

GUTACHTEN

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

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Charlottenburg Amtsgerichtsplatz 1 14057 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 61/24
14,59/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch von Wilmersdorf Blatt 38231
am Grundstück
Uhlandstraße 118 / 119
10717 Berlin (Wilmersdorf)
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung Nr. 7
erstellt am: 08.11.2024

Der Verkehrswert wurde zum **Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 25.10.2024** ermittelt mit

rd. 211.000,00 €.

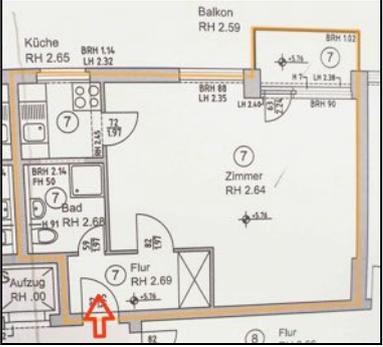
<u>postalische Anschrift:</u>	Uhlandstraße 118/119, 10717 Berlin
<u>Wohnfläche:</u>	ca. 40 m ² (gem. Bestandsunterlagen)
<u>Vertragszustand:</u>	vermietet (nach Aktenlage)
<u>Wohngeld ab 01.01.24:</u>	rd. 208 €/Monat, inkl. rd. 10 € Instandhaltungsrücklage
<u>Lage:</u>	in Wilmersdorf, gute Infrastruktur, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Denkmalschutz:</u>	nicht in Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet
<u>Kurzbeschreibung GE:</u>	bebaut mit einem siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit einem sechsgeschossigen Gartenhaus, beide unterkellert Die Gebäude sind instandgehalten.
<u>Baujahr:</u>	Vorderhaus: um 1965 / um 2021 Sanierung Gartenhaus: um 2020
<u>Kurzbeschreibung Wohnung 7:</u>	gelegen im 2. OG Mitte rechts des VHS (vom Treppenlauf aus gesehen), bestehend aus einem Wohnraum, Flur, Küche, Bad, Balkon
<u>Bauzustand:</u>	Die Räume konnten nicht besichtigt werden.

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt Seiten. Die Fotodokumentation enthält 10 Fotos.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Uhlandstraße 118/119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7</p> <p>Miteigentumsanteil 14,59/1.000 Grundbuch von Wilmersdorf, Blatt 38231</p> <p>Vertragszustand vermutlich vermietet (gem. Aktenlage) Ein Mietvertrag hat nicht vorgelegen. Wohngeld/Monat: rd. 208 € inkl. rd. 10 € Instandhaltungsrücklage</p> <p>Wohnlage: gut gemäß Mietspiegel Wertermittlungsstichtag: 25.10.2024</p>
<p>Straßenfassade</p>	<p>Gemeinschaftseigentum Baujahr: um 1965 (Vorderhaus), um 2020 (Gartenhaus) Denkmalschutz: kein Baudenkmal</p> <p>Kurzbeschreibung Wohn- und Geschäftshaus (VHS), Gartenhaus (GHS), beide unterkellert, (VHS: 7 Geschosse, GHS: 6 Geschosse), Gewerbe im EG des VHS, Obergeschosse Wohnnutzung, gepflegtes Grundstück mit begrüntem Innenhof</p> <p>Bauzustand Bausubstanz VHS wurde 2021 saniert</p> <p>Heizung: zentral (Fernwärme), WW: dezentral mit Durchlauferhitzern</p>
	<p>Umgebungsbebauung</p>
	<p>Sondereigentum Wohnung 7 Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt die Beschreibung nach Aktenlage und Inaugenscheinnahme von außen. Wohnfläche gemäß Bestandsunterlagen: ca. 40 m²</p> <p>Kurzbeschreibung: Lage im 2. OG Mitte rechts des VHS (vom Treppenlauf aus gesehen), zur Straße gelegen Aufteilung gem. TE: ein Wohnraum, Flur, Küche, Bad, Balkon Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.</p>
<p>Eingang Wohnung 7 / Aufzug</p>	
 <p>Grundriss der Wohnung 7</p>	 <p>Flurkarte - Ausschnitt -</p>

Verkehrswert: rd. 211.000,00 €

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
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Baubehördliche Beschränkungen	
2.2	Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts	7
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	9
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis	10
2.5	Instandhaltung / Modernisierung	11
	- etwaige Reparaturen	
	- etwaige Bauauflagen	
	- etwaiger 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	Bodenwert	12
3.3	Vergleichswertermittlung	13
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	18
3.5	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes	19
4.	Anlagen	20
4.1	Auszug aus der Flurkarte	20
4.2	Grundrisse	22
4.3	Auszug aus dem Grundbuch Abt. II	24
4.4	Literaturverzeichnis	25
4.5	Fotodokumentation	26

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	14,59/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Uhlandstraße 118/119, 10717 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 7
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	25.10.2024
Ortstermin:	25.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Plaul, Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude, innen und außen - Außenanlagen
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin online) - Auszug Kaufpreissammlung (GAA Berlin online) - Grundbuchauszug (nicht beigefügt) - Teilungserklärung (nicht beigefügt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online-Auskunft zur Stadtplanung - Wirtschaftsplan 2024 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 22.02.2024, 25.06.2024, Beschlussammlung 2021-2023

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 Gutachtauftrages. 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: Grundbuch von Wilmersdorf
Amtsgericht: Charlottenburg
Grundbuch: Blatt 38231

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Wilmersdorf, Flur 3

14,59/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 2930/121 640 m² Gebäude- und Freifläche Uhlandstraße 118, 119
verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung und Änderungen vom
06.10.2016, 14.02.2017, 15.03.2017, 30.03.2017 und 10.05.2017 und dem zugehörigen
Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung.

Abteilung I: 1/ XXX
Eigentümer:

Abteilung II 6/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 14.06.2024

Die Grunddienstbarkeiten (1.1 bis 3.1) und die beschränkte
persönliche Dienstbarkeit (4.1) werden im Gutachten wertneutral
behandelt.
Wortlaut Abt. II / 1.1 bis 4.1 als Anlage im Gutachten.

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.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.
Im Grundbuch eingetragene Lasten u. Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung und Änderungen vom 06.10.2016, 14.02.2017, 15.03.2017, 30.03.2017 und 10.05.2017 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Vorderhaus

25 Wohneinheiten mit der Bezeichnung: Nr. 4 bis 24, 83 bis 86
3 Gewerbeeinheiten mit der Bezeichnung: Nr. 1 bis 3

Gartenhaus

11 Wohneinheiten mit der Bezeichnung: Nr. 66 bis 76

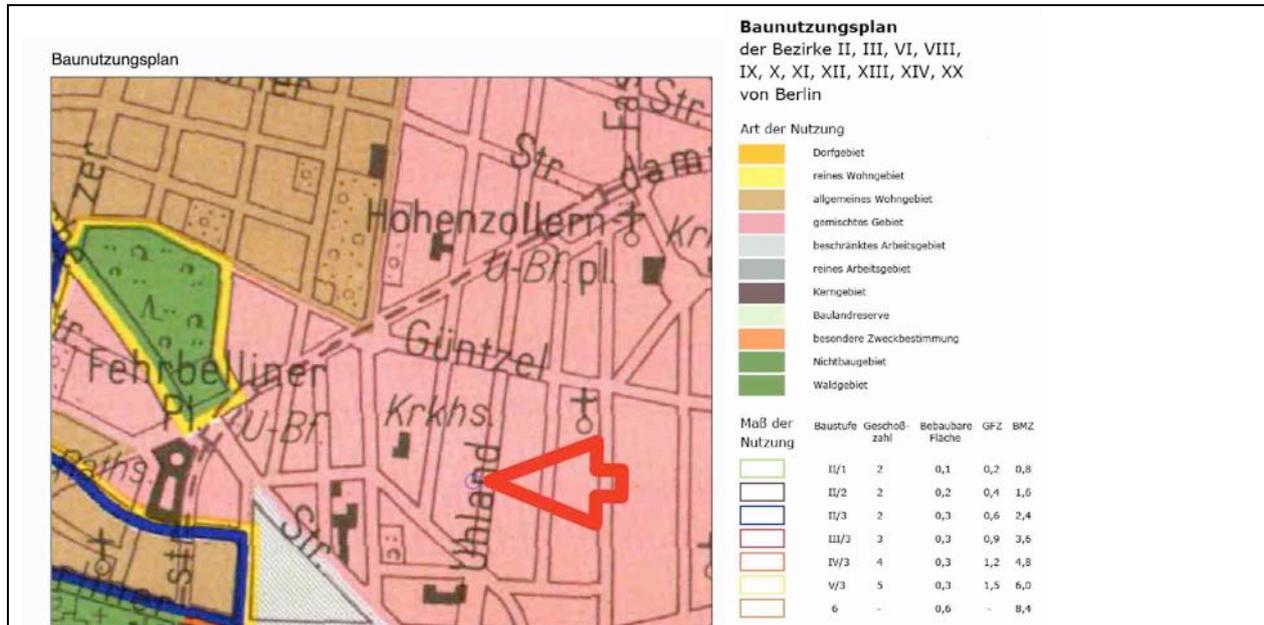
9 Tiefgaragenstellplätze im Gartenhaus: Nr. SP 1 bis SP 9

Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und Kellerräumen wurden begründet. Dem Bewertungsobjekt ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:	Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 08.10.2024 in der Akte der SV).
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz (online-Auskunft aus der Denkmaldatenbank vom 25.10.2024).
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Baubehördliche Beschränkungen:	Baubehördliche Beschränkungen, über die stadtplanerischen Festlegungen hinaus, sind nicht aktenkundig geworden.
Stadtplanerische Festlegungen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Stadtverordnungs- oder eines Entwicklungs-Stadtumbau-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Umlegungsgebietes. Gemäß Baunutzungsplan (aktuelle Arbeitskarte) liegt es im Mischgebiet mit einer Baustufe V/3, 5 Geschosse. Das Bewertungsgrundstück ist nicht in der Denkmaldatenbank Berlins verzeichnet (online Auskunft vom Geoportal Berlin). Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer Umweltzone.

Baunutzungsplan



2.2 Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts

Lagebeschreibung

Makrolage

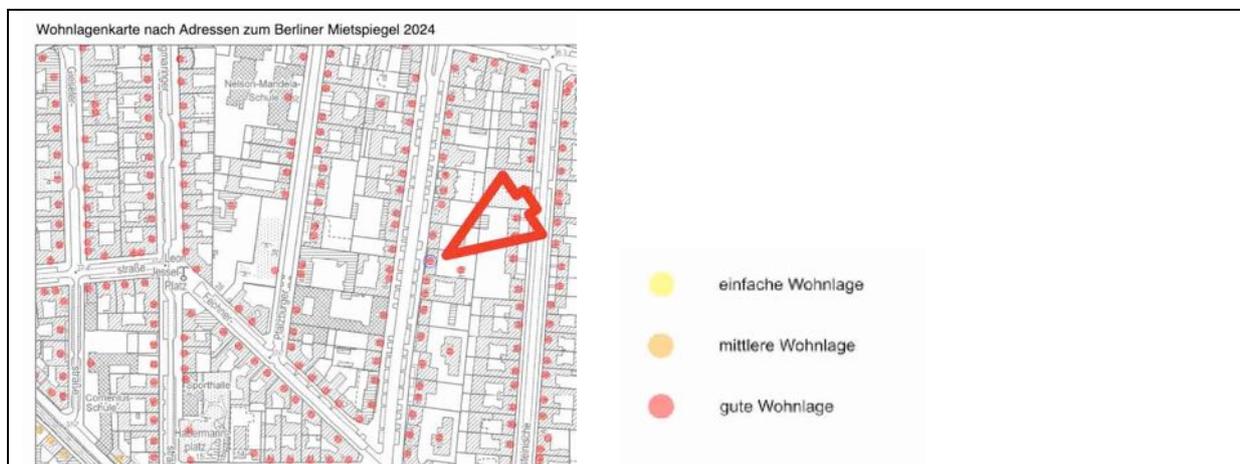
Ort und Einwohnerzahl	Berlin, 3.878.100 Einwohner (Stand 31.12. 2023)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf im Ortsteil Wilmersdorf
Flughäfen in Berlin	BER

Bevölkerungsstruktur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Einwohner	343.081 (Stand 31.12.2023)
davon in Wilmersdorf	101.557 (Stand 31.12.2023)

Der Bezirk ist in 7 Ortsteile aufgeteilt.

Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



Mikrolage (innerörtliche Lage)

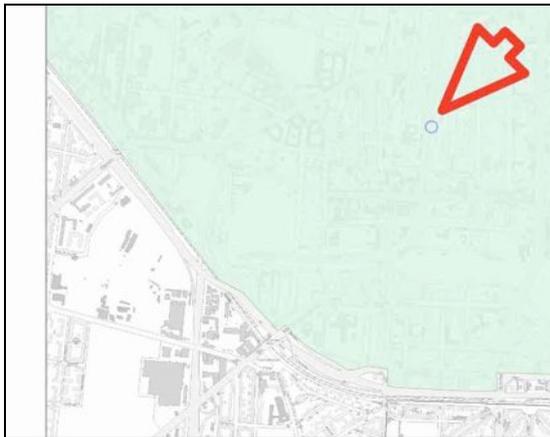
Das Bewertungsobjekt ist in Wilmersdorf, im Südosten des Bezirks gelegen. Wilmersdorf ist ein urbaner Ortsteil mit verdichteter Bebauung und zugleich begrünten Bereichen in offener Bebauung mit guter Infrastruktur. Die Umlandstraße ist eine Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr. Die Bebauung in der direkten Umgebung besteht im wesentlichen aus geschlossener, gut sanierter oder neu erstellter Wohnbebauung mit überwiegend 6 bis 7 Geschossen. Die Umlandstraße befindet sich in dem Quartier zwischen Hohenzollerndamm (Nord/West), der Bundesallee (Ost), der Berliner Straße (Süd) und der Brandenburgischen Straße (West).

Verkehrsanbindung

In ca. 800 m Entfernung erreicht man den Stadtring A 100 (Auffahrt z. B. Detmolder Straße).

City West	ca. 15 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)
U-Bahn	Güntzelstraße ca. 700 m Entfernung
U-Bahn	Hohenzollernplatz ca. 600 m Entfernung
Bus	ca. 100 m entfernt (Fechnerstraße / Güntzelstraße)

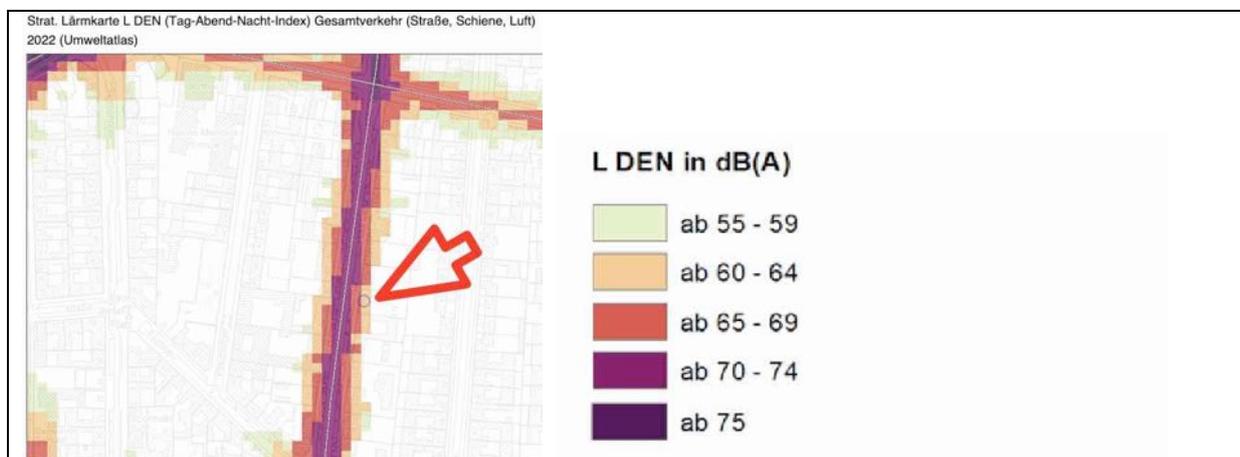
Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb einer Umweltzone.



Im direkten Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und Kindereinrichtungen.

Immissionen:

Immissionen gem. Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm (Tag, Abend, Nacht) 60 – 64 dB(A). Der Lärm ist als mittlere Belastung einzustufen.



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 Bewertungsgrundstück besteht, wie schon beschrieben, aus einem siebengeschossigen Vorderhaus und einem sechsgeschossigen Gartenhaus, beide unterkellert.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es ist aufgeteilt in 36 Wohnungen, 3 Teileigentumseinheiten als Ladengeschäfte im EG des Vorderhauses und 9 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage des Gartenhauses.

Baujahr: - **Vorderhaus um 1965, Sanierung um 2021**
 - **Gartenhaus um 2020**

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand:

Das Gartenhaus wurde um 2020 erstellt und ist als neuwertig zu bewerten. Das Vorderhaus wurde um 2021 modernisiert. Zum Bewertungsstichtag waren Putz- und Malerarbeiten im Treppenhaus wegen Rechtsstreitigkeiten mit der Ausführungsfirma noch nicht fertiggestellt.

Verschiedene rechtliche Auseinandersetzungen zur Beseitigung von Baumängeln und Ausführung von Restarbeiten für beide Gebäude sind anhängig. Die Eigentümerversammlung hat in diesem Zusammenhang zahlreiche Sonderumlagen zur Finanzierung der Rechtsstreitigkeiten und der Beseitigung der Mängel beschlossen.

Energiepass:

Ein Energiepass für das Gartenhaus (Uhlandstraße 119) vom 18.12.2020 wurde vorgelegt. Für das Vorderhaus (Uhlandstraße 118) wurde nicht vorgelegt.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach
Fassade:	Wärmedämmung, geputzt mit vorgesetzten Balkonen

Treppenhaus (Vorderhaus): massiv, Terrazzobelag, Metalltreppengeländer, Aufzug

Fenster: Fenster mit 3-fach Verglasung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung: zentrale Heizung (Fernwärme)
WW-Versorgung mit Durchlauferhitzern

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis: vermutlich vermietet, ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Wohnfläche: ca. 40 m² gemäß Bestandsunterlagen

Wohngeld: rd. 208 € / Monat inkl. rd. 10 € Instandhaltungsrücklage

Der Wohnung 7 ist nach Aktenlage kein Keller zugeordnet.

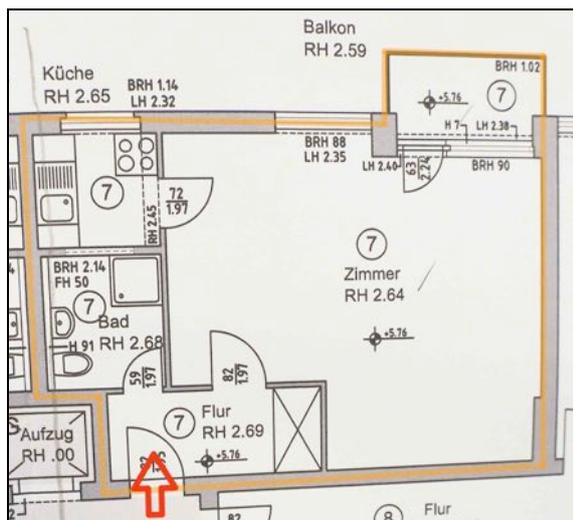
WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung der Räume Wohnung 7 (ohne Besichtigung der Räume)

Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage des Aufteilungsplans zur Teilungserklärung und der Inaugenscheinnahme von außen. Die Räume befinden sich im 2. Obergeschoss Mitte rechts des Vorderhauses. Zur Ausstattung kann keine Angabe gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte. Das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 gliedert sich in einen Wohnraum mit Balkon, Flur, innen liegendes Bad und Küche mit Fenster. Die Küche ist vom Wohnraum aus erreichbar. Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt. Die Wohnung ist zur Straße in Richtung Westen gelegen.

Das Bewertungsrisiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird mit einem Risikoabschlag von 5 % berücksichtigt.

Grundriss Wohnung 7



2.5 Instandhaltung / Modernisierung

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist am Gemeinschaftseigentum zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Notwendige Reparaturen werden ausgeführt.

Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt für das Jahr 2024: rd. 7.600 €.

Durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen 2020/2021

- Dämmung der Fassade
- Erneuerung der Balkone
- Erneuerung der Fenster mit Dreifachverglasung und Lüftungsschlitzen
- Erneuerung der Haus- und Wohnungseingangstüren
- Erneuerung der Versorgungsstränge (Heizung und Wasser)
- neue Elektroleitungen inklusive TV und Internet Glasfaser
- Erneuerung des Flachdaches
- Installation eines neuen Aufzugs

Die Putz- und Malerarbeiten im Treppenhaus sind auf Grund von Rechtsstreitigkeiten mit der Ausführungsfirma noch nicht fertiggestellt.

Bauauflagen

Etwaige Bauauflagen sind nicht aktenkundig

Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde zum Ortstermin nicht festgestellt und ist auch nicht aktenkundig.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Der Innenhof ist gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Wege sind mit Betonpflaster befestigt. Es wurden Stellplätze für Fahrräder und ein Standplatz für Müllbehälter angeordnet. Die restliche Hoffläche ist begrünt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 14,59/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Uhlandstraße 118/119, 10717 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.7 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. Im Gutachten wird der Bodenwert 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 Vergleichswertermittlung werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 61 / 38 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2 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. Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten nicht angewendet.

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 ist das Ertragswertverfahren ein mögliches Verfahren. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben.

Das Vergleichswertverfahren ist durch die Verwendung der aus Vergleichskaufpreisen der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“, ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird. Er bildet damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwert

Nachrichtliche Mitteilung des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück:

- Bodenrichtwert	3.800 €/m²
- Bodenrichtwert-Nummer	2502
- Stichtag	01.01.2024
- gebietstypische Nutzungsart	W-Wohngebiet
- gebietstypische GFZ	2,5

3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Es stehen 61 Daten von Verkäufen im Jahr 10/2023 bis 10/2024 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine gute Wohnlage in Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

1/ Für Vergleichsobjekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

Wohnlage gut	Wertspannen Gutachterausschuss:	
Baujahr 1960 bis 2000	Minimum Kaufpreis	3.709,00 €
Wohn-/Nutzfläche 30 bis 70 m ²	Maximum Kaufpreis	7.370,00 €
Ortsteil Wilmersdorf	Mittelwert Kaufpreis:	5.390,00 €

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

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	Wohnungseigentum (WE)
Verfügbarkeit	vertragsfrei / vermietet
Ortsteil	Wilmersdorf
Postleitzahl	10717
Wohnungsart	Etagenwohnung
Verkaufsjahr	2023, 2024
Heizung	zentral
Wohnlage	gut
Balkon / Loggia	vorhanden

Die Abfrage ergab 38 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2023 bis 2024, die nachfolgend näher betrachtet werden.

Die vollständige Tabelle mit allen Abfragekriterien befindet sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird als separate Tabelle dargestellt.

Bestandsdaten des Bewertungsobjekts:

- Lage im OT Wilmersdorf, gute Wohnlage
- Lage im OG
- mit Balkon
- Wohn-/Nutzfläche ca. 40 m²
- Baujahr um 1965
- Verfügbarkeit: vermietet
- zentrale Heizung
- Bad
- Postleitzahl 10717
- Wohneigentum

Zuerst werden „Ausreißer“ nach oben oder unten eliminiert. Das betrifft hier den Wert Nr. 6, 10, 13, 18 und 19 (Ausreißer nach oben) und die Werte 24, 28 und 37 (Ausreißer nach unten).

Tabelle 1

Anmerkung :		Ihr Wertermittlungsobjekt : Wilmersdorf, Umlandstraße 118																								
Einzeldaten																										
Nr.	Bz.	Jahr	Lflnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Es	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	OG	Miete	Viel	EBW	EBWZone	TypGFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis
1	04	2023	93	16.01.2023				1	1			1									5.000	2501	2,5	W	4.958	340.000
2	04	2023	707	01.02.2023				1	13			1									4.700	2502	2,5	W	4.951	508.000
3	04	2023	162	09.02.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	5.377	323.000
4	04	2023	214	28.02.2023				1	1			3				256			341	48,6	4.700	2502	2,5	W	3.889	199.000
5	04	2023	311	17.03.2023				13	1			4									4.700	2502	2,5	W	6.905	290.000
6	04	2023	359	27.03.2023				1	1			1	1								4.700	2502	2,5	W	9.331	1.325.000
7	04	2023	457	27.03.2023				1	1			3				319			688	52,4	5.000	2501	2,5	W	4.722	433.000
8	04	2023	646	15.05.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	6.692	840.000
9	04	2023	680	22.05.2023				1	1			3				399					4.700	2503	2,5	W	5.399	298.000
10	04	2023	712	22.05.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	13.901	1.550.000
11	04	2023	746	24.05.2023				13	1			1									4.700	2502	2,5	W	6.079	220.000
12	04	2023	826	09.06.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	6.281	760.000
13	04	2023	815	12.06.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	8.158	310.000
14	04	2023	832	19.06.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	6.402	557.000
15	04	2023	848	20.06.2023				1	1			1									7.500	2500	2,5	W	5.786	390.000
16	04	2023	1014	11.07.2023				13	1			1									4.700	2502	2,5	W	5.970	400.000
17	04	2023	1181	08.08.2023				1	1			1									4.700	2503	2,5	W	5.496	418.000
18	04	2023	1177	11.08.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	9.459	420.000
19	04	2023	1413	15.08.2023				13	1			1				315					4.700	2502	2,5	W	8.391	573.000
20	04	2023	1253	18.08.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	7.031	225.000
21	04	2023	1492	10.10.2023				1	1			1				290					4.700	2502	2,5	W	4.673	200.000
22	04	2023	1507	10.10.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	6.076	389.000
23	04	2023	1735	03.11.2023				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	5.726	935.000
24	04	2023	2056	27.12.2023				13	1			3				320					4.700	2502	2,5	W	3.179	227.500
25	04	2024	4	09.01.2024				13	1			1									3.800	2502	2,5	W	5.655	340.000
26	04	2024	171	02.02.2024				1	1			1									4.700	2502	2,5	W	6.037	710.000
27	04	2024	218	20.02.2024				1	1			1									5.000	2501	2,5	W	5.961	386.000
28	04	2024	456	20.03.2024				1	1			4									3.800	2501	2,5	W	3.269	95.000
29	04	2024	549	02.04.2024				13	1			1									3.800	2502	2,5	W	7.500	315.000
30	04	2024	612	16.04.2024				13	1			1									3.800	2502	2,5	W	7.344	235.000
31	04	2024	745	30.04.2024				2	1			1									3.800	2502	2,5	W	5.445	355.000
32	04	2024	1144	26.06.2024				1	1			1									4.000	2501	2,5	W	4.602	300.000
33	04	2024	1353	10.07.2024				1	1			1									3.800	2502	2,5	W	7.266	423.000
34	04	2024	1352	23.07.2024				1	1			3									4.000	2501	2,5	W	4.223	516.180
35	04	2024	1377	23.07.2024				1	1	0,33		0	4								4.000	2501	2,5	W	7.824	25.000
36	04	2024	1378	23.07.2024				1	1	0,33		0	4								4.000	2501	2,5	W	4.280	25.000
37	04	2024	1461	29.07.2024				13	1			4									3.800	2503	2,5	W	3.527	130.000
38	04	2024	1668	28.08.2024				1	1			1									4.000	2501	2,5	W	3.774	180.000

Seite 4 von 4
38 Treffer

Die verbliebenen 30 Werte werden näher betrachtet und ggf. angepasst.

Übereinstimmung besteht bei folgenden Bewertungsfaktoren:

- Lage im OT Wilmersdorf
- Postleitzahl 10717
- Bad
- zentrale Heizung
- Lage im OG
- gute Wohnlage

Nachfolgend werden die Kaufpreise auf Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt geprüft und Abweichungen angepasst.

Abweichungen gibt es bei folgenden Bewertungsfaktoren:

- Vertragszustand Bewertungsobjekt: vermietet (Kennzeichnung 3, 4)
Die Wohnungen mit den Vergleichswerten 1-3, 8, 11, 12, 14-17, 20-23, 25-27, 29-33 und 38 sind vertragsfrei (Kennzeichnung 1). Vertragsfreie Wohnungen sind auf dem Markt i.d.R. nachgefragter. Da das Bewertungsobjekt vermietet ist, werden die Vergleichswerte mit einem Abschlag von 2 % angepasst.

Tabelle 2
Auszug der Kaufpreisdaten:

Nr.	Wohnfläche	KP/m ² Wohnfläche	VF/Vertragsz.	Anp.faktor	angep. KP	Vergleichswert
1	69,99	4.858,00 €	1	0,98	4.760,84 €	4.760,84 €
2	101,00	4.951,00 €	1	0,98	4.851,98 €	4.851,98 €
3	60,07	5.377,00 €	1	0,98	5.269,46 €	5.269,46 €
4	51,17	3.889,00 €	3	1	3.889,00 €	
5	42,00	6.905,00 €	4	1	6.905,00 €	6.905,00 €
6	142,00	9.331,00 €				
7	91,70	4.722,00 €	3	1	4.722,00 €	4.722,00 €
8	125,53	6.692,00 €	1	0,98	6.558,16 €	6.558,16 €
9	55,20	5.399,00 €	3	1	5.399,00 €	5.399,00 €
10	111,50	13.901,00 €				
11	32,00	6.875,00 €	1	0,98	6.737,50 €	6.737,50 €
12	121,00	6.281,00 €	1	0,98	6.155,38 €	6.155,38 €
13	38,00	8.158,00 €				
14	87,00	6.402,00 €	1	0,98	6.273,96 €	6.273,96 €
15	67,40	5.786,00 €	1	0,98	5.670,28 €	5.670,28 €
16	67,00	5.970,00 €	1	0,98	5.850,60 €	5.850,60 €
17	74,60	5.496,00 €	1	0,98	5.386,08 €	5.386,08 €
18	44,40	9.459,00 €				
19	68,29	8.391,00 €				
20	32,00	7.031,00 €	1	0,98	6.890,38 €	6.890,38 €
21	42,80	4.673,00 €	1	0,98	4.579,54 €	4.579,54 €
22	64,00	6.078,00 €	1	0,98	5.956,44 €	5.956,44 €
23	163,20	5.729,00 €	1	0,98	5.614,42 €	5.614,42 €
24	67,33	3.379,00 €				
25	60,12	5.655,00 €	1	0,98	5.541,90 €	5.541,90 €
26	117,6	6.037,00 €	1	0,98	5.916,26 €	5.916,26 €
27	64,87	5.981,00 €	1	0,98	5.861,38 €	5.861,38 €
28	29,06	3.269,00 €				
29	42,00	7.500,00 €	1	0,98	7.350,00 €	
30	32,00	7.344,00 €	1	0,98	7.197,12 €	
31	65,20	5.445,00 €	1	0,98	5.336,10 €	5.336,10 €
32	65,18	4.603,00 €	1	0,98	4.510,94 €	4.510,94 €
33	58,22	7.266,00 €	1	0,98	7.120,68 €	
34	122,24	4.223,00 €	3	1	4.223,00 €	
35	38,36	7.824,00 €	4	1	7.824,00 €	
36	69,99	4.288,00 €	4	1	4.288,00 €	
37	36,86	3.527,00 €				
38	47,70	3.774,00 €	1	0,98	3.698,52 €	
					170.337,92 €	124.747,60 €

Aus den nunmehr zu berücksichtigenden angepassten 30 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: $170.337,92 \text{ €} / 30 \text{ Kauffälle} = \text{rd. } 5.677,93 \text{ €/m}^2$

Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen. Das betrifft folgende 9 Werte: Wert 4, 34, 36 und 38 (Abweichung nach unten) und 29, 30, 33 und 35 (Abweichung nach oben).

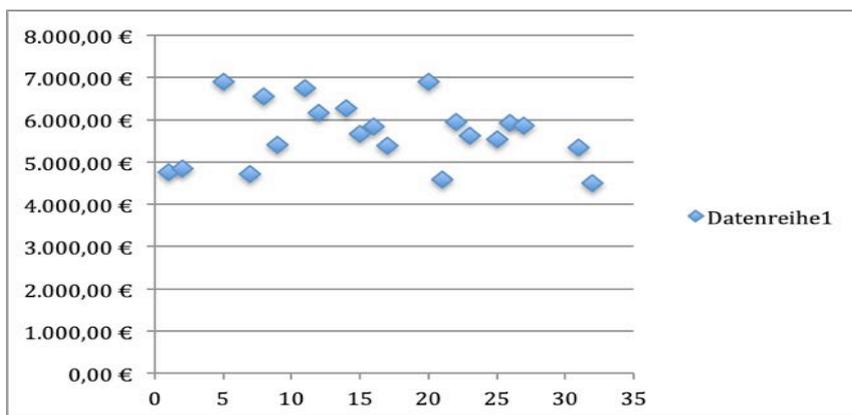
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 22 Werte: 1-3, 5, 7-9, 11, 12, 14-17, 20-23, 25-27, 31 und 32.

Summe der Werte: $124.747,60 \text{ €} / 22 \text{ Werte} = 5.670,35 \text{ €}$

angepasster Vergleichswert: $5.670,35 \text{ €/m}^2$

Der angepasste Vergleichswert von $5.670,35 \text{ €/m}^2$ befindet sich ebenfalls innerhalb der Kaufpreisspanne der getätigten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin (überschlägliche Darstellung in der Immobilienpreisinfo).

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise zwischen 5.000 € und 6.000 € gruppieren.

Der Vergleichswert beträgt rd. 5.670 €/m^2 .

Wohnfläche ca. $40 \text{ m}^2 \times 5.670 \text{ €/m}^2 = 226.800,00 \text{ €}$

Der Vergleichswert für die Wohnung 7 beträgt: rd. 226.800 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1/ **Risikoabschlag von 5 %** gemäß Punkt 2.4 wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung der Räume.

2/ **Konjunkturabschlag 2 %**

Wertmindernd stellt sich das stark steigende Zinsniveau sowie ein damit verbundenes sinkendes Investitionsvolumen dar. Daraus hat sich eine Marktunsicherheit im Bereich des Immobilienmarktes entwickelt. Diese Faktoren führten u.a. in letzter Zeit zu sinkenden Immobilienpreisen. Berücksichtigt werden die genannten Faktoren mit einem Konjunkturabschlag von **2 %**.

angepasster Vergleichswert		226.800 €
1/ Risikoabschlag 5 %	-	11.340 €
2/ Konjunkturabschlag 2 %	-	4.536 €
Vergleichswert		210.924 €

Vergleichswert/m² Wohnfläche: rd. 5.273 €/m² (210.924 € / 40 m²)

Vergleichswert gerundet: 211.000,00 €

Der Verkehrswert wird auf der Basis der Vergleichswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 211.000,00 €.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag mit rd. **211.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 14,59/1.000 am Grundstück

Uhlandstraße 118/119 in 10717 Berlin (Wilmersdorf)

und dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 25.10.2024 mit**

rd. 211.000,00 €

in Worten: Zweihundertelftausend 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 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, 08.11.2024

Unterschrift

3.5 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

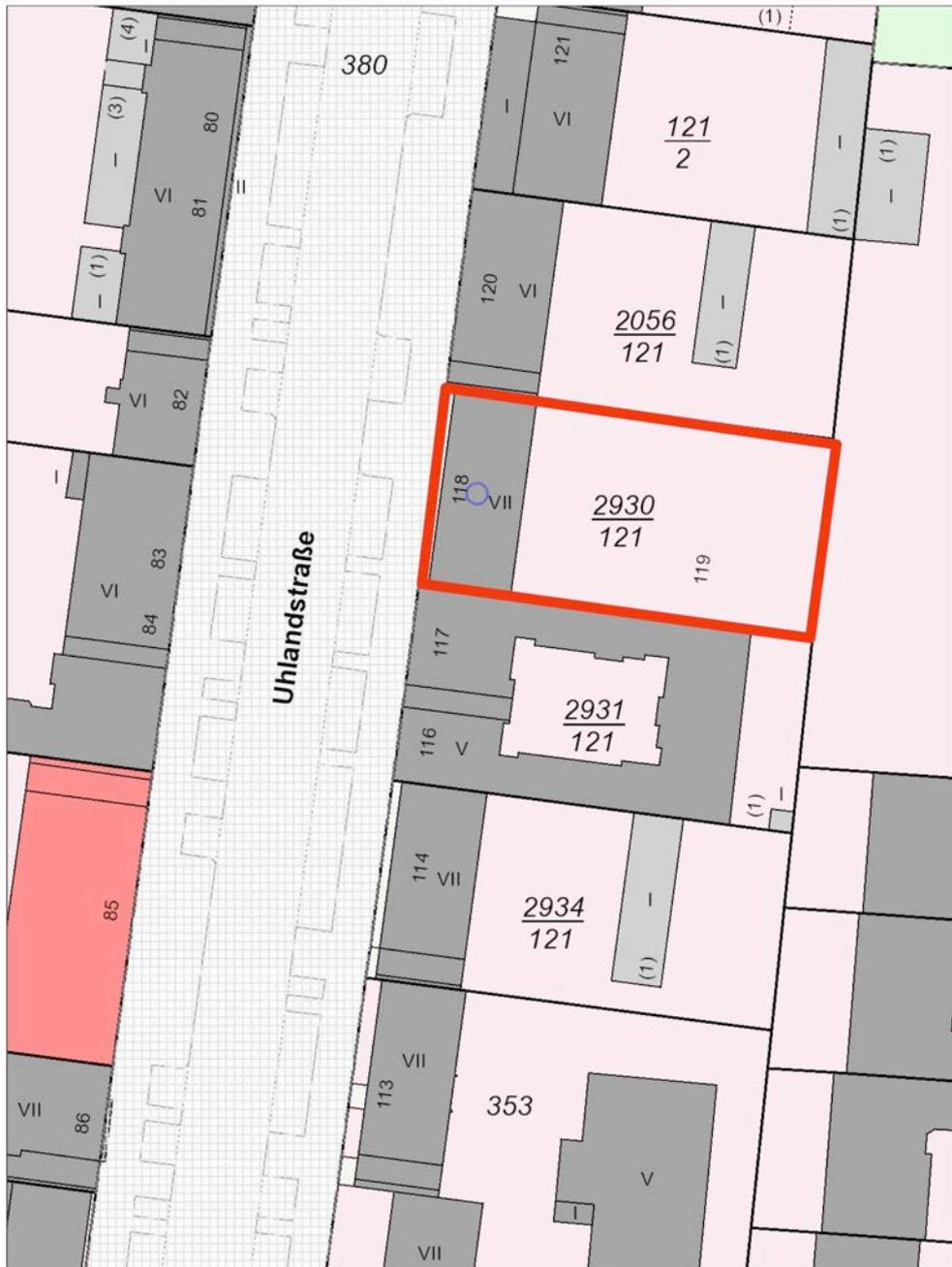
- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 08.0102024 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Das Wohngeld beträgt rd. 208 €/Monat,
davon rd. 10 € Instandhaltungsrücklage
- c. Die Wohnung ist vermutlich vermietet. Gemäß Klingel- und Briefkastenschild ist der Mieter XXX Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energiepass für das Gartenhaus (Uhlandstraße 119) vom 18.12.2020 wurde vorgelegt.
Für das Vorderhaus (Uhlandstraße 118) wurde nicht vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

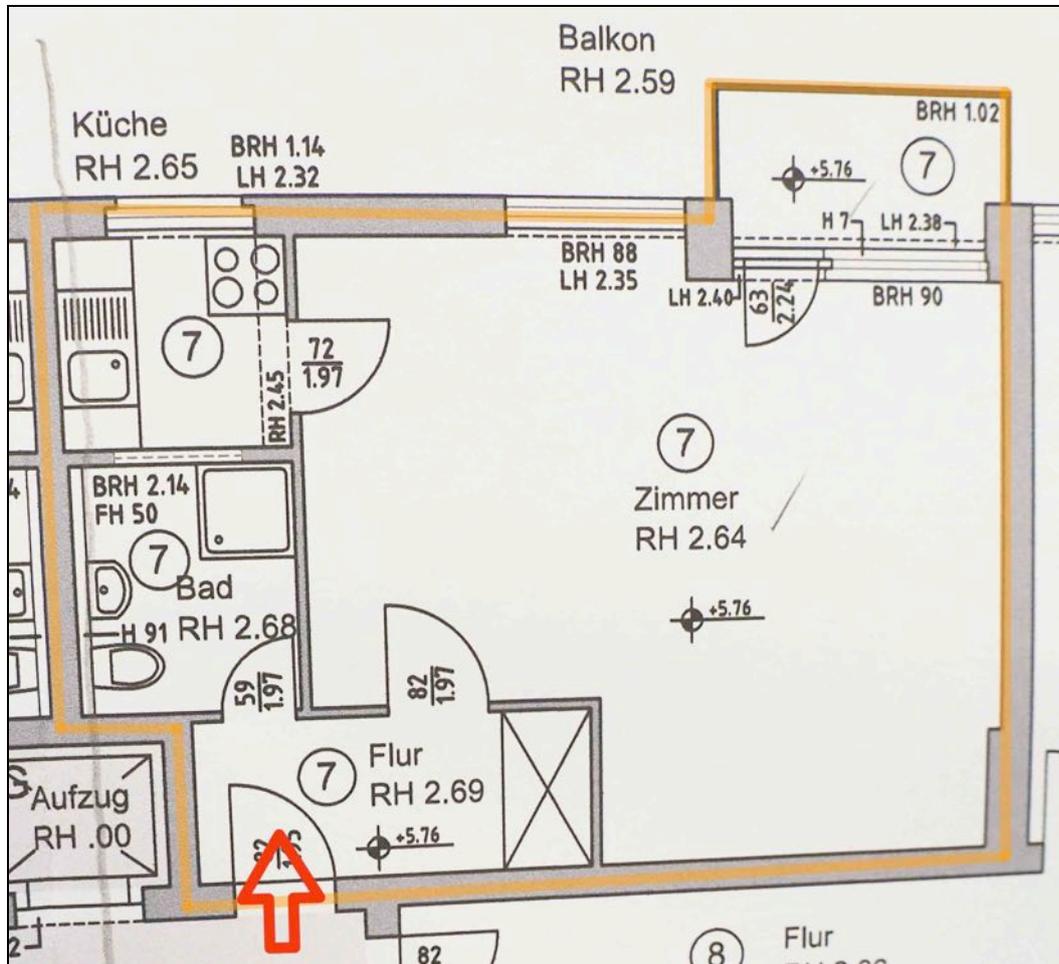
ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



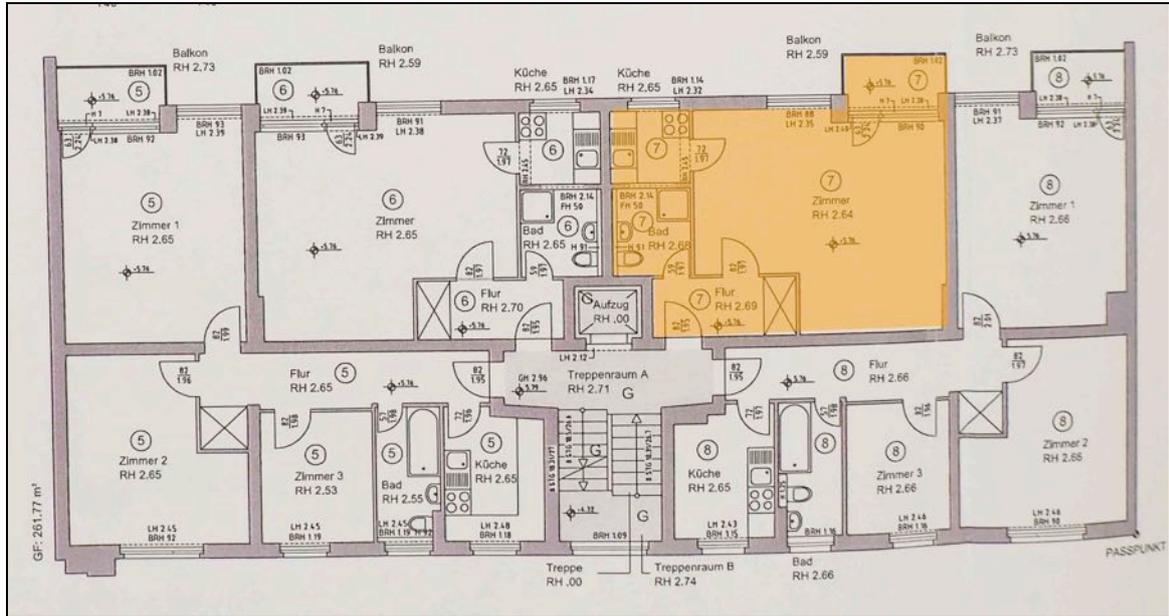
Luftbilder
Google maps

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

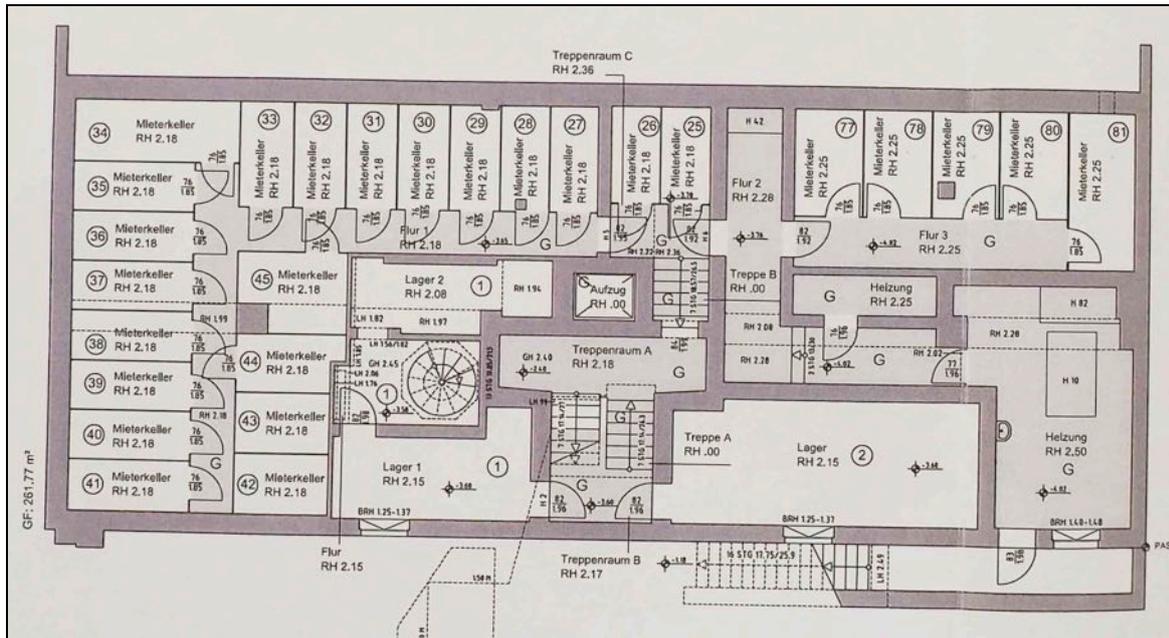
Grundriss Wohnung 7



Grundriss 2. Obergeschoss Vorderhaus



Grundriss Keller Vorderhaus



4.3 Auszug Grundbuch Berlin-Wilmersdorf, Blatt 38233, Abt. II, 1.1 bis 5.1

Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf

Blatt 38231

Zweite Abteilung

Blagen **B-E 1**

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Eine Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berlin-Wilmersdorf Blatt 2259 gemäß Bewilligung vom 12.01.1905 im gleichen Rang mit den Lasten Nr. 2 und 3 eingetragen am 31.01.1905 und umgeschrieben am 21.05.1942. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Berlin-Wilmersdorf Blätter 38225 bis 38263 übertragen am 30.05.2017. Duzinski
2	1	Eine Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berlin-Wilmersdorf Blatt 2260 gemäß Bewilligung vom 12.01.1905 im gleichen Rang mit den Lasten Nr. 1 und 3 eingetragen am 31.01.1905 und umgeschrieben am 21.05.1942. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Berlin-Wilmersdorf Blätter 38225 bis 38263 übertragen am 30.05.2017. Duzinski
3	1	Eine Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berlin-Wilmersdorf Blatt 2261 gemäß Bewilligung vom 12.01.1905 im gleichen Rang mit den Lasten Nr. 1 und 2 eingetragen am 31.01.1905 und umgeschrieben am 21.05.1942. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Berlin-Wilmersdorf Blätter 38225 bis 38263 übertragen am 30.05.2017. Duzinski
4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anbringen, Betreiben, Unterhalten, Instand setzen und halten von Werbeträgern) für die PHS Werbeträger UG (haftungsbeschränkt), Berlin, Amtsgericht Charlottenburg, HRB 182463 B. Gemäß Bewilligung vom 13.02.2017 (UR-Nr. 241/2017, Notar Matthias Druba in Berlin) eingetragen am 06.03.2017. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Berlin-Wilmersdorf Blätter 38225 bis 38263 übertragen am 30.05.2017. Duzinski
5	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für a) Bianca Perzolla, geb. 04.06.1977, b) Andreas Florian Zawadke, geb. 01.12.1975, zu je 1/2. Gemäß Bewilligung vom 22.07.2021 (UR-Nr. 1381/2021, Notar Matthias Druba in Berlin) eingetragen am

Charlottenburg Berlin-Wilmersdorf 38231 · Letzte Änderung 14.06.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 14.06.2024 · Seite 6 von 11

4.4 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) (ImmoWertV) 2022 vom 14.07.2021 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, basierend auf der aktuell verfügbaren Kaufpreissammlung

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piehler 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.