverkehr vorbehalten

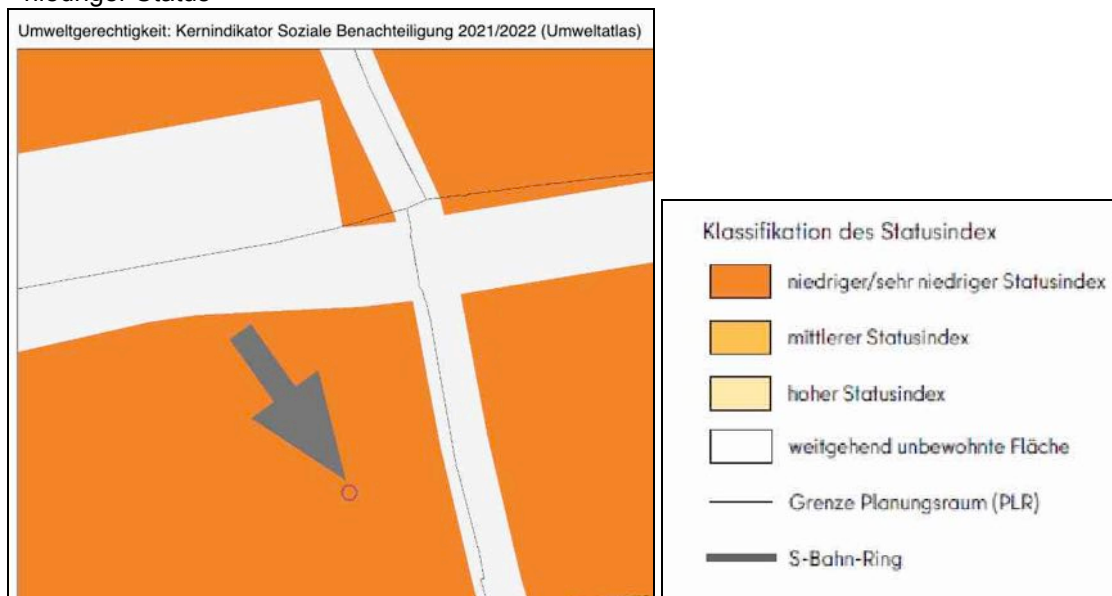
Wohnlage gemäß Mietspiegel: einfach

Wohnlagekarte



Statuskarte

- niedriger Status –



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als mittlere Anbindung zu bezeichnen.

Ein Busanschluss befinden sich z.B. auf der Germaniapromenade.

S+U-Bahn Der S/U-Bahnhof Hermannstraße ist ca. 1 km entfernt.

City West ca. 30 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

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

Anschluss an die A 100 / A 113 besteht z.B. an der Anschlussstelle Buschkrugallee in ca. 2 km.

Infrastruktur

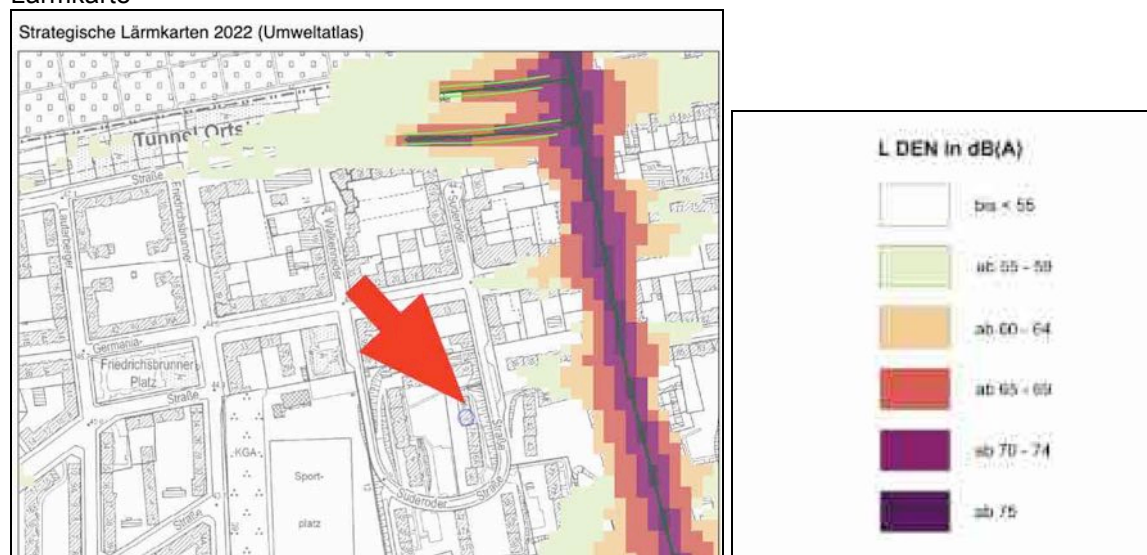
Geschäfte des täglichen Bedarfs (einzelne Discounter) sind in der Nähe vorhanden.

Das Einkaufscenter „Neukölln-Arcaden“ mit einer Vielzahl von weiteren Geschäften ist in ca. 20 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.

Lärmkarte



Erschließung:

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

Anmerkung:

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

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

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

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

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung:

Das zu bewertende Sondereigentum - Wohnung Nr. 35 - befindet sich in einer 4-geschossigen Wohnanlage mit 6 Aufgängen, Flachdach und Keller auf einem großen, begrünten Grundstück. Das Gebäude wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohnung Nummer 35 ist im 1. Obergeschoss links des Aufgangs Nr. 8 gelegen.

Baujahr: um 1961

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Allgemeinbeurteilung:

Die Wohnanlage 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 zur Straße. Im Bereich der rückwärtigen (Garten) Fassade sind Balkone angebaut. Die Fassadengestaltung ist schlicht.

Energiepass :

Ein Energiepass vom 04.09.2018 ist vorhanden. Es wird ein Endenergieverbrauchswert von 156,3 kWh/(m²a) ausgewiesen.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / Mauerwerk
Fassade:	glatt geputzt
Decken:	vermutlich Fertig-Betondecken (übliche Bauweise Im Baujahr)
Dach:	Flachdach
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Treppenhaus:	Treppenanlage massiv in Stahlbeton mit Terrazzo-Belag, Metalltreppengeländer, Wechselsprechanlage

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung: zentrale Öl-Heizung mit WW-Bereitung

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin
Wohnfläche:	ca. 53,13 m² gemäß Teilungserklärung
Keller:	Keller 35 gehört zum Sondereigentum WE 35. Gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „Fahrräder 3“.

Wohngeld/Monat: 251,90 € inkl. 57,30 € Instandhaltungsrücklage,
gültig ab 01.01.2025

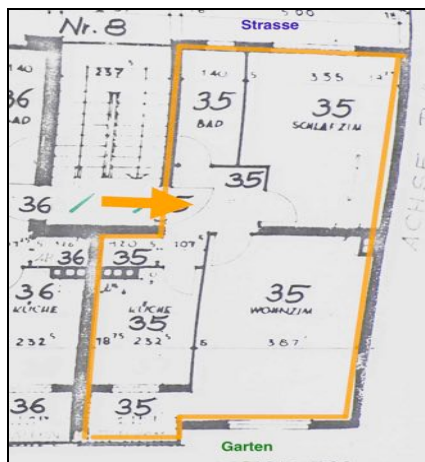
WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 35

Die Wohnung 35 konnte nicht besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme von außen und der Bestandsunterlagen.

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Wohnung im 1. Obergeschoss links des Aufganges Nr. 8 gelegen. Es wird eine mittlere Ausstattung mit „normaler“ Abnutzung unterstellt.

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung: 53,13 m²



Die Wohnung ist nach Ost und West orientiert.

Es handelt sich um eine Zweiraumwohnung mit Küche, Bad, Flur und einem Balkon. Küche und Bad verfügen jeweils über ein Fenster. Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen. Der Balkon ist vom Wohnraum aus begehbar. Das Küchenfenster führt auf den Balkon.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung

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

durchgeführte Instandhaltung

keine größeren Instandhaltungen

Die Heizung kann bis 2038 betrieben werden.

Die geplante Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Jahr 2025 beträgt 35.000 €.

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. Das Grundstück liegt unterhalb der Straßenebene in einem Bogen der Suderoder Straße 6, 6A, 7, 7A, 8, 8A. Die Hauseingänge 8 und 8A befinden sich nahe einer Treppe zur Straße als Verkürzung des Zugangs. Alle Hauseingänge sind ebenfalls über einen ebenen Weg zu erreichen. Eine direkte Zufahrt zum Grundstück ist nicht vorhanden.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 20,41/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Suderoder Straße 6, 6A, 7, 7A, 8, 8A in 12347 Berlin (Britz), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 35 nebst Keller und dem gemeinschaftlichen SNR an dem Kellerraum „Fahrräder 3“ zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 24.10.2024 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 EWV, vereinfachtes EWV, EWV 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 19 / 27 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, 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 genügender Anzahl der Vergleichspreise, der Vorzug zu geben.

Die vom GAA Berlin veröffentlichte Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“ 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: 600,00 €/m², abgestellt auf Wohnbauland bei einer GFZ von 1,0 zum Stichtag 01.01.2024

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichts abgefragt. Es stehen 19 Daten von Verkäufen im Jahr 10/2023 bis 10/2024 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine einfache Wohnlage im Ortsteil Britz. Eine Zuordnung nach Bauzustand und differenzierter Lage konnte nicht erfolgen.

Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• einfache Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:	
• Baujahr 1930 bis 1980	Minimum Kaufpreis	2.576,00 €
• bezugsfrei	Maximum Kaufpreis	5.360,00 €
• Wohnfläche 30 – 80 m ²	Mittelwert Kaufpreis:	3.771,00 €
• Ortsteil Britz		

Abfrage von blockbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Bei der Abfrage von blockbezogenen Daten standen 27 Vergleichswerte aus den Jahren 2023 bis 2024 mit folgenden Abfrageparametern zur Verfügung:

- Bezirk Neukölln
- Ortsteil Britz
- einfache Wohnlage
- Etagenwohnung
- Geschosslage – Obergeschoss
- Balkon
- Bad
- bezugsfrei

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

Tabelle 1: Kauffälle Nr. 1 bis 27

Anmerkung :										Ihr Wertermittlungsobjekt : Britz, Suderöder Straße 8																	
Einzeldaten																											
Nr.	Bz	Jahr	Lfne	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfa	Er	Vf	WB	Endl	OM	WWarm	WKalt	OB	Miete	Viel	BRW	BRWZeile	typOFZ	TNA	KD/m²	Kaufpreis	U
1.	OB	2023	1	02.01.2023				1	1			1			3	176					2.200	1703	2,0	W	4.169	148.000	
2	OB	2023	165	13.02.2023				1	1			1			3	199					2.000	1703	2,0	W	3.251	225.000	
3	OB	2023	179	07.03.2023				1	1			1			3						2.000	1703	2,0	W	4.008	190.000	
4	OB	2023	217	24.03.2023				1	1			1			3						2.000	1703	2,0	W	4.026	275.000	
5	OB	2023	342	28.04.2023				1	1			1			3	355					2.000	1703	2,0	W	3.385	250.000	
6	OB	2023	779	25.08.2023				1	1			1			3	229					850	1353	1,0	W	4.157	175.000	
7	OB	2023	861	14.09.2023				1	1			1			3		173				2.000	1703	2,0	W	4.492	265.000	
8	OB	2023	877	25.09.2023				1	1			1			3	260					850	1353	1,0	W	3.492	147.000	
9	OB	2023	980	09.10.2023				1	1			1			3	261					2.000	1703	2,0	W	3.669	256.860	
10	OB	2023	981	09.10.2023				1	1			1			3	186					2.000	1703	2,0	W	3.758	178.140	
11	OB	2023	988	27.10.2023				1	1			1			3		196				2.000	1703	2,0	W	3.063	200.000	
12	OB	2023	1019	06.11.2023				1	1			1			3		196				2.000	1703	2,0	W	3.382	230.000	
13	OB	2023	1045	16.11.2023				13	1			1			3	394					2.000	1703	2,0	W	5.360	335.000	
14	OB	2023	1137	04.12.2023				1	1			1			3	245					850	1353	1,0	W	4.148	190.000	
15	OB	2024	24	11.01.2024				1	1			1			3	171					1.400	1703	2,0	W	3.675	215.000	
16	OB	2024	43	18.01.2024				1	1			1			3	211					1.400	1703	2,0	W	4.439	190.000	
17	OB	2024	172	29.02.2024				1	1			1			3	197					600	1353	1,0	W	2.576	110.000	
18	OB	2024	179	05.03.2024				1	1			1			3	424					1.400	1703	2,0	W	3.630	245.000	
19	OB	2024	296	06.03.2024				1	1			1			3	241					600	1353	1,0	W	3.371	180.000	
20	OB	2024	343	02.05.2024				1	1			1			3						600	1353	1,0	W	3.302	139.000	
21	OB	2024	378	03.05.2024				1	1			1			3	268					600	1353	1,0	W	2.686	170.000	
22	OB	2024	417	23.05.2024				1	1			1				145					600	1353	1,0	W	5.398	156.000	
23	OB	2024	528	12.06.2024				1	1			1			3		285				1.400	1703	2,0	W	4.232	305.000	
24	OB	2024	546	20.06.2024				1	1			1			3						600	1353	1,0	W	3.705	156.000	
25	OB	2024	547	24.06.2024				1	1			1			3						600	1353	1,0	W	4.333	185.000	
26	OB	2024	548	25.06.2024				1	1			1			3						600	1353	1,0	W	3.545	151.000	
27	OB	2024	632	12.07.2024				1	1			1			3	269					600	1353	1,0	W	3.100	190.000	

Seite 1 von 3

27 Treffer

Übereinstimmende Daten zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichspreisen

- Bezirk Neukölln V
- Ortsteil Britz V
- einfache Wohnlage (SW 3) V
- Baujahre 1930 bis 1970 V
- Etagenwohnung V
- Geschosslage – Obergeschoss OG + EG-Abweichung
- Balkon teilweise ohne Balkon
- Bad V
- verfügbar V
- Vertragsjahre 2023, 2024 V

Anpassung der abweichenden Vergleichswerte an das Bewertungsobjekt

1/ Geschosslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss
Die Wohnungen der Werte 1, 2, 3, 11, 12, 14, 15, 17 und 19 befinden sich im Erdgeschoss. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind in der Regel weniger nachgefragt. Die Preise werden deshalb mit einem Zuschlag von 2 % angepasst.

2/ Balkon/Loggia: Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon. Die Wohnungen mit den Werten 6, 8, 14, 16, 23 und 26 haben keinen Balkon. Die Preise werden deshalb mit einem Zuschlag von 2 % angepasst.

Tabelle 2
Auszug der Vergleichsdaten / Anpassung der Werte

Nr.	Lage	Balkon	WFL	KP/m2 WF	Anpassung zu 1+2	Vergleichswert	angep. Vergl.wert
1	EG	V	38,50	4.169,00 €	1,02	4.169,00 €	4.169,00 €
2	EG	V	69,20	3.251,00 €	1,02	3.316,02 €	3.316,02 €
3	EG	V	47,40	4.008,00 €	1,02	4.088,16 €	4.088,16 €
4	OG	V	68,30	4.026,00 €	1,00	4.026,00 €	4.026,00 €
5	OG	V	74,30	3.365,00 €	1,00	3.365,00 €	3.365,00 €
6	OG	/	42,10	4.157,00 €	1,02	4.240,14 €	4.240,14 €
7	OG	V	59,00	4.492,00 €	1,00	4.492,00 €	4.492,00 €
8	OG	/	42,10	3.492,00 €	1,02	3.561,84 €	3.561,84 €
9	OG	V	70,00	3.669,00 €	1,00	3.669,00 €	3.669,00 €
10	OG	V	47,40	3.758,00 €	1,00	3.758,00 €	3.758,00 €
11	EG	V	65,30	3.063,00 €	1,02	3.124,26 €	3.124,26 €
12	EG	V	68,00	3.282,00 €	1,02	3.282,00 €	3.282,00 €
13	OG	V	62,50	5.360,00 €	1,00	5.360,00 €	
14	EG	/	45,80	4.148,00 €	1,04	4.313,92 €	4.313,92 €
15	EG	V	58,50	3.675,00 €	1,02	3.748,50 €	3.748,50 €
16	OG	/	42,80	4.439,00 €	1,02	4.527,78 €	4.527,78 €
17	EG	V	42,70	2.576,00 €	1,02	2.576,00 €	
18	OG	V	67,50	3.630,00 €	1,00	3.630,00 €	3.630,00 €
19	EG	V	53,40	3.371,00 €	1,02	3.438,42 €	3.438,42 €
20	OG	V	42,10	3.302,00 €	1,00	3.302,00 €	3.302,00 €
21	OG	V	63,30	2.686,00 €	1,00	2.686,00 €	
22	OG	V	28,90	5.398,00 €	1,00	5.398,00 €	
23	OG	/	70,40	4.332,00 €	1,02	4.418,64 €	4.418,64 €
24	OG	V	42,10	3.705,00 €	1,00	3.705,00 €	3.705,00 €
25	OG	V	42,70	4.333,00 €	1,00	4.333,00 €	4.333,00 €
26	OG	/	42,60	3.545,00 €	1,02	3.615,90 €	3.615,90 €
27	OG	V	61,30	3.100,00 €	1,00	3.100,00 €	3.100,00 €
						103.244,58 €	87.224,58 €

Die Datenbasis von 27 Werten wird als hinreichend für die Ermittlung des Vergleichswertes eingeschätzt. Von den 23 angepassten Werten wird ein Mittelwert zum Vergleich gebildet:

Mittelwert der Werte $103.244,58 \text{ €} / 27 = 3.823,87 \text{ €/m}^2$

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

1. Abweichung nach oben: 13, 22
2. Abweichung nach unten: 17, 21

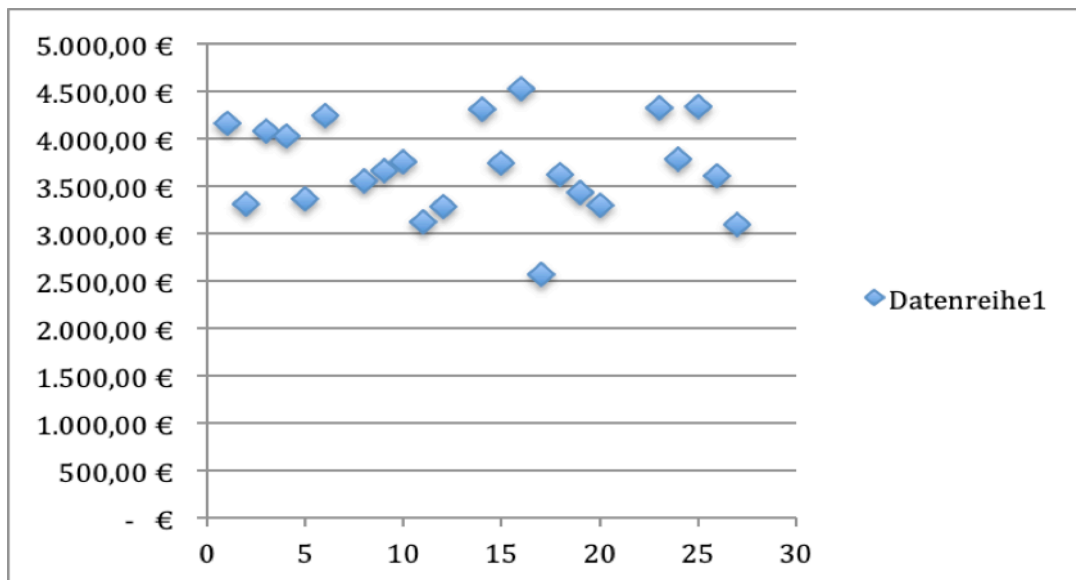
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben die Werte 1-12, 14-16, 18-20 und 23-27 (23 Werte).

Die 22 verbliebenen Vergleichswerte bilden auf Grund der ausreichenden Menge und der hinreichenden Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt die Basis für die Vergleichswertberechnung.

$$87.224,58 \text{ €} / 23 \text{ Werte} = 3.792,37 \text{ €/m}^2$$

vorläufiger Vergleichswert 3.792,37 €/m²

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise zwischen 3.000 € und 4.000 € gruppieren.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 3.792,37 €/m².

$$\text{Wohnfläche } 53,13 \text{ m}^2 \times 3.792,37 \text{ €/m}^2 = 201.488,62 \text{ €}$$

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt rd. 201.000,00 €.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1/ Sondernutzungsrecht

Keine wertmäßige Berücksichtigung fand bisher das der Wohnung 35 zugeordnete gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „Fahrräder 3“.

Das SNR wird pauschal mit 2.000 € geschätzt und bewertet.

2/ Immobilienmarkt

Aktuell sind eine Dämpfung des Immobilienmarktes und eine Veränderung des Kapitalmarktes (Erhöhung der Hypothekenzinsen) zu beobachten. Die Dämpfung des Immobilienmarktes ist gekennzeichnet durch sinkende Nachfrage und sinkende Preise. Ursachen sind im Kapitalmarkt (Verteuerung der Darlehen) und in einer wirtschaftlichen Verunsicherung zu suchen. Eine kurzfristige positive konjunkturelle Entwicklung zeichnet sich nicht ab. Die derzeitige, vermutlich längerfristige Dämpfung des Immobilienmarktes, zumindest eine anhaltende Stagnation, wird mit einem **Abschlag von 5 %** vom Vergleichswert berücksichtigt.

vorläufiger Vergleichswert	201.000,00 €
1/ Zuschlag SNR	+ 2.000,00 €
2/ Immobilienmarkt Abschlag 5 %	10.050,00 €
angepasster Vergleichswert	192.950,00 €

gerundet 193.000,00 €

Der angepasste Vergleichswert beträgt rd. 3.633 €/m² Wohnfläche (53,13 m²).

Der Vergleichswert für die Wohnung 35 beträgt rund 193.000,00 €.

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. 3.633 €/m² Wohnfläche liegt ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen zwischen dem Minimum von 2.576 €/m² und dem Maximalwert 5.360 €/m² und nahe dem Mittelwert von 3.771 € aus dem Grundstücksmarktbericht.

Der Verkehrswert wird auf der Basis des Vergleichswertverfahrens festgelegt und beträgt rd. 193.000,00 €.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **193.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 20,41/1.000 am Grundstück

Suderoder Straße 6, 6A, 7, 7A, 8, 8A in 12347 Berlin (Britz) und dem Sondereigentum

an der Wohnung Nummer 35 nebst Keller und dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht
an dem Kellerraum „Fahrräder 3“

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 mit

rd. 193.000,00 €

in Worten: Einhundertdreißigtausend 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, 11.12.2024

Unterschrift

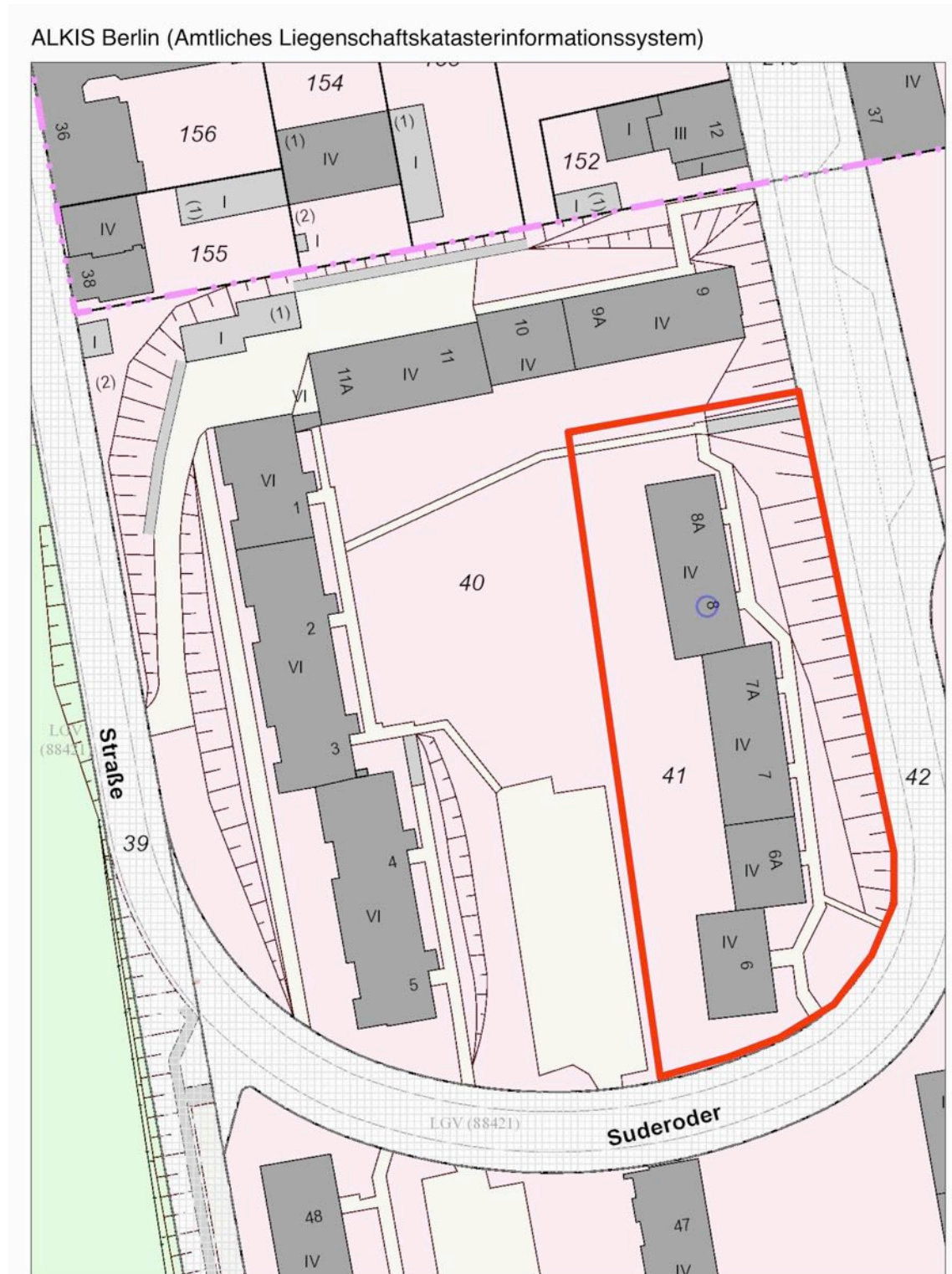
3.4 Angaben für das Amtsgericht

- a) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlins aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 26.09.2024 in der Akte der SV).
- b) WEG-Verwalter: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Wohngeld/Monat: 251,90 € inkl. 57,30 € Instandhaltungsrücklage,
gültig ab 01.01.2025
- c) Mieter: Die Wohnung ist vertragsfrei und wird von der Eigentümerin,
XXX genutzt.
- 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 04.09.2018 wurde vorgelegt.

4. Anlagen

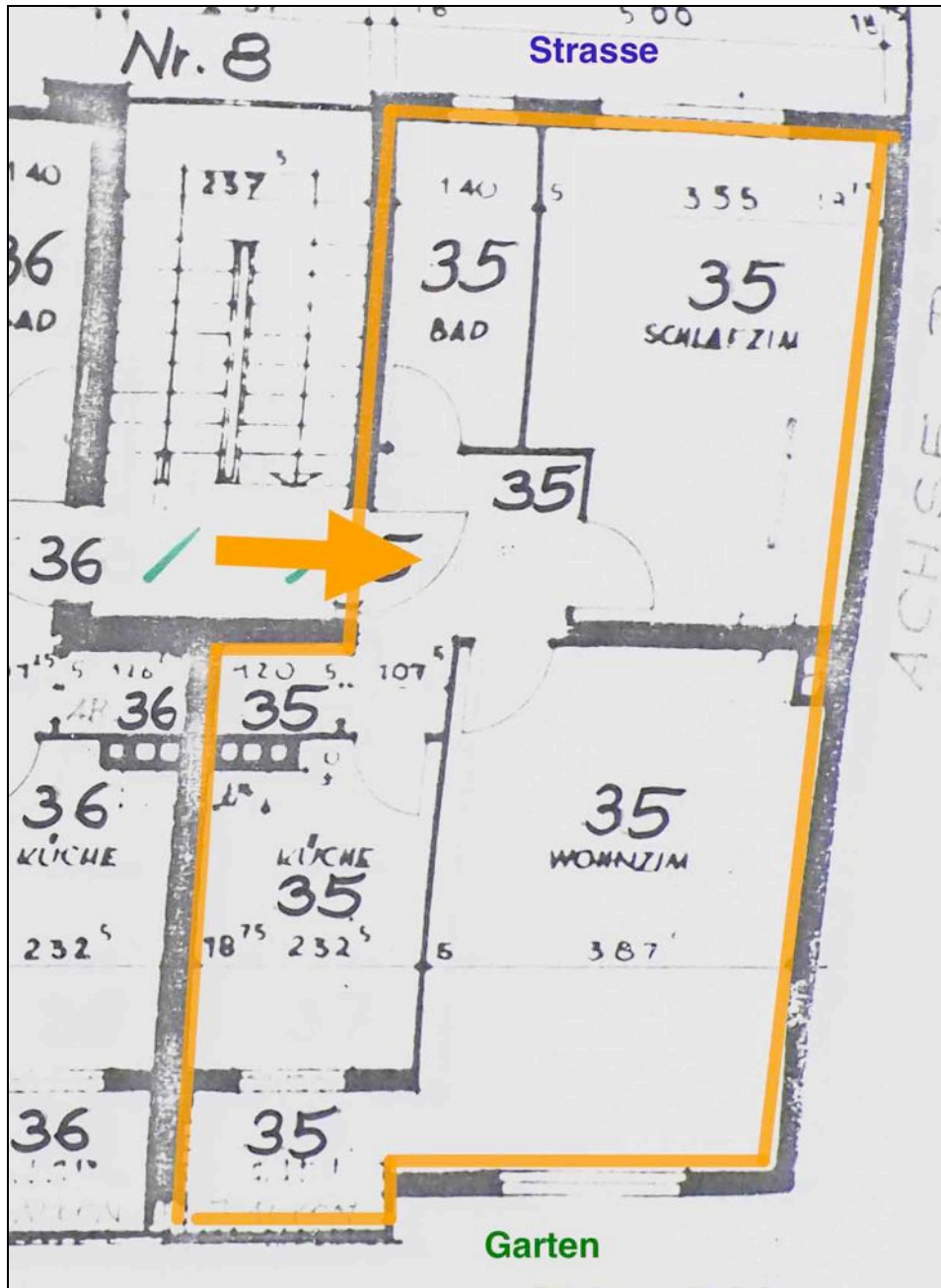
4.1 Flurkarte



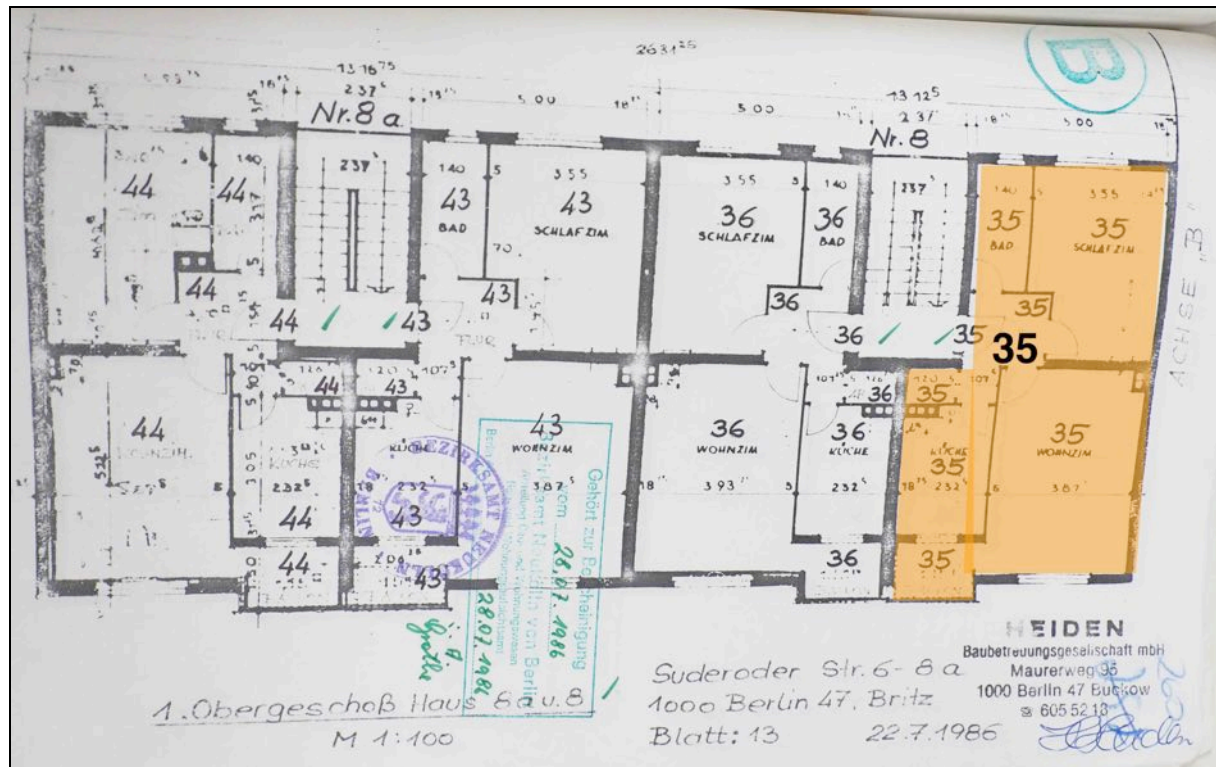
Luftbild Karte: Google maps

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

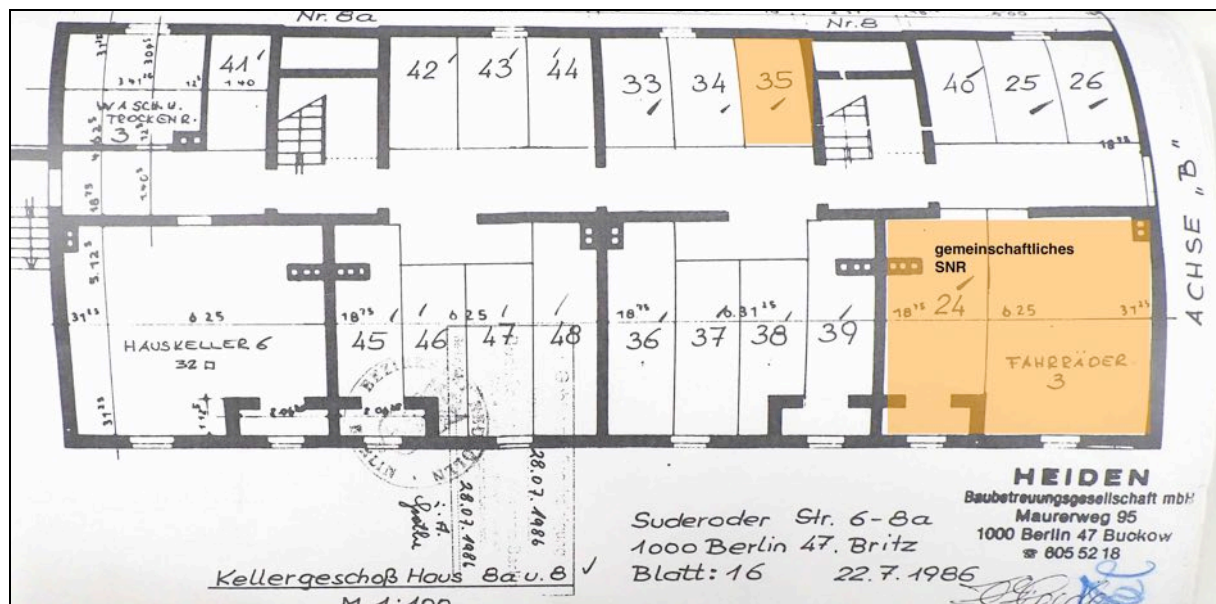
Grundriss Wohnung 35



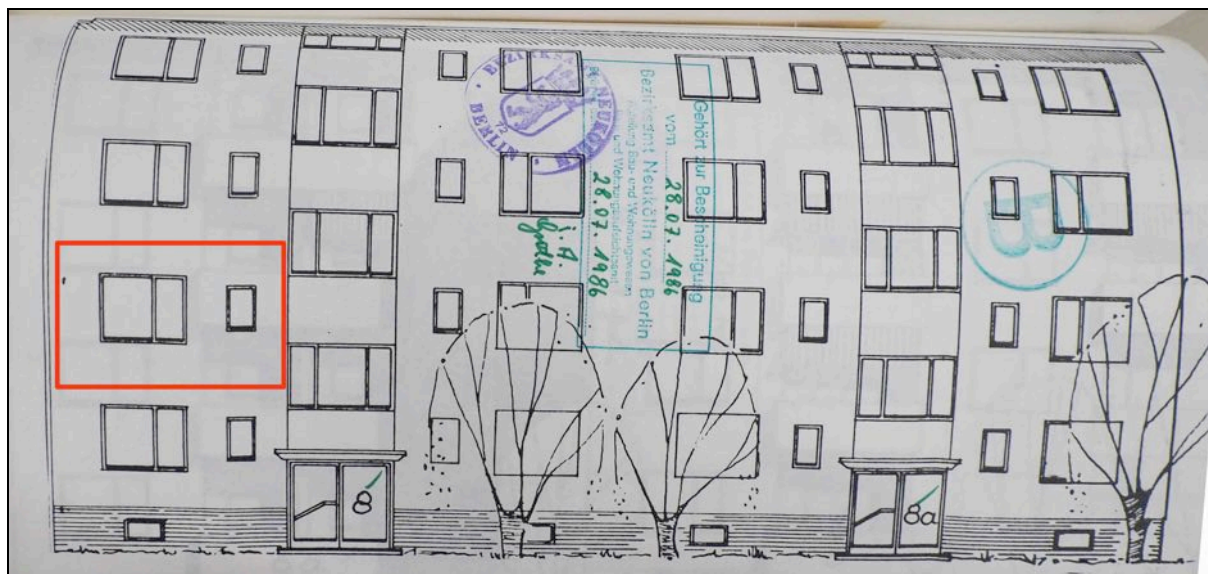
Grundriss 1. Obergeschoss



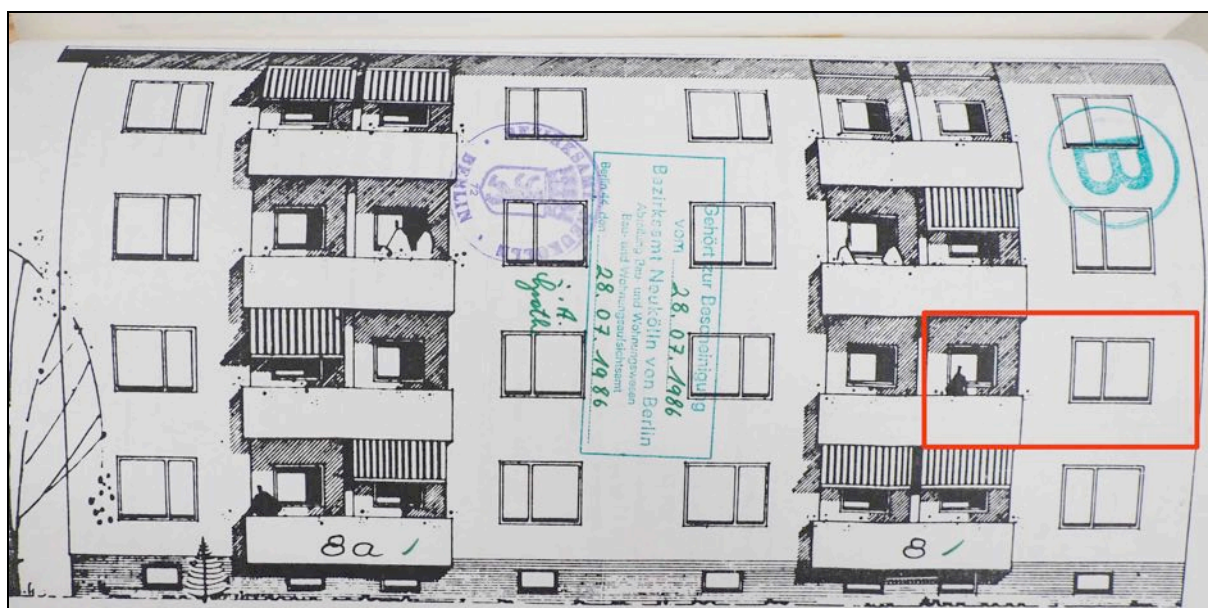
Grundriss Keller / Sondernutzungsrecht



Keller 35 und gemeinschaftliches SNR am Kellerraum „Fahrräder 3“



Vorderansicht Suderoder Straße 8, 8A



Rückansicht Suderoder Straße 8, 8A

4.3 Auszug aus der Teilungserklärung (Sondernutzungsrechte)

Die jeweiligen Eigentümer der im Hause Suderoder Straße 8 und 8 a belegenen Wohnungen, nämlich der Wohnungen Nr. 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 (Suderoder Straße 8) und Nr. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 (Suderoder Straße 8a) erhalten als Gesamtberechtigten den mit "Fahrräder 3" bezeichneten Keller-raum zur gemeinsamen Nutzung.

3. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 17 erhält das Recht, über der gesamten Dachfläche der Eigentumswohnungsanlage ein Satteldach zu errichten und dieses auszubauen, und zwar zu Wohnzwecken oder sonstigen Zwecken. Bei dem Auf- und Ausbau des Daches kann das Gemeinschaftseigentum beliebig in Anspruch genommen werden. Kosten für den Ausbau des Daches hat der jeweils Auszuberechtigte zu tragen und insoweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer freizustellen.

Das ausgebaute Dach kann in beliebige Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt werden. Insoweit sind dann die 1.000 Anteile der Gesamtanlage zu ändern und die Lastenfreistellung neu zu regeln.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 17 erhält von sämtlichen Wohnungseigentümern die Vollmacht, alle für den Aus- und Aufbau und für die Neuaufteilung erforderlichen Erklärungen in seinem Namen abzugeben und entgegenzunehmen.

Der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die entsprechende Vollmacht gesondert dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 17 zu erteilen.

Die in § 35 Bevollmächtigten werden ebenfalls bevollmächtigt, auch nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher die für die Aufteilung erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Die in § 35 Bevollmächtigten erhalten auch ausdrücklich das Recht, Untervollmacht zu erteilen.

Es wird beantragt, vorstehende Regelungen als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch zu vermerken.

4.4 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|---|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Wertermittlungsrichtlinie | (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Auszug aus der Kaufpreissammlung | vom GAA veröffentlicht für 2023 |

Wesentliche Literatur:

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

4.5 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.