

# GUTACHTEN

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

<u>Auftraggeber:</u>  <b>Amtsgericht Berlin-Neukölln</b> Karl-Marx-Straße 77/79 12043 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u>  <b>Ruth Plaul</b> , Bauingenieur <b>EU-zertifizierte Sachverständige für</b> <b>Wertermittlung von Grundstücken</b> (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 66/23**

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

erstellt am: 26.04.2024

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 ermittelt mit rd.

**111.000.00 €**

<u>Wohnfläche:</u>	ca. 34,71 m <sup>2</sup> (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	befristet vermietet (Vertragsbeginn: 01.12.2023, Vertragsende: 01.12.2025, mit Verlängerungsoption)
<u>postalische Anschrift:</u>	Grünlingweg 11, 12351 Berlin
<u>Lage:</u>	in Buckow am südlichen Rand Berlins, mittlere Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Baujahr:</u>	ca. 1962
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>Gemeinschaftseigentum:</u>	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Aufgängen, 4 Vollgeschossen, Flachdach, unterkellert, 15 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück im SNR, 2 Dreispänner mit je 12 Wohneinheiten ein Zweispänner mit 8 WE, gesamte Wohnanlage 32 WE, Wohnfläche gesamt ca. 1.770 m <sup>2</sup>
<u>Kurzbeschreibung der Wohnung 10:</u>	gelegen im 1. Obergeschoss Mitte Haus 11, bestehend aus einem Wohnraum mit Balkon, Flur mit Einbauschränk, Küche mit Fenster und Bad innen liegend
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum wird instand gehalten, Instandhaltungsbedarf

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.  
Die Fotodokumentation enthält 11 Fotos.

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

- anonymisierte Internetausfertigung ohne Fotoanlage -

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

	<p><b>Objekt</b> Grünlingweg 11, 13, 15 in 12351 Berlin <b>20,79/1.000 Miteigentumsanteil</b> Grundbuch von Buckow, Blatt 16752 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10, gelegen im 1. OG Mitte im Aufgang 11 und Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz „STPL 5“ <b>Vertragszustand</b> befristet vermietet für 2 Jahre mit Verlängerungsoption Mietbeginn: 01.12.2023 <b>Wohnlage:</b> einfach gemäß Mietspiegel, ruhige Lage (nur Anliegerverkehr)</p>
<p>Straßenansicht Grundstück</p>	
	<p><b>Beschreibung Gemeinschaftseigentum</b> 4-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Aufgängen, Flachdach und Keller <b>Baujahr:</b> um 1962 In den Aufgänge 11 und 13 sind jeweils 3 Wohnungen je Etage (12 pro Aufgang) und im Aufgang 15 zwei pro Etage (8 WE) angeordnet. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 1.770 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wird instand gehalten. Es gibt Bereiche mit Reparaturstau. Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Auf dem Grundstück sind 15 PKW-Stellplätze (SNR) angeordnet. <b>Heizung:</b> zentrale Ölheizung, WW-Bereitung dezentral</p>
<p>Rückansicht</p>	
	<p><b>Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 10</b> Die Wohnung wurde besichtigt. <b>Lage:</b> 1. OG Mitte, Wohnung zur Straße orientiert <b>Wohnfläche:</b> 34,71 m<sup>2</sup> gem. TE <b>Nettokaltmiete/Monat gem. Mietvertrag:</b> 650 € <b>Aufteilung:</b> ein Wohnraum mit Balkon, Küche mit Fenster, Bad innen liegend, Flur mit Einbauschränk <b>Bauzustand:</b> Ausstattung modernisiert und zeitgemäß, guter bis mittlerer Standard, Fußboden Wohnraum mit Laminat; Bad gefliest mit Dusche, WB, WC; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; WW-Bereitung elektr. Durchlauferhitzer</p>
<p>PKW-Stellplatz „STPL 5“ im Hof</p>	
	
<p>Grundriss Wohnung 10</p>	<p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</p>

**Verkehrswert: rd. 111.000,00 €** (zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2024)

## Gliederung des Gutachtens

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben zur Wertermittlung</b>	<b>4</b>
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>5</b>
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
<b>2.2</b>	<b>Lage des Objektes</b>	<b>8</b>
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung der Baulichen Anlagen</b>	<b>10</b>
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- energetische Bewertung	
<b>2.4</b>	<b>Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung</b>	<b>11</b>
<b>2.5</b>	<b>Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer</b>	<b>12</b>
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
<b>2.6</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>13</b>
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
<b>3.2</b>	<b>Vergleichswertermittlung</b>	<b>14</b>
<b>3.3</b>	<b>Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung</b>	<b>20</b>
<b>3.4</b>	<b>Angaben für das Amtsgericht</b>	<b>21</b>
<b>4.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>Auszug aus der Flurkarte / Luftbild</b>	<b>22</b>
<b>4.2</b>	<b>Grundrisse</b>	<b>24</b>
<b>4.3</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>4.4</b>	<b>Auszug Mietspiegelabfrage</b>	<b>27</b>
<b>4.4</b>	<b>Fotodokumentation</b>	<b>28</b>

## **1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung**

Bewertungsobjekt:	20,79/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gebäude- und Freifläche, Grünlingweg 11, 13, 15 in 12351 Berlin (Buckow), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung und dem SNR an dem PKW-Stellplatz „STPL 5“
postalische Anschrift:	Grünlingweg 11, 12351 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	22.04.2024
Ortstermin:	22.04.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	- Mieter - - Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude - Wohnung Nr. 10 - Außenanlagen
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA online) - Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung - Wirtschaftsplan, gültig ab 01.01.2023 - Energiepass vom 27.06.2018 - Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.1.2017, 17.10.2017, 14.11.2017, 21.11.2017, 1.12.2017, 1.12. 2021, 9.12.2022, und 19.12.2023 - Beschlusssammlung 2011-2017

## **Urheberrecht, Haftung und Ausschluss**

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

### **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:**

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

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

## **2. Angaben zum Bewertungsobjekt**

### **2.1 Rechtliche Gegebenheiten**

#### 2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im Amtsgericht Grundbuch	Grundbuch von Buckow Neukölln Blatt 16752
--	---

Bestandsverzeichnis:  
Gemarkung:

Buckow

1/ 20,79/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 3, Flurstück 180/7:

2.512 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Grünlingweg 11, 13, 15

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

Abteilung I:

**Eigentümer:**  
4 XXXX

Abteilung II:

8/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 14.11.2023

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

Weitere im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Weitere im Grundbuch eingetragene Lasten  
und Beschränkungen: ./.

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

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum: 32 Wohneinheiten mit der Nummer 1 bis 32  
Sondernutzungsrecht: 15 PKW-Stellplätze „STPL 1“ bis „STPL 15“.

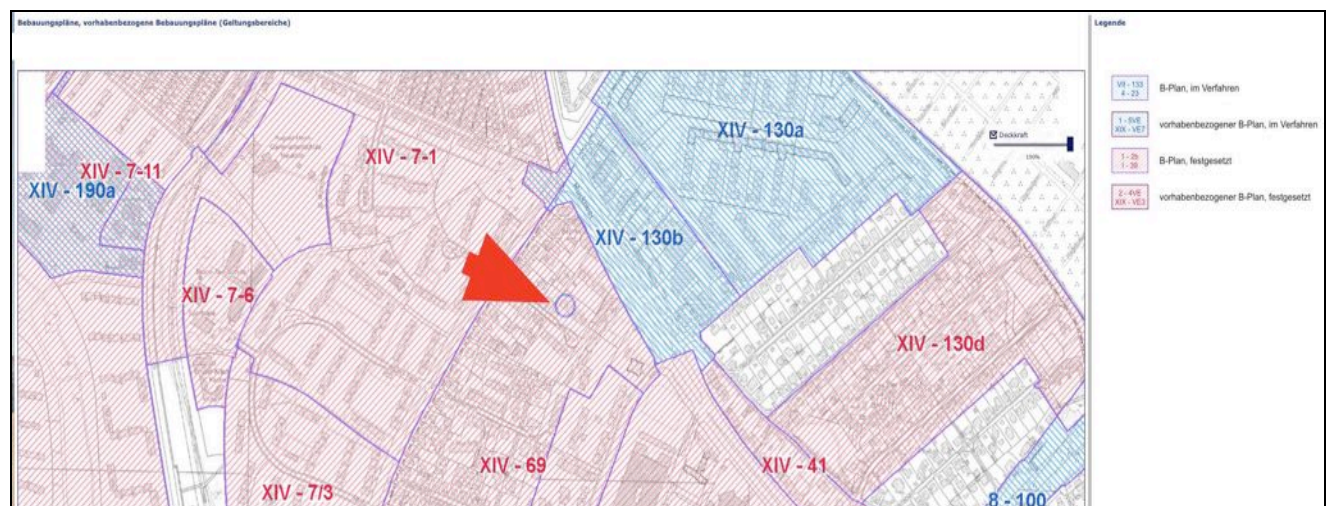
Der Stellplatz „STPL 5“ ist der zu bewertenden Wohnung Nr. 10 zugeordnet.

Gemeinschaftseigentum:  
Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

### 2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

- Altlasten/Kriegslasten:** Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlins aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 25.03.2024 in der Akte der SV).
- Denkmalschutz:** Es besteht kein Denkmalschutz.
- Anmerkung:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
- planungsrechtliche Auskunft:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-69. Nach Ausweisung im Baunutzungsplan befindet es sich im allgemeinen Wohngebiet mit einer Baustufe II/3 und einer GFZ von 0,6. Das o.g. Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

### Bebauungsplan



## Textfassung des Bebauungsplans

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

## Baunutzungsplan



## 2.2 Lage des Objektes

### Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin ca. 3.850.809 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Bezirk Neukölln	330.017 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ortsteil Buckow	40.558 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km <sup>2</sup>
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln im Ortsteil Buckow
Flughäfen in Berlin	BER

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

### Mikrolage (innerörtliche Lage)

#### Lagebeschreibung

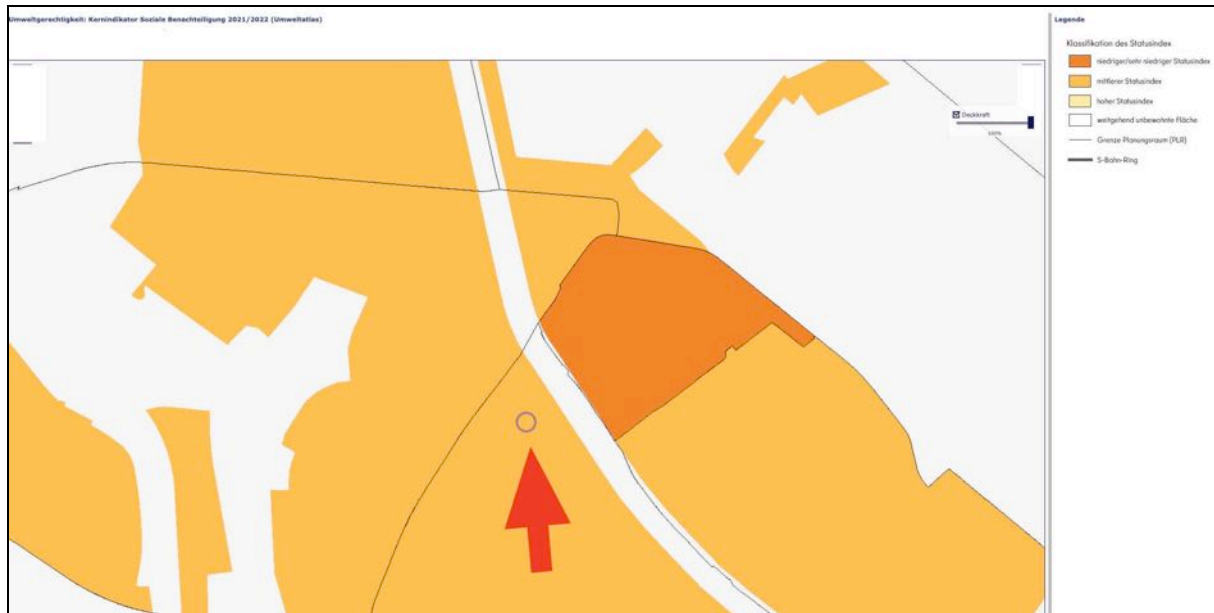
Das Grundstück befindet sich im Bereich zwischen Rudower Straße/Buschkrugallee, Britzer Damm und der Gropiusstadt. Das Grundstück ist in der Lärmkarte Berlins nicht als lärmbelastet ausgewiesen. Der Grünlingweg zweigt vom Grünen Weg ab und ist dem Anliegerverkehr vorbehalten

Wohnlage gemäß Mietspiegel: einfach





Statuskarte  
- mittlerer Status –



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als mittlere Anbindung zu bezeichnen.

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

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

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

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

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

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

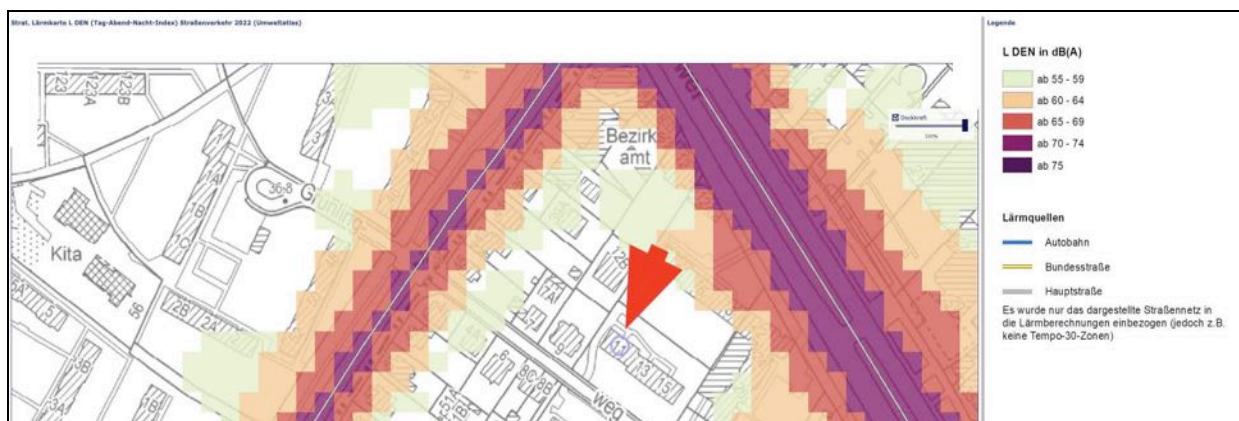
Infrastruktur

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

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

Immissionen

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



Erschließung:

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber 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. 10 - befindet sich in einem viergeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Aufgängen und Flachdach. Auf dem Grundstück befinden sich 15 PKW-Stellplätze und ein großzügiger Vorgarten. Das Gebäude wird zu ausschließlich Wohnzwecken genutzt.

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

Baujahr: um 1962

### **2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum**

Allgemeinbeurteilung:

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

Außenansicht:

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

Energiepass :

Ein Energiepass vom 27.06.2018 ist vorhanden. Es wird ein Endenergieverbrauchswert von 145 kWh/(m<sup>2</sup>a) 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, Holztreppengeländer,  
Wechselsprechanlage

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung: zentrale Öl-Heizung ohne WW-Bereitung  
WW-Bereitung: dezentral mit elektrischen Durchlauferhitzern

**2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung**

Vertragsverhältnis: befristet vermietet für 2 Jahre mit Verlängerungsoption

Beginn des Vertragsverhältnisses: 01.12.2023

Nettokaltmiete/Monat: 650,00 €, zzgl. Nebenkostenvorschuss/Monat  
in Höhe von 186,92 €

Wohnfläche: ca. 34,71 m<sup>2</sup> gemäß Teilungserklärung

Keller: Keller im Gemeinschaftseigentum  
Der Mieter nutzt keinen Keller.

PKW-Stellplatz: Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz „STPL 5“  
Der Mieter nutzt keinen Pkw-Stellplatz. Eine  
anderweitige Vermietung ist nicht bekannt. Zum  
Ortstermin war der PKW-Stellplatz leer.

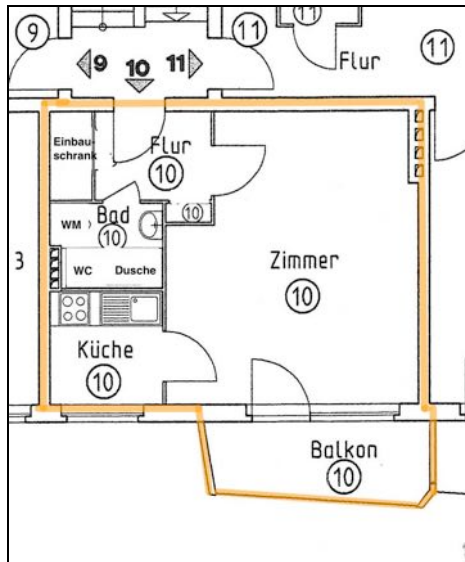
Wohngeld/Monat: 157,33 € gültig ab 01.01.2023, weiter geltend  
zzgl.. 28,92 € Instandhaltungsrücklage

WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

### Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 10

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

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung: 34,71 m<sup>2</sup>



Die gesamte Wohnung ist nach Südwest orientiert.

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

#### Die Räume im Einzelnen

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

### **2.5 Instandhaltung / Modernisierung**

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

#### durchgeführte Instandhaltung

- Balkonsanierung Grünlingweg 15
- Erneuerung Trinkwasserleitung Keller
- Sickerschächte
- Drainage Stellplätze
- Erneuerung der Vordächer

Beschlossen ist eine einfache Dachsanierung.

**Reparaturrückstau** besteht vor allem im Bereich der Heizung (Ölheizung ohne Brennwerttechnik). Die notwendige Erneuerung wurde beschlossen. Die Fassade, die Balkone zu Nr. 11 und 13 und die Steigleitungen sind ebenfalls sanierungsbedürftig

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

**Die geplante Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Jahr 2023/2024 beträgt  
16.692 €/Jahr**

#### Bauauflagen

Es sind keine Bauauflagen aktenkundig.

#### Hausschwamm

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

## **2.6 Außenanlagen**

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

## **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 20,79/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Grünlingweg 11, 13, 15, 12351 Berlin (Buckow), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 und dem SNR an dem PKW-Stellplatz „STPL 5“ zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 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 12 / 25 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.4 bewertet werden.

#### Ertragswertverfahren

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

#### Sachwertverfahren

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

#### Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so werden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren als mögliche anzuwendende Verfahren angesehen. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben. Aber auch für eigengenutztes Wohneigentum sind beide Verfahren sinnvoll. Dem Vergleichswertverfahren ist, bei 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: 710 €/m<sup>2</sup>, abgestellt auf Wohnbauland bei einer GFZ von 0,6  
Zum Stichtag 01.01.2024**

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichts abgefragt. Es stehen 12 Daten von Verkäufen im Jahr 04/2023 bis 04/2024 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine einfache Wohnlage im Ortsteil Buckow. Eine Zuordnung nach Bauzustand und differenzierter Lage konnte nicht erfolgen.

Für vermietete Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

- einfache Wohnlage
  - Baujahr 1950 bis 1970
  - vermietet
  - Wohnfläche 25 – 60 m²
  - Ortsteil Buckow
- Wertspannen Gutachterausschuss:
- Minimum Kaufpreis 1.374,00 €
  - Maximum Kaufpreis 3.249,00 €
  - Mittelwert Kaufpreis: 2.489,00 €

Abfrage von blockbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Bei der Abfrage von blockbezogenen Daten standen 25 Vergleichswerte aus den Jahren 2022 bis 2024 mit folgenden Abfrageparametern zur Verfügung:

- Bezirk Neukölln
- Ortsteil Buckow
- einfache Wohnlage
- Baujahre 1950 bis 1975
- Etagenwohnung
- Geschosslage – Obergeschoss
- Balkon
- Bad
- vermietet
- Vertragsjahre 2022, 2023, 2024

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

Tabelle: Kauffälle Nr. 1 bis 25

Anmerkung :		Ihr Wertermittlungsobjekt : Buckow, Grünlingweg 11																									
Einzeldaten																											
Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	So	Vg	Eg	Umfg	Em	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	OB	Miete	Viel	BRW	BRWZans	typGFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis	
1	OB	2022	354	28.03.2022				13	1			3		3	134						640	2301	0,4	W	3.053	112.852	
2	OB	2022	355	04.04.2022				13	1			3		3	216				437	42,4	640	2301	0,4	W	4.232	222.333	
3	OB	2022	424	08.04.2022				1	1			3		3					470	44,3	1.000	2290	1,0	W	3.501	250.000	
4	OB	2022	533	13.05.2022				13	1			3		3	178				311	46,5	640	2301	0,4	W	3.300	173.382	
5	OB	2022	552	25.05.2022				1	1			3		3							1.000	2289	1,0	W	3.470	222.000	
6	OB	2022	830	15.08.2022				13	1			3		3	137				307	34,1	640	2301	0,4	W	3.561	125.664	
7	OB	2022	835	16.08.2022				1	1			3		3	199						1.000	2290	1,0	W	2.407	130.000	
8	OB	2022	840	22.08.2022				13	1			3		3	193				402	39,6	640	2301	0,4	W	3.575	191.100	
9	OB	2022	834	26.08.2022				1	1			3		3	160						1.000	2289	1,0	W	3.435	124.000	
10	OB	2022	850	29.08.2022				1	1			3		3	115						750	1921	0,6	W	2.823	98.000	
11	OB	2022	1145	28.11.2022				13	1			3		3							1.000	2289	1,0	W	6.750	270.000	
12	OB	2023	16	04.01.2023				1	1			3		3	187						1.000	2289	1,0	W	2.093	95.000	
13	OB	2023	104	17.02.2023				1	1			3		3	157						640	2301	0,4	W	2.599	151.000	
14	OB	2023	166	03.03.2023				13	1			3		3	178				261	34,5	640	2301	0,4	W	2.920	107.923	
15	OB	2023	208	10.03.2023				1	1			3		3	280						640	2301	0,4	W	2.077	135.000	
16	OB	2023	197	21.03.2023				1	1			3		3	293						850	2289	1,0	W	3.177	220.000	
17	OB	2023	368	08.05.2023				13	1			3		3	174						640	2301	0,4	W	2.919	104.900	
18	OB	2023	609	10.07.2023				13	1			3		3			262				640	2301	0,4	W	2.075	109.000	
19	OB	2023	686	01.08.2023				1	1			3		3	246						640	2301	0,4	W	1.374	50.000	
20	OB	2023	882	05.10.2023				13	1			3		3	263				359	38,3	640	2301	0,4	W	2.720	165.000	
21	OB	2023	1161	18.12.2023				1	1			3		3	128						660	1951	0,4	W	2.515	85.000	
22	OB	2024	33	25.01.2024				13	1			3		3	247						610	2301	0,4	W	2.519	141.600	
23	OB	2024	136	19.02.2024				1	1			3		3							710	1924	0,6	W	2.535	180.000	
24	OB	2024	170	27.02.2024				1	1			3		3	310				420	27,6	710	1924	0,6	W	2.976	139.000	
25	OB	2024	201	14.03.2024				13	1			3		3	247					411	29,1	610	2301	0,4	W	2.541	143.365

Seite 3 von 3  
25 Treffer

Nicht in die Berechnung einbezogen werden die Werte 11 und 19 auf Grund ihrer großen Abweichung (rot angelegt). Es verbleiben 23 Werte.

Übereinstimmende Daten zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichspreisen

- Bezirk Neukölln	V
- Ortsteil Buckow	V
- einfache Wohnlage (SW 3)	Nr. 21 SW 5 = mittlere Lage
- Baujahre 1950 bis 1975	V Baujahr 1959 bis 1970
- Etagenwohnung	V
- Geschosslage – Obergeschoss	V
- Balkon	V
- Bad	V
- vermietet (Vf 3)	V
- Vertragsjahre 2022, 2023, 2024	V

Das Vergleichsobjekt Nr. 21 befindet sich in mittlerer Wohnlage. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt mit einem Abschlag von 2 %.

### Auszug der Vergleichsdaten / Anpassung der Werte

Nr.	Vertr.jahr	SW	Wohnfläche	Baujahr	KP/m2 Wohnfläche	Anp.faktor	angep. KP	Vergleichswert
1	2022	3	36,96	1967	3.053,00 €		3.053,00 €	3.053,00 €
2	2022	3	52,54	1967	4.232,00 €		4.232,00 €	
3	2022	3	71,40	1968	3.501,00 €		3.501,00 €	
4	2022	3	52,54	1967	3.300,00 €		3.300,00 €	3.300,00 €
5	2022	3	63,97	1961	3.470,00 €		3.470,00 €	3.470,00 €
6	2022	3	35,29	1967	3.561,00 €		3.561,00 €	
7	2022	3	54,00	1962	2.407,00 €		2.407,00 €	2.407,00 €
8	2022	3	53,45	1967	3.575,00 €		3.575,00 €	
9	2022	3	36,10	1963	3.435,00 €		3.435,00 €	3.435,00 €
10	2022	3	34,71	1960	2.823,00 €		2.823,00 €	2.823,00 €
11	2022	3	40,00	1963				
12	2023	3	45,40	1970	2.093,00 €		2.093,00 €	
13	2023	3	58,10	1968	2.599,00 €		2.599,00 €	2.599,00 €
14	2023	3	36,96	1967	2.920,00 €		2.920,00 €	2.920,00 €
15	2023	3	65,00	1964	2.077,00 €		2.077,00 €	
16	2023	3	69,24	1961	3.177,00 €		3.177,00 €	3.177,00 €
17	2023	3	35,94	1967	2.919,00 €		2.919,00 €	2.919,00 €
18	2023	3	52,54	1967	2.075,00 €		2.075,00 €	
19	2023	3	36,41	1964				
20	2023	3	60,67	1967	2.720,00 €		2.720,00 €	2.720,00 €
21	2023	5	33,80	1959	2.515,00 €	0,98	2.464,70 €	2.464,70 €
22	2024	3	56,22	1967	2.519,00 €		2.519,00 €	2.519,00 €
23	2024	3	71,00	1965	2.535,00 €		2.535,00 €	2.535,00 €
24	2024	3	46,70	1965	2.976,00 €		2.976,00 €	2.976,00 €
25	2024	3	56,50	1967	2.541,00 €		2.541,00 €	2.541,00 €
					<b>67.023,00 €</b>		<b>66.972,70 €</b>	<b>45.858,70 €</b>



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

Mittelwert der Werte  $66.972,70 \text{ €} / 23 = 2.911,86 \text{ €/m}^2$

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

1. Abweichung nach oben: 2, 3, 6 und 8
2. Abweichung nach unten: 12, 15 und 18

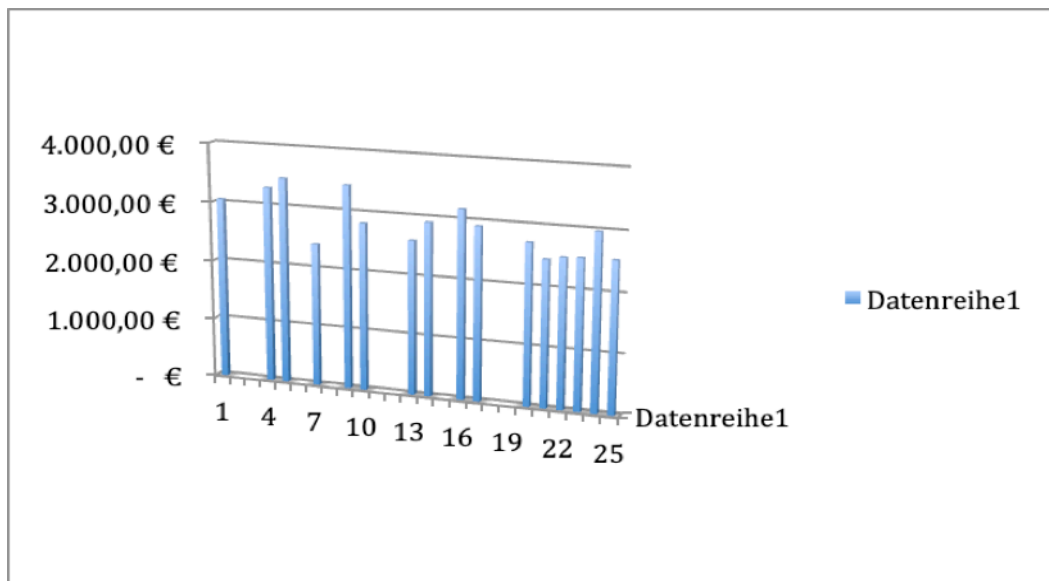
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben die Werte 1, 4, 5, 7, 9, 10, 13, 14, 16, 17 und 20 bis 25 (16 Werte).

Die 16 verbliebenen Vergleichswerte bilden auf Grund der ausreichenden Menge und der hinreichenden Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt die Basis für die Vergleichswertberechnung.

$45.858,70 \text{ €} / 16 \text{ Werte} = 2.866,17 \text{ €/m}^2$

**vorläufiger Vergleichswert: 2.866,17 €/m<sup>2</sup>**

#### **Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung**



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise zwischen 2.500 € und 3.200 € gruppieren.

**Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 2.866,17 €/m<sup>2</sup>.**

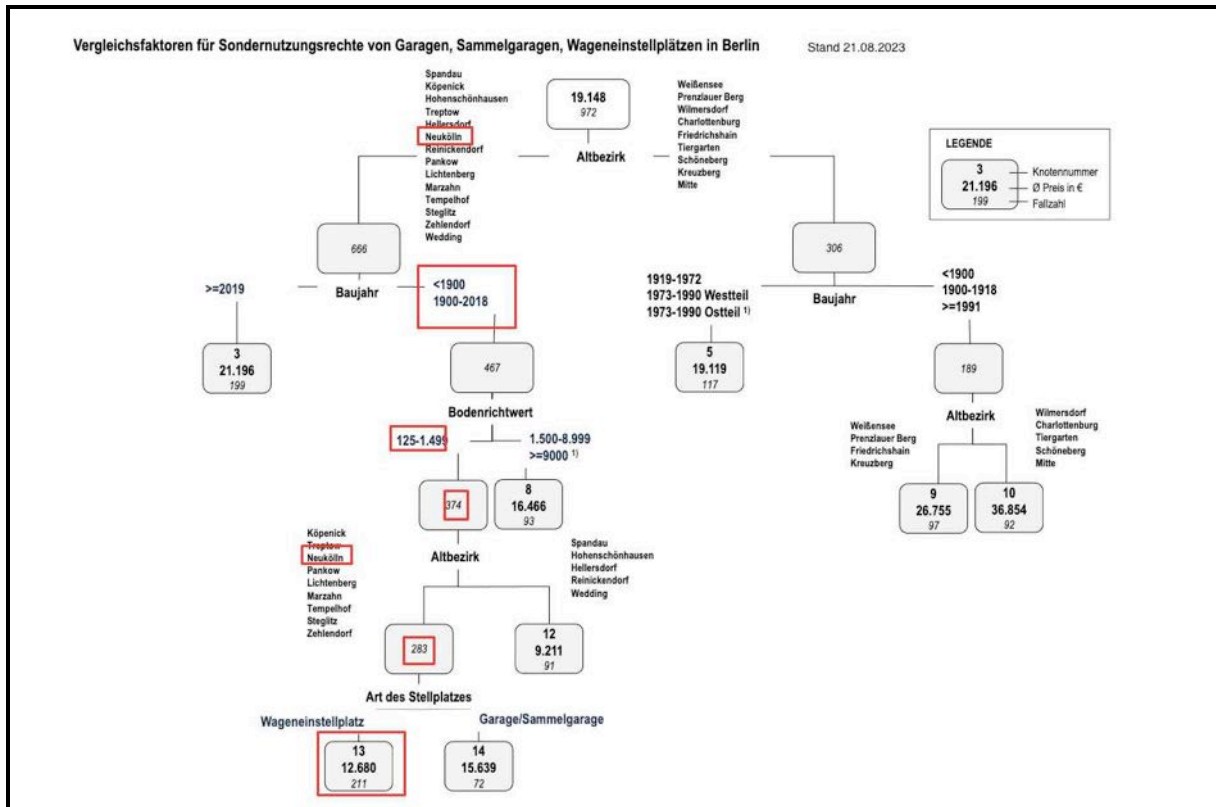
Wohnfläche  $34,71 \text{ m}^2 \times 2.866,17 \text{ €/m}^2 = 99.484,76 \text{ €}$

**Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt rd. 100.000,00 €.**

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine wertmäßige Berücksichtigung fand bisher das der Wohnung 10 zugeordnete Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz „STPL 5“

Zuerst wird ein durchschnittlicher Wert für den Bezirk Neukölln mit Hilfe des vom GAA Berlin veröffentlichten Ermittlungsbaumes errechnet.



Zuschlag PKW-Stellplatz im Sondernutzungsrecht

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

Der ermittelte Durchschnittswert beträgt 12.680 € / PKW-Stellplatz im SNR. Die oben beschriebene Lage des Stellplatzes wird mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

durchschnittlicher Wert SNR	12.680 €
Abschlag 10 %	- 1.268 €
Wert SNR des Bewertungsobjekts	11.412 €, gerundet 11.400 €

vorläufiger Vergleichswert	100.000,00 €
2/ Zuschlag SNR	+ 11.400,00 €
<b>angepasster Vergleichswert</b>	<b>111.400,00 €</b>

**gerundet 111.000,00 €**

Der angepasste Vergleichswert beträgt rd. 3.198 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (34,71 m<sup>2</sup>).

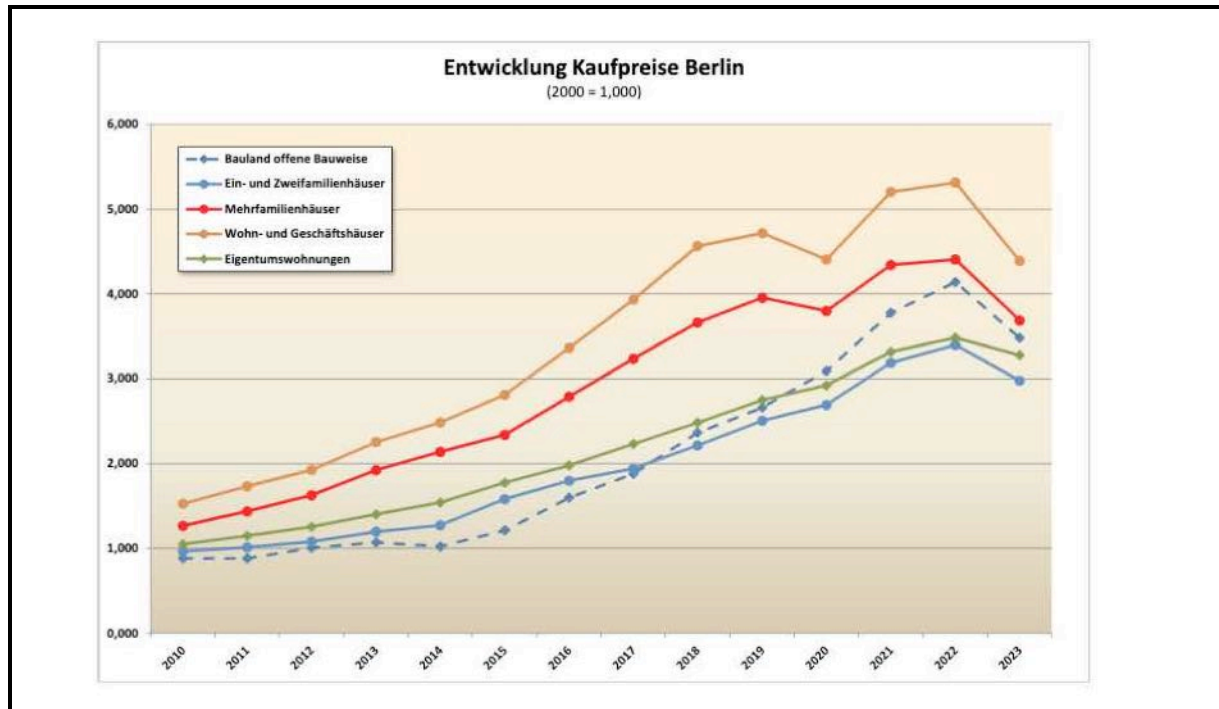
**Der Vergleichswert für die Wohnung beträgt rund 111.000,00 €.**

### Abschließende Beurteilung der ermittelten Werte / Plausibilität

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

Der Vergleichswert von rd. 2.866 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Berücksichtigung des SNR) liegt ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen und zwischen dem Mittelwert von 2.489 €/m<sup>2</sup> und dem Maximalwert 3.249 €/m<sup>2</sup> aus dem Grundstücksmarktbericht.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des GAA Berlin



### Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Im Mietvertrag wird eine Nettokaltmiete von 18,73 €/m<sup>2</sup> (ohne PKW-Stellplatz) aufgerufen. Im Mietspiegel wird eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,51 €/m<sup>2</sup> für die zu bewertende Wohnung ermittelt. Für den Erwerb unter dem Aspekt der Renditeanlage wird empfohlen, die langfristige Möglichkeit der Erzielung des Mietzinses gemäß Mietvertrag zu prüfen (Mietspiegelabfrage Anlage 4.4).

**Der Verkehrswert wird auf der Basis des Vergleichswertverfahrens festgelegt und beträgt rd. 112.000,00 €.**

### **3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis**

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **111.000,00 €** ermittelt.

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

#### **Verkehrswert**

für den Miteigentumsanteil von 20,79/1.000 am Grundstück

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

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

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 22.04.2024 mit

**rd. 111.000,00 €**

**in Worten: Einhundertelftausend 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, 26.04.2024

Unterschrift

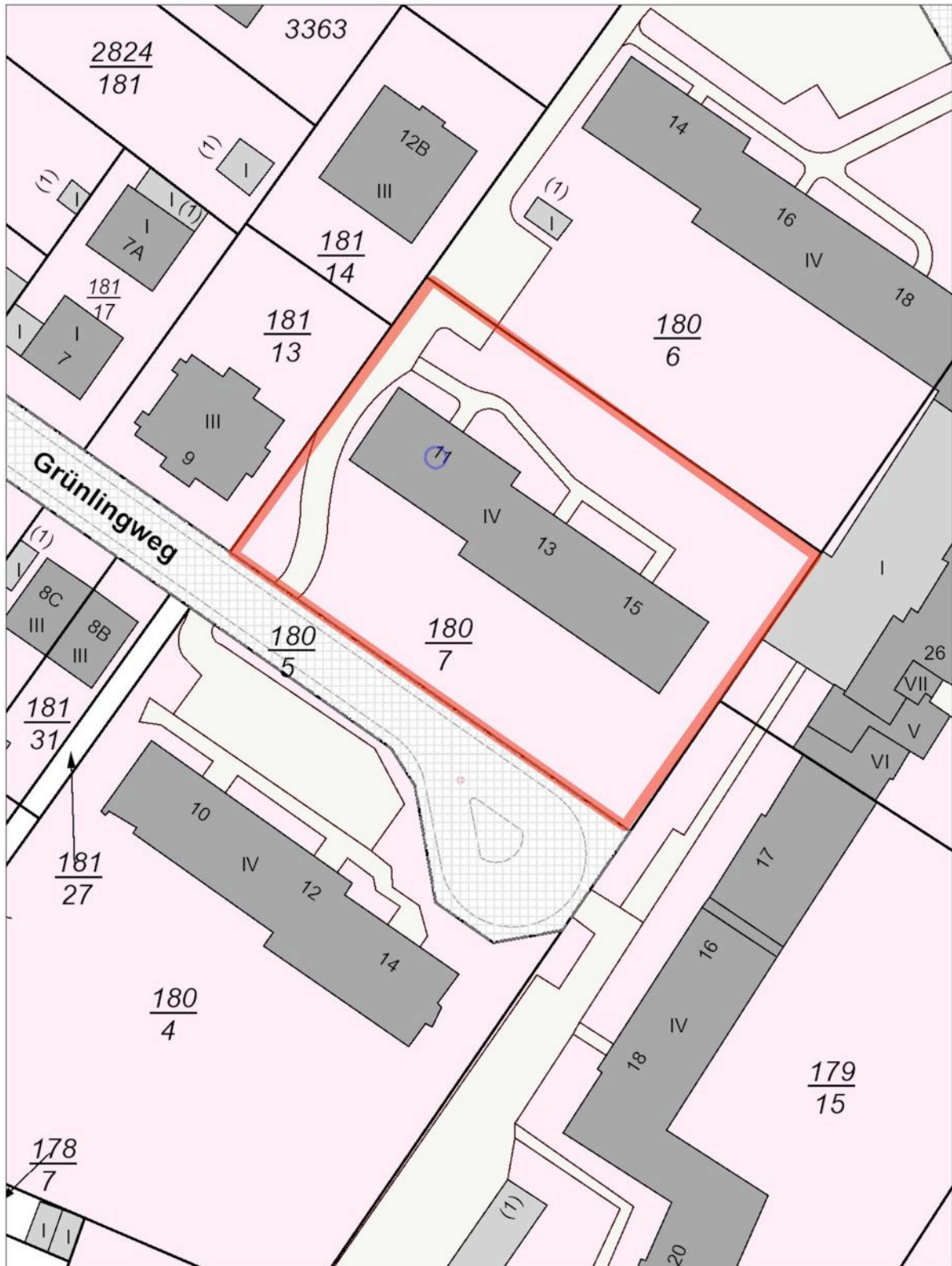
### **3.4 Angaben für das Amtsgericht**

- a) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlins aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 25.03.2024 in der Akte der SV).
- b) WEG-Verwalter: Eine WEG-Verwaltung besteht.
- c) Mieter: XXX  
Grünlingweg 11  
12351 Berlin
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g) Ein Energieausweis vom 27.06.2018 wurde vorgelegt.

#### 4. Anlagen

##### 4.1 Flurkarte

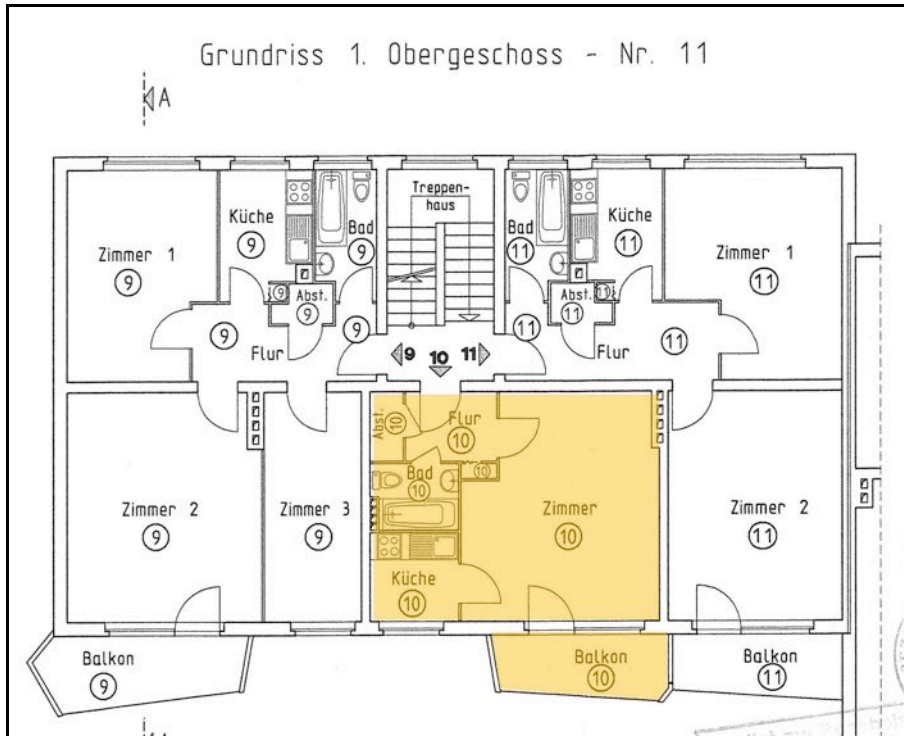
ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



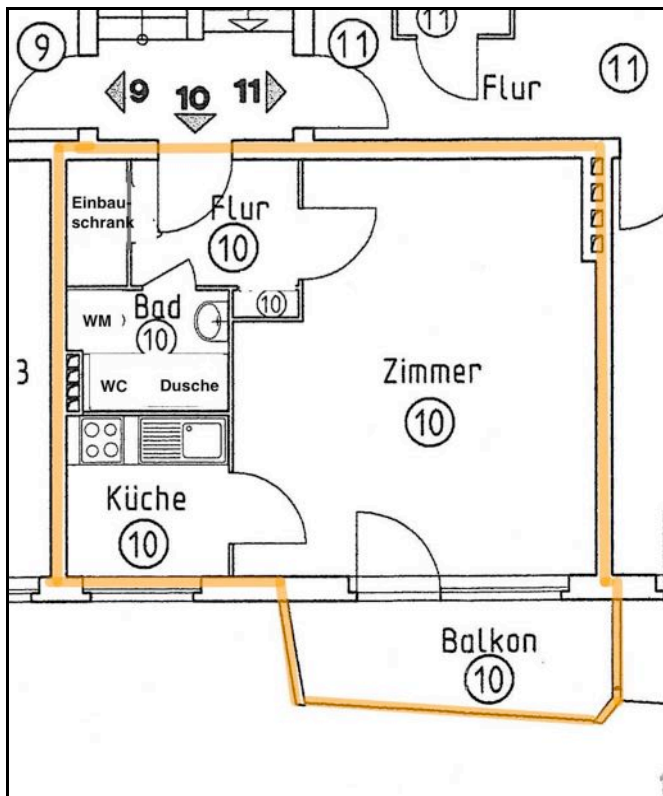
**Luftbild Karte: Google maps**

## 4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

### Grundriss 1. Obergeschoss

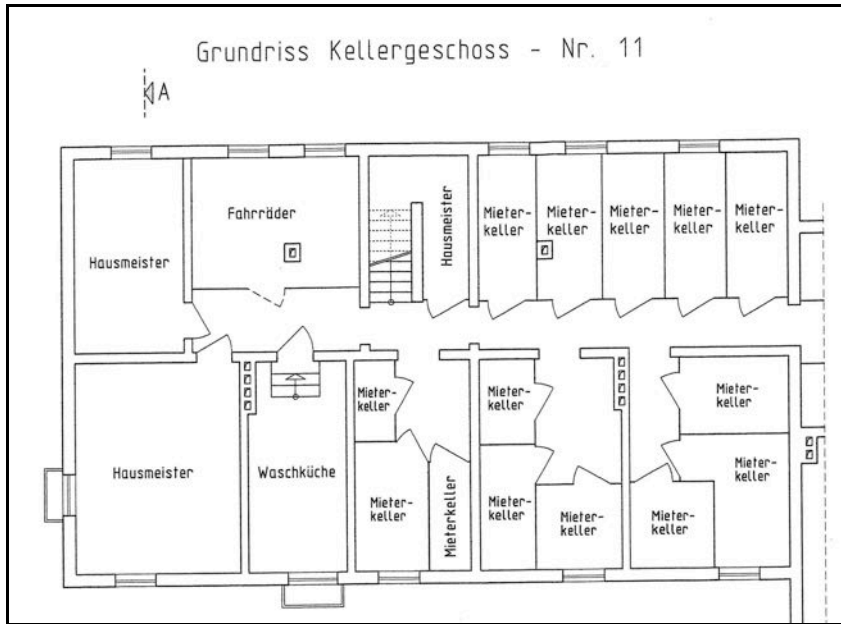


### Grundriss Wohnung 10

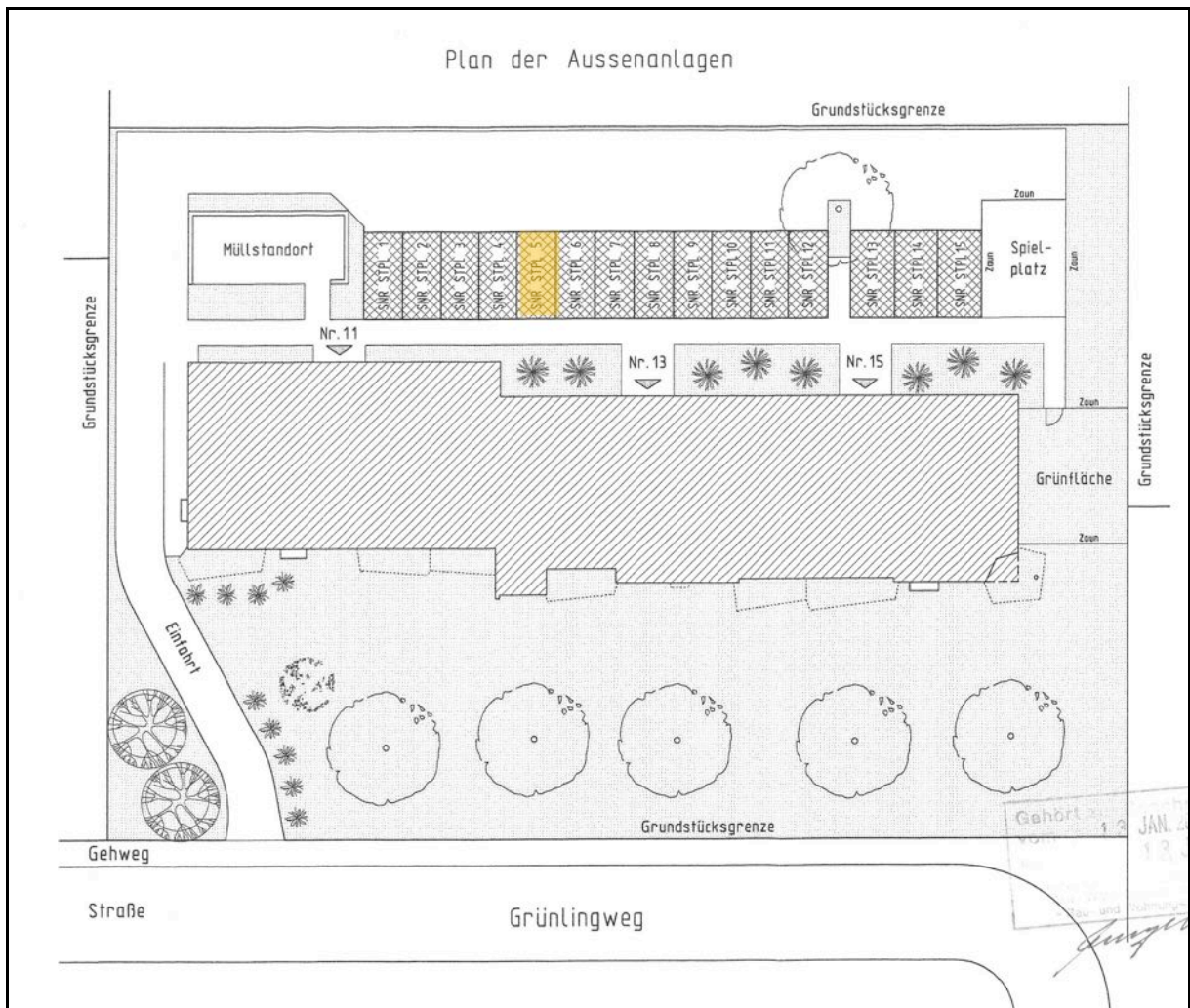




Grundriss Keller



Lageplan / SNR PKW-Stellplatz „STPL 5“



### 4.3 Literaturverzeichnis

#### Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) (ImmoWertV) 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

#### 4.4 Auszug aus der Mietspiegelabfrage

Zusammenfassung der Mietspiegel-Abfrage | erstellt am 26.04.2024, 12:25 Uhr

**Zusammenfassung Ihrer Mietspiegelabfrage**

**Adressdaten**

**Betroffene Adresse:** Grünlingweg, alle Hausnummern von 4A bis 22  
**Bezirk:** Neukölln  
**Stadtgebiet:** Berlin West  
**Wohnlage:** Einfach  
**Gebäudealter:** 1950 - 1964  
**Gebäudeart:** Neubau  
**Wohnfläche:** unter 40 m<sup>2</sup>  
**Ausstattung:** mit SH, Bad und IWC  
**Untervert:** 5,90  
**Mittelwert:** **6,85**  
**Oberwert:** 9,62

**Gewählte Merkmale**

Merkmalgruppe	Merkmal	Bewertung	Wert
Bad/WC	Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)	Positiv	(+1)
	Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig	Positiv	(+1)
	<b>In Summe:</b>	<b>Positiv</b>	<b>(+2)</b>
Küche	Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand	Positiv	(+1)
	<b>In Summe:</b>	<b>Positiv</b>	<b>(+1)</b>
Wohnung	Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung	Positiv	(+1)
	Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	Positiv	(+1)
	Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster	Positiv	(+1)
	<b>In Summe:</b>	<b>Positiv</b>	<b>(+3)</b>

**Saldoberechnung für die Merkmalgruppen**

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher (+/-)
1. Bad/WC	wohnererhöhende Merkmale	+20 %
2. Küche	wohnererhöhende Merkmale	+20 %
3. Wohnung	wohnererhöhende Merkmale	+20 %
4. Gebäude	keine Merkmale	---
5. Wohnumfeld	keine Merkmale	---
Saldo:		+60 %

**Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Mittelwert: 6,85 Euro/m<sup>2</sup> mtl.

**Berücksichtigung der Merkmale der Orientierungshilfe:**

zuzüglich 60 % von 2,77 Euro/m<sup>2</sup> mtl. (60% von der Differenz Mittel-/Oberwert) + 1,66 Euro/m<sup>2</sup> mtl.

**Ergebnis**

Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt eine ortsübliche

Vergleichsmiete um **8,51 Euro/m<sup>2</sup> mtl.**

Für die von Ihnen gewählte Wohnungsgröße von **34,71 m<sup>2</sup>** ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete um **295,38 Euro mtl.**

#### **4.5 Fotodokumentation**

Die Fotoanlage befindet sich in der Druckausfertigung.