

# Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Stieglitzweg 25, 25A, 25B  
in 12351 Berlin-Buckow

hier: 259/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelhaushälfte  
WE 2, belegen im Stieglitzweg 25A

Grundbuch: Berlin-Buckow, Blatt 15845

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 76/23**

Wertermittlungsstichtag: 23.4.2024

**Verkehrswert: 390.000,00 €**



Nordansicht, die WE 2 in der Doppelhaushälfte ist markiert.



Nord-Ost-Ansicht

Das Gutachten umfasst 27 Seiten zuzügl. 21 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
Architektin HRS-PartG

Von der Architektenkammer Berlin  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



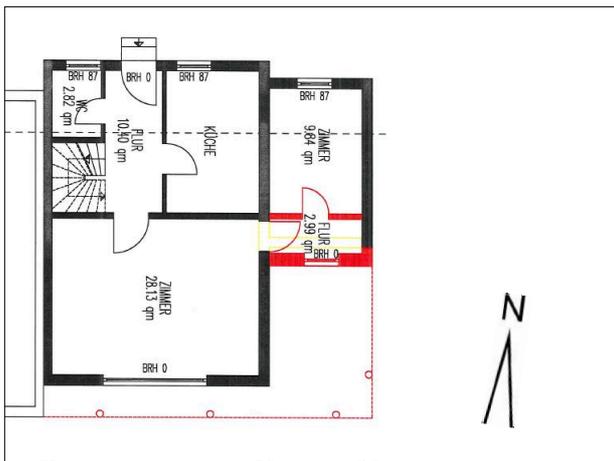
Eisvogelweg 61  
14169 Berlin

T. 030 - 817 890 73  
F. 030 - 817 890 74

E. hendreich@baunetz.de

## Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer Doppelhaushälfte. Sie besteht aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Objekt wurde in der Rechtsform des WEG errichtet. Die WEG besteht aus drei Miteigentümern.
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2023
Baujahr, ca.:	2001; Erweiterung von ca. 2020 (im DG noch nicht fertig gestellt)
zugewiesene Grundstücksfläche:	232 m <sup>2</sup> auf Basis der Miteigentumsanteile
Infrastruktur:	Bushaltestelle in ca. 190 m Entfernung, U-Bhf. "Johannisthaler Chaussee" in ca. 750 m Entfernung
Wohnfläche, rd.:	178 m <sup>2</sup>
Zustand:	einfache Bauweise, normaler Bautenzustand
Nutzung:	Die Doppelhaushälfte ist eigengenutzt und gilt daher als bezugsfrei.
Besichtigung:	ohne Innenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag:	23.4.2024
<b>Verkehrswert:</b>	<b>390.000,00 €</b> – in bezugsfreiem Zustand –
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2024
Gutachten Nr.	753/24



Grundriss EG der WE 2 in der DHH; mit Anbau  
Straßenperspektive, Blick nach Nord-West



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	4
1.1 Bewertungsobjekt .....	4
1.2 Zweck der Wertermittlung .....	4
1.3 Auftraggeber .....	4
1.4 Ortstermin .....	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen .....	4
<b>2. Grundstück und Lage</b> .....	5
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück .....	5
2.2 Lage .....	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.4 Bodenbeschaffenheit .....	9
2.5 Erschließungszustand .....	9
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	10
3.1 Art des Gebäudes .....	10
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau .....	10
3.3 Technische Gebäudeausstattung .....	11
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand .....	11
3.5 Beschreibung der Wohnung .....	12
3.6 Weitere Objektdaten .....	13
3.7 Ermittlung der Flächen .....	15
<b>4. Wertermittlung</b> .....	16
4.1 Definition des Verkehrswertes .....	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
4.3 Ermittlung des Sachwertes .....	18
Ermittlung des Bodenwertes .....	22
Berechnung des Bauzeitwertes .....	23
Sachwertberechnung .....	24
4.4 Vergleichswert .....	25
4.5 Zusammenstellung der Werte .....	26
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes .....	26
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten .....	27

### Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.  
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000  
 Darstellung von Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen, o. M.  
 Grundriss Kellergeschoss, ca. M. 1: 100  
 Grundriss Erdgeschoss, ca. M. 1: 100  
 Grundriss Obergeschoss, ca. M. 1: 100  
 Grundriss Dachgeschoss, ca. M. 1: 100  
 Schnitt, ca. M. 1: 100  
 Grundriss Erd- und Dachgeschoss mit Anbau, o. M.  
 Fotos  
 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster  
 Auskunft zu baubehördlichen Auflagen  
 Erschließungsbeitragsbescheinigung  
 Quellenangaben

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** bezugsfreie Eigentumswohnung in einer Doppelhaushälfte, die in der Rechtsform des WEG errichtet wurde.  
Die WEG besteht aus drei Miteigentümern.
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Neukölln  
Karl-Marx-Str. 77/79  
12043 Berlin

### 1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 10.4.2024 zum Ortstermin geladen.

**Gläubiger zu 1)**

**Gläubiger zu 2)**

**Schuldnerin zu 1)**

**Schuldnerin zu 2)**

Ortstermin: 23.4.2024  
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer: • die unterzeichnende Sachverständige  
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

### 1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt im AG Neukölln, am 14.9.2020 im Rahmen einer vorangegangenen Bewertung.

Bauakteneinsicht: Die Bauakten wurden am 30.4.2024 eingesehen. Demnach wurde am 2.2.2001 die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses und eines Doppelhauses in der Rechtsform des WEG genehmigt. Eine Rohbau- oder Schlußabnahmebescheinigung war der Akte nicht zu entnehmen. Am 6.9.2019 wurde die Baugenehmigung für einen Anbau an der hier zu bewertenden Doppelhaushälfte erteilt. Der Akte ist zu entnehmen, dass im Jahr 2020 ein "mündlicher Baustopp" betreffend einer Dachgaube ausgesprochen wurde. Ob diesbezüglich nunmehr bauordnungsrechtliche Verhältnisse bestehen ist nicht bekannt geworden. Auch eine Schlußabnahme zum Anbau war in der Akte nicht vorhanden. Gemäß schriftlicher Auskunft der Behörde bestehe jedoch keine baubehördlichen Auflagen. Weitere Unterlagen waren der Akte nicht zu entnehmen.

- Vom Gericht übergebene Unterlagen: • Grundbuchauszug vom 11.12.2023
- Verwendete, objektbez. Unterlagen: • Teilungserklärungen vom 13.3.2001 und vom 29.5.2001  
 • Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 7.5.2024  
 • Auskunft über baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 22.5.2024  
 • Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln
- Im Rahmen einer vorherigen Wertermittlung zum Wertermittlungsstichtag (WST) am 5.10.2020 wurden die folgenden Auskünfte bei den Behörden eingeholt deren Gültigkeit hier unterstellt wird.
- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 23.9.2020
  - Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, vom 22.9.2020
- Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.
- weitere Auskünfte: Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.
- Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.
- Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

## 2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

### 2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

#### Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:	Berlin-Buckow
Grundbuchblatt:	15845
Gemarkung:	Flur 310; Flurstück 78
Bezirk:	Berlin-Neukölln
Ortsteil:	Buckow
Anschrift des Grundstücks:	Stieglitzweg 25, 25A, 25B 12351 Berlin-Buckow
Anschrift der Wohnung:	Stieglitzweg 25A 12351 Berlin-Buckow

---

Grundstücksgröße:	895,00 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	gemäß Grundbuchauszug 259/1.000 Miteigentumsanteil am o. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Doppelhaushälfte. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 15.844 bis 15.846). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 13.3.2001 und die Ergänzungsbewilligung vom 29.5.2001.
Sondernutzungsrechte:	Dem Wertermittlungsobjekt sind Sondernutzungsrechte in Form einer Grundstücksfläche (Baufeld und Garten) zugewiesen. Die Lage der Fläche ist dem Lageplan der Teilungserklärung zu entnehmen, der diesem Gutachten als Anlage beigefügt ist.
zugewiesene Grundstücksfläche:	232,00 m <sup>2</sup> - ermittelt auf Basis der Miteigentumsanteile -
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II.  unter der lfd. Nr. 1 zu 1 gelöscht  unter der lfd. Nr. 2 zu 1 gelöscht  unter der lfd. Nr. 3 zu 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß §§ 1090 bis 1092 BGB). Gemäß Bewilligung vom 21.12.2010 (UR-Nr. 533 La/2010, Notar Günter Laß in Berlin) eingetragen am 10.05.2011.  unter der lfd. Nr. 4 zu 1 gelöscht  unter der lfd. Nr. 5 zu 1 gelöscht  unter der lfd. Nr. 6 zu 1 gelöscht

---

	unter der lfd. Nr. 7 zu 1 gelöscht
	unter der lfd. Nr. 8 zu 1 gelöscht
	unter der lfd. Nr. 9 zu 1 gelöscht
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 10 zu 1 Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 76/23). Eingetragen am 11.12.2023.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden  Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
Baulasten:	Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist das zu bewertende Grundstück wie folgt <u>belastet</u> :  Eingetragen im Baulastenverzeichnis von Neukölln/Buckow, Grundbuchbezirk Buckow, Blatt 14513, unter der lfd. Nr. 1.1:  Das Grundstück Berlin-Buckow, Johannisthaler Chaussee 257, Flur: 310, Flurstück 78, vorgesehen als Stieglitzweg 25, 25A u. 25B wird hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmaßes mit einer Grundflächenzahl von 56,85 m <sup>2</sup> belastet, zugunsten des Grundstücks Berlin-Buckow, Johannisthaler Chaussee 257, Flur 310, Flurstück 79/2.  Ich verweise auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten.
<b>2.2 Lage</b>	
Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2023
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Süd-Ost, bzw. restliches Stadtgebiet, keine Citylage
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und überregionalen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung in den Gropius-Passagen in ca. 450 m Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	"Britzer Garten" in ca. 2,3 km Entfernung
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Buchfinkweg" in ca. 190 m Entfernung (X11) U-Bahnhof "Johannisthaler Chaussee" (U 7) in ca. 750 m, S-Bahnhof nicht in der Nähe des Bewertungsobjektes  Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Johannisthaler Chaussee" in ca. 1,7 km Entfernungsweg"

Parkmöglichkeiten:	einseitiges Längsparken entlang der Straße, zum Ortstermin eingeschränktes Angebot; 1 Stellplatz auf der SN-Fläche
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Südwesten (bezogen auf die WE 2)
benachbarte störende Betriebe:	Autowerkstatt auf dem Nachbargrundstück
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm von der Johannisthaler Chaussee feststellbar. Es ist mit Beeinträchtigungen durch die Werkstatt auf dem Nachbargrundstück zu rechnen.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln von Berlin liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022) des Senats sind für das Grundstück Richtung Johannisthaler Chaussee Lärmbelastungen von 55 bis 64 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im April 2024:  
14,6 % für den Bezirk Neukölln, 9,7 % für Gesamtberlin  
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum  
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt  
3.452 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12351), 3.508,00 €/Monat für Gesamtberlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2022 zu 2021 absolut in Zahlen Einwohner  
+ 2.376 für den Bezirk Neukölln, + 75.329 für die ganze Stadt Berlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040  
+ 2,0 für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)  
2,0% im Bezirk Neukölln, 1,6% für Berlin  
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

**2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	voll ausgebaute, zweispurige Straße mit Betonplatten, Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster befestigt

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Gesamtgrundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung, nebst nachträglichem Anbau an das hier zu bewertende Objekt und unter Berücksichtigung des Baulasteneintrags zugunsten des Nachbargrundstücks, baurechtlich nunmehr als voll ausgelastet.
umliegende Bebauung:	überwiegend Wohnbebauung mit Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern, überwiegend ein- bis zweigeschossig; Gewerbebauten (Werkstatt auf dem Nachbargrundstück)
aktueller Planungsstand:	Gemäß Online-Recherche auf dem Internetportal des Senats (FIS-Broker) besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht nach dem Baunutzungsplan von 1960 i.V. mit der Bauordnung Berlin von 1958 und dem B-Plan XIV-A von 1971 mit den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien.  Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die Baustufe II/3. Das entspricht einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei 2 Vollgeschossen und einer Bebauungstiefe von 13 m.  Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB.  Keine weiteren Festsetzungen.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

**Bauordnungsrecht:**

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:**

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

**2.4 Bodenbeschaffenheit**

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Geschiebelehm-/mergel, Grundwasserstand von 34,00 m über NHN.  In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	leicht unregelmäßig

**2.5 Erschließungszustand**

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes werden keine
-------------------------------	---

	Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz geschuldet oder gestundet. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Eine Straßenlandabtretung ist nicht vorgesehen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon, Gas; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen/ggf. Versickerung auf dem Grundstück

### 3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Besichtigung der Wohnung WE 2 wurde nicht gestattet.

Es erfolgte ein Zutritt auf die Gemeinschaftsflächen. Besichtigt wurden nur die Außenbereiche des Grundstücks. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Im Rahmen einer Bewertung des Objektes im Jahr 2016 wurde eine Innenbesichtigung durchgeführt. Die folgende Beschreibung bezieht die damaligen Feststellungen mit ein. Zu dem Zeitpunkt befanden sich im Haus zwei getrennt Wohnungen.

Allerdings wurde die hier zu bewertende Haushälfte danach mit einem Anbau erweitert und vermutlich auch im Bereich des Ursprungsbaus umgebaut. Beim jetzigen Ortstermin war erkennbar, dass die Gaube im Dachgeschoss noch im Rohbauzustand ist. Weiterhin lag Bauschutt vor der Haustür.

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

#### 3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Doppelhaushälfte
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.	2001
tatsächliches Baualter:	23 Jahre zum Bewertungsstichtag am 23.4.2024. Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein.
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden. Sollten späterhin diesbezüglich Umstände bekannt werden die Einfluss auf den Verkehrswert haben, so ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. zu korrigieren.

#### 3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	Bodenplatte
Abdichtung:	vorhanden und überwiegend in Ordnung
Außenwände:	im KG Beton d = 24 cm; ab EG KS-Stein ca. 17,5 cm mit Vollwärmeschutz
Innenwände	massiv, 10,00 bis 11,5 cm stark, Leichtbauweise für nicht tragende Innenwände
Decken:	massiv
Dach:	Pultdach mit Ziegeldeckung (Braas-Dachziegel, Frankfurter Pfanne), Holzschalung im Traufbereich, Außenentwässerung über Titanzinkblechdachrinnen und -fallrohre
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus und zu den einzelnen Geschossebenen erfolgt ausschließlich über Stufen und Haustreppen; Aufzüge sind nicht vorhanden; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel barrierefrei zugänglich.
Treppen/Treppenhaus:	Holzwangentreppe mit Holztrittstufen; zwischen EG und OG zusätzlich mit Holzsetzstufen, Holzgeländer und -handlauf
Keller:	Kellerzugang nur über internes Treppenhaus; Estrichfußboden, Wände verputzt und gestrichen; der große Kellerraum ist beheizbar.
Grundstückszugang:	Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden.
Hauseingang:	Haustür als PVC-Rahmentür mit Glasausschnitt. Eine Klingelanlage ist vorhanden, Vordach
Fassaden:	Rauputz gestrichen, mit Vollwärmeschutz, Sockelputz
Fenster:	PVC-Rahmenfenster mit Wärmeschutzglas, teilweise mit innenliegenden Sprossen, Dachflächenfenster, Fenstertüren gartenseitig im EG, Rolläden im EG und OG

### 3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Gaskombitherme, Typ Buderus; Heizungsverteilung über Platten- und Flachheizkörper, Strukturheizkörper in den Bädern, bzw. Fußbodenheizung in den Zimmern in Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Wassertank im Dachgeschoss, Fassungsvermögen ca. 120 l
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	es sind keine Einrichtungen bekannt geworden

### 3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	Grundstückszufahrt als Gemeinschaftsfläche, mit Betonsteinen gepflastert. Grundstückseinfriedung mit Maschendrahtzaun. Einfache Außenanlagen im Bereich der Sondernutzungsflächen der WE 2: Rasenflächen, kleiner Strauch- und Baumbestand, Hecken; neue befestigte Terrassenfläche im EG im Rahmen der Erweiterung; befestigter Stellplatz
---------------	--

Nebenanlagen:	nicht vorhanden
besondere Bauteile:	Dachgaube (im Bauzustand)
Müllstellplatz:	nicht bekannt geworden
Bautenzustand:	einfache Bauweise, normaler baulicher Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

### 3.5 Beschreibung der Wohnung

Raumaufteilung gemäß Grundrissen und Feststellungen aus 2016:	<p>KG (Grundriss Teilungserklärung): Flur, Technikraum, Vorratskammer, 1 Hobbyraum (beheizbar)</p> <p>EG (Grundriss Bauantrag Anbau): Flur, Gäste-WC, Küche, Zimmer; im Anbau: Flur, Zimmer</p> <p>OG (Grundriss Bauantrag Anbau): offenes Treppenhaus, 3 Zimmer; im Anbau: Bad, Zimmer</p> <p>DG (Grundriss Teilungserklärung): Duschbad mit Seitenkammer für Heizung und Warmwasserspeicher, 1 Dachraum, Loggia</p>
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Die Doppelhaushälfte ist von drei Seiten belichtet. Der Wohnraum im EG mit vorgelagerter Terrasse orientiert sich nach Südosten. Eine Querbelüftung ist gut möglich.
Sanitäre Ausstattung gem. Grundrissen:	<p>Gäste-WC im EG: Wand-WC, Waschbecken, Wände bis UK Decke und Boden gefliest</p> <p>Bad im DG: Waschbecken, Wand-WC, Dusche, Wände bis ca. 2,20 m und Boden gefliest,</p>
Waschmaschinenstellplatz:	im Anbau EG im Bad und im DG in der Diele vorgerichtet
Küche:	zwei Einbauküchen in EG und 1. OG, jeweils mit E-Herd, Boden- und Wandschränken, Fliesenspiegel in den Arbeitsbereichen
elektrische Leitungen:	unter Putz
Steckdosen:	einfache Ausstattung
Fußböden:	Auslegware, Parkett, Fliesen
Wandbehandlung:	Tapete/Putz, gestrichen
Decken:	Putz, gestrichen, teilweise abgehängt
Zimmertüren:	einfache Türblätter mit PVC-Zargen
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im DG ist der Rohbau einer Gaube zu erkennen</li> <li>• die Räume im Keller gelten bauordnungsrechtlich nicht als Wohnräume</li> </ul>

Erweiterung/WEG:	<p>Ob für die bauliche Erweiterung der WE 2 neben der behördlichen Baugenehmigung auch die Zustimmung der Miteigentümer eingeholt werden muss, kann hier nicht geklärt werden. Die Teilungserklärung sieht zwar vor, dass die Miteigentümer weitestgehend rechtlich und wirtschaftlich selbständig und unabhängig sein sollen. Ob dies jedoch auch für Baumaßnahmen dieser Größenordnung gilt, bleibt offen.</p> <p>Es ist weiterhin nicht bekannt geworden, ob von den Eigentümern ggf. bereits eine Zustimmung der Miteigentümer eingeholt wurde. Bei der Einsicht in die Grundakte konnten hierzu jedoch keine dinglichen Regelungen gefunden werden. Ich verweise an dieser Stelle ausdrücklich auf die hieraus entstehenden rechtlichen Unsicherheiten.</p>
Nebenanlagen:	keine
Anmerkungen zur Wohnung:	<u>ohne</u> Innenbesichtigung
Baumängel/Bauschäden:	<p><u>Am Gemeinschaftseigentum:</u> Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.</p> <p><u>Am Sondereigentum:</u> Aufgrund der fehlenden Besichtigung kann keine Aussage zu evtl. vorhandenen Mängeln und Schäden getroffen werden.</p>

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

### 3.6 Weitere Objektdaten

Rechtsform Gesamtobjekt:	Das Objekt wurde in der Rechtsform des WEG errichtet.
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen
Anzahl der Wohnungen:	Gemäß der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes vom 2.4.2001 wurde die Anlage in 3 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung wurde nicht bestellt. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus drei Miteigentümern.
Protokolle der WEG-Versammlungen:	Es haben keine Protokolle vorgelegen.
Nebenkosten:	Es hat keine Betriebskostenabrechnung vorgelegen.
Stellplätze auf dem Grundstück:	Die Stellplätze sind jeweils auf den Sondernutzungsflächen eingerichtet. Auf der hier zu bewertenden Fläche befindet sich ein PKW-Stellplatz der im Lageplan zum Bauantrag des Anbaus eingetragen. Hier wird unterstellt dass der Stellplatz an dieser Stelle (nach erfolgtem Anbau) baubehördlich genehmigt wurde.

Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der Rücklage ist nicht bekannt geworden. Es wird unterstellt, dass in der Anlage keine gemeinsame Rücklage gebildet wird.
Wohngeld:	Es ist nicht bekannt geworden, ob Wohngeld erhoben und/oder gezahlt wird.
Sonderumlagen:	Es sind entsprechend keine Sonderumlagen bekannt geworden, deren Fälligkeit noch aussteht und daher evtl. Vom Erwerber zu tragen wären.
Nutzung:	Die Doppelhaushälfte WE 2 wird augenscheinlich von den beiden Schuldnerinnen eigengenutzt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die WE 2 als <u>bezugsfrei</u> bewertet.
Mietvertrag:	Es wurde kein Mietvertrag bekannt.
Mieteinnahmen:	Es ist keine Mieteinnahme bekannt geworden.

#### Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFLV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFLV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitige umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Bei der hier vorliegenden Wertermittlung wurden die Wohnfläche, bzw. die Bauteilmaße den Plänen zur Teilungserklärung, bzw. den Bauantragsplänen zum Anbau entnommen. Ein Abgleich mit einer überschlägigen Flächenermittlung der Sachverständigen ergab keine relevante Abweichung. Zur Ermittlung der Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

#### Teilungserklärung

Die Teilungserklärung definiert u. a. das Sondereigentum, das Gemeinschaftseigentum und ggf. Sondernutzungsrechte. In der Regel ist eine Gemeinschaftsordnung Teil der Erklärung. Zur Teilungserklärung gehört die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 2.4.2001. Dabei wurde die Anlage in 3 Wohneinheiten aufgeteilt. Gemäß Teilungserklärung sollen die drei Sondereigentumseinheiten soweit möglich rechtlich und verwaltungsmäßig wie selbständige Einheiten behandelt werden.

Sondernutzungsrechte sind dem hier zu bewertenden Wohneigentum in Form einer Grundstücksfläche (Baufläche und Garten) zugewiesen (s. Anlagen zu diesem Gutachten). Der hier vorliegenden Teilungserklärung sind keine, vom Üblichen abweichenden Definitionen zu entnehmen, die gesondert in den folgenden Berechnungen Berücksichtigung finden müssten.

### 3.7 Ermittlung der Flächen

- gemäß Nutzungsberechnung des Vermessers vom 7.11.2000 zum Bauantrag für den Ursprungsbau; Außenmaße des Anbaus aus der Baugenehmigung vom 6.9.2019 -

#### Bruttogrundfläche (BGF) WE 2 - Ursprungsgebäude

KG	6,42 m	x	9,54 m	=	=	61,25 m <sup>2</sup>
EG					=	61,25 m <sup>2</sup>
OG					=	61,25 m <sup>2</sup>
DG					=	61,25 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bruttogrundfläche BGF - Ursprungsgebäude</b>						<b>245,00 m<sup>2</sup></b>

#### Bruttogrundfläche (BGF) WE 2 - Anbau

EG, ca	5,495 m	x	2,98 m	=	16,38 m <sup>2</sup>	
OG, ca.	9,95 m	x	2,98 m	=	29,65 m <sup>2</sup>	
OG, ca.	6,52 m	x	0,91 m	=	5,93 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Bruttogrundfläche BGF - Anbau</b>						<b>51,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe BGF - Ursprungsgebäude und Anbau</b>						<b>296,96 m<sup>2</sup></b>

Die **Wohnfläche** des Ursprungsgebäudes wird den Teilungsplänen entnommen. Die Wohn-/Nutzflächen des Ursprungsgebäudes wurden den Teilungsplänen entnommen. Zur Berechnung der **Wohn/Nutzflächen** im Anbau wird der Umrechnungsfaktor Wohn-/Nutzfläche im Verhältnis zur Bruttogrundfläche des Gutachterausschusses Berlin verwendet. Für das entsprechende Baujahr und die Nutzung wird hier der Faktor 76/100 angegeben. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ggf. ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Erdgeschoss	Gäste-WC	1,64 m <sup>2</sup>	
	Diele	9,89 m <sup>2</sup>	
	Küche	7,50 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer	34,67 m <sup>2</sup>	
	Summe EG		53,70 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Diele	8,66 m <sup>2</sup>	
	Bad (nun Küche)	5,84 m <sup>2</sup>	
	Kind 1	10,26 m <sup>2</sup>	
	Kind 2	10,65 m <sup>2</sup>	
	Eltern	15,90 m <sup>2</sup>	
Summe OG		51,31 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	Dusche (nun Bad)	5,64 m <sup>2</sup>	
	Dachraum	28,28 m <sup>2</sup>	
	Summe DG		33,92 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Ursprungsgebäude</b>		<b>138,93 m<sup>2</sup></b>	
zuzüglich Wohnfläche Anbau			
	51,96 m <sup>2</sup> BGF x 0,76	=	39,49 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche, gesamt, rd.</b>		<b>178,00 m<sup>2</sup></b>	

Die **Nutzfläche** im Keller gemäß Teilungsplänen beträgt **50,31 m<sup>2</sup>**

wertrelevante Geschossfl. (**wGF**) gemäß Nutzungsbe. zum Bauantrag Anbau, rd. **200,00 m<sup>2</sup>**

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 (ImmoWertV) hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen ...." Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, sodass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechende Modellansätze verwendet werden müssen.

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. vermietete Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht ermittelt. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen Sachwertanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses vor, die auf der Basis von über 3.694 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet wurden und insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., eingehen, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten in einem zeitlichen Zusammenhang zum Wertermittlungsstichtag. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u. a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Aufgrund der vielen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes wurde auf eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin) verzichtet. Ersatzweise wird zur Plausibilisierung daher auf die Auswertungen des GAA Berlin im Grundstücksmarktbericht 2022/23 zurück gegriffen.

### 4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 35 ff definiert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreissindizes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. **Gesamtnutzungsdauer** (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die **Restnutzungsdauer** (RND) ergibt sich zunächst aus der Differenz aus GND und dem tatsächlichen Alter zum Wertermittlungstichtag. Modernisierungsmaßnahmen können die GND, und damit auch die RND verlängern, bzw. verkürzen bei unterlassener Instandhaltung.

Ein wichtiges Flächenmaß bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist die **Bruttogrundfläche** (BGF). Sie ist definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dazu zählen, entsprechend der DIN 277/1987 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Teil 1) sämtliche überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen, wie z.B. Keller- und Dachgeschossflächen. Dazu zählen auch überdeckte, jedoch nicht in voller Höhe umschlossene Bereiche wie Durchfahrten, überdeckte Balkone oder Loggien. Die dritte Kategorie von nicht überdeckten Flächen wie z. B. nicht überdeckte Balkone oder Terrassen zählen zur BGF, werden aber bei den NHK nicht gesondert erfasst, da diese i. d. R. kostenanteilmäßig unbedeutend sind. Die BGF wird zur Ermittlung der Kosten für Hochbauten nach DIN 276 oder nach den Normalherstellungskosten verwendet. Im Sachwertverfahren werden die NHK zur Ermittlung des Gebäudesachwertes herangezogen.

Die **Bewertungsmodelle der örtlichen Gutachterausschüsse** sind hierbei unbedingt zu berücksichtigen, da sie differenzierte Ansätze und Vorgehensweisen angeben.

**Indexreihen** zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes werden vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht. Hier werden für bestimmte Grundstückssachwerte entsprechend dem Bautyp und dem Wert Anpassungsfaktoren genannt.

### Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dabei dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 23.4.2024 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2022 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 vom 19.5.2023). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 als Ausgangswert ein. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf die Mitte des Jahres 2022 bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses in die Wertermittlung ein.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit von Baualter und Bautenzustand zu wählen. Diese wird gemäß GAA Berlin mit 50 Jahren angesetzt für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter von 23 Jahren und einem normalen Bautenzustand; bei gutem Bautenzustand wird eine Restnutzungsdauer von 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand eine RND von 45 Jahre. Das hier vorliegende Objekt hat augenscheinlich einen normalen baulichen Zustand, insofern wird hier eine RND von 50 Jahren in Ansatz gebracht.

### Konjunkturelle Anpassung

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023" des GAA Berlin (veröffentlicht am 5.3.2024). Bezogen auf die allgemeine Marktsituation heißt es hier: "Im Jahr 2023 ist die Zahl der erfassten Kauffälle weiterhin um -19 % auf insgesamt 17.451 Fälle gegenüber 2022 gesunken. Der Rückgang der Kauffallzahlen ist bei allen Teilmärkten zu beobachten. In allen Teilmärkten sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2022 deutlich zurückgegangen, lediglich bei neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist ein Preisanstieg von 15 % zu verzeichnen, jedoch bei einer geringen Anzahl von nur 28 Kauffällen.

Der Geldumsatz ist ebenfalls weiterhin in allen Marktsegmenten zurückgegangen, am stärksten beim Wohnungs- und Teileigentum mit -25 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit -22 % gegenüber dem Vorjahr, hier war 2022 mit -10 % noch ein verhältnismäßig leichter Rückgang gegenüber 2021 zu beobachten. Lag im Jahr 2022 der durchschnittliche Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 4.290 €/m<sup>2</sup> (+8 %) wertrelevante Geschossfläche, ist jetzt auch hier ein Preisrückgang auf 3.750 €/m<sup>2</sup> (-13 %) wertrelevante Geschossfläche zu verzeichnen."

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2019 bis 2023, bezogen auf €/m<sup>2</sup> wGF heißt es: "Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2023 um -12 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -22 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um **-13 %/Jahr** gesunken."

Die aktuelle Situation auf dem Markt ist weiterhin geprägt durch steigende Kreditzinsen und eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung. Weiterhin ist die Verfügbarkeit von Baumaterialien eingeschränkt; entsprechend sind die Baukosten deutlich gestiegen und schwer kalkulierbar.

Dieser Trend zeigt sich auch in den Bodenrichtwerten. Der GAA Berlin hat die neuen Bodenrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Der Bodenrichtwert in der Zone des Bewertungsobjektes ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. -6% gesunken und liegt nunmehr bei 710 €/m<sup>2</sup> für Wohnen bei einer GFZ von 0,6. Die Vorjahreswerte zum 1.1.2023 und zum 1.1.2022 lagen bei 750 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer deutlichen Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt zögerlicher verhalten.

Im vorliegenden Bewertungsfall läßt sich aus den oben dargestellten Quellen und Angaben eine konjunkturellen Entwicklung von rd. -13%/Jahr ableiten die hier ohne Veränderung in die Wertermittlung eingeht. Die Anpassung vom 30.6.2022 (Stichtag der Ermittlung der Sachwertfaktoren) bis zum WST am 23.4.2024 geht mit rd. **-24%** in die Berechnung ein. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Die hier ermittelte Preisentwicklung/Jahr wird für die Folgezeit bis zum Wertermittlungsstichtag zunächst in gleicher Weise unterstellt. Weiterhin werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

#### Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

##### Rechtsform des WEG

Es erfolgt ein Abschlag aufgrund der Rechtsform des Wohnungseigentums. Im Vergleich zum Realeigentum ist ein Wohnungseigentum mit Zwängen belegt und der Eigentümer kann nicht allein über seinen Besitz verfügen. Ggf. können Versorger oder Träger öffentlicher Belange aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung an Einzeleigentümer herantreten und Zahlungsrückstände anderer Miteigentümer geltend machen. In der vorliegenden Teilungserklärung wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einzeleigentümer weitestgehend wie Realeigentümer agieren sollen. Daher ist jeder Miteigentümer für sein "eigenes Haus" verantwortlich und muß entsprechend selbst für dessen Instandhaltung sorgen und aufkommen. Unter Würdigung dieser Umstände wird hier ein vergleichsweise deutlicher Abzug in die Bewertung eingestellt.

##### Fehlende Fertigstellung der Erweiterung

Es haben Bauarbeiten am Objekt zur Erweiterung statt gefunden. Bei der Außenbesichtigung war erkennbar, dass im Dachbereich eine Gaube im Rohbau vorhanden war. Die seitlichen Bekleidungen waren augenscheinlich nicht hergestellt worden. Die Einschätzung des Bautenzustandes erfolgt auf der Basis der Außenbesichtigung. Weiterhin ist nicht bekannt geworden, ob für den Anbau auch die Genehmigung der Eigentümergemeinschaft eingeholt werden muss und ob dies ggf. geschehen ist. Gleiches gilt, auch hinsichtlich des Bauordnungsrechts, für den Stellplatz auf der Sondernutzungsfläche. Es erfolgt für die geschilderten Umstände ein sachverständig eingeschätzter Risikoabschlag, der im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird.

##### Fehlende Besichtigung

Der Zutritt zu Grundstück und Gebäude wurde nicht gestattet. Insofern kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob der Innenausbau des Objektes vollständig fertig gestellt wurde und in welchem Zustand sich das Objekt befindet. Hier erfolgt ein sachverständig eingeschätzter Risikoabschlag, der im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird und das Verhalten der Marktteilnehmer auf die geschilderten Merkmale darstellt.

Lage

Das Bewertungsobjekt stellt sich betreffend die Lage als nicht typisch für die Bodenrichtwertzone dar. Insofern ist hier ein lageabhängiger Abschlag erforderlich. Zwar liegt das Grundstück an einer Anliegerstraße, es ist jedoch durch die Verkehrslärmbelastung der Johannisthaler Chaussee beeinträchtigt. Weiterhin steht auf dem Nachbargrundstück eine Autowerkstatt, sodass die Attraktivität der unmittelbaren Nachbarschaft auch dadurch eingeschränkt ist. Hier erfolgt ein sachverständig eingeschätzter Abschlag, der im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden da sie bereits in den NHK, bzw. dem Auswertungsmodell des GAA Berlin berücksichtigt sind. Insbesondere ist der Bautenzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingegangen.

### Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2022 für dieses Gebiet bei

**750 €/m<sup>2</sup>** für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,6

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2022 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 zunächst als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein.

<b>Berechnung des Bodenwertes</b>	
zugewiesene Grundstücksfläche, gemäß Text	232,00 m <sup>2</sup>
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2022	750,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	= <b>174.000,00 €</b>
	<b>bzw. rund 174.000,00 €</b>

### Berechnung des Bauzeitwertes

Unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird im Anschluss der Gebäudewert ermittelt. In Abhängigkeit vom Gebäudetypen und dem Ausstattungsstandard werden dort unterschiedliche Herstellungskosten ermittelt. Als vergleichbarer Gebäudetyp wird hier ausgewählt:

#### Wohnen in der DHH, eingeschränkt vergleichbarer Typ 2.11

Baujahr, ca.:		2001
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd.	50 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -		
Normalherstellungskosten 2010	rd.	945,00 €/m <sup>2</sup>
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -		
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00
Preisfaktor II/2022 zu 2010 (stat. Bundesamt)		1,634
Wert		1.544,13 €/m <sup>2</sup>
bzw. rd.		1.544,00 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung		296,96 m <sup>2</sup>
<u>Berechnung:</u>		
296,96 m <sup>2</sup> x	1.544,00 €/m <sup>2</sup> =	458.506,24 €
Summe:		458.506,24 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)		
		37,5 %
ergibt Abzug		171.939,84 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig		286.566,40 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)		
		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –		286.566,40 €
<b>bzw. rund</b>		<b>287.000,00 €</b>

## Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin) zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Neukölln (Tabelle 6) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. Für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meiner vorangegangenen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter Bodenwert		174.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	287.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	461.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, lt. GAA Berlin:</u>	1,27865	
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1991 bis 2009, neutral	0	
Gebäudeart: DHH, Zuschlag	0,087	
Baulicher Zustand: normal, neutral	0	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: mittlere Wohnlage, neutral	0	
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,082	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	1,4477	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig: (als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		667.366,65 €
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-24,0%	-160.168,00 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig: (als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		<b>507.198,65 €</b>
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
Abzug wegen der Rechtsform des WEG, gemäß Text	-10,0%	-60.117,41 €
Risikoabzug wegen fehlender Fertigstellung, gemäß Text	-5,0%	-25.359,93 €
Risikoabzug wegen fehlender Besichtigung, gemäß Text	-5,0%	-25.359,93 €
Abzug aufgrund der Lage, gemäß Text	-2,0%	-10.143,97 €
<b>ergibt Sachwert, gesamt:</b> (als angepasster Verfahrenswert)		<b>386.217,41 €</b>
<b>bzw. rund</b>		<b>390.000,00 €</b>
entspricht, Sachwert, vorläufig, bezogen auf die WF von	178,00 m <sup>2</sup>	2.849,43 €/m <sup>2</sup>

#### 4.4 Vergleichswert

##### Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegt das durchschnittliche Preisniveau bei Weiterverkäufen bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des WEG erstellt wurden im Jahr 2022 bei 3.602 bis 7.183 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der ø Kaufpreis liegt bei rd. 5.283 €/m<sup>2</sup> WF. Die Werte gelten für freistehende Einfamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Zweifamilienwohnhäuser. Ca. 50 % der verkauften Objekte waren nicht älter als 30 Jahr. Fast alle wurden bezugsfrei verkauft. Die Auswertung bezieht sich auf 158 Kauffälle. Es findet keine weitere Differenzierung betreffend der Wohn- oder Stadtlagen, der Grundstücksgrößen oder der Bauart statt.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2022. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 23.4.2024, gemäß meiner vorherigen Ausführungen liegen die Spannwerte der Kaufpreise bei rd. **2.737 €** bis **5.459 €/m<sup>2</sup>**, bzw. bei einem Mittelwert von rd. **4.015 €/m<sup>2</sup> WF**.

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Wohnfläche ab EG von rd. **178 m<sup>2</sup>**.

Der ermittelte (vorläufige) Verkehrswert liegt bei **rd. 507.000 €**. Dieser Wert gilt ohne die besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (bog), wie die fehlende Besichtigung, fehlende Fertigstellung, etc. Bezogen auf die Wohnfläche ergibt sich beim vorliegenden Objekt ein Wert vom rd. **2.849 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche, der im Spannbereich der Auswertung liegt. Das Wertermittlungsobjekt liegt zwar in mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet Süd-Ost liegt jedoch in einer städtebaulich ungünstigen Situation was zu einer Dämpfung des Kaufpreises führt. Weiterhin ist es als Doppelhaushälfte errichtet und für diesen Teilmarkt ungewöhnlich groß, was ebenfalls zu einer Minderung des Kaufpreises führt. Mit einem Baualter von 23 Jahren ist das Wertermittlungsobjekt, insbesondere was die energetische und technische Ausstattung angeht, nicht mit einem (höherwertigen und entsprechend teureren) Neubau vergleichbar. Werte im oberen Spannbereich sind daher hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Verkehrswert.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wahl des Bewertungsansätze beim Sachwertverfahren Bezug genommen. Mithin erscheint der ermittelte Verkehrswert der Größenordnung nach plausibel. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass es sich hier nicht um Vergleichswertermittlungen im Sinne der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) handelt, sondern dass die Heranziehung der Werte des Berliner Gutachterausschusses lediglich der sehr groben Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes dient.

#### 4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

**Sachwert** (Verfahrenswert): **390.000,00 €**

#### 4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Sachwert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Wohnungseigentumseinheit mit der Nr. 2,  
belegen in der Doppelhaushälfte

Stieglitzweg 25A  
12351 Berlin-Buckow

**zum Wertermittlungsstichtag am 23.4.2024 wird ermittelt auf**

**390.000,00 Euro**

Der Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand und ohne Berücksichtigungen der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgte nur eine Außenbesichtigung.

#### Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

#### 4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

#### Weitere Feststellungen:

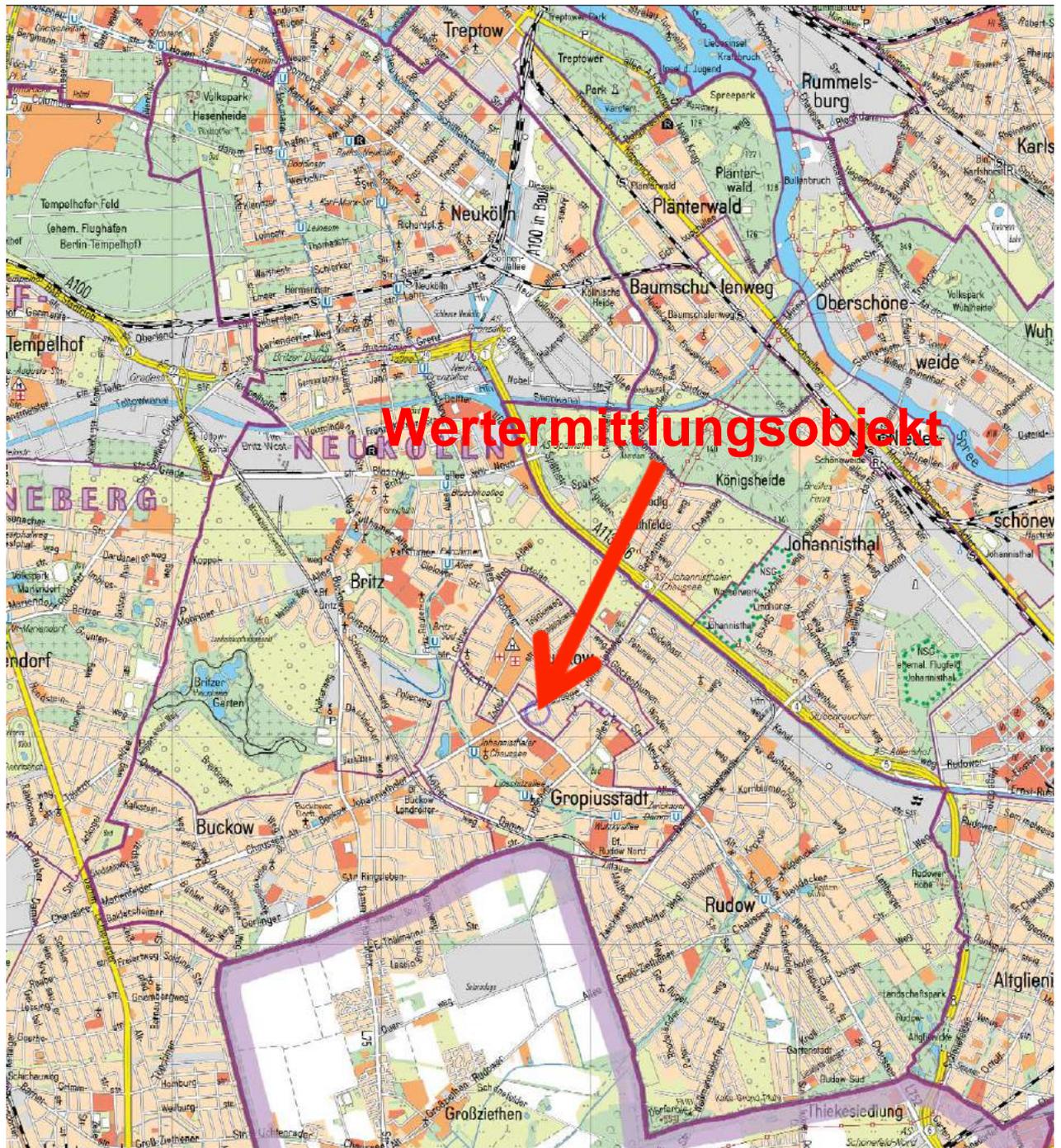
- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Augenscheinlich wurde keine WEG-Verwaltung bestellt.  
Augenscheinlich wird kein Wohngeld erhoben.
- zu c) Die Wohnung wird augenscheinlich von den beiden Schuldnerinnen genutzt und gilt daher im Rahmen der Bewertung als bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- zu f) Es sind vermutlich keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf  
erstellt am 31..5.2024

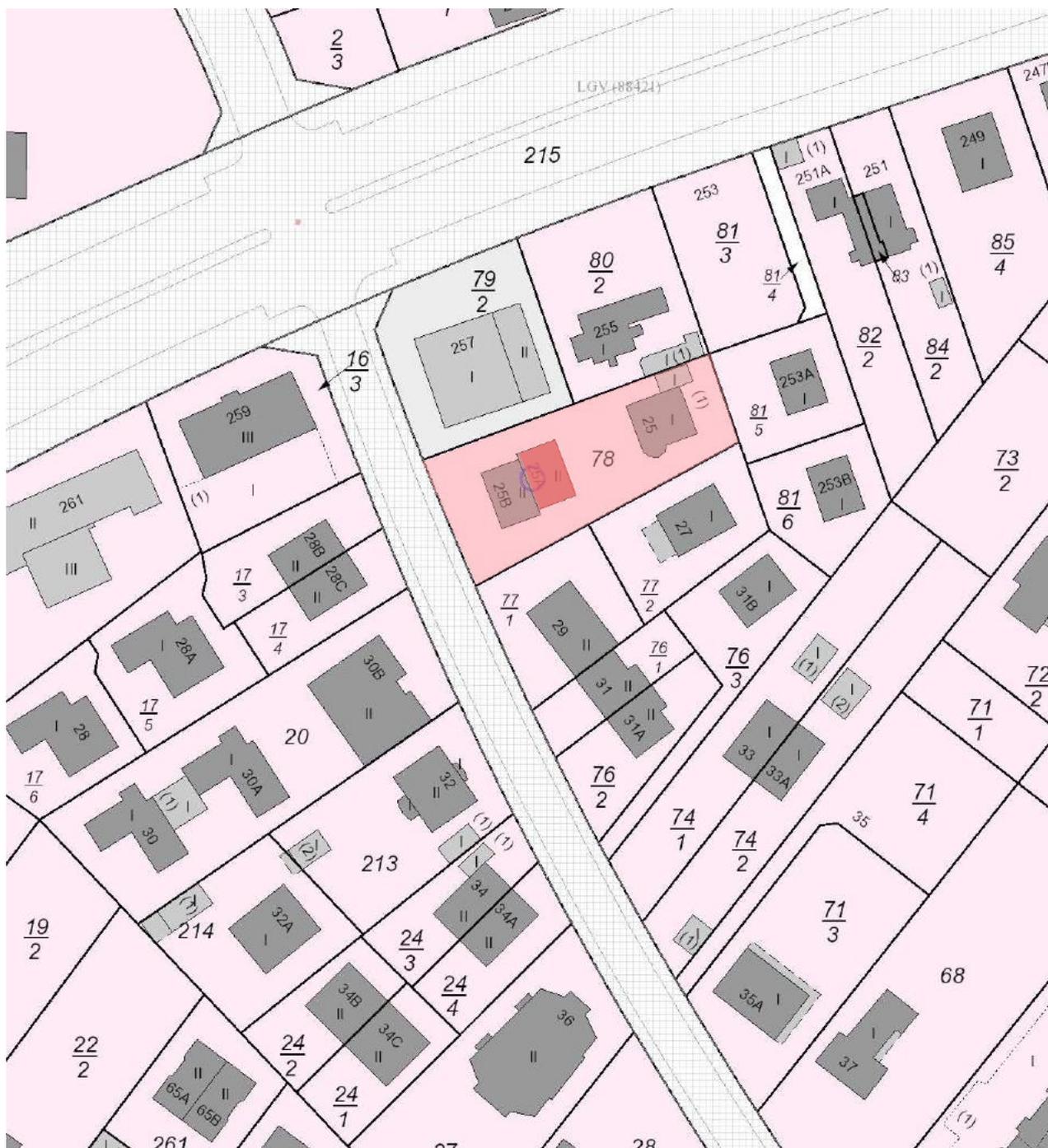
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.



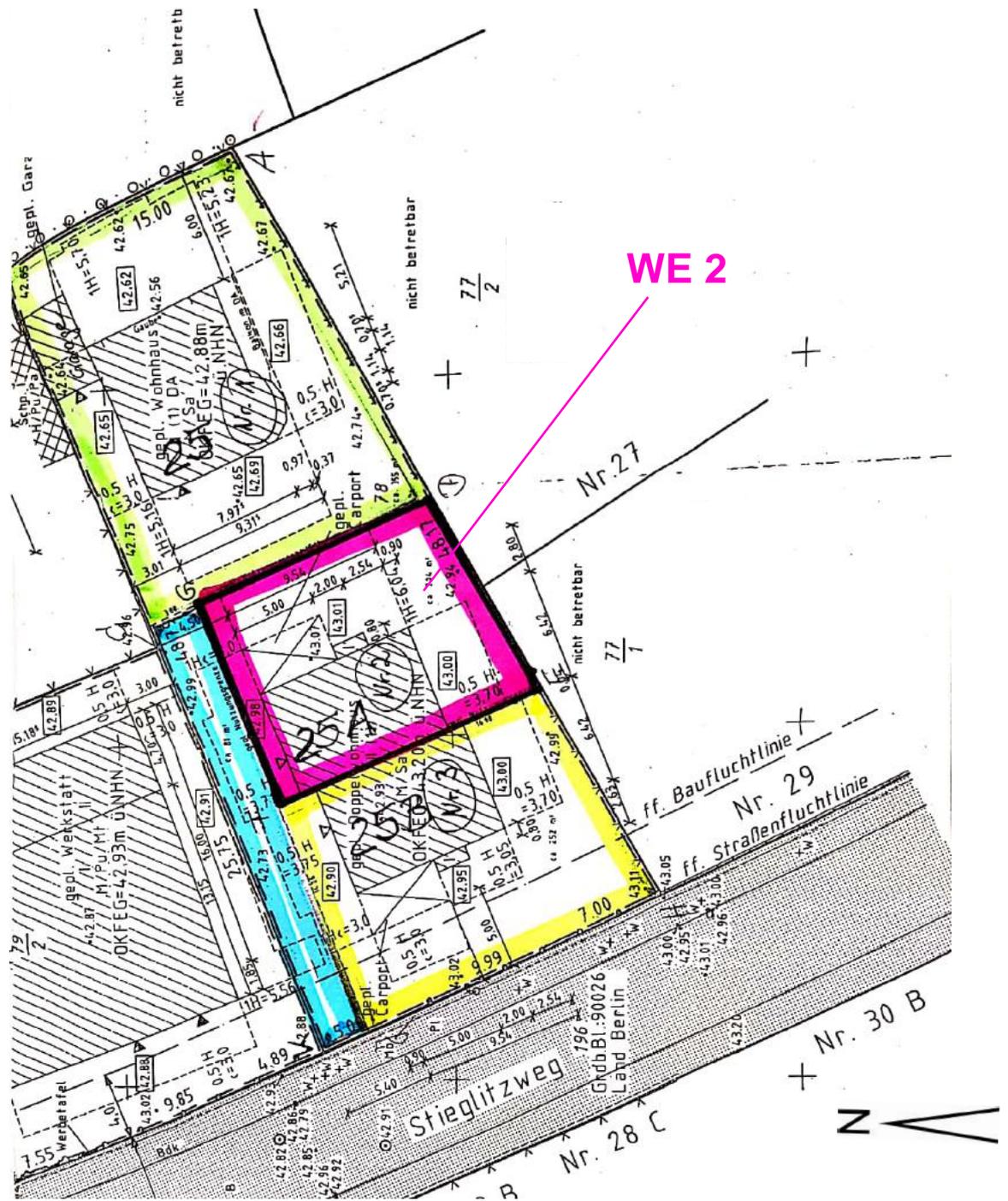
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 17.4.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000**

Das Grundstück und die Lage der Wohnung WE 2 in der Doppelhaushälfte sind markiert.

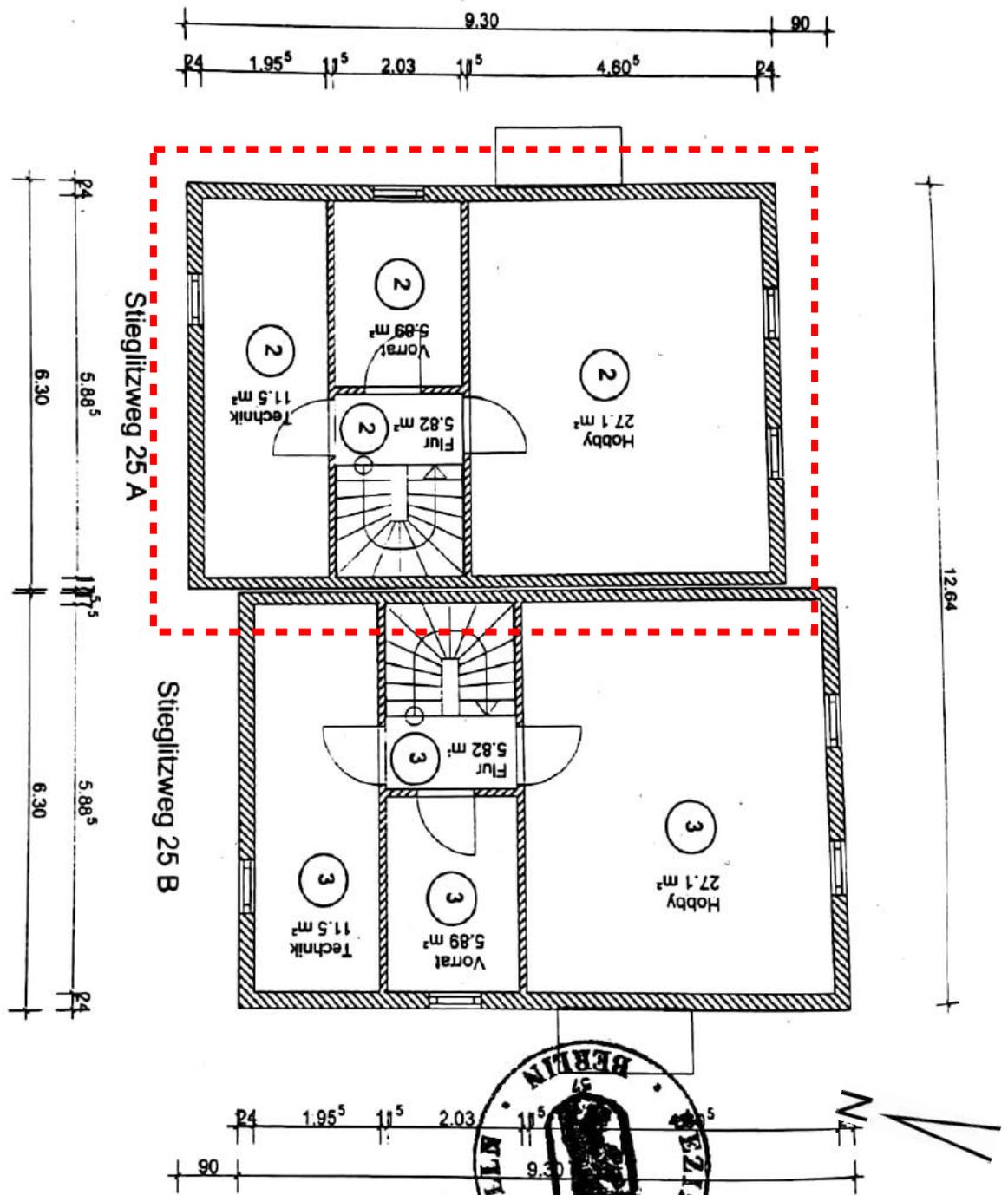
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 10.4.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



### Darstellung von Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen, o. M.

Die Fläche des Sondernutzungsrechtes der WE 2 ist pink markiert. -----   
 Die blaue Markierung zeigt die Fläche des Gemeinschaftseigentums. -----

(Quelle: Teilungserklärung)

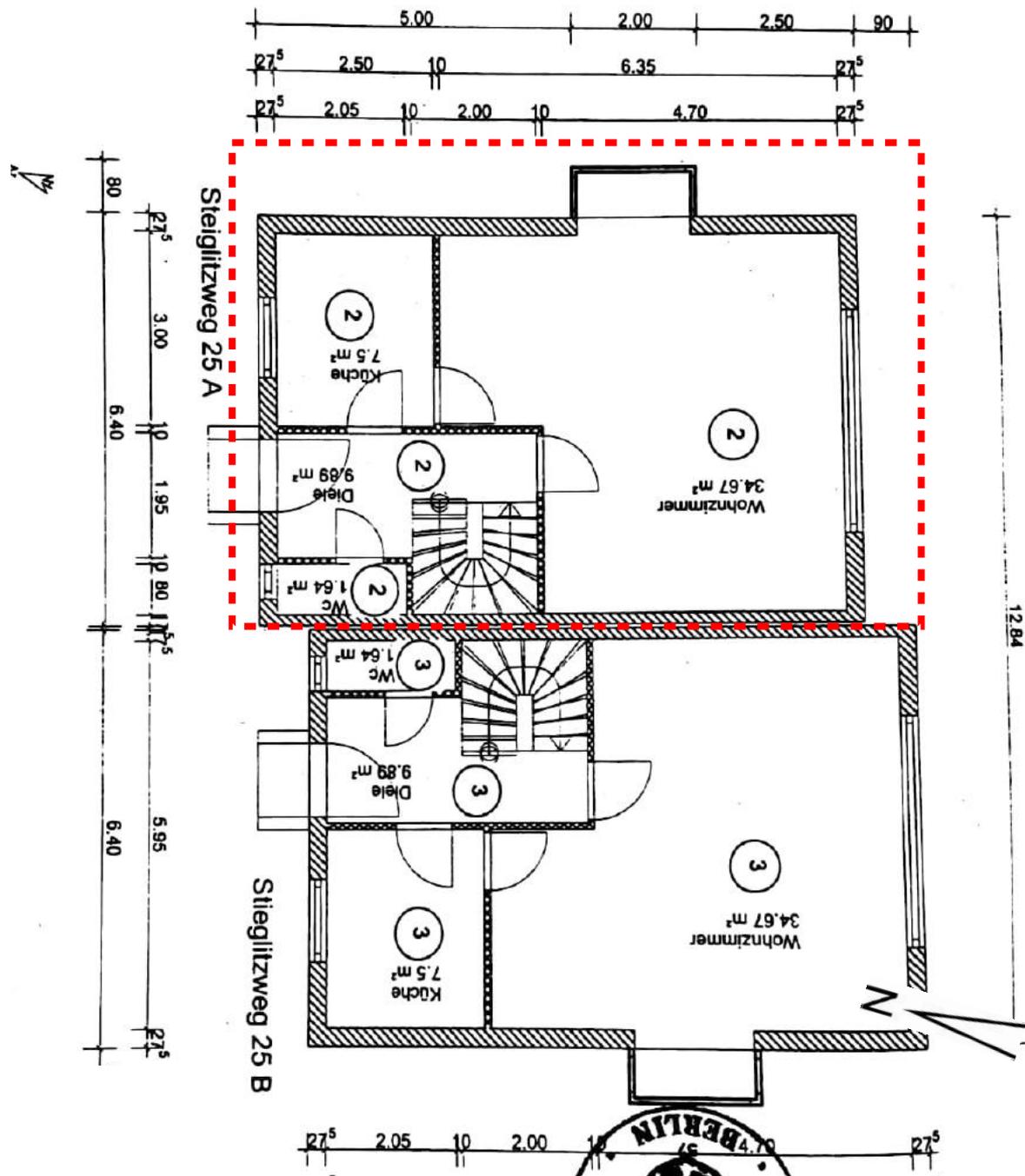


### Grundriss Kellergeschoss, ca. M. 1: 100

Grundrissabweichungen vorhanden.

Die Lage der WE Nr. 2 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)

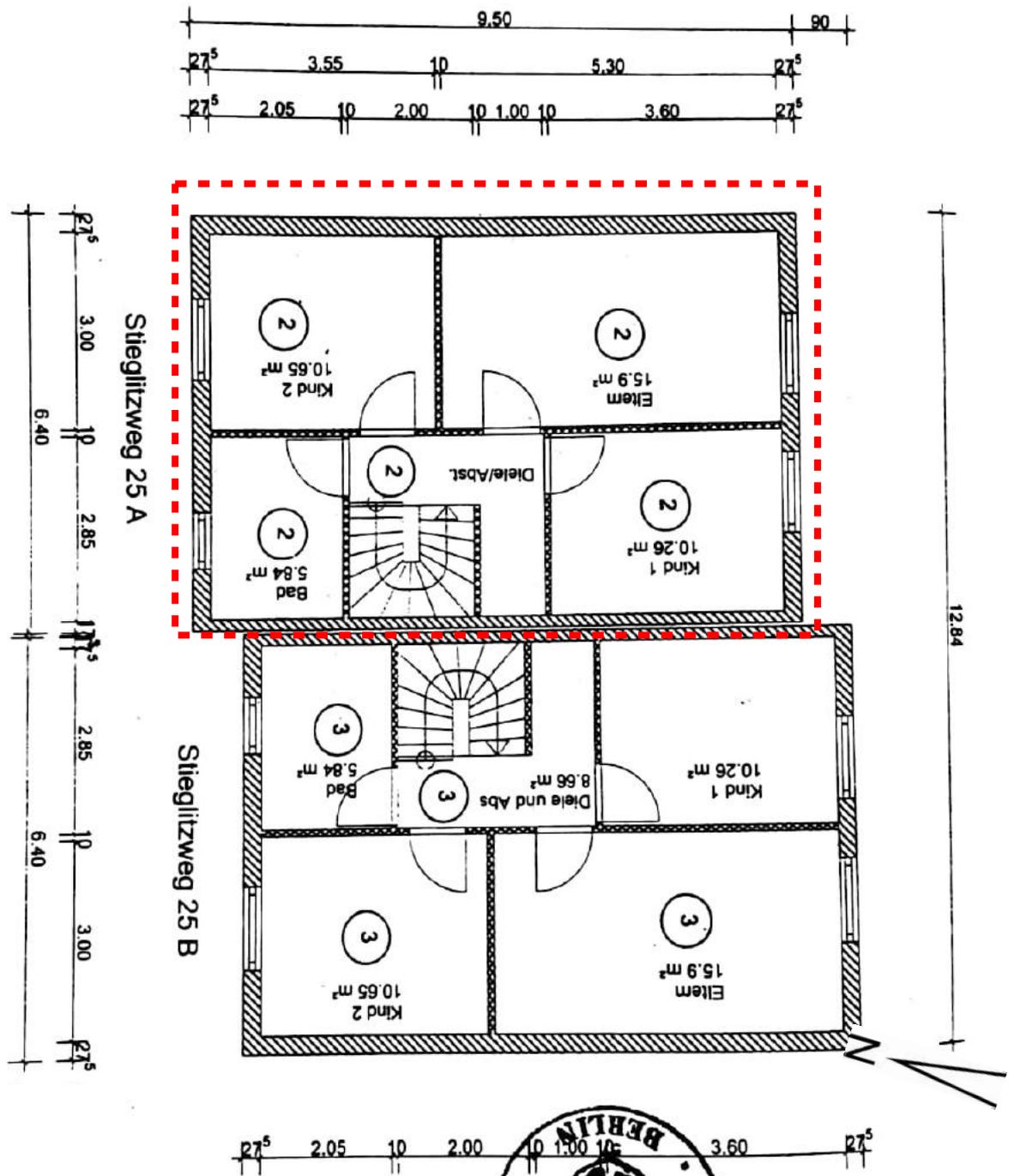


### Grundriss Erdgeschoss, ca. M. 1: 100

Grundrissabweichungen vorhanden.

Die Lage der WE Nr. 2 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)

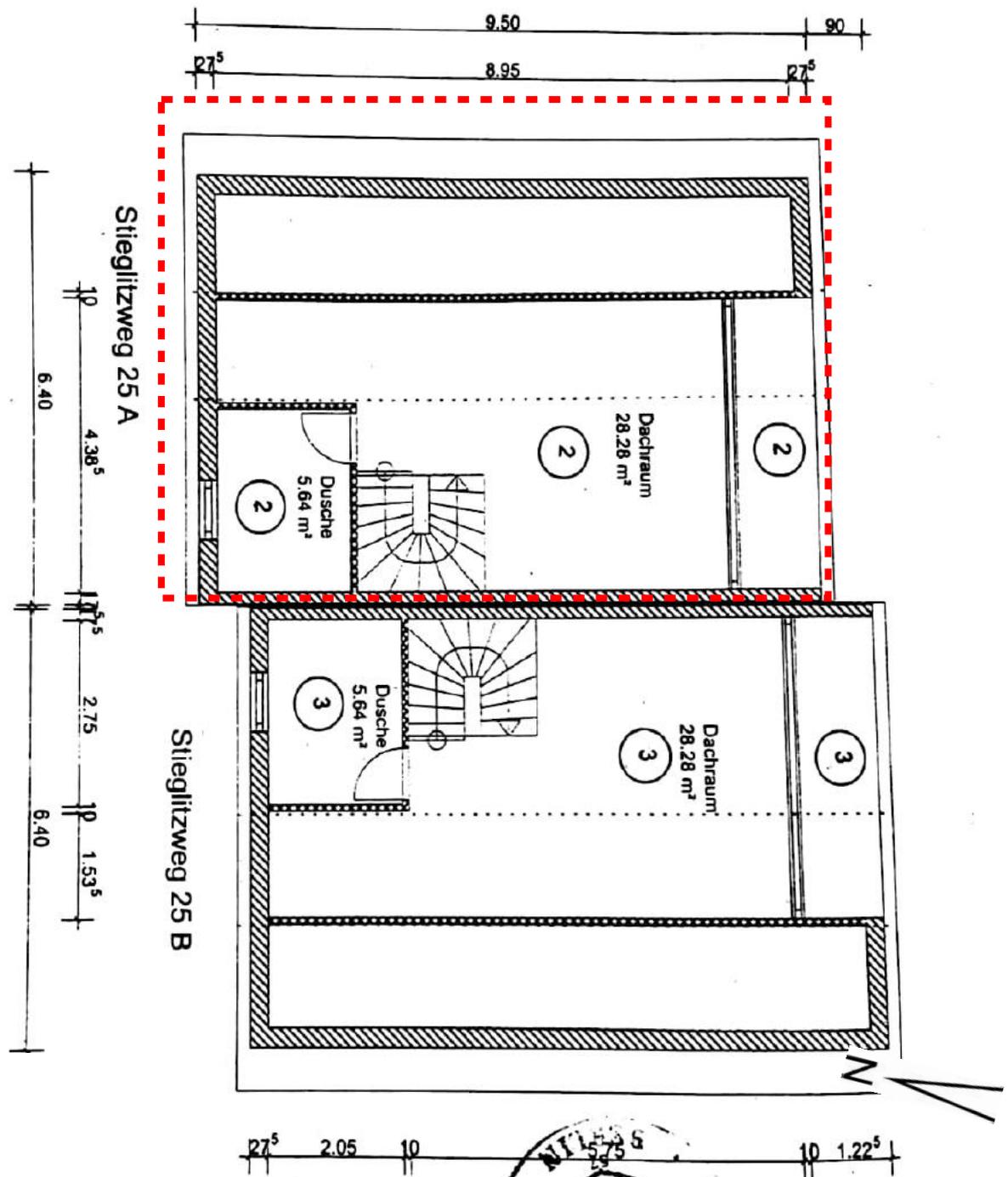


### Grundriss Obergeschoss, ca. M. 1: 100

Grundrissabweichungen vorhanden.

Die Lage der WE Nr. 2 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)

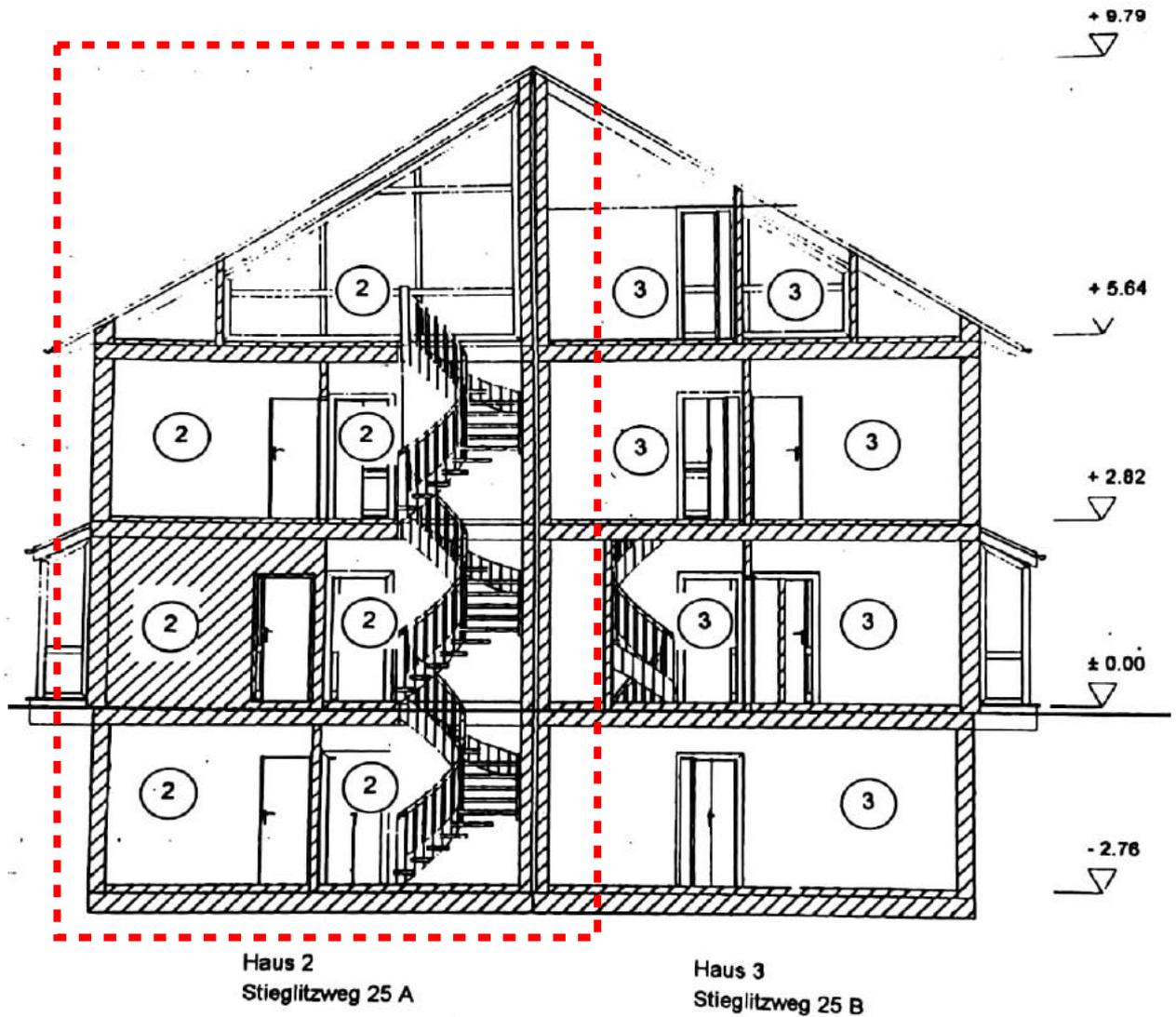


### Grundriss Dachgeschoss, ca. M. 1: 100

Grundrissabweichungen vorhanden.

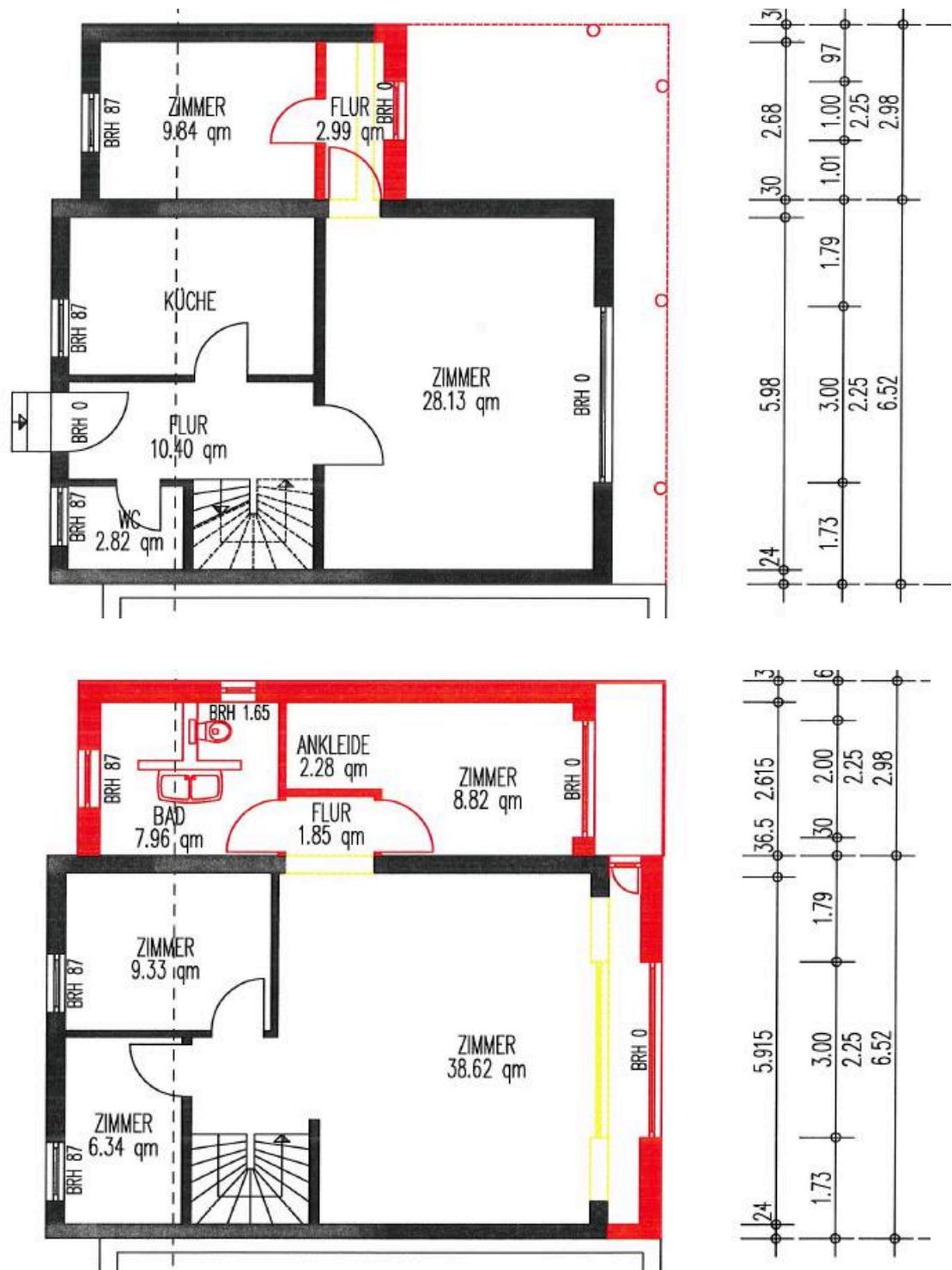
Die Lage der WE Nr. 2 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)

**Schnitt, ca. M. 1: 100**

Die Lage der Wohnung WE 2 in der Doppelhaushälfte ist markiert.  
Abweichungen vorhanden

(Quelle: Teilungserklärung)



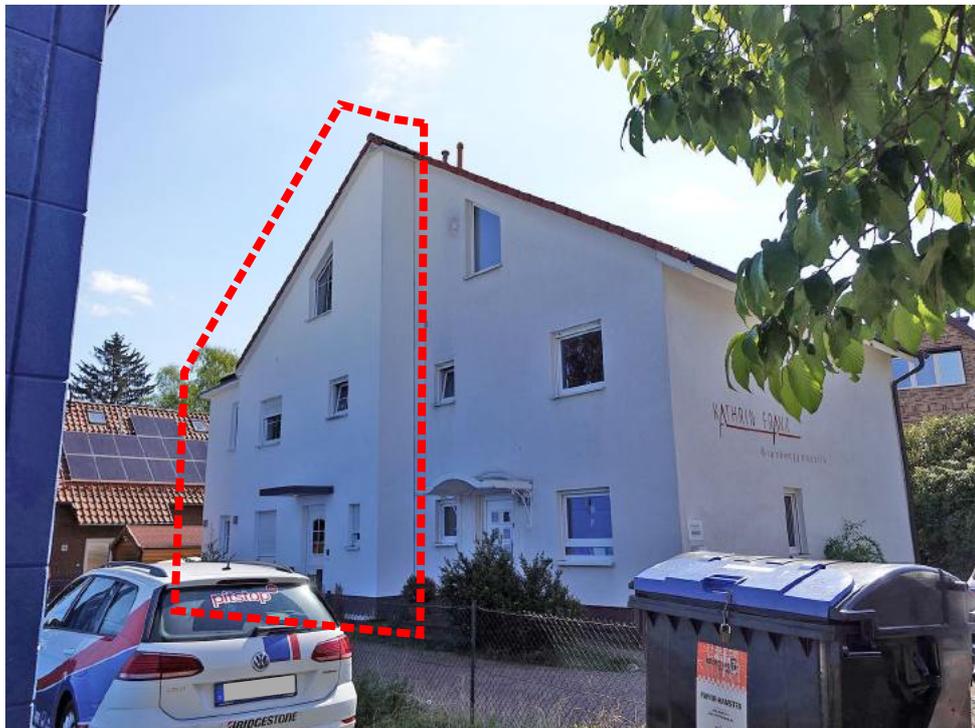
**Grundriss Erdgeschoss der WE 2, durch Verkleinerung o. M. (oben)**  
**Grundriss Obergeschoss der WE 2, durch Verkleinerung o. M. (unten)**  
 Grundrissabweichungen sind ggf. vorhanden

(Quelle: Baugenehmigung vom 6.9.20219 zum Anbau, Bauaktenarchiv Neukölln)



Straßenansicht, die WE 2 in der Doppelhaushälfte ist markiert

Nordansicht, die WE 2 in der Doppelhaushälfte ist markiert





Bildunterschrift

Ostansicht mit der Anbau



Nord- und Ostansicht





Südansicht

Südansicht,  
markiert ist die nicht genehmigte Dachgaube



Südansicht und Garten



**Bezirksamt Neukölln von Berlin**  
Stadtentwicklungsamt  
Zentrale Auskunftsstelle



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, D-12040 Berlin

Frau  
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
z. Hd. Frau Flörke  
Eisvogelweg 61  
14169 Berlin

Geschäftszeichen:  
ABV-2020-561

Bearbeiter:  
Frau Kurschat

Dienstgebäude: Rathaus Neukölln  
Karl-Marx-Str. 83, 12043 Berlin  
Zimmer: N 6016

Telefon: (030) 90239 – 2242  
Telefax: (030) 90239 – 2418

[baulastenauskuft@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:baulastenauskuft@bezirksamt-neukoelln.de)

(bei Nutzung der E-Mail Adresse, erfolgt keine elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

Datum: 23.09.2020

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück: Berlin-Buckow, Stieglitzweg 25, 25A, 25B (Flur 310, Flurstück 78)

Anfrage vom: 19.09.2020

Ihr Zeichen: 70K 42/19

Sehr geehrte Frau Flörke,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem vorgenannten Grundstück **eine** Baulasteintragung besteht. Bitte entnehmen Sie die genauen Daten der beigefügten Kopie.

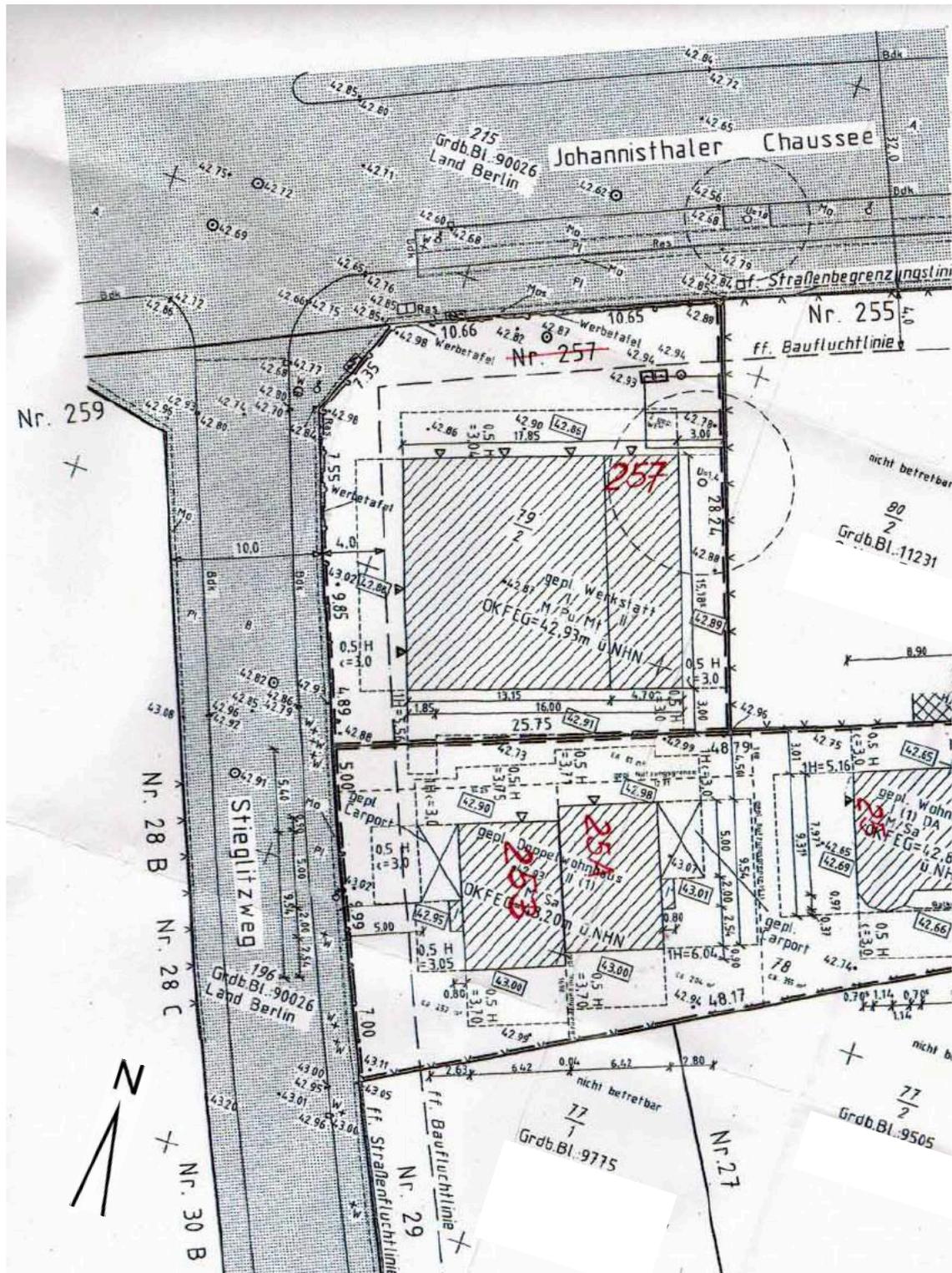
Die Kosten für die gebührenpflichtige Auskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kurschat

**Baulastenauskuft**  
(aus dem Vorgängergutachten aus dem Jahr 2020)





### Baulastenauskunft

(aus dem Vorgängergutachten aus dem Jahr 2020)

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Umwelt- und Naturschutzamt  
Bereich Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)  
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich  
Eisvogelweg 61  
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
UmNatV3a - IFG 02/05/24  
Frau Bloch  
Telefon +49 30 90239-3393  
anjes.bloch@bezirksamt-  
neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.  
§3a Abs. 1 VwVfG:  
post@bezirksamt-neukoelln.de

7. Mai 2024

### **Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Ihr Antrag vom 16.04.2024

Grundstück: Stieglitzweg 25, 25A, 25B (Flur: 310, Flurstück: 78), 12351 Berlin

Sehr geehrte Frau Bochmann,

Das angefragte Flurstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt.

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor.

### **Gebührenfestsetzung**

Für den Informationszugang nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG\*) werden Gebühren erhoben.

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO\*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

### **Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster**

Die Gebühr ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides auf eines der Konten an die Bezirkskasse Neukölln unter folgenden Angaben zu zahlen:

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	<b>40,00 €</b>	
Kassenzeichen:	2438 000 493 958	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch statthaft. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides schriftlich beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Karl-Marx-Str. 83 in 12040 Berlin oder zur Niederschrift beim Umwelt und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Dienstgebäude: Gradestraße 36 in 12347 Berlin, zu erheben.

Eine elektronische Einlegung ist ausschließlich mit qualifizierter Elektronischer Signatur versehen entweder an die Mailadresse [post@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:post@bezirksamt-neukoelln.de) oder an das Besondere Elektronische Behördenpostfach "Bezirksamt Neukölln / Umwelt- und Naturschutzamt" (DE.Justiz.17b24a36-9e2b-4c79-bf79-385373e23230.02f7) möglich. Bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Der festgesetzte Betrag ist zu bezahlen, da der Rechtsbehelf gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO\*) keine aufschiebende Wirkung hat. Auf die obenstehende Frist wird nochmals hingewiesen.

Sie können beim Verwaltungsgericht Berlin (Kirchstr. 7 in 10557 Berlin) einen Antrag stellen, um die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anzuordnen (nach § 80 Abs. 5 VwGO\*). Jedoch ist dieser Antrag nur zulässig, wenn die Behörde bereits einen Antrag für die Aussetzung der Vollziehung ganz oder teilweise abgelehnt hat. In diesem Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bloch



### Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Zentrale Auskunftsstelle



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

(ausschließlich per E-Mail)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

BBB

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail

stadtplanung@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

22. Mai 2024

### Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 17.04.2024

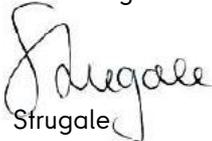
Grundstück: Bezirk Neukölln, Stieglitzweg 25, 25A, 25B

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass **keine** baubehördlichen Beschränkungen wie offene Vorgänge oder Forderungen zum oben genannten Objekt bei mir im Stadtentwicklungsamt vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Strugale

*Diese Auskunft ist gebührenfrei.*

### Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**

Abt. Finanzen und Wirtschaft  
Straßen- und Grünflächenamt

Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, D-12040 Berlin

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
z.Hd. Frau Flörke  
Eisvogelweg 61

14169 Berlin



Geschäftszeichen (bitte immer angeben)  
SGA II 11

Bearbeiter/in **Herr Weinert**  
Dienstgebäude: Gradestr. 36, 12347 Berlin

Zimmer: 409

Telefon:  
(030) **90239 - 2059**  
(int.) 9239 - 2059

Telefax:  
(030) **90239 - 3757**  
(int.) 9239 - 3757

E-Mail:  
[Jan.Weinert@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:Jan.Weinert@bezirksamt-neukoelln.de)  
(bei Nutzung dieser persönlichen Behörden e-mail Adresse, erfolgt **keine** elektronische Zugangsoffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)  
[SGA-Strassen@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:SGA-Strassen@bezirksamt-neukoelln.de)  
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangsoffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Datum: 22.09.2020

Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück  
**Stieglitzweg 25,25A,25B, in 12351 Berlin**  
Gemarkung Buckow, Flur 310, Flurstück 78

Sehr geehrte Frau Flörke,

auf Ihre Anfrage vom 19.09.2020 teile ich Ihnen mit:

Für das o.g. Grundstück werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet.

**Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das o.g. Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge** nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung **mehr zu entrichten.**

Die Entscheidung wurde nach aktueller Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Verzichtserklärung dar.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Das Straßenausbaubeitragsgesetz wurde durch Gesetz vom 05. September 2012 (GVBl. Berlin 2012 S. 266) mit Wirkung zum 19.09.2012 aufgehoben. Deshalb sind auch keine Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten.

**Erschließungsbeitragsbescheinigung**

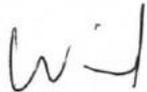
(aus dem Vorgängergutachten aus dem Jahr 2020)

Auskünfte zur Erschließung und damit verbundener öffentlicher Abgaben, die die verschiedenen Versorgungsträger (Leitungsträger), wie z.B. die Berliner Wasserbetriebe betreffen, sind direkt bei diesen einzuholen. Wir sind dazu nicht berechtigt und auch nicht in der Lage.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

In absehbarer Zeit sind keine Maßnahmen geplant, die eine Erschließungsbeitragspflicht im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches auslösen könnten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Weinert

Informationen zu unserem Datenschutz finden Sie unter dem Link:  
<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/strassen-und-gruenflaechenamt/artikel.747429.php>

**Erschließungsbeitragsbescheinigung**  
(aus dem Vorgängergutachten aus dem Jahr 2020)

## Quellenangaben

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 28.3.2020
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 13.5.2017
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.1.2020
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 5.12.2014
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 24.5.2016

### Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin  
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage von 2020

Fallweise werden weitere Rechtsgrundlagen sowie Fachliteratur herangezogen. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen sowie Rechten an Grundstücken werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.