

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 54/25 3.291/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück in 12047 Berlin, Sonnenallee 12, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nummer 3 eingetragen im Grundbuch von Neukölln, Blatt 16021 erstellt am: 23.09.2025
--	--

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 17.09.2025 ermittelt mit rd.

360.000,00 €

<u>Nutzfläche:</u>	75,60 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Nutzung:</u>	Gewerbe/Bürofläche gemäß Teilungserklärung
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer
<u>postalische Anschrift:</u>	Sonnenallee 12, 12047 Berlin
<u>Lage:</u>	in Neukölln, südöstlich der Mitte Berlins, sehr gute Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel, Lärmbelastung
<u>Baujahr:</u>	ca. 1894
<u>Denkmalstatus:</u>	nicht in der Denkmaldatenbank Berlin aufgeführt
<u>Gemeinschaftseigentum:</u>	6-geschossiges Wohn-/Geschäftshaus, unterkellert, DG ausgebaut, in geschlossener Bebauung, bestehend aus Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Hinterhaus, 3 GE im EG, 37 WE, 9 Garagen
<u>Kurzbeschreibung der Räume Nr. 3 :</u>	-Beschreibung gemäß Aktenlage ohne Innenbesichtigung- gelegen im EG im Seitenflügel rechts, vier Räume, Flur, WC, Zugang vom HHS und SFL, ohne Keller
<u>Nutzung:</u>	Gewerbe (Büro / Laden) gemäß Teilungserklärung
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum wird instand gehalten

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 14 Fotos.

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Sonnenallee 12, 12047 Berlin 3.291/100.000 Miteigentumsanteil Grundbuch von Neukölln, Blatt 16021 (Stand 24.04.24) Sondereigentum an den Räumen Nr. 3, gelegen im Seitenflügel EG rechts Vertragszustand vertragsfrei Wohngeld 285,00 €, inkl. 55,00 € Instandhaltungsrücklage Wohnlage: einfach gemäß Mietspiegel, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, Lärmbelastung</p>
<p>Straßenfassade</p>	
	<p>Beschreibung Gemeinschaftseigentum Baujahr 1894 Denkmalstatus nicht in der Denkmaldatenbank Berlin aufgeführt Bauzustand bestehend aus Vorderhaus, einem Seitenflügel und Hinterhaus, 6 Geschosse (EG, 4 OG und ausgebaut DG), unterkellert 37 WE, 3 GE, 9 Garagen, zwei Höfe Das Gebäude wird instandgehalten. Reparaturen werden ausgeführt. Ein Aufzug besteht jeweils am Vorder- und Hinterhaus. Zentrale Gasheizung (von 2017) mit dezentraler WW-Bereitung</p>
<p>Umgebungsbebauung Sonnenallee</p>	
	<p>Beschreibung Sondereigentum Räume Nr. 3 (Gewerbe) Die Räume konnten nicht besichtigt werden. postalische Anschrift Sonnenallee 12, 12047 Berlin Lage SFL, EG rechts, Räume zum 1. Innenhof orientiert, 2. Zugang im Hinterhaus links vorn Nutzfläche 75,60 m² gem. Teilungserklärung (TE) Nutzung gewerbliche Nutzung (Laden, Büro) gemäß TE Aufteilung 4 Räume, Flur, Toilette Keller Der Gewerbeeinheit ist kein Keller zugeordnet. Ausstattung konnte nicht ermittelt werden, Es wird eine einfache zeitgemäße Ausstattung unterstellt.</p>
<p>Lage der Räume 3 / SFL / HHS</p>	
	
<p>Grundriss Räume 3</p>	<p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</p>

Verkehrswert: rd. 360.000,00 € zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025

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	8
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	9
	- 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	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	11
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	23
4.3	Auszug Teilungserklärung (Räume 3)	24
4.4	Literaturverzeichnis	25
4.5	Fotodokumentation	26

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	3.291/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Sonnenallee 12 12047 Berlin
postalische Anschrift:	Sonnenallee 12, 12047 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	17.09.2025
Ortstermin:	17.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude - 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 beigefügt) - Teilungserklärung (nicht beigefügt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung - Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom 21.08.2025 - Protokoll der WEG-Versammlung vom 17.07.2025 - Energieausweis vom 22.03.2019

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 Neukölln Neukölln Blatt 16021 (Ausdruck vom 24.04.2025)
--	---

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Neukölln
	1/ 3.291/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 109 / Flurstück 21:	1.108 m ² Gebäude- und Freifläche Sonnenallee 12
--------------------------	---

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Räumen

Abteilung I:

Eigentümer:
3/ XXX

Abteilung II:

1/1 Eigentümer dieses Grundstück sind nicht berechtigt, weitere Fensteröffnungen in der Grenzmauer nach dem Grundstück Neukölln Blatt 2038 herzustellen und verpflichtet, die vorhandenen Fenster auf Verlangen der Stadtgemeinde Berlin als Nachbar des Grundstücks zu beseitigen. Eingetragen am 8.7.1924 zu Gunsten der Stadt Berlin.

9/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 24.04.2025

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 12.12.1996, 10.7. / 15.8.1997
wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum: 37 Wohneinheiten mit den Nummern 4 bis 40

Teileigentum: 3 Teileigentumseinheiten mit den Nummern 1 bis 3
9 Garagen mit den Nummern 41 bis 49

Keller sind den Wohnungen mit gleicher Nummer zugeordnet. Gewerbeeinheiten verfügen nicht
über einen Keller. Dem zu bewertenden Sondereigentum Nummer 3 ist kein Keller zugeordnet.

2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten: Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungs-
kataster Berlin aufgeführt (schriftliche Auskunft vom
21.08.2025 in der Akte der SV).

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmaldatenbank
Berlin aufgeführt.

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

planungsrechtliche Auskunft: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des
festgesetzten Bebauungsplans XIV-142, XIV-B 1
im allgemeinen Wohngebiet.
Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Festgesetzter Bebauungsplan



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.902.645 Einwohner (Stand 30.06.2025)
Bezirk Neukölln	330.261 Einwohner (Stand 30.06.2025)
Ortsteil Neukölln	162.548 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln im Ortsteil Neukölln
Flughäfen in Berlin	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Neukölln im Ortsteil 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 Ortsteil Neukölln in der Nähe des Zentrums des Bezirks Neukölln (Rathaus). Neukölln ist vorwiegend durch verdichtete städtische Bebauung gekennzeichnet. Grünanlagen und der große Volkspark „Hasenheide“ (am Columbiadamm) gehören aber ebenso zum Stadtbild Neuköllns. Die Sonnenallee ist fast 5 km lang. Sie beginnt am Hermannplatz und mündet in den Baumschulenweg.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Lagebeschreibung

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich unmittelbar am Hermannplatz. Die Sonnenallee ist eine stark befahrene Durchgangsstraße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch geschlossene, städtische Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit 5 und 6 Geschossen. In den Erdgeschosszonen befinden sich nahezu durchgehend Gewerbeeinheiten (Geschäfte, Gaststätten, verschiedene Dienstleistungen).

Wohnlage gemäß Mietspiegel: einfach



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Busanschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe beispielsweise am Hermannplatz / Sonnenallee.

U-Bahn U-Bahnhof Hermannplatz ist etwa 100 m entfernt
S-Bahn S-Bahnhof Sonnenallee ca. 10 Minuten mit der BVG (Bus)

City West ca. 30 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost ca. 15 Minuten mit der BVG (Alex)

Anschluss an den Stadtring A100 besteht z.B. auf der Sonnenallee in ca. 1 km Entfernung.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindereinrichtungen und Gaststätten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Auf der Sonnenallee und auf der benachbarten Karl-Marx-Straße sind eine Vielzahl von weiteren Geschäften, Kaufhäusern, Gaststätten und öffentlichen Einrichtungen (Bezirksamt, Amtsgericht) fußläufig nach wenigen Minuten erreichbar.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm: (Tag, Abend, Nacht) 65 - 74 dB(A)



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 - Räume Nr. 3 - befindet sich im Seitenflügel des 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Vorderhaus, Hinterhaus, einem Seitenflügel zwei Innenhöfen und 9 Garagen.

Die Räume Nummer 3 sind im Erdgeschoss rechts des Seitenflügels gelegen.

Baujahr: um 1894

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in geschlossener Bebauung errichtet. Es befindet sich in einem lebhaften Viertel mit sehr guter Infrastruktur und Lärmbelastung. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Schule.

Außenansicht:

Die Straßenansicht der Fassade ist mit einem einfachen Erkervorbau und Loggien gestaltet. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wurde durch Dachflächenfenster und zwei Gauben erweitert.

Energiepass :

Ein Energiepass vom 22.03.2019 wurde vorgelegt. Es wird ein Energieendverbrauch von 134 kWh (m²a) ausgewiesen.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / Mauerwerk
Fassade:	glatt geputzt mit einem Erker und Loggien
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken (übliche Bauweise in der Entstehungszeit)
Dach:	Mansarddach mit keramischer Deckung, Flachdachbereich, Gauben und Dachflächenfenstern, im Hofbereich Dachterrassen
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Treppenhaus:	Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen, Holztreppengeländer, repräsentativer Eingangsbereich im Vorderhaus mit Deckenmalerei, Stuck und historischen Fußbodenfliesen
Türen:	Wohnungs- und Hauseingangstüren aus der Entstehungszeit des Gebäudes

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung:	zentrale Gasheizung
WW-Bereitung:	dezentral mit Durchlauferhitzern und WW--Boilern

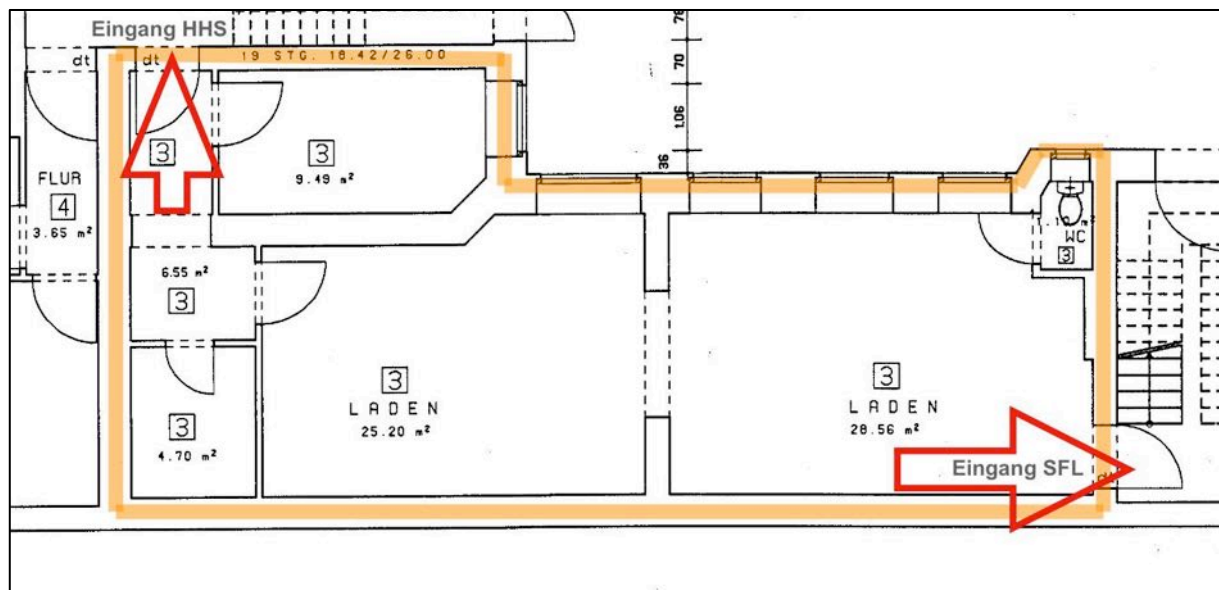
2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer
Nutzfläche:	75,60 m ² gemäß Teilungserklärung
Keller:	Der Gewerbeeinheit ist kein Keller zugeordnet.
Wohngeld/Monat:	285,00 €, inkl. 55 € Instandhaltungsrücklage
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung des Sondereigentums Räume Nummer 3

Die Räume konnten nicht besichtigt werden. Das daraus resultierende Bewertungsrisiko wird mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Gewerbeeinheit im Erdgeschoss rechts des Seitenflügels gelegen. Sie gliedert sie sich in 4 Räume (davon 2 Räume zusammenhängend mit breitem Durchgang), Flur und Toilette. Die Gewerbeeinheit wird sowohl vom Seitenflügel rechts als auch vom Hinterhaus (vorn links) erschlossen. Die Fenster sind alle zum ersten Innenhof orientiert. Den Räumen ist gemäß Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung eine gewerbliche Nutzung (Büro, Laden) zugewiesen. Von außen ist eine gewerbliche Nutzung (Werbung, Beschilderung an Klingel oder Fassade) nicht zu erkennen. Es wird eine Wohnnutzung vermutet. Zum möglichen Ausbau der Räume (Einbau von Bad oder Küche) können keine Angaben gemacht werden.



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 Instandhaltungen

2017	Austausch der beiden Kessel und Brenner der Heizungsanlage	ca. 35.000 €
2017/2018	Instandsetzung der Hofdurchfahrt	ca. 6.000 €
2018	Austausch Rolltor	ca. 7.000 €
2019	Instandsetzung der Aufzugsschächte	ca. 10.000 €
2020	Instandsetzung der Garagenzufahrten	ca. 12.000 €
2022	Instandsetzung der Silikonabdichtung der Aufzugsverglasung	ca. 6.000 €
2024	Außenabsicherung der Kellerfenster, Reparatur Kellerlichtschächte	ca. 6.500 €
2025	Instandsetzung der Ölabdichtung in den Aufzugsschächten, Herstellen einer Entwässerungsleitung bis zur Hofentwässerung (noch nicht abgeschlossen)	ca. 18.000 €

Bauauflagen

Es sind keine Bauauflagen aktenkundig.

Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm ist zum Ortstermin nicht offenkundig geworden und ist auch nicht aktenkundig. Der festgestellte Hausschwamm wurde saniert.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Die Hofflächen und Zufahrten sind befestigt. Die Zufahrt zur Straße ist mit einem Rolltor gesichert. Im ersten Hof sind Grünflächen angelegt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 3.291/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Sonnenallee 12, 12047 Berlin zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 17.09.2025 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 34 / 31 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2 bewertet werden. **Das Bewertungsobjekt ist gewerblich nutzbar.** Die erweiterte Nutzbarkeit wird unter dem Punkt „Objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 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 einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen 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 ermittelt.

3.2 Vergleichswertermittlung

Bodenwert nachrichtlich: 2.200 €/m², abgestellt auf Wohnbauland bei einer GFZ von 2,5 zum Stichtag 01.01.2025, BRW-Nummer 1828

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichts abgefragt. Es stehen 34 Daten von Verkäufen im Jahr 09/2024 bis 09/2025 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine einfache Wohnlage im Ortsteil Neukölln. Eine Zuordnung nach Bauzustand und differenzierter Lage konnte nicht erfolgen.

1/ Für **bezugsfreie** Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

- einfache Wohnlage
 - Baujahr 1885 bis 1910
 - bezugsfrei
 - Wohnfläche 50 - 120 m²
 - Ortsteil Neukölln
- Wertspannen Gutachterausschuss:
- Minimum Kaufpreis 3.315,00 €
 - Maximum Kaufpreis 7.332,00 €
 - Mittelwert Kaufpreis: 5.809,00 €

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

Bei der Abfrage von blockbezogenen Daten standen 31 Vergleichswerte aus den Jahren 2024 und 2025 mit folgenden Abfrageparametern zur Verfügung:

- Bezirk Neukölln
- Ortsteil Neukölln
- einfache Wohnlage
- Etagenwohnung
- Geschosslage - Erdgeschoss
- Loggia / Balkon - nein
- vertragsfrei
- Baujahr

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

Tabelle 1: Kauffälle Nr. 1 bis 31

Anmerkung :																				Ihr Wertermittlungsobjekt : Neukölln, Sonnenallee 12									
Einzeldaten																													
Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Ew	Vf	WB	Endj	OM	WWarm	WKalt	OG	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KP/m ²	Kaufpreis			
1	08	2024	210	01.03.2024			3	1	1			1			3	173						2.200	1828	2,5	W	6.191	188.510		
2	08	2024	308	28.03.2024				1	1			1			3	232						2.200	1828	2,5	W	7.418	579.000		
3	08	2024	275	02.04.2024				13	1			1			3							2.200	1828	2,5	W	5.353	263.000		
4	08	2024	390	30.04.2024				13	1			1			3							2.200	1828	2,5	W	6.286	275.000		
5	08	2024	400	08.05.2024				1	1			1			3	230						2.200	1828	2,5	W	6.397	430.000		
6	08	2024	412	15.05.2024				1	1			1			3							2.200	1828	2,5	W	4.172	320.000		
7	08	2024	537	17.06.2024				1	1		1	1			3	169						2.200	1828	2,5	W	5.067	190.000		
8	08	2024	538	19.06.2024				1	1			1			3	307						2.200	1828	2,5	W	4.306	260.000		
9	08	2024	577	03.07.2024			3	13	1			1			3							2.200	1828	2,5	W	6.258	250.000		
10	08	2024	678	24.07.2024				1	1			1			3							2.200	1828	2,5	W	7.316	395.080		
11	08	2024	696	07.08.2024				1	1			1			3							2.200	1828	2,5	W	9.280	290.000		
12	08	2024	733	16.08.2024				13	13			1			3	115						2.200	1828	2,5	W	5.281	175.000		
13	08	2024	1008	14.10.2024			3	13	1			1			3	200						2.200	1828	2,5	W	4.419	130.000		
14	08	2024	1088	25.11.2024				11	1			1			3	122						2.200	1828	2,5	W	6.937	229.900		
15	08	2024	1151	25.11.2024				13	1			1			3	390						2.200	1828	2,5	W	5.088	420.000		
16	08	2024	1142	29.11.2024				1	1			1			3	315						2.200	1828	2,5	W	6.657	335.000		
17	08	2024	1218	04.12.2024				11	1			1			3	657						2.200	1828	2,5	W	4.547	625.000		
18	08	2024	1287	30.12.2024				2	1			1			3			98				2.200	1828	2,5	W	5.099	297.386		
19	08	2025	2	02.01.2025				11	1			1			3	233						2.200	1828	2,5	W	6.086	316.000		
20	08	2025	14	10.01.2025				1	1			1			3	206						2.200	1828	2,5	W	5.253	249.000		

Fortsetzung Tabelle 1

21	08	2025	87	17.01.2025			1	1		1		3	189			2.200	1828	2,5	W	3.947	122.500
22	08	2025	85	22.01.2025			2	1		1		3	147			2.200	1828	2,5	W	4.460	180.000
23	08	2025	104	10.02.2025			1	1		1		3	283			2.200	1828	2,5	W	7.100	270.000
24	08	2025	123	10.02.2025			11	1		1		3	298			2.200	1828	2,5	W	5.307	249.000
25	08	2025	117	11.02.2025			1	1		1		3	213			2.200	1828	2,5	W	5.243	259.000
26	08	2025	263	06.03.2025			1	1		1		3				2.200	1828	2,5	W	5.823	230.000
27	08	2025	346	31.03.2025			1	1		1		3	320			2.200	1828	2,5	W	5.461	300.000
28	08	2025	324	14.04.2025			1	1		1		3	106			2.200	1828	2,5	W	6.223	229.000
29	08	2025	419	29.04.2025			1	1		1		3	244			2.200	1828	2,5	W	5.855	320.000
30	08	2025	553	16.06.2025			1	11		1		3	269			2.200	1828	2,5	W	4.142	145.000
31	08	2025	742	17.07.2025			1	1		1		3	641			2.200	1828	2,5	W	6.545	875.000

Seite 4 von 4
31 Treffer

Zuerst werden „Ausreißer“ nach oben oder unten eliminiert. Das betrifft hier den Vergleichswert Nummer 11 mit 9.280,00 €/m².

Übereinstimmende Daten zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichspreisen

- Bezirk Neukölln V
- Ortsteil Neukölln V
- einfache Wohnlage (SW 3) V
- Bodenrichtwert 2.200 € V
- Etagenwohnung V
- Geschosslage – Erdgeschoss Die WE 1, 2, 5, 7-10, 12-20, 22-28 und 31 liegen im OG.
- Balkon / Loggia nein Die Wohnungen 2, 5, 6, 8, 15, 16 und 18 haben Balkon.
- vertragsfrei (Vf 1) V

Abweichung Geschosslage / Bewertungsobjekt – Lage im EG

Die Vergleichsobjekte mit den Nummern 1, 2, 5, 7-10, 12-20, 22-28 und 31 liegen im OG. Das Bewertungsobjekt ist im EG gelegen. Es erfolgt eine Anpassung mit einem Abschlag von 2 %, da Objekte im EG oft weniger nachgefragt werden.

Abweichung Balkon / Loggia / Bewertungsobjekt hat keinen Balkon

Die Vergleichsobjekte mit den Nummern 2, 5, 6, 8, 15, 16 und 18 haben einen Balkon. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt mit einem Abschlag von 2%, Wohnungen mit Balkon In der Regel mehr nachgefragt werden.

Tabelle 2
Auszug der Vergleichsdaten / Anpassung der Werte

Nr.	G-lage	Balkon	WFL	KP/m2 WF	Anpassung zu 1+2	Vergleichswert	angep. Vergl.wert
1	OG	V	30,45	6.191,00 €	0,98	6.067,18 €	6.067,18 €
2	OG	B	78,05	7.418,00 €	0,96	7.121,28 €	
3	V	V	49,13	5.353,00 €	1,00	5.353,00 €	5.353,00 €
4	V	V	43,75	6.286,00 €	1,00	6.286,00 €	6.286,00 €
5	OG	B	67,22	6.397,00 €	0,96	6.141,12 €	6.141,12 €
6	V	B	76,70	4.172,00 €	0,98	4.088,56 €	
7	OG	V	37,50	5.067,00 €	0,98	4.965,66 €	4.965,66 €
8	OG	B	60,38	4.306,00 €	0,96	4.133,76 €	
9	OG	V	39,95	6.258,00 €	0,98	6.132,84 €	6.132,84 €
10	OG	V	54,00	7.316,00 €	0,98	7.169,68 €	
11			31,25	9.280,00 €			
12	OG	V	33,14	5.281,00 €	0,98	5.175,38 €	5.175,38 €
13	OG	V	29,42	4.419,00 €	0,98	4.330,62 €	4.330,62 €
14	OG	V	33,14	6.937,00 €	0,98	6.798,26 €	
15	OG	B	82,55	5.088,00 €	0,96	4.884,48 €	4.884,48 €
16	OG	B	50,32	6.657,00 €	0,96	6.390,72 €	6.390,72 €
17	OG	V	137,45	4.547,00 €	0,98	4.456,06 €	4.456,06 €
18	OG	B	58,32	5.099,00 €	0,96	4.895,04 €	4.895,04 €
19	OG	V	51,92	6.086,00 €	0,98	5.964,28 €	5.964,28 €
20	OG	V	47,40	5.253,00 €	0,98	5.147,94 €	5.147,94 €
21	V	V	31,04	3.947,00 €	1,00	3.947,00 €	
22	OG	V	40,36	4.460,00 €	0,98	4.370,80 €	4.370,80 €
23	OG	V	38,03	7.100,00 €	0,98	6.958,00 €	
24	OG	V	46,92	5.307,00 €	0,98	5.200,86 €	5.200,86 €
25	OG	V	49,40	5.243,00 €	0,98	5.138,14 €	5.138,14 €
26	OG	V	39,50	5.823,00 €	0,98	5.706,54 €	5.706,54 €
27	OG	V	54,94	5.461,00 €	0,98	5.351,78 €	5.351,78 €
28	OG	V	36,80	6.223,00 €	0,98	6.098,54 €	6.098,54 €
29	V	V	54,65	5.855,00 €	1,00	5.855,00 €	5.855,00 €
30	V	V	35,01	4.142,00 €	1,00	4.142,00 €	
31	OG	V	133,70	6.545,00 €	0,98	6.414,10 €	6.414,10 €
						164.684,62 €	120.326,08 €

Die Datenbasis von 30 Werten wird als hinreichend für die Ermittlung des Vergleichswertes eingeschätzt. Von den 30 angepassten Werten wird ein Mittelwert zum Vergleich gebildet:

Mittelwert der Werte $164.684,62 \text{ €} / 30 = 5.489,48 \text{ €/m}^2$

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

1. Abweichung nach oben - über ca. 6.590 € (4 Werte): 2, 10, 14 und 23
2. Abweichung nach unten - unter ca. 4.390 € (4 Werte): 6, 8, 21 und 30

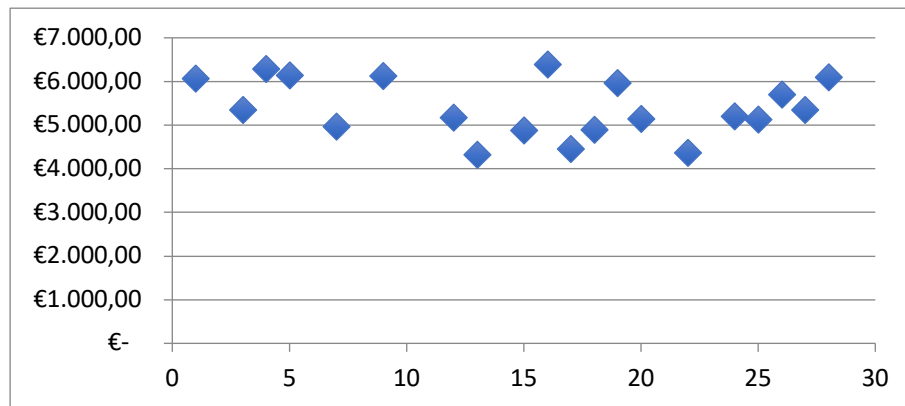
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben die Werte 1, 3, 4, 5, 7, 9, 12, 13, 15-20, 22, 24-29 und 31 (22 Werte).

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

$$120.326,08 \text{ €} / 22 \text{ Werte} = 5.469,37 \text{ €/m}^2$$

vorläufiger Vergleichswert: 5.469,37 €/m²

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 5.469 €/m².

$$\text{Nutzfläche } 75,60 \text{ m}^2 \times 5.469 \text{ €/m}^2 = 413.456,40 \text{ €}$$

Der vorläufige Vergleichswert der Räume 3 beträgt rd. 413.500 €.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

**1/ Bewertungsrisiko gemäß Punkt 2.4
Abschlag 5 %**

2/ Anpassung Vergleichspreise Wohnnutzung / Gewerbliche Nutzung

Die Vergleichspreise basieren auf einer Wohnnutzung. Aufgrund des Überangebots an Gewerbeflächen sind Wohnungen auf dem Immobilienmarkt stärker nachgefragt als Gewerbeflächen. Der Wert wird mit einem Abschlag von 8 % an den gewerblichen Immobilienmarkt angepasst.

Abschlag 8 %

vorläufiger Vergleichswert	413.500,00 €
1/ Abschlag Bewertungsrisiko 5 %	20.675,00 €
<u>2/ Abschlag gewerbliche Nutzung 8%</u>	<u>33.080,00 €</u>
angepasster Vergleichswert	359.745,00 €

Der angepasste Vergleichswert beträgt 4.758,53 €/m², gerundet 4.759 € / Nutzfläche (75,60 m²).

Der Vergleichswert für die Räume 3 beträgt rund 360.000,00 €.

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. 4.759,00 €/m² Nutzfläche liegt, auch unter Berücksichtigung des Abschlags von 8 % für gewerbliche Nutzung, ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen von 3.315 und 7.332 €.

Sollte eine Wohnnutzung angestrebt werden, sind rechtliche Voraussetzungen zu prüfen. Es können möglicherweise eine Änderung der Teilungserklärung, bauliche Veränderungen zur Herstellung der Voraussetzung für Wohnnutzung (Küche, Bad) und ein evtl. damit verbundener Bauantrag notwendig sein. Eine Nutzungsänderung würde voraussichtlich eine Wertsteigerung der Immobilie zur Folge haben.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertes gebildet und beträgt rd. 360.000,00 €.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **360.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert

**für den Miteigentumsanteil von 3.291/100.000 am Grundstück
Sonnenallee 12, 12047 Berlin,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nummer 3**

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 mit

rd. 360.000,00 €

in Worten: Dreihundertsechzigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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, 23.09.2025

Unterschrift

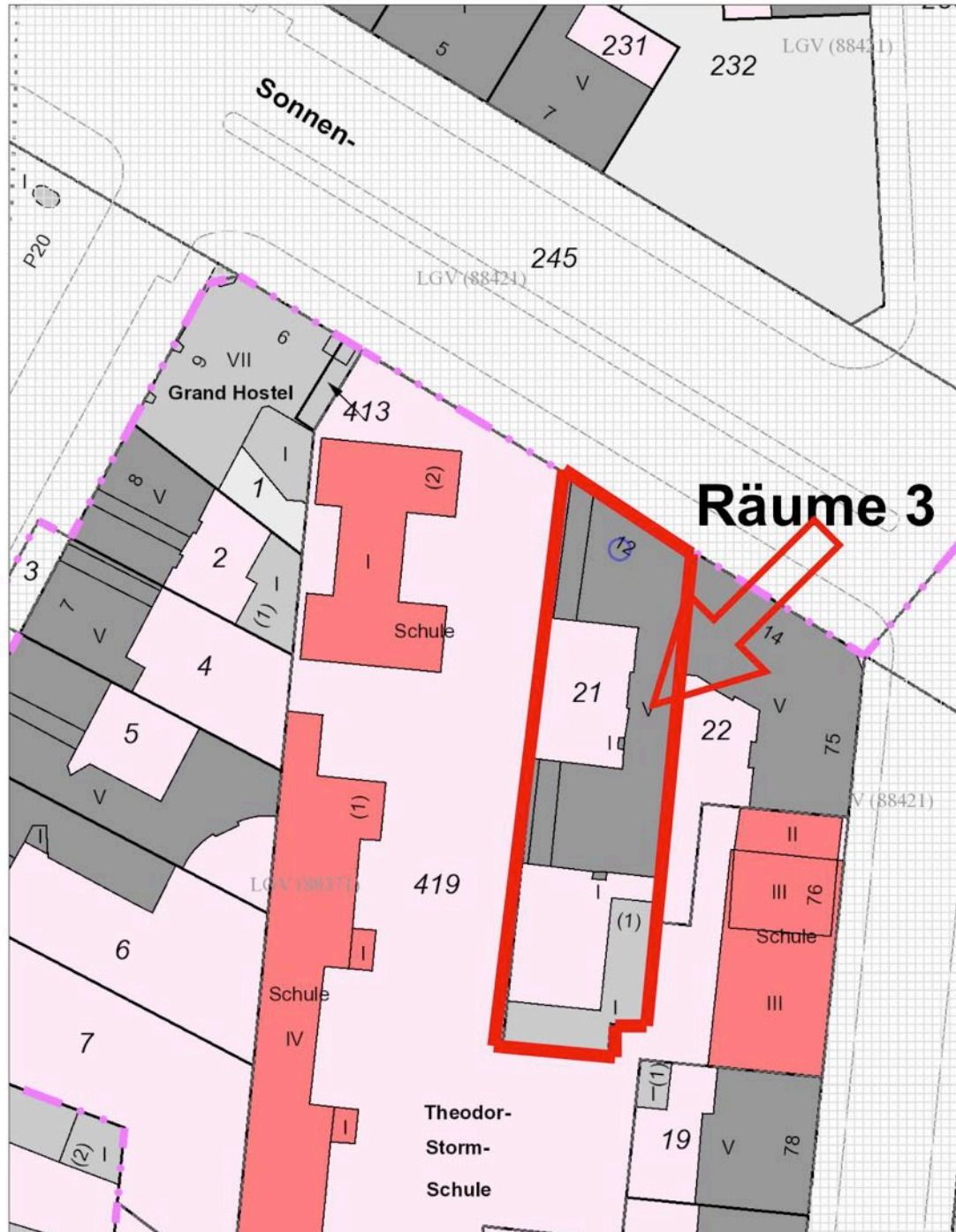
3.4 Angaben für das Amtsgericht

- a) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 21.08.2025 in der Akte der SV).
- b) WEG-Verwalter: Monika Mischke & Partner GmbH
 ein Unternehmen der DANTEC-Unternehmensgruppe
 Hohenzollerndamm 99
 14199 Berlin
 Tel.:030 - 77 207 99 64
- Wohngeld: 285 € inkl. 55 € Instandhaltungsrücklage
- c) Mieter: vertragsfrei, durch den Eigentümer genutzt
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Das Sondereigentum ist gemäß Teilungserklärung als Gewerbeeinheit (Büronutzung) definiert.
Eine gewerbliche Nutzung ist durch Inaugenscheinnahme von außen nicht erkennbar.
Die Nutzung konnte auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden.
- f) Etwaige Maschinen und Betriebseinrichtungen konnten nicht ermittelt werden.
- g) Ein Energieausweis vom 22.03.2019 wurde vorgelegt. Es wurde ein Endenergieverbrauch von 134 kWh (m²a) ausgewiesen.

4. Anlagen

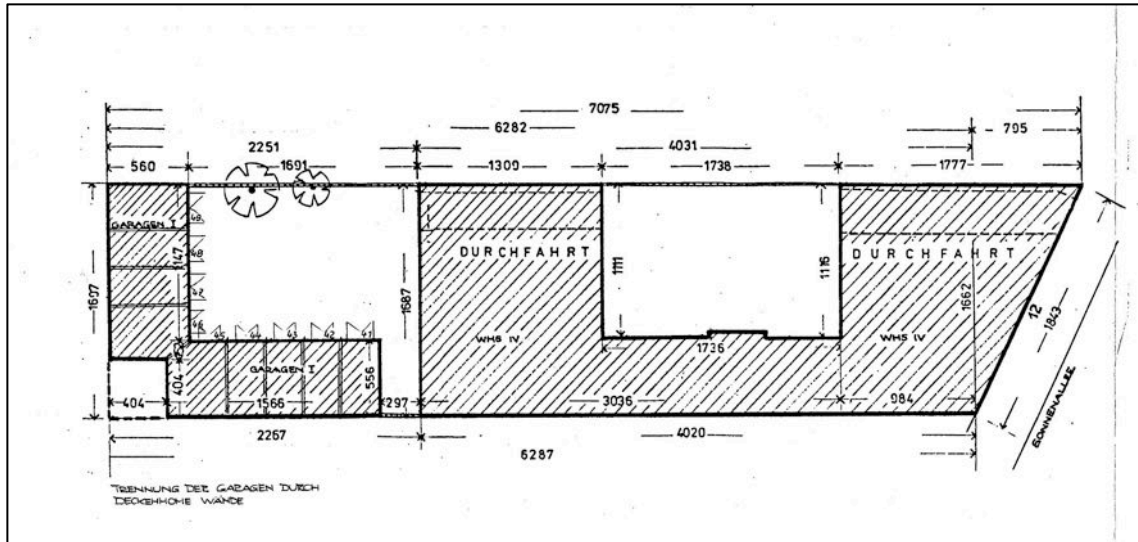
4.1 Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



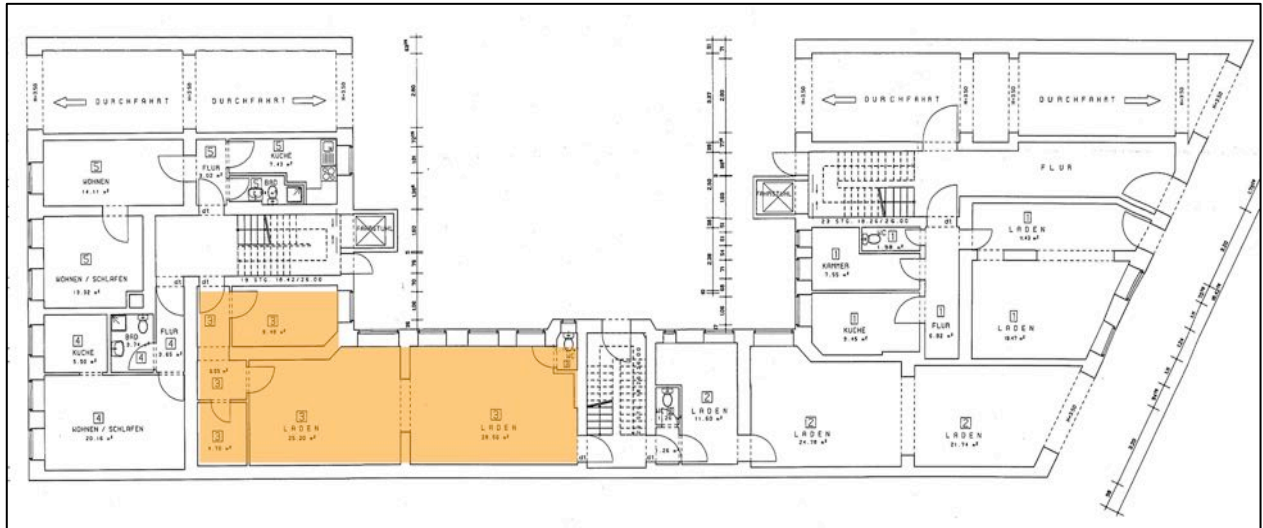
Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

Lageplan

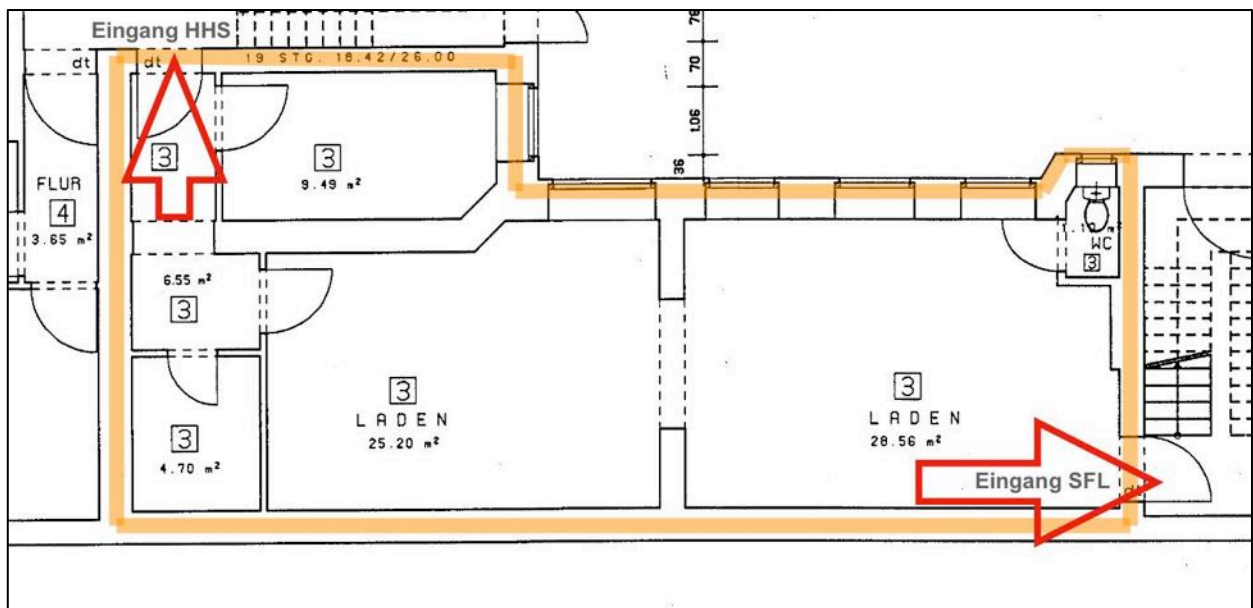


4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Räume 3



4.3 Auszug aus der Teilungserklärung

Anlagen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8:

Lageplan, Grundrisse (Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß, 3. Obergeschoß, 4. Obergeschoß, Dachgeschoß).

Anlagen 9, 10, 11, und 12

Ansichten und Schnitte

B.

Der Eigentümer errichtet die Raumeinheiten nach folgendem Aufteilungsplan:

1. 2468/100.000stel Miteigentumanteil verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Laden, belegen im Vorderhaus, Erdgeschoß rechts, mit einer Nutzfläche von ca. 56,70 m²;
2. 2640/100.000stel Miteigentumanteil verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Laden, belegen im Vorderhaus, Erdgeschoß links, mit einer Nutzfläche von ca. 60,64 m²;
3. 3291/100.000stel Miteigentumanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Büro, belegen im Seitenflügel, Erdgeschoß rechts, mit einer Bürofläche von ca. 75,60 m²;
4. 1439/100.000stel Miteigentumanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung, belegen im Hinterhaus, Erdgeschoß hinten links, mit einer Wohnfläche von ca. 33,05 m² nebst Kellerraum Nr. 4;

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) 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/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.