

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 68/23
4,69/100 Miteigentumsanteil
Grundbuch von Wilmersdorf Blatt 12272
am Grundstück
Seesener Straße 52
10711 Berlin
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung Nr. 10
erstellt am: 22.09.2023

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 30.08.2023 ermittelt mit rd.

214.000,00 €

<u>Wohnfläche:</u>	ca. 40,32 m ²
<u>postalische Anschrift:</u>	Seesener Straße 52, 10711 Berlin
<u>Vertragszustand:</u>	leer stehend, vertragsfrei nach Aktenlage
<u>Wohngeld:</u>	rd. 167 €/Monat, inkl. 31 € Instandhaltungsrücklage
<u>Lage:</u>	sehr gute Infrastruktur, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel, hohe Lärmbelastung
<u>Kurzbeschreibung GE:</u>	bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Bebauung, 6 Geschosse, Durchfahrt zum Hof, unterkellert, Hof mit 4 Pkw-Stellplätzen und 4 Garagen, Gebäude ist instandgehalten
<u>Baujahr:</u>	um 1962
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>Wohnung 10:</u>	ein Wohnraum mit Balkon, Flur, AR, Küche und innen liegendem Bad, gelegen im 3. OG Mitte (vom Treppenlauf aus gesehen)
<u>Bauzustand WE 10:</u>	einfache Ausstattung unterstellt (ohne Betreten der Wohnung / Besichtigung vom Treppenhaus aus)

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 14 Fotos.

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Seesener Straße 52, 10711 Berlin Sondereigentum an der WE 10</p> <p>Miteigentumsanteil 4,69/100 Grundbuch von Wilmersdorf, Blatt 12272 kein Sondernutzungsrecht zugeordnet</p> <p>postalische Anschrift Seesener Straße 52, 10711 Berlin</p> <p>Vertragszustand leer stehend, vertragsfrei nach Aktenlage</p> <p>Wohnlage: gut gemäß Mietspiegel, hohe Lärmbelastung Wertermittlungsstichtag: 30.08.2023</p>
<p>Seesener Straße 52</p>	
	<p>Gemeinschaftseigentum Baujahr: um 1962 kein Denkmalschutz Kurzbeschreibung Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus 6 Geschossen (EG und 5 Obergeschosse), als „Dreispanner“ konzipiert, unterkellert, flaches Satteldach zentrale Heizung (Fernwärme), Treppenhaus mit Terrazzo, Holztreppengeländer</p> <p>Außenanlage eine Durchfahrt zum Hof, 4 Pkw-Stellplätze im Hof, 4 Garagen, guter Bauzustand, instand gehalten</p>
<p>Hofansicht</p>	
	<p>Sondereigentum Nr. 10 Wohnfläche gemäß TE: 40,32 m² - Lage im 3. OG Mitte (vom Treppenlauf aus gesehen) - Aufteilung: ein Wohnraum, Balkon, Küche (mit Fenster), Bad (innen liegend), AR und ein Flur</p> <p>Kurzbeschreibung Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt gem. Bestandsunterlagen und vom Treppenhaus aus (offene Tür). Der Wohnraum ist mit Laminatboden ausgestattet. Zustand von Küche und Bad können nicht beurteilt werden. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt. In Küche und Bad soll es einen Feuchteschaden gegeben haben.</p>
<p>Umgebungsbebauung</p>	
	
<p>Grundriss der Wohnung 10</p>	<p>Flurkarte - Ausschnitt -</p>

Verkehrswert: rd. 214.000,00 €

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 Geschäftsfrage des Objekts	8
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	10
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	11
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung Sondereigentum/Mietverhältnis/Verwaltung	12
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	13
	- etwaige Reparaturen	
	- etwaige Bauauflagen	
	- etwaiger Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	13
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	14
3.2	Bodenwert	15
3.3	Vergleichswertermittlung	15
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	20
3.5	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes	21
4.	Anlagen	22
4.1	Auszug aus der Flurkarte	22
4.2	Grundrisse	2
4.3	Literaturverzeichnis	25
4.4	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster	26
4.5	Fotodokumentation	26

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	4,69/100 Miteigentumsanteil am Grundstück Seesener Straße 52, 10711 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nummer 10
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	30.08.2023
Ortstermin:	30.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	- Herr XXX Vertreter der WEG (zeitweise) - Frau Plaul, Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude, innen und außen - Außenanlagen - Keller
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 beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online-Auskunft zur Stadtplanung - Energieausweis vom 22.03.2018 - Protokoll der WEG-Versammlung vom 21.12.2022 - Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom 24.08.2023

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 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: Grundbuch von Wilmersdorf
Amtsgericht: Charlottenburg
Grundbuch: Blatt 12272

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Wilmersdorf, Flur 5

4,69/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 771/28 715 m² Gebäude- und Freifläche Seesener Straße 52

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.09.1983 und Änderung vom 10.01.1984 mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung.

Abteilung I:
Eigentümer: 4/ XXX

Abteilung II 1/1 Eine Hofgemeinschaft für den jeweiligen Eigentümer von Band 101 Blatt 3013 nach Maßgabe der Eintragungsbewilligungen vom 17./23. August und 15. November 1909, eingetragen am 23. August und 16. November 1909.
7/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 10.07.2023

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.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.
Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 15.09.1983 und Änderungen vom 10.01.1984 und 16.08.1984 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

17 Wohneinheiten mit den Nummern: 1 bis 17
4 Teileigentumseinheiten (Garagen)
Sondernutzungsrechte an 4 Kfz-Stellplätzen

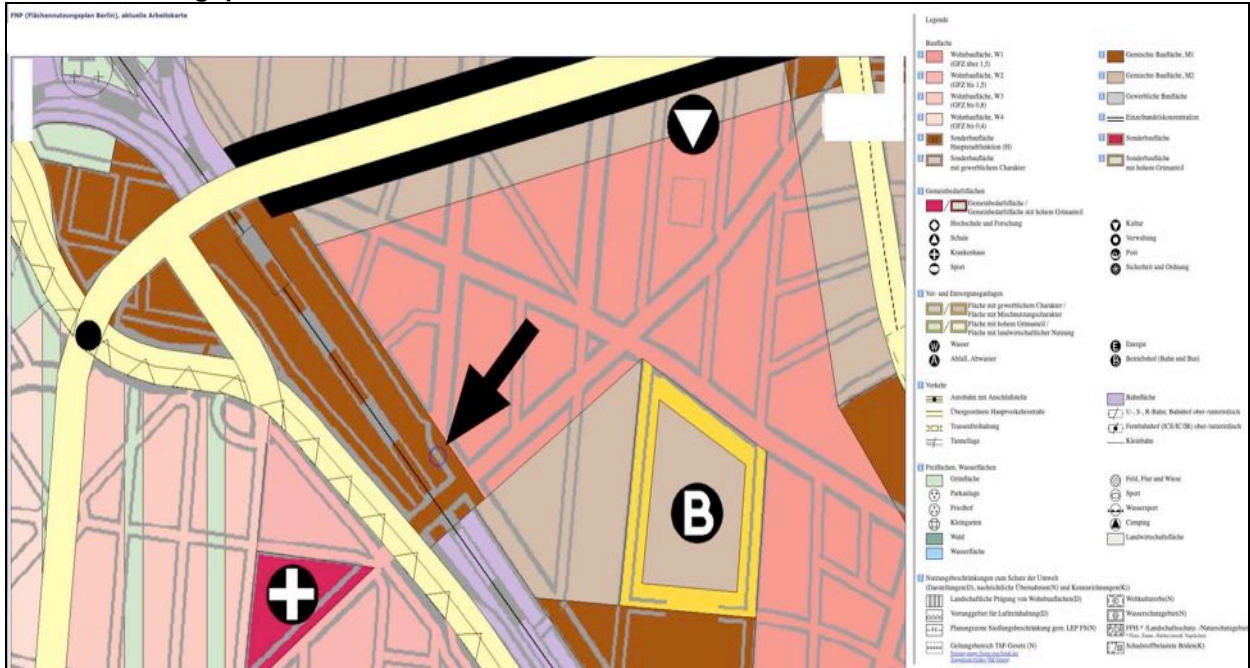
Der Wohnung 10 wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum und werden den Wohnungen von der Verwaltung zur Nutzung zugeordnet.

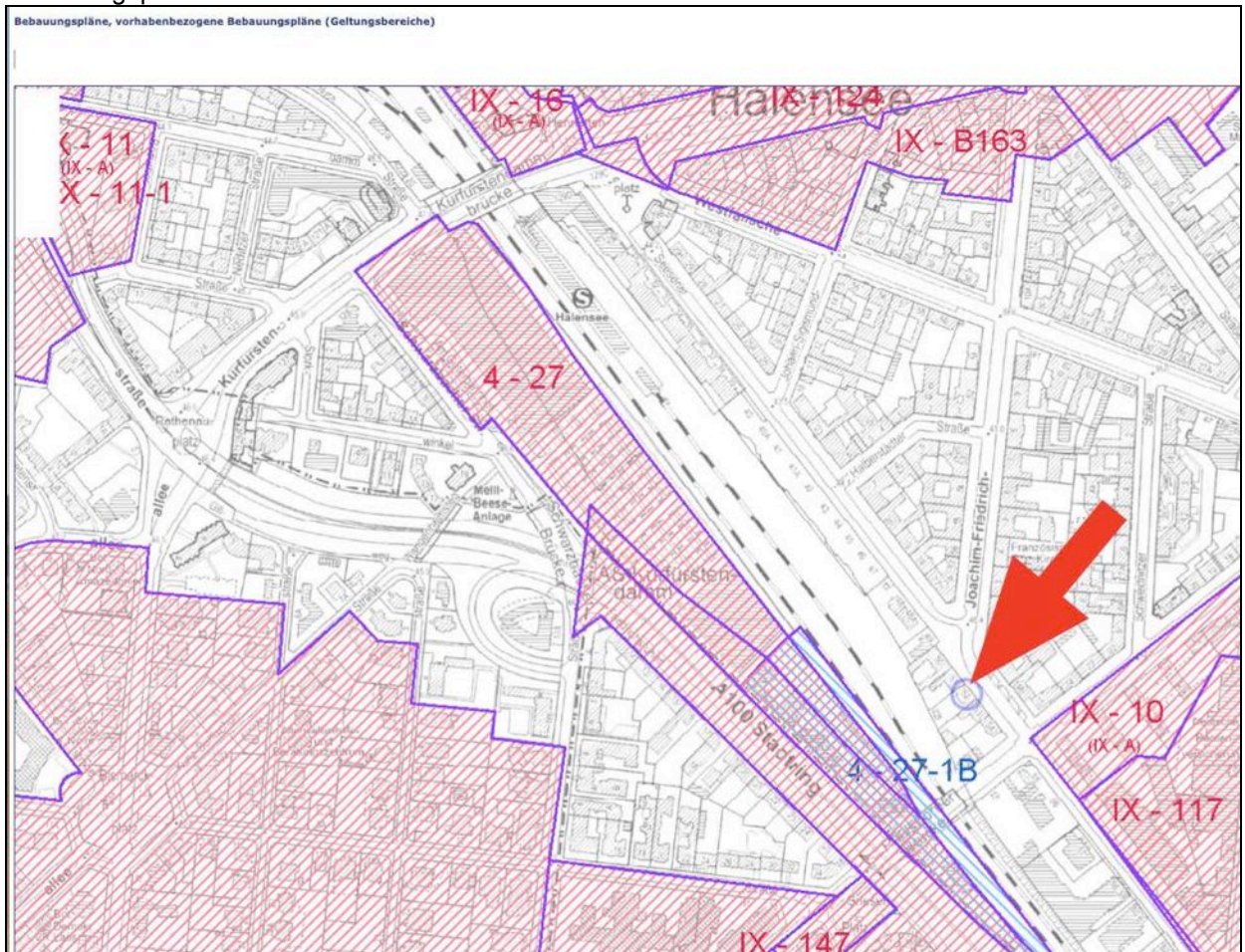
2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:	Das Grundstück ist als Verdachtsfläche unter der Nummer 14474 im Bodenbelastungskataster verzeichnet. Aufnahmegrund ist der im Untergrund befindliche Trümmerschutt (Kriegsschäden). Die schriftliche Auskunft vom 24.08.2023 ist als Anlage 4.4 dem Gutachten beigelegt
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz (online-Auskunft aus der Denkmaldatenbank vom 30.08.2023).
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. Gemäß Flächennutzungsplan (aktuelle Arbeitskarte) liegt es im Mischgebiet M 1. Das Grundstück liegt weiterhin nicht im Geltungsbereich einer sozialen Stadt-, einer Erhaltungsverordnung oder eines Entwicklungs-, Stadtumbau-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Umlegungsgebietes. Städtebauliche Verträge existieren nicht (online Auskunft vom Geoportal Berlin).

Flächennutzungsplan



Bebauungsplan



2.2 Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts

Lagebeschreibung

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin, ca. 3.755.251 Mio. Einwohner (Stand 31.12. 2022)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf im Ortsteil Halensee
Flughäfen in Berlin	BER

Bevölkerungsstruktur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Einwohner	ca. 341.155 (Stand 31.12.2022)
davon in Wilmersdorf	ca. 101.261 (Stand 31.12.2022)
davon in Halensee	ca. 15.682 (Stand 31.12.2022)

Der Bezirk ist in 7 Ortsteile aufgeteilt.

Wohnlage lt. Mietspiegel: gut / hohe Lärmbelastung



Statuskarte / soziale Benachteiligung / Geoportal



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich eines „mittleren“ Status.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Das Bewertungsobjekt ist in Halensee an der Grenze zu Wilmersdorf, im Südosten des Bezirks gelegen. Halensee ist der kleinste Ortsteil des Bezirks. Wilmersdorf und Halensee sind urbane Ortsteile mit verdichteter Bebauung und zugleich begrünten Bereichen in offener Bebauung mit sehr guter Infrastruktur. Die Seesener Straße ist eine Durchgangsstraße, hat jedoch selbst mittleren Verkehr zu verzeichnen. Ursache für die relativ hohe Lärmbelastung ist vermutlich in der nahe liegenden Bahntrasse und der A100 zu suchen.

Die Bebauung in der direkten Umgebung besteht im wesentlichen aus geschlossener, gut sanierter oder neu erstellter Wohnbebauung mit überwiegend 5 bis 6 Geschossen. Gelegen ist das Bewertungsgrundstück in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm (ca.500 m) im Bereich zwischen Paulsborner Straße, Westfälischer Straße und der Bahntrasse / A 100.

Verkehrsanbindung

In ca. 1,5 km / 1 km Entfernung erreicht man den Stadtring A 100 (Auffahrt z. B. Kurfürstendamm / Hohenzollerndamm).

City West	ca. 15 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)
U-Bahn	U-Bahnhof Adenauer Platz in ca. 1,3 km Entfernung, Konstanzer Straße ca. 1,2 km
Bus	ca. 1 Minute zu Fuß (Paulsborner Straße)
S-Bahn	S-Bahnhof Charlottenburg ca. 10 Minuten mit der BVG S-Bahnhof Halensee ca. 700 m

Umweltzone



Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb einer Umweltzone.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine vielseitige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Grundschulen, weiterführenden Schulen, Ärzten, Apotheken und Kindereinrichtungen.

Immissionen:

Immissionen gem. Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm (Tag, Abend, Nacht) > 60 - 70 dB(A). Die Lärmbelastung ist als hoch einzustufen.

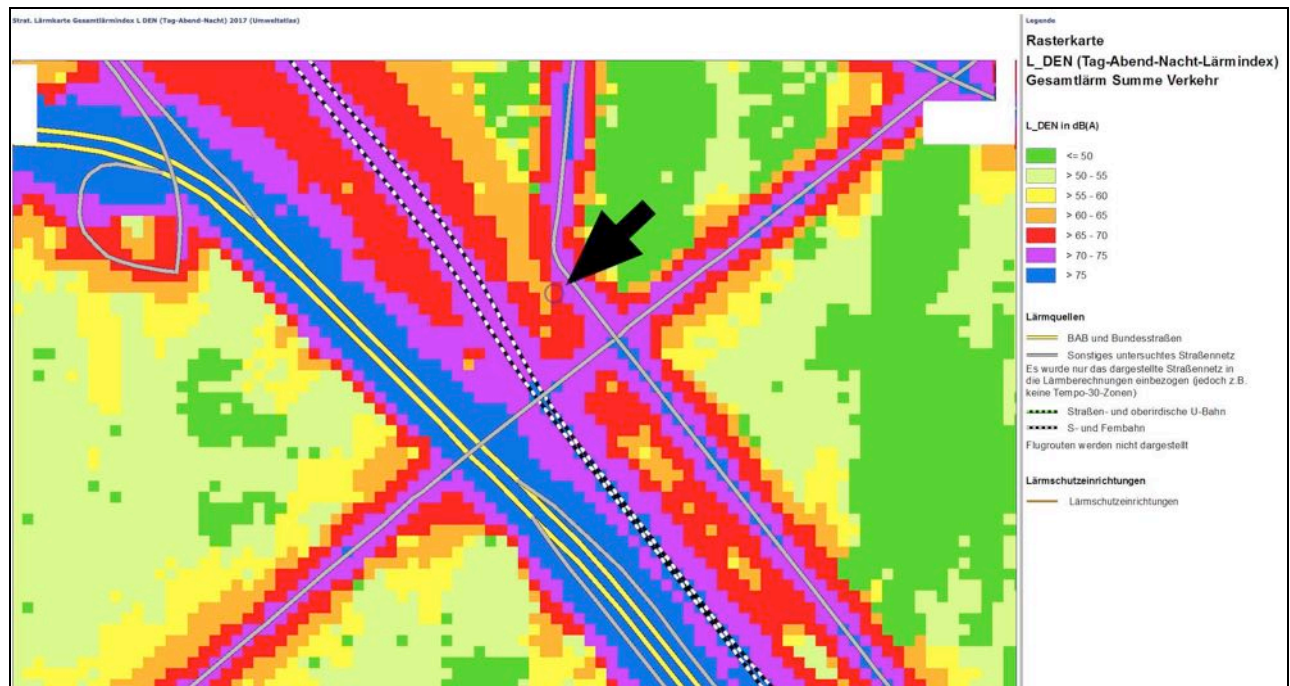
Erschließung:

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.

Lärmkarte



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

Auf dem Bewertungsgrundstück Seesener Straße wurde ein sechsgeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit Parkmöglichkeiten im Hof errichtet. Die Erschließung der 5. Obergeschosse erfolgt über das Treppenhaus mit Aufzug. Im Bereich der Hoffassade sind ab dem 1. Obergeschoss vorgesetzte Balkone angeordnet. Die Straßenfassade ist im Stil der 60er Jahre schlicht gestaltet. Es gibt einen Hausaufgang und eine Hausdurchfahrt zum Hof. Im Hof sind vier Einzelgaragen in Reihe (TE), 4 offene Pkw-Stellplätze, Standplätze für Fahrräder und ein Standort für Müllbehälter vorhanden. Der Kellerzugang erfolgt vom Hof aus.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das gesamte Objekt zu Wohnzwecken genutzt. Es ist aufgeteilt in 17 Wohneinheiten.

Baujahr: um 1962

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand:

Das Gebäude weist eine solide Bauweise auf und ist bezüglich des Bauzustandes als gut gewartet einzustufen. Das Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Energiepass:

Ein Energiepass vom 22.03.2018 wurde vorgelegt. Es wird ein Endenergieverbrauch von 176,2 kWh(m²-a) ausgewiesen.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken (übliche Bauweise im Baujahr)
Dach:	flaches Satteldach
Fassade:	Straßenfassade glatt geputzt, Hoffassade geputzt mit Balkonen
Treppenhaus:	Stahlbetontreppe, Stufen und Podeste mit Terrazzobelag, Holztreppengeländer, Aufzug
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	überwiegend aus der Entstehungszeit des Gebäudes
Keller:	Mieterkeller mit Holzabtrennung, Estrichboden

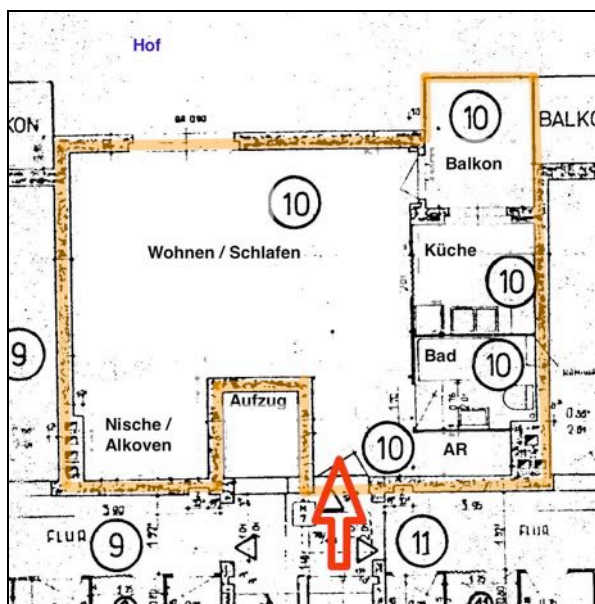
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung: zentrale Heizung, Heizträger Fernwärme, zentrale WW-Bereitung

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	leer stehend, vertragsfrei nach Aktenlage
Wohnfläche:	40,32 m ² gemäß Teilungserklärung
Wohngeld / Monat:	rd. 167 € inkl. rd. 31 € Instandhaltungsrücklage
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.

Der Wohnung 10 ist ein Keller zur Nutzung zugeordnet (kein SNR)



Beschreibung der Wohnung 10

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die offen stehende Wohnungstür erlaubte einen teilweisen Einblick in den Wohnraum. Die übrigen Räume wurden nicht in Augenschein genommen. Die Beschreibung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Aufteilungsplans zur Teilungserklärung. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss Mitte (vom Treppenlauf aus gesehen). Sie gliedert sich in einen Wohnraum mit Balkon, Küche mit Fenster zum Balkon, Bad innen liegend, Flur und einen Abstellraum. Die gesamte Wohnung ist in Richtung Südwest zum Hof orientiert. Der Wohn-/Schlafraum hat Laminatboden und rückwärtig eine Nische (Alkoven). Für Bad und Küche wird eine einfache Ausstattung unterstellt.

Im Bereich Küche und Bad soll es einen Wasserschaden gegeben haben.

Das Bewertungsrisiko auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung wird mit einem Abschlag von 5 % auf den ermittelten Vergleichswert berücksichtigt.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist am Gemeinschaftseigentum zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden.

Instandhaltung / Modernisierung
Anschluss an das Fernwärmenetz

Instandhaltungsrücklage / Jahr
8.000,00 €

Bauauflagen
Etwaige Bauauflagen sind nicht aktenkundig.

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

Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Die Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 6 Abs.6) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser als Mietwohngebäude beträgt nach ImmoWertV Anlage 3/4: 70 Jahre +/- 10 Jahre, sachverständig eingeschätzt werden 80 Jahre. Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt zum Bewertungsstichtag 61 Jahre.

Die rechnerische Restnutzungsdauer (RND) beträgt 19 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude des GAA Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt vom 30.12.2021, abgeleitet.

Einordnung
Baualter 61 Jahre
Bauzustand: gut
In Tabelle: Baualter ab 58 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Bei einem Gebäudealter von 61 Jahren, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem „guten“ Bauzustand ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 55 Jahren.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Der Hof ist überwiegend befestigt. Es stehen 4 Einzelgaragen im Teileigentum und 4 offene Pkw-Stellplätze sowie Stellflächen für Fahrräder und Müllbehälter zur Verfügung. Die abschließbare Einfahrt zum Hof und den Stellplätzen erfolgt direkt von der Seesener Straße aus.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 4,69/100 Miteigentumsanteil am Grundstück Seesener Straße 52, 10627 Berlin (Halensee), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 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. I, 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 12 / 41 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.

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	5.500 €/m²
- Bodenrichtwert-Nummer	2499
- Stichtag	01.01.2023
- 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 12 Daten von Verkäufen im Jahr 08/2021 bis 08/2023 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine gute Wohnlage in Halensee. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

1/ Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• gute Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:	
• Baujahr 1950 bis 1980	Minimum Kaufpreis	3.197,00 €
• bezugsfrei	Maximum Kaufpreis	7.590,00 €
• Wohnfläche 30 – 70 m ²	Mittelwert Kaufpreis:	5.084,00 €
• Ortsteil Halensee		

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

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit (Vf-1)	bezugsfrei
Ortsteil	Halensee
Postleitzahl	10711
Wohnungsart	1-Etagen-WE
Verkaufsjahr	2021,2022, 2023
Heizung	zentral
Wohnlage	mittel, gut
Bodenrichtwert	5.500 €
Balkon / Loggia	vorhanden
Baujahr	um 1962

Die Abfrage ergab 41 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2021 bis 2023, 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 Halensee, gute Wohnlage, Lärmbelastung
- Lage im OG
- Balkon
- Wohnfläche 40,32 m²
- Baujahr um 1962
- Verfügbarkeit: verfügbar
- zentrale Heizung
- Bad
- Postleitzahl 10711
- BRW 5.500 €

Zuerst werden Daten mit großen Abweichungen nach oben/unten (sogenannte Ausreißer) eliminiert. Das betrifft hier die Vergleichspreise Nr. 4 mit 9.213 €/m², Nr. 16 mit 3.197 €/m² und Nr. 30 mit 8.922 €/m².

Tabelle 1

Anmerkung : Wohnung 10, 3. OG Mitte, Baujahr 1962, Wohnfläche 40,32 qm															Ihr Wertermittlungsobjekt : Halensee, Seesener Straße 52											
Einzeldaten																										
Nr.	Rz	Jahr	Lflr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Er	Vf	WB	Endj	OM	WWarm	WKalt	OS	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KP/m ²	Kaufpreis
1	04	2021	139	03.02.2021				13	1			1									6.500	1156	3,0	M2	6.532	405.000
2	04	2021	567	19.03.2021				1	1			1									6.000	1888	2,5	W	5.892	512.000
3	04	2021	745	07.04.2021				1	1		1	1									6.000	1888	2,5	W	4.274	250.000
4	04	2021	822	09.04.2021				1	1			1									6.000	1888	2,5	W	9.213	549.000
5	04	2021	1037	29.04.2021				12	1			1									6.000	2066	2,5	W	6.678	399.999
6	04	2021	1538	09.06.2021				1	1			1									6.500	1156	3,0	M2	5.246	245.000
7	04	2021	1753	17.06.2021				1	1			1									6.000	1888	2,5	W	4.991	265.000
8	04	2021	1783	19.07.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	5.000	200.000
9	04	2021	1849	21.07.2021				1	1			1				239					6.000	2066	2,5	W	5.436	162.000
10	04	2021	2020	18.08.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	5.204	140.000
11	04	2021	2220	09.09.2021				1	1			1									6.000	1888	2,5	W	3.493	160.000
12	04	2021	2294	09.09.2021				1	1			1				317					6.000	1888	2,5	W	4.557	242.000
13	04	2021	2815	16.11.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	5.698	151.000
14	04	2021	2908	25.11.2021				1	1			1									6.500	1156	3,0	M2	3.978	220.000
15	04	2021	3260	26.11.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	4.717	125.000
16	04	2021	2951	30.11.2021				1	1			1									6.500	1156	3,0	M2	3.197	180.000
17	04	2021	3005	30.11.2021				1	1			1				199					6.500	1156	3,0	M2	5.208	200.000
18	04	2021	2988	02.12.2021				11	1			1									6.000	2066	2,5	W	6.429	180.000
19	04	2021	3053	06.12.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	5.849	155.000
20	04	2021	3429	10.12.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	4.625	164.000
21	04	2022	15	05.01.2022				1	1			1				250					7.000	1156	3,0	M2	5.289	375.000
22	04	2022	226	10.02.2022				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	6.415	170.000
23	04	2022	339	23.02.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	4.531	140.000
24	04	2022	393	23.02.2022				1	1			1				217					6.500	2066	2,5	W	6.038	160.000
25	04	2022	420	28.02.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	5.511	340.000
26	04	2022	474	04.03.2022				1	1			1									6.000	1888	2,5	W	7.590	444.000
27	04	2022	576	17.03.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	6.120	165.842
28	04	2022	577	17.03.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	6.063	169.158
29	04	2022	646	17.03.2022				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	7.509	199.000
30	04	2022	746	25.03.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	8.922	240.000
31	04	2022	1230	06.05.2022				1	1			1									7.000	1156	3,0	M2	4.250	235.000
32	04	2022	1520	24.06.2022				1	1			1									7.000	1156	3,0	M2	6.039	282.000
33	04	2022	1998	27.09.2022				1	1			1									6.500	2499	2,5	W	6.813	372.000
34	04	2022	2424	11.10.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	6.320	170.000
35	04	2022	2425	11.10.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	6.320	170.000
36	04	2023	97	20.01.2023				1	1		1	1									5.500	2066	2,5	W	6.040	180.000
37	04	2023	494	20.03.2023				1	1			1				227					6.000	1156	3,0	M2	6.906	250.000
38	04	2023	407	24.03.2023				1	1			1									5.500	2066	2,5	W	5.362	259.000
39	04	2023	501	17.04.2023				13	1			1									5.500	2066	2,5	W	6.363	428.000
40	04	2023	672	17.05.2023				1	1			1				223					5.500	2066	2,5	W	5.620	195.000
41	04	2023	740	01.06.2023				1	1			1				523					5.500	2066	2,5	W	6.093	365.000

Seite 5 von 5
41 Treffer

Zur weiteren Bewertung verbleiben 38 Werte, die näher betrachtet und ggf. angepasst werden.
Übereinstimmung besteht bei folgenden Bewertungsfaktoren:

- Lage im OT Halensee / Wilmersdorf
- Postleitzahl 10711
- Bad
- zentrale Heizung
- gute Wohnlage
- Vertragszustand verfügbar
-

Abweichungen gibt es bei folgenden Bewertungsfaktoren:

- Balkon/Loggia: Vergleichsobjekte ohne Balkon/Loggia: 3, 7, 11-13, 15, 18-20, 22, 24, 26, 27 und 29 → Bewertungsobjekt: Balkon vorhanden
- Bodenrichtwert: Abweichung nach oben von mehr als 500 €: 1, 14, 17, 21, 23-25, 27, 28 und 31-35
- Lage im OG: Vergleichsobjekte im EG: 17, 20 und 21 → Bewertungsobjekt im OG

Auszug der Kaufpreisdaten:

Nr.	BRW	Balkon	Geschoss	Wohnfläche	KP/m2 Wohnfläche	Anp.faktor	angep. KP	Vergleichswert
1	A	v	OG	62,00	6.532,00 €	0,95	6.205,40 €	6.205,40 €
2		v	OG	86,90	5.892,00 €	1	5.892,00 €	5.892,00 €
3		/	OG	58,50	4.274,00 €	1,01	4.316,74 €	
4								
5		v	OG	59,90	6.678,00 €	1	6.678,00 €	6.678,00 €
6		v	OG	46,70	5.246,00 €	1	5.246,00 €	5.246,00 €
7		/	OG	53,10	4.991,00 €	1,01	5.040,91 €	5.040,91 €
8		v	OG	40,00	5.000,00 €	1	5.000,00 €	5.000,00 €
9		v	OG	29,80	5.436,00 €	1	5.436,00 €	5.436,00 €
10		v	OG	26,90	5.204,00 €	1	5.204,00 €	5.204,00 €
11		/	OG	45,80	3.493,00 €	1,01	3.527,93 €	
12		/	OG	53,10	4.557,00 €	1,01	4.602,57 €	4.602,57 €
13		/	OG	26,50	5.698,00 €	1,01	5.754,98 €	5.754,98 €
14	A	v	OG	55,30	3.978,00 €	0,95	3.779,10 €	
15		/	OG	26,50	4.717,00 €	1,01	4.764,17 €	4.764,17 €
16								
17	A	v	EG	38,40	5.208,00 €	0,96	4.999,68 €	4.999,68 €
18		/	OG	28,00	6.429,00 €	1,01	6.493,29 €	6.493,29 €
19		/	OG	26,50	5.849,00 €	1,01	5.907,49 €	5.907,49 €
20		/	EG	35,46	4.625,00 €	1,02	4.717,50 €	4.717,50 €
21	A	v	EG	70,90	5.289,00 €	0,96	5.077,44 €	5.077,44 €
22		/	OG	26,50	6.415,00 €	1,01	6.479,15 €	6.479,15 €
23	A	v	OG	30,90	4.531,00 €	0,95	4.304,45 €	
24	A	/	OG	26,50	6.038,00 €	0,96	5.796,48 €	5.796,48 €
25	A	v	OG	61,70	5.511,00 €	0,95	5.235,45 €	5.235,45 €
26		/	OG	58,5	7.590,00 €	1,01	7.665,90 €	
27	A	/	OG	27,10	6.120,00 €	0,96	5.875,20 €	5.875,20 €
28	A	v	OG	27,90	6.063,00 €	0,95	5.759,85 €	5.759,85 €

Fortsetzung der Tabelle

29		/	OG	26,50	7.509,00 €	1,01	7.584,09 €	
30								
31	A	V	OG	55,30	4.250,00 €	0,95	4.037,50 €	
32	A	V	OG	46,70	6.039,00 €	0,95	5.737,05 €	5.737,05 €
33	A	V	OG	54,60	6.813,00 €	0,95	6.472,35 €	6.472,35 €
34	A	V	OG	26,90	6.320,00 €	0,95	6.004,00 €	6.004,00 €
35	A	V	OG	26,90	6.320,00 €	0,95	6.004,00 €	6.004,00 €
36		V	OG	29,80	6.040,00 €	1	6.040,00 €	6.040,00 €
37		V	OG	36,20	6.906,00 €	1	6.906,00 €	6.906,00 €
38		V	OG	48,30	5.362,00 €	1	5.362,00 €	5.362,00 €
39		V	OG	67,26	6.363,00 €	1	6.363,00 €	6.363,00 €
40		V	OG	34,70	5.620,00 €	1	5.620,00 €	5.620,00 €
41		V	OG	59,90	6.093,00 €	1	6.093,00 €	6.093,00 €
							211.982,67 €	176.766,96 €

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

Anpassungsfaktoren

- 1/ **Balkon/Loggia:** Zuschlag von 1 % bei den Werten 3, 7, 11-13, 15, 18-20, 22, 24, 26, 27 und 29
- 2/ **Bodenrichtwert:** Die Werte mit einer Abweichung von mehr als 500 € werden mit einem Abschlag von 5 % angepasst. Das betrifft die Werte 1, 14, 17, 21, 23-25, 27, 28 und 31-35
- 3/ **Lage im OG:** Werte im EG sind i.d.R. weniger nachgefragt als Wohnungen im OG. Die Werte mit Lage im EG werden mit einem Zuschlag von 1 % angepasst. Das betrifft die Werte 17, 20 und 21.

Aus den zu berücksichtigenden angepassten 38 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: 211.982,67 € / 38 Kauffälle = rd. 5.578,49 €/m²

Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen. Das betrifft folgende Werte: Wert 3, 11, 14, 23 und 31 (Abweichung nach unten) und 26, 29 (Abweichung nach oben).

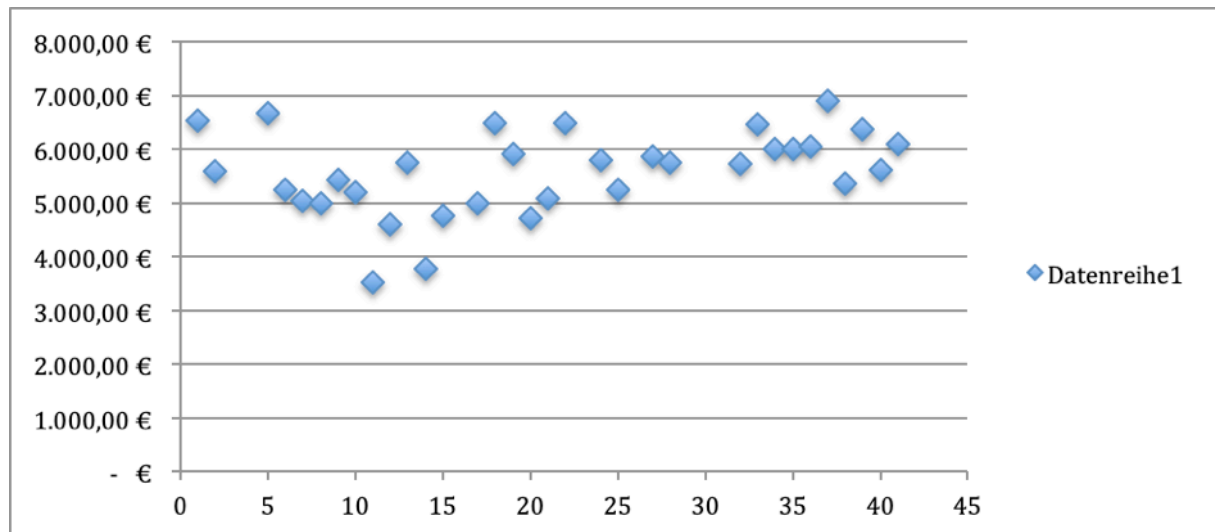
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 31 Werte: 1, 2, 5-10, 12, 13,15-22, 24, 25, 27, 28 und 32-41.

Summe der Werte: 176.766,96 € / 31 Werte = 5.702,16 €

angepasster Vergleichswert: rd. 5.702 €/m²

Der angepasste Vergleichswert von 5.702 €/m² 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 angepasste Vergleichswert beträgt rd. 5.702 €/m².

$$\text{Wohnfläche } 40,32 \text{ m}^2 \times 5.702 \text{ €/m}^2 = 229.904,64 \text{ €}$$

Der angepasste Vergleichswert für die Wohnung 10 mit Keller beträgt: 229.904,64 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1/ Die Wohnung 10 konnte nicht besichtigt werden. Das damit verbundene Bewertungsrisiko wird mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

2/ Lage im Ortsteil Halensee

Das Grundstück ist im Geoportal als Lärm belastete Lage ausgewiesen. (Lage an Bahntrasse und A 10). Dieser Sachverhalt bedeutet eine Benachteiligung zu anderen ruhigen Lagen in Halensee. Dieser Umstand wurde bisher noch nicht berücksichtigt. Die Lärmbelastung wird mit einem Abschlag von 2 % bewertet.

angepasster Vergleichswert:	229.904,64 €
Abschlag Bewertungsrisiko 5 %	- 11.495,23 €
Abschlag Lärm 2 %	- 4.598,09 €
Vergleichswert	213.811,32 €

$$\text{Vergleichswert/m}^2 \text{ Wohnfläche: } 5.302,86 \text{ €/m}^2$$

Der Vergleichswert für die Wohnung 10 beträgt rd. 214.000 €.

Der Verkehrswert wird auf der Basis der Vergleichswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 214.000,00 €.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **214.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 4,69/100 am Grundstück

Seesener Straße in 10711 Berlin (Halensee)

und dem Sondereigentum an der Wohnung Nummer 10

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 30.08.2023 mit**

rd. 214.000,00 €

in Worten: Zweihundertvierzehntausend 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, 22.09.2023

Unterschrift

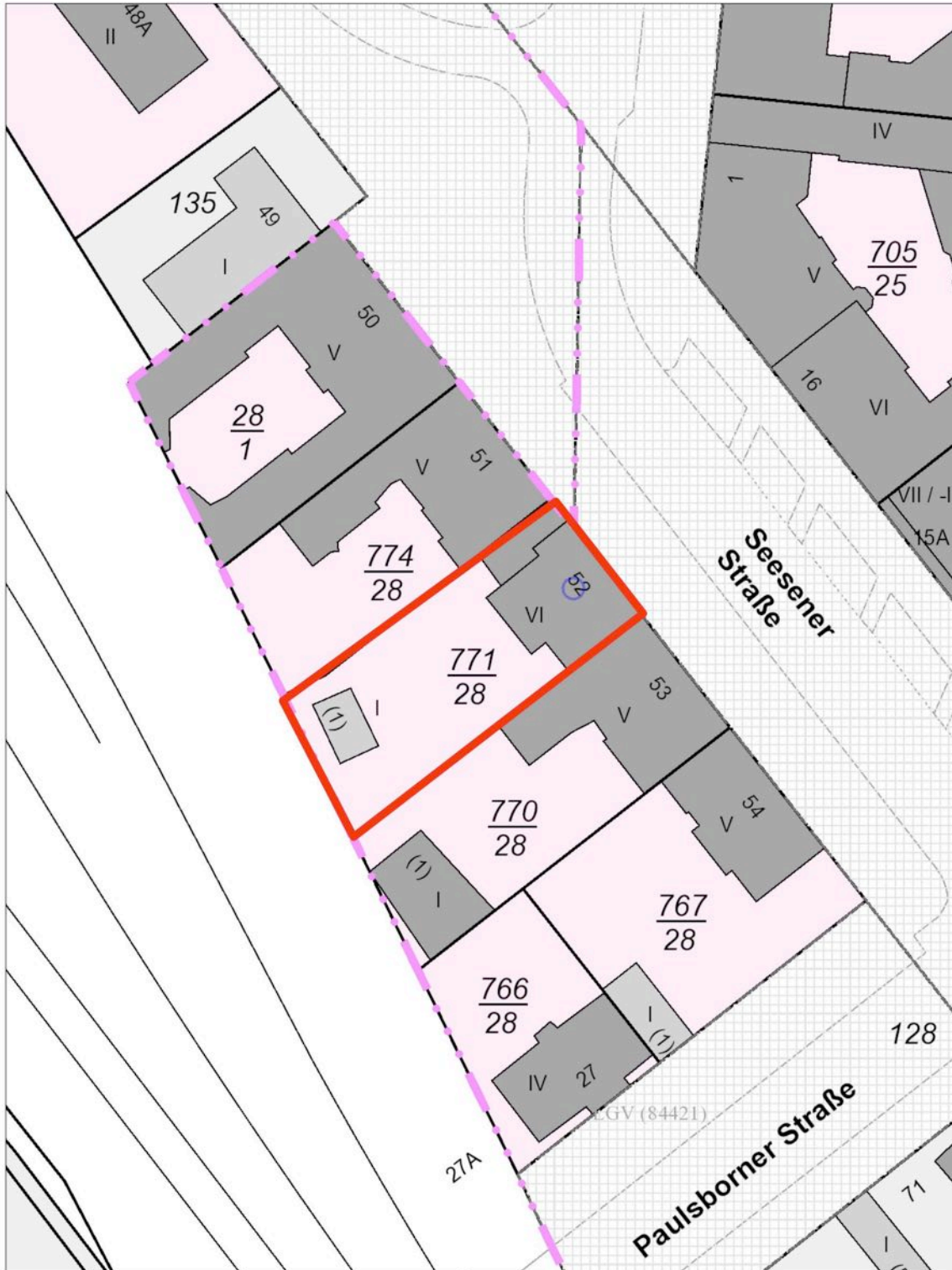
3.5 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

- a. Das Bewertungsobjekt ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 24.08.2023 als Anlage 4.4 im GA).
- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.
Wohngeld/Monat: rd. 167 € inkl. 31 € Instandhaltungsrücklage
- c. Die Wohnung ist leer stehend und vermutlich vertragsfrei. Der Eigentümer hat keine Auskunft erteilt.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energieausweis vom 22.03.2018 wurde vorgelegt und befindet sich in der Akte der SV. Es wird ein Endenergieverbrauch von 176,2 kWh(m²-a) ausgewiesen.

4. Anlagen

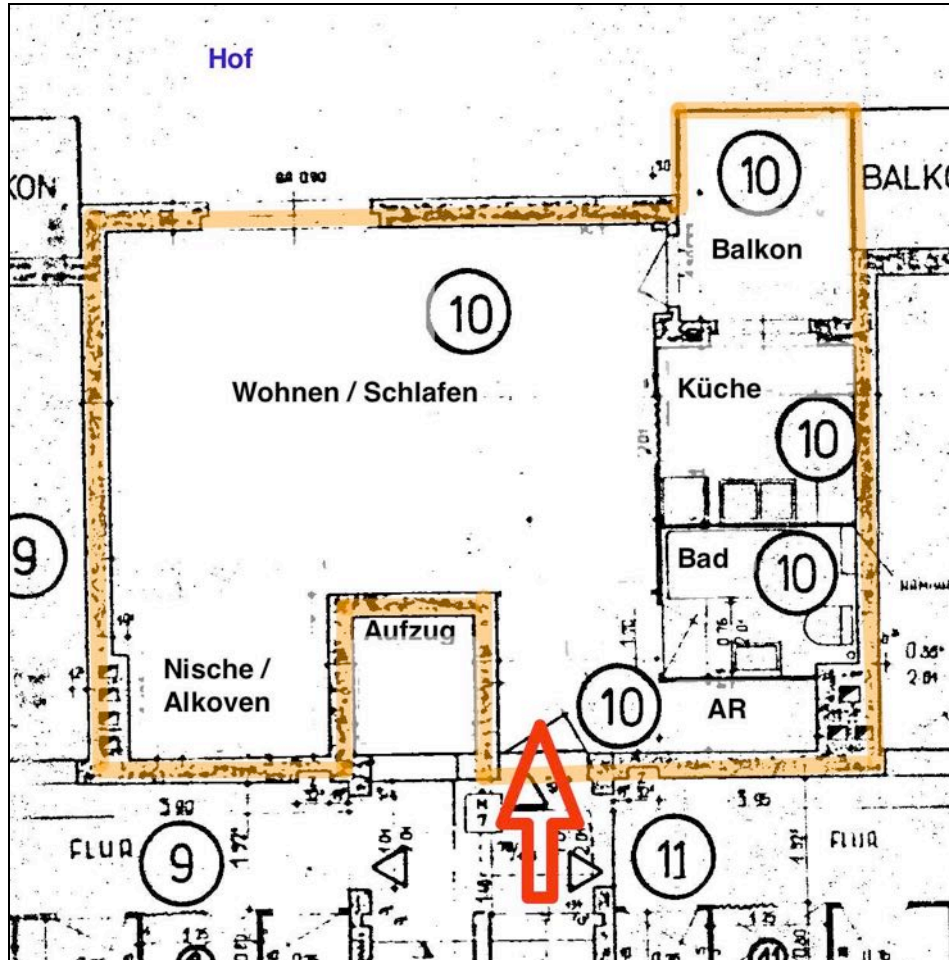
4.1 Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

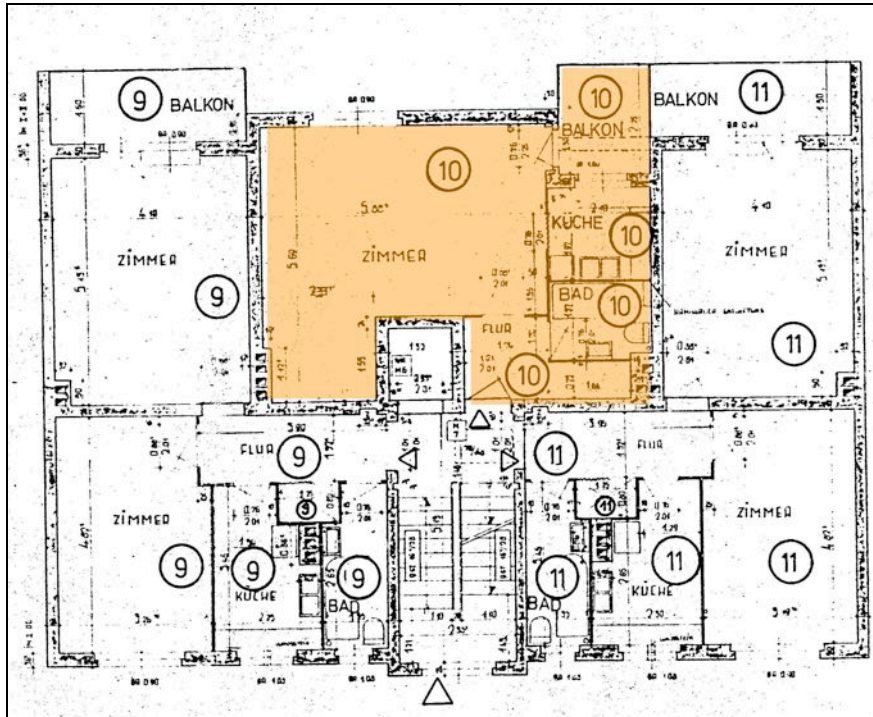


4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

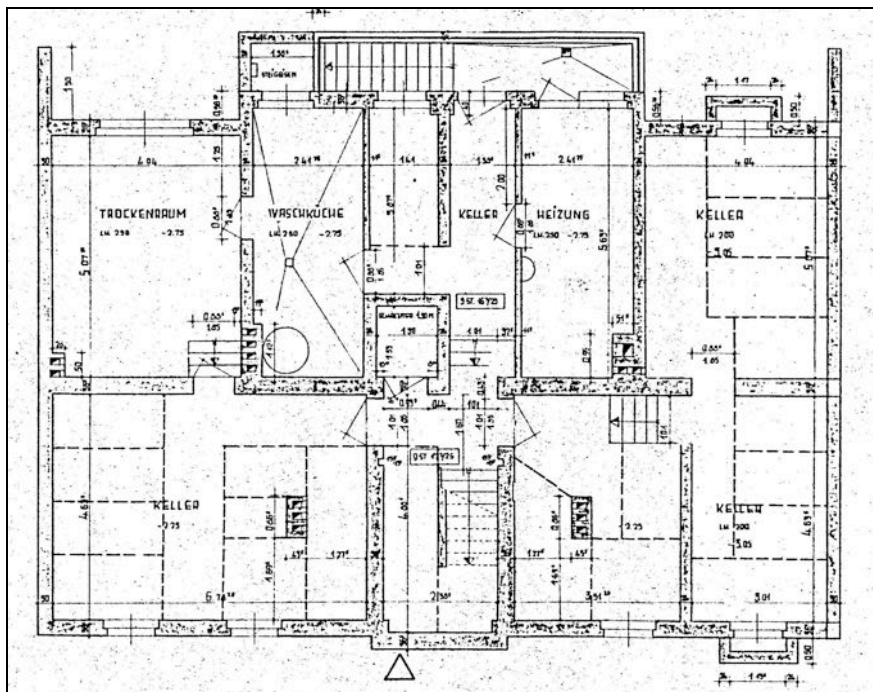
Grundriss Wohnung 10



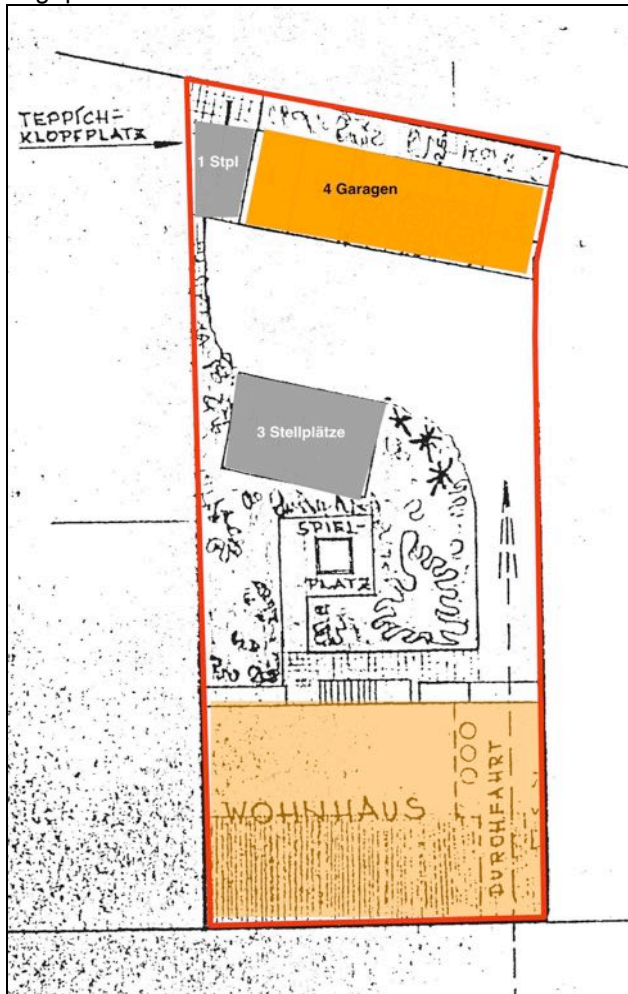
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss Keller



Lageplan



Luftbilder -Google maps-

4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze von Grundstücken (ImmowertV) 2022 vom 14.07.2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung)
- 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
- Modell zur Ableitung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer Anlage 4, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 30.12.2021 in der zuletzt geänderten Fassung, GAA Berlin
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom GAA veröffentlicht, basierend auf der aktuell verfügbaren Kaufpreissammlung

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 dem Bodenbelastungskataster



4.5 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.