

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 74/24
1/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch von Grunewald, Blatt 8203
am Grundstück
Kronberger Straße 2, 14193 Berlin

verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit
Nr. PKW 16 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
erstellt am: 31.03.2025

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 ermittelt mit rd.

39.000,00 €

<u>postalische Anschrift:</u>	Kronberger Straße 2, 14193 Berlin
<u>Vertragszustand:</u>	Nutzung durch die Eigentümerin
<u>Lage:</u>	in Grunewald, gute Infrastruktur, gute Wohnlage gem. Mietspiegel
<u>Denkmalschutz:</u>	nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet
<u>Kurzbeschreibung GE:</u>	Mehrfamilienwohnhaus, 3 Geschosse (zwei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss, ausgebaut DG), unterkellert, 6 Tiefgaragenstellplätze im UG, Sondernutzungsrechte an Garten- und Terrassenflächen
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>TG-Stellplatz</u>	gelegen im UG hinten links, abgeschlossene Tiefgarage, Zufahrt direkt von der Straße
<u>Hausgeld/Monat:</u>	2,00 €, inkl. 0,83 € Instandhaltungsrücklage
<u>Bauzustand:</u>	Das Gemeinschaftseigentum ist instandgehalten und gepflegt.
<u>Baujahr:</u>	um 2001

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 9 Fotos.

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

- Anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

 <p>Zufahrt Tiefgarage</p>	<p>Objekt Kronberger Str. 2, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. PKW 16 1/1.000 Miteigentumsanteil Grundbuch von Grunewald, Blatt 8203 postalische Anschrift Kronberger Str. 2, 14193 Berlin Vertragszustand Nutzung durch die Eigentümerin Hausgeld/Monat: 2,00 € inkl. 0,83 € Instandhaltungsrücklage Wohnlage: gut gemäß Mietspiegel Wertermittlungstichtag: 11.03.2025</p>
<p>Straßenfassade</p>	
	<p>Gemeinschaftseigentum Baujahr: um 2001 Denkmalschutz: nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet Kurzbeschreibung dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus (zwei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss, ausgebautes DG), unterkellert, Heizung/WW: zentrale Gasheizung Keller: 6 Kfz-Stellplätze, Mieterkeller, technische Räume, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (SE) Bauzustand Bausubstanz ist instandgehalten, nahezu neuwertig</p>
<p>Umgebungsbebauung</p>	
 <p>Tiefgarage</p>	<p>Sondereigentum TG-Stellplatz Nr. PKW 16 Kurzbeschreibung Der Tiefgaragenstellplatz ist im Untergeschoss des Wohnhauses gelegen. Die abschließbare Zufahrt erfolgt mittels Rampe direkt von der Straße aus. Es sind 6 Stellplätze vorhanden. Im Untergeschoss befinden sich ebenso Mieterkeller, technische Räume und SE nicht zu Wohnzwecken. Der Fußboden besteht aus Estrich. Die Tiefgarage ist per Aufzug und Treppe innerhalb des Gebäudes erreichbar.</p>
<p>Zufahrt zur Tiefgarage</p>	
 <p>16</p>	 <p>585/2, 85, 86, 1140/2, 13860</p>
<p>Grundriss Untergeschoss</p>	<p>Flurkarte - Ausschnitt -</p>

Verkehrswert: rd. 39.000,00 €

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	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 des Sondereigentums/Vertragsverhältnis	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung	12
	- etwaige Reparaturen	
	- etwaige Bauauflagen	
	- etwaiger Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Bodenwert	14
3.3	Vergleichswertermittlung	14
	Abschließendes Ergebnis / Prüfung der Plausibilität	
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	16
3.5	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes	17
4.	Anlagen	18
4.1	Auszug aus der Flurkarte	18
4.2	Grundrisse	20
4.3	Literaturverzeichnis	21
4.4	Fotodokumentation	22

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	1/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Kronberger Straße 2, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. PKW 16
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	11.03.2025
Ortstermin:	03.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau Ruth Plaul, Sachverständige
2. Ortstermin:	11.03.2025 - Herr (WEG-Verwaltung) - Herr (SV-Büro Plaul)
Umfang der Besichtigung:	- Grundstück mit Gebäude, innen und außen - Tiefgarage - 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 2025 (vom 09.09.2024) - Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 25.10.2024 - Energieausweis vom 19.02.2019

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

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

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

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

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

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1. Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im: Grundbuch von Grunewald
Amtsgericht: Charlottenburg
Grundbuch: Blatt 8203

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Grunewald-Forst, Flur 9

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 86 1.726 m² Gebäude- und Freifläche Kronberger Straße 2

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der Teilungserklärung und Änderung vom 23.02.2016, 18.07.2016, 23.05.2019 und 15.08.2019 und dem zugehörigen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.11.2015 und 21.06.2019 mit Nummer PKW 16 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Abteilung I:
Eigentümer: 3/ XXX

Abteilung II 1/1 Unterwerfung der im Kaufvertrag vom 31.10.1898/5.11.1898 festgelegten Bestimmung gegenüber dem Forstfiskus bezüglich der Art, Beschaffenheit und Stellung der Baulichkeiten sowie Anlegen von Vorgärten und Einrichtung von Vergnügungslokalen vom 4.12.1889.

2/1 Der Eigentümer hat sich den unter Nummer 1 hier zur Mithaft eingetragenen Beschränkungen auch der Landgemeinde Grunewald gegenüber unterworfen, eingetragen am 24.11.1898

3/1 Der Eigentümer ist der Landgemeinde Grunewald gegenüber hinsichtlich der Einfriedung, der Einrichtung gewerblicher Anlagen gem. Kaufvertrag vom 19.08.1898 unterworfen.

6/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 04.09.2024.

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

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.
Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung und Änderung vom 23.02.2016, 18.07.2016, 23.05.2019 und 15.08.2019 sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.11.2015 und 21.06.2019 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

6 Wohneinheiten mit der Bezeichnung:

Nr. WE 1 und WE 2 im EG, verbunden mit den Räumen, nicht zu Wohnzwecken im Untergeschoss

Nr. WE 5 und WE 6 im 1. OG

Nr. WE 7 und WE 8 im 2. OG, verbunden mit den Räumen, nicht zu Wohnzwecken im DG

6 Tiefgaragenstellplätze mit den Nummern 11, 12, 13, 14, 15, 16

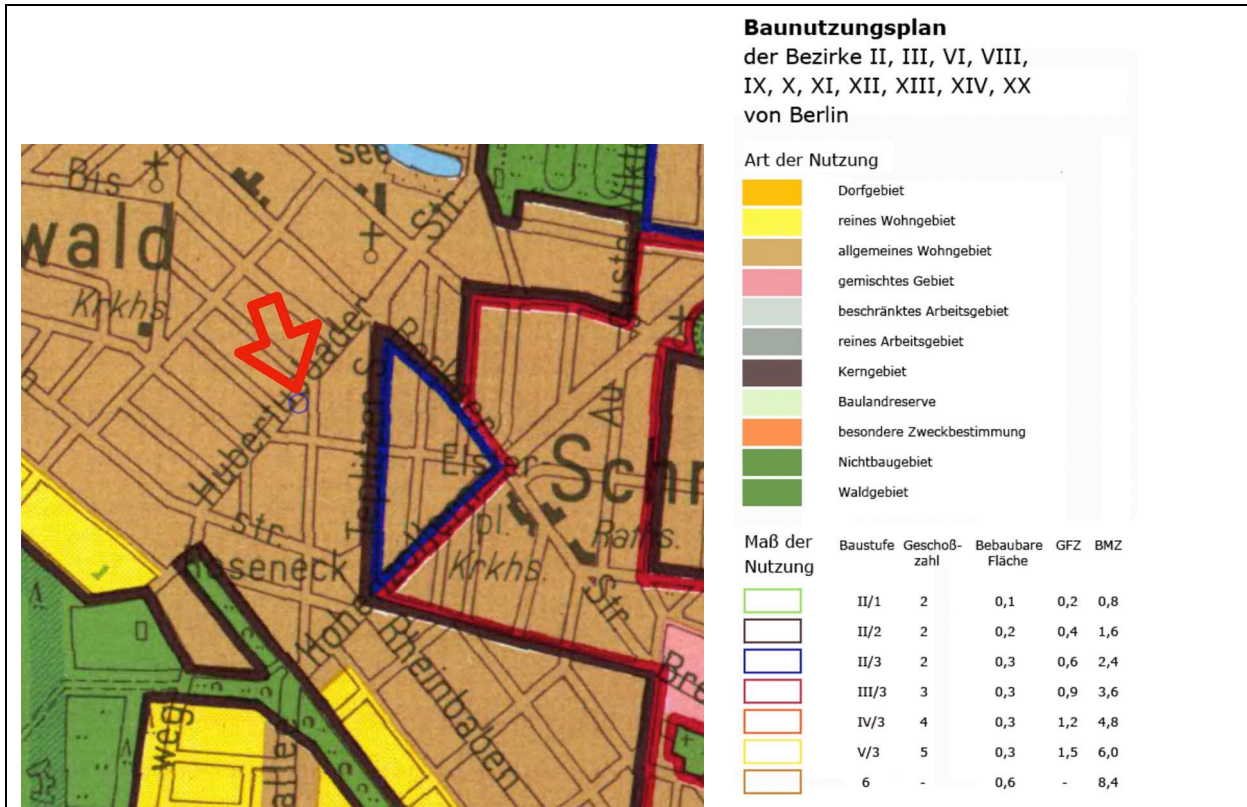
Sondernutzungsrechte: 3 Sondernutzungsrechte an den Garten- und Terrassenflächen SNR 1, SNR 2 und SNR 3 sind bestellt

Im Untergeschoss befinden sich Einheiten im Sondereigentum (SE 1 und SE 2), eine Tiefgarage mit 6 Kfz-Stellplätzen im Sondereigentum, Mieterkeller und sonstige Räume im Gemeinschaftseigentum.

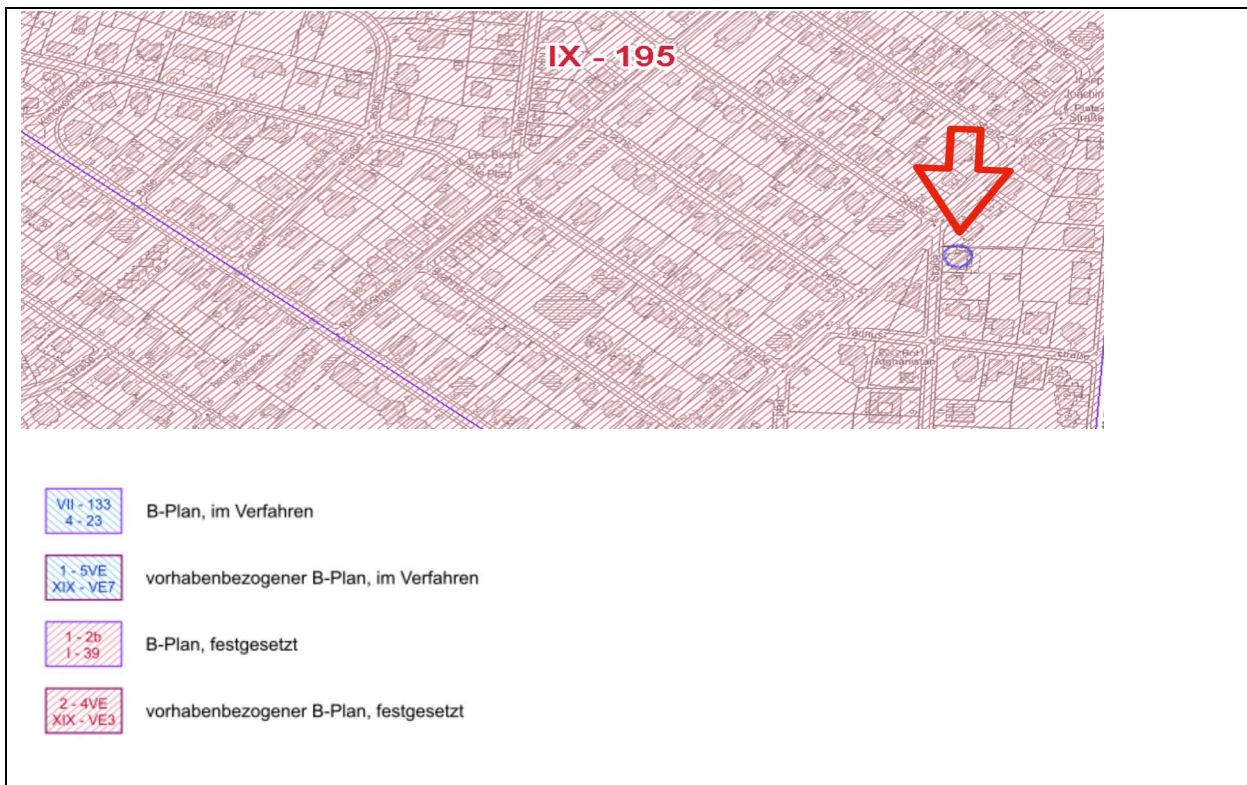
2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:	Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (Auskunft vom 13.01.2025 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.
Baubehördliche Beschränkungen:	Baubehördliche Beschränkungen, über die stadtplanerischen Festlegungen hinaus, sind nicht aktenkundig geworden.
Stadtplanerische Festlegungen:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes IX-195 mit den Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,2, GFZ 0,4, Anzahl der Vollgeschosse III und abweichende Bauweise Es liegt weiterhin nicht im Bereich eines Stadtverordnungs- oder eines Entwicklungs-, Stadtumbau-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Umlegungsgebietes. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Umweltzone.

Baunutzungsplan



Bebauungsplan



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 Grunewald

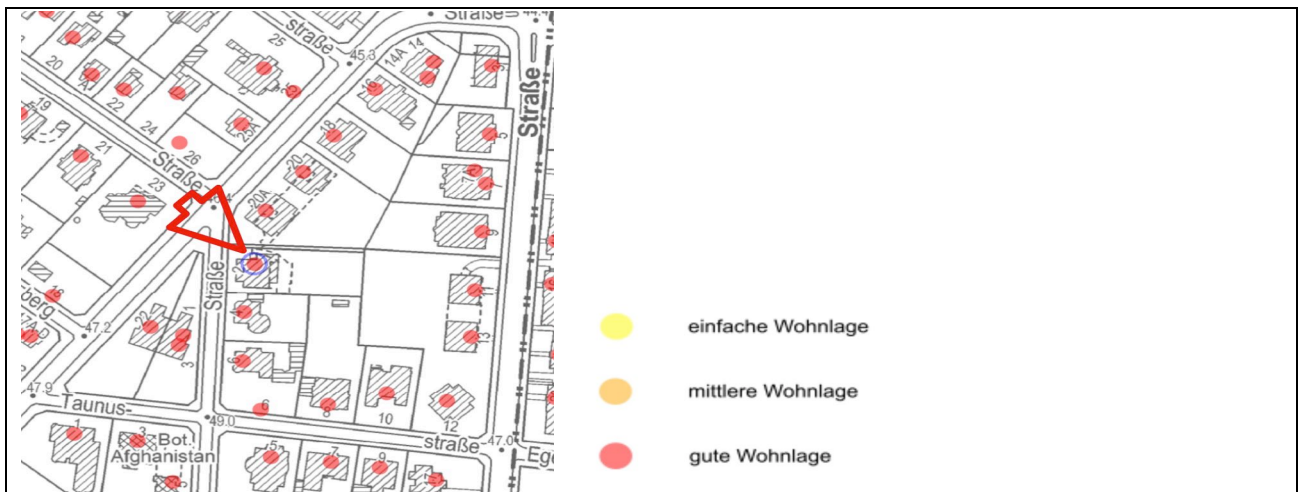
Flughäfen in Berlin BER

Bevölkerungsstruktur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

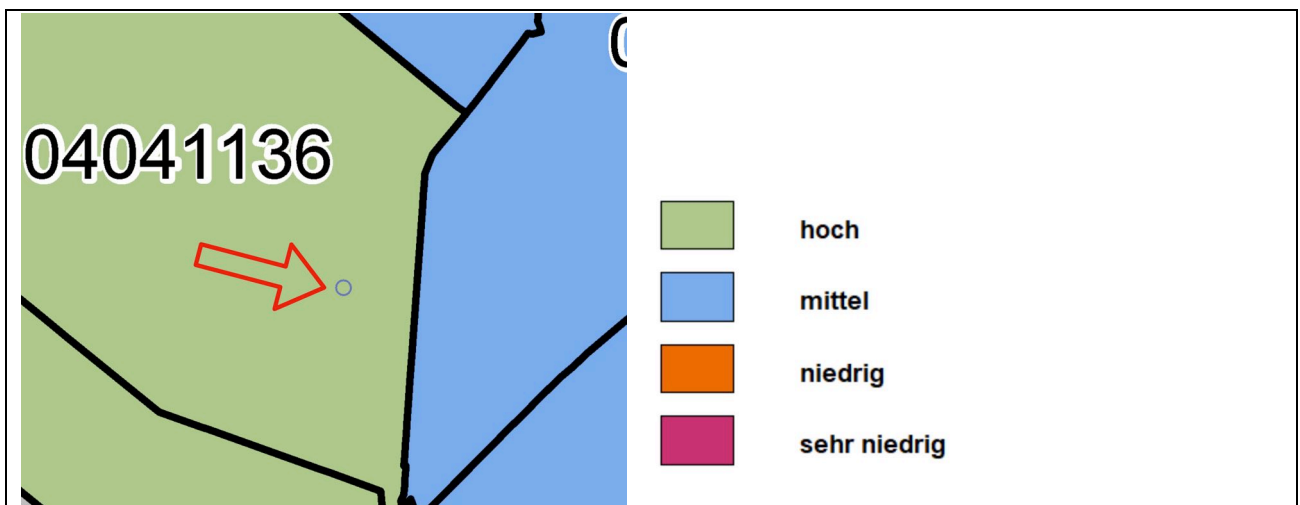
Einwohner	343.081 (Stand 31.12.2023)
davon in Grunewald	11.213 (Stand 31.12.2023)

Der Bezirk ist in 7 Ortsteile aufgeteilt.

Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



Statusindex



Mikrolage (innerörtliche Lage)

Grunewald grenzt im Norden und Osten an die Ortsteile Westend, Halensee und Schmargendorf, im Süden an den Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Havel bildet die westliche Grenze des Ortsteils Grunewald. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Quartier zwischen Hubertusbader Straße (NW), Hagenstraße (SW), Hohenzollerndamm (SO) und Berkaer Straße (NO). Grunewald liegt im Bereich des Berliner Villenbogens, der sich von Lichterfelde West südwestlich über Dahlem und Grunewald bis nach Westend erstreckt. Der größte Teil des Ortsteils wird vom Grunewalder Forst eingenommen.

Verkehrsanbindung

Die Kronberger Straße ist eine Anliegerstraße mit Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Das Objekt ist verkehrsgünstig gelegen mit guten Anschlüssen an den ÖPNV. In ca. 1,5 km Entfernung erreicht man den Stadtring A 100 (Auffahrt z. B. Hohenzollerndamm).

City West ca. 20 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

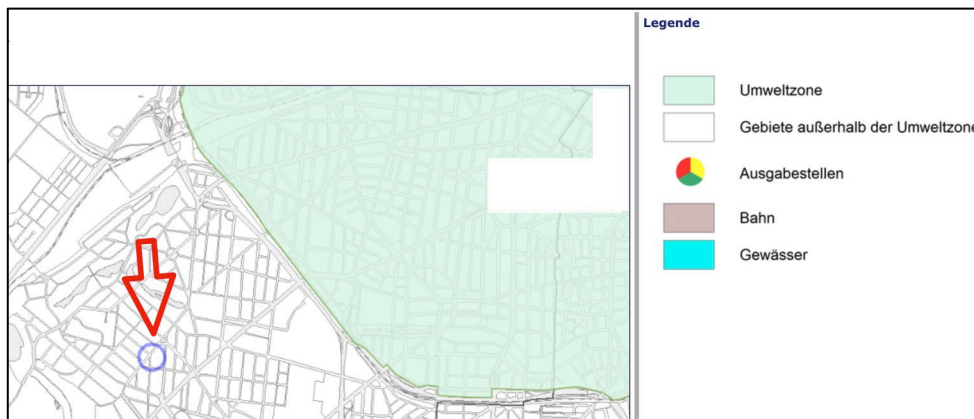
City Ost ca. 35 Minuten mit der BVG (Alex)

U-Bahn ein U-Bahnhof befindet sich nicht in der Nähe

S-Bahn S-Bahnhof Hohenzollerndamm und Grunewald jeweils in ca.10 Minuten mit der BVG erreichbar (2 km)

Bus in ca. 250 m Entfernung fußläufig zu erreichen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Umweltzone.

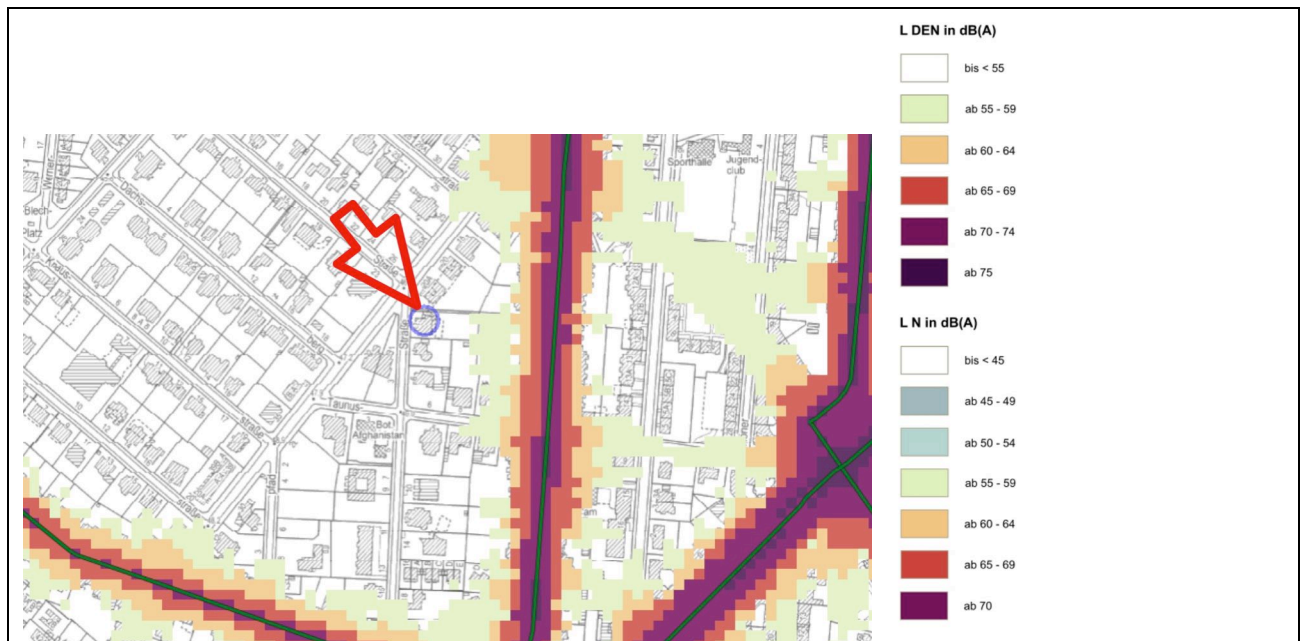


Infrastruktur

In der Nähe befinden sich einige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gaststätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und Kindereinrichtungen.

Immissionen:

Immissionen gem. Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm (Tag, Abend, Nacht) < 55 dB(A). Die Lärmbelastung ist als niedrig 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 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten bebaut. Das Gebäude gliedert sich in zwei Vollgeschosse (EG und 1. OG), ein Staffelgeschoss (2. OG), ausgebautes DG und ein Untergeschoss mit Tiefgarage, Kellern und zu Wohnzwecken ausgebaute Räume (keine Wohnfläche nach BauO Berlin). Für die das Gebäude umgebende Gartenfläche sind Sondernutzungsrechte bestellt.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr: um 2001

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand:

Das Gebäude ist nahezu neuwertig. Das gesamte Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Energiepass:

Ein Energiepass vom 19.02.2019 wurde vorgelegt.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Dach:	ausgebautes Dachgeschoss
Fassade:	Glattputz mit Balkonen im 1. Obergeschoss
Treppenhaus:	Massivtreppe und Podeste gefliest, Geländer in Edelstahl mit Glasfeldern, Aufzug, Wechselsprechanlage
Fenster:	Isolierglasfenster
Türen:	glatte Türen aus der Entstehungszeit des Gebäudes
Keller:	Mieterkeller und technische Räume, Kfz-Stellplätze, Sondereigentum (SE 1 und SE 2)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung: zentrale Gasheizung mit WW-Bereitung

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis:

Tiefgaragenstellplatz Nr. PKW 16: vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin

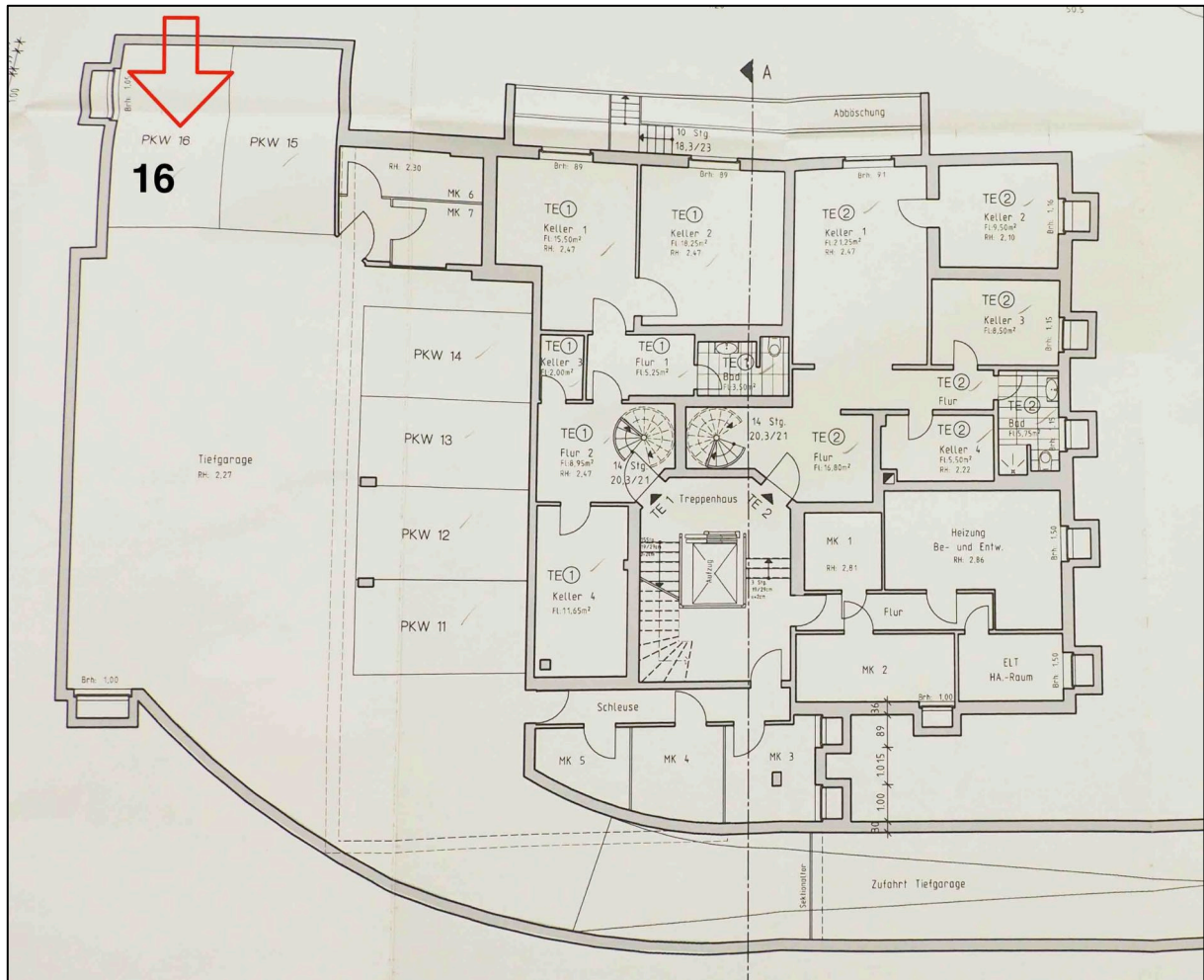
WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung der Tiefgarage / Untergeschoss

Der Tiefgaragenstellplatz ist im Untergeschoss des Wohnhauses gelegen. Die abschließbare Zufahrt erfolgt über eine Rampe direkt von der Straße aus. Es sind 6 Stellplätze vorhanden. Im Untergeschoss befinden sich ebenso Mieterkeller, technische Räume und SE nicht zu Wohnzwecken. Der Fußboden besteht aus Estrich. Die Tiefgarage ist per Aufzug und Treppe innerhalb des Gebäudes erreichbar.

Die Stellplätze sind als offene Einzelstellplätze konzipiert.

Grundriss Untergeschoss



2.5 Instandhaltung / Modernisierung

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist am Gemeinschaftseigentum zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Das Gebäude ist in einem nahezu neuwertigen Zustand. Reparaturen werden ausgeführt.

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. Die Außenanlagen sind begrünt (Gartenflächen im SNR), Wege sind befestigt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Kronberger Straße 2, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. PKW 16 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.

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. **Der Verkehrswert für den Tiefgaragenstellplatz wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren ermittelt.**

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.

Es stehen Vergleichsfaktoren des GAA Berlin für Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwert

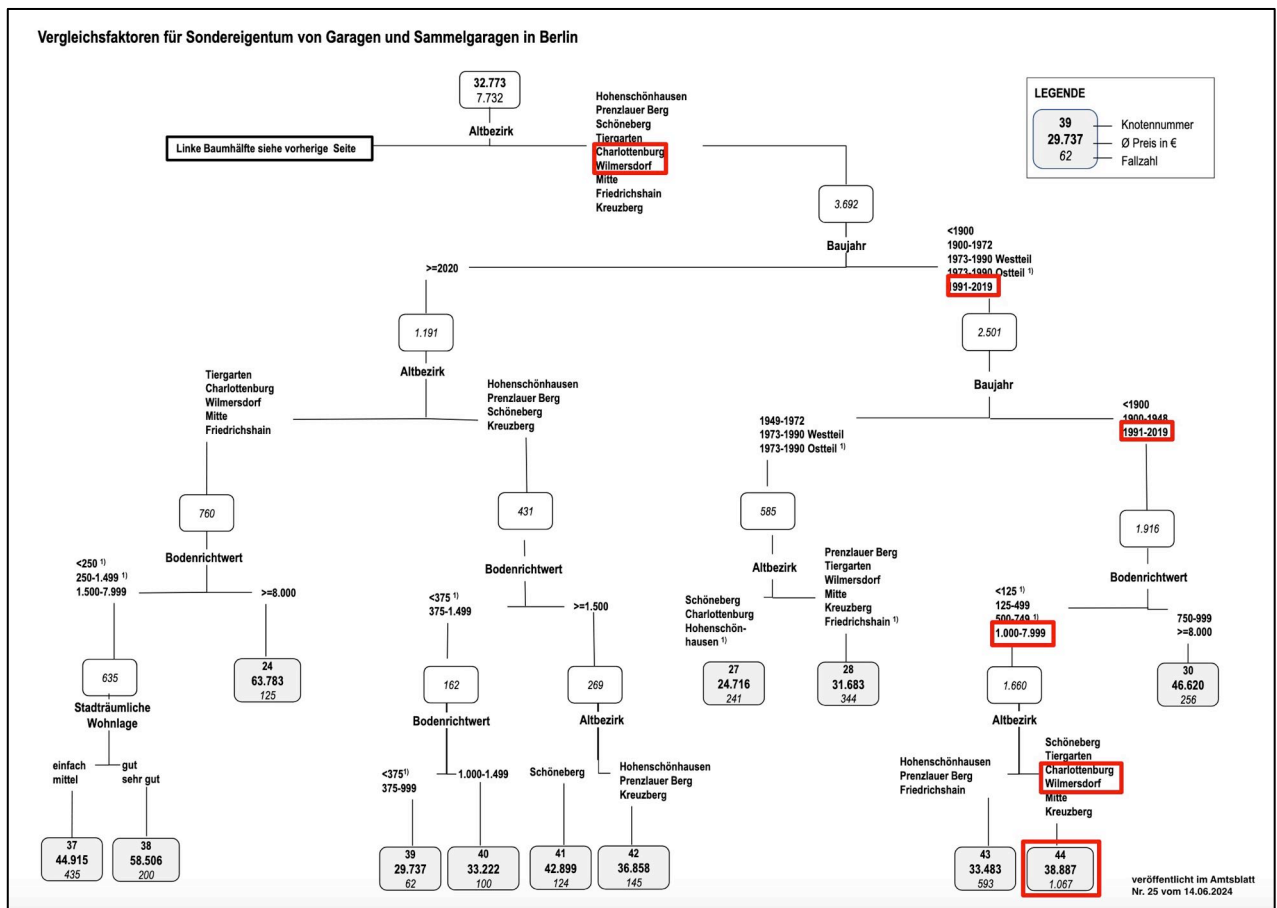
Nachrichtliche Mitteilung des Bodenrichtwertes für das Jahr 2025 für das Bewertungsgrundstück:

- **Bodenrichtwert** **2.800 €/m²**
- Bodenrichtwert-Nummer 2072
- Stichtag 01.01.2025
- gebietstypische Nutzungsart W-Wohngebiet
- gebietstypische GFZ 0,4

3.3 Vergleichswertverfahren

Sondereigentum am Kfz-Stellplatz Nr. PKW 16

Der Wert des Stellplatzes wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren des GAA Berlin ermittelt.



Der mit Hilfe der Vergleichsfaktoren ermittelte Wert des Tiefgaragenstellplatzes beträgt 38.887 €.

Der Vergleichswert für das Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. PKW 16 beträgt rd. 39.000,00 €.

Auswertung der Ergebnisse

Der ermittelte Wert ist ein Durchschnittswert auf der Grundlage von 44 Fallzahlen. Auf Grund der Parkplatzknappheit in der Umgebung des Bewertungsobjekts wird ein Tiefgaragenstellplatz sicher gut nachgefragt. Eine besonders prekäre Parksituation konnte jedoch nicht festgestellt werden. Auf einen Kaufpreiszuschlag wird daher verzichtet. Ein Kaufpreis von rd. 39.000 € wird als am Markt realisierbar eingeschätzt.

Vergleichswert gerundet 39.000,00 €

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. PKW 16 wird auf der Grundlage der Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen gebildet und beträgt rd. 39.000,00 €.

Der Verkehrswert wird auf der Basis des Vergleichsverfahrens festgelegt und beträgt rd. 39.000 €.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **39.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 1/1.000 am Grundstück

Kronberger Straße 2 in 14193 Berlin (Grunewald)

und dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. PKW 16

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit**

rd. 39.000,00 €

in Worten: Neununddreißigtausend 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, 31.03.2025

Unterschrift

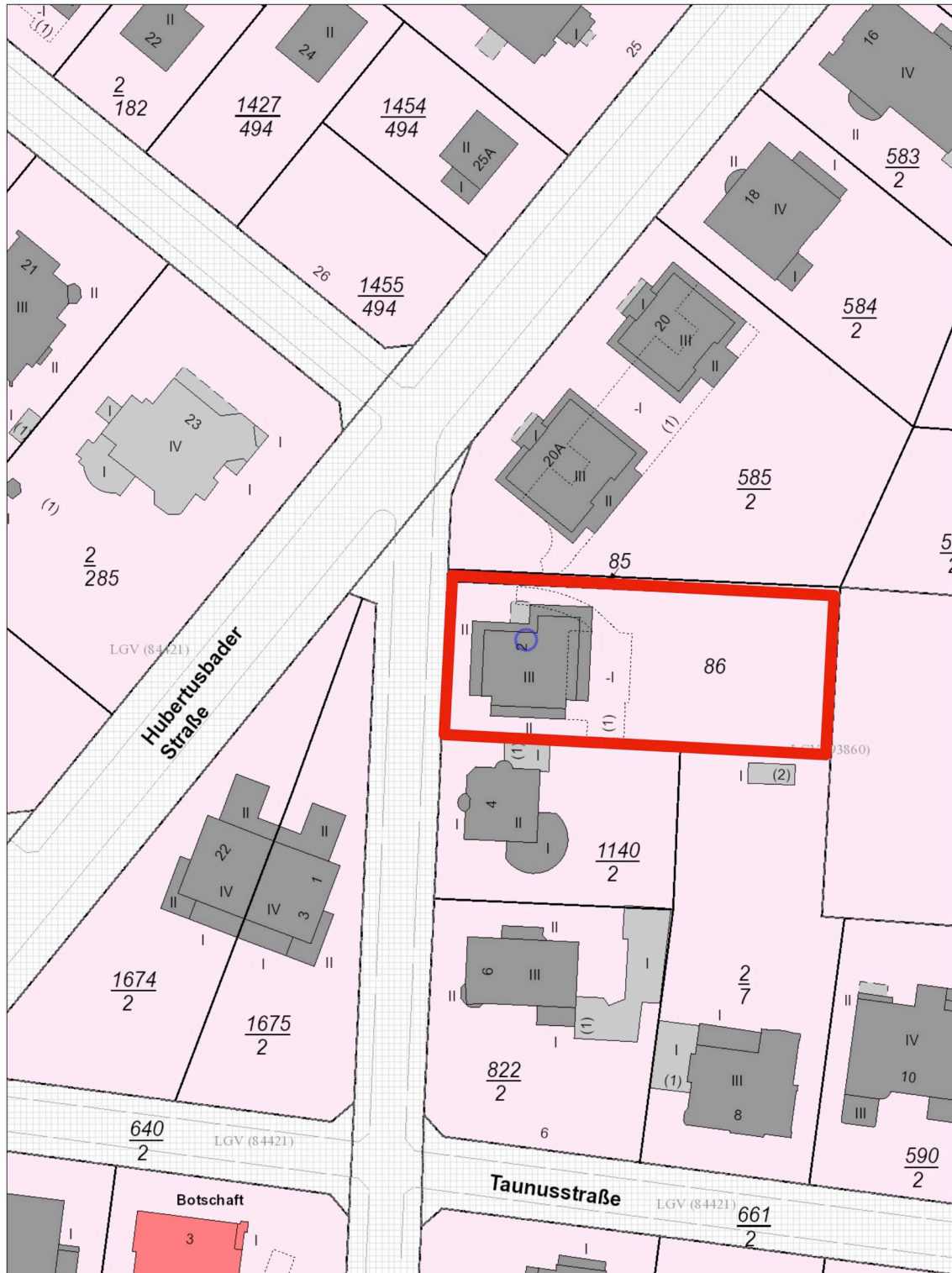
3.5 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (Auskunft vom 13.01.2025 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.
Wohngeld/Monat: 2,00 € inkl. 0,83 € Instandhaltungsrücklage
- c. Mieter: vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin
- 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 19.02.2019 wurde vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Auszug aus der Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



Luftbilder

Die Luftbilder sind in der Druckausfertigung.

4.2 Grundriss (nicht maßstäblich)

Grundriss Untergeschoss / Tiefgarage



4.3 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
- Modell zur Ableitung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer Anlage 4, veröffentlicht im Amtsblatt 22 vom 19.05.2023, 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 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.