

# GUTACHTEN

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

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Auftraggeber:</u><br><br><b>Amtsgericht Berlin-Schöneberg</b><br>Ringstraße 9<br>12203 Berlin | <u>Auftragnehmer:</u><br><br><b>Ruth Plaul</b> , Bauingenieur<br><b>EU-zertifizierte Sachverständige für</b><br><b>Wertermittlung von Grundstücken</b><br>(zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024)<br>Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin<br>Tel: (030) 766 802 90<br>Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25<br>e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**AZ: 76 K 60/24**

**207/10.000 Miteigentumsanteil  
am Grundstück  
Nürnberger Straße 68, 69  
in 10787 Berlin-Schöneberg  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 405  
nebst Keller -K 405-**

**Grundbuch: Schöneberg Blatt 38140**

**erstellt am: 13.02.2025**

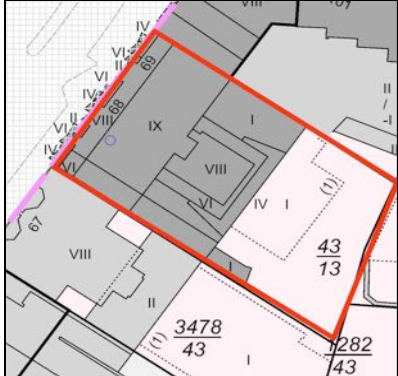
**Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 07.01.2025 ermittelt mit rd.**

**669.000,00 €**

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Lage:</u>                                        | in Schöneberg nahe Kurfürstendamm in der Mitte Berlins, sehr gute Infrastruktur, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel                                                                                                            |
| <u>Kurzbeschreibung des Gemeinschaftseigentums:</u> | Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, 9 Geschosse (EG, 8 Obergeschosse, Untergeschoss mit Kellern und Tiefgarage), 65 Wohneinheiten mit zugehörigen Kellern, 2 Gewerbeeinheiten, 24 TG-Stellplätze |
| <u>Bauzustand:</u>                                  | Neubau                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Baujahr:</u>                                     | um 2021                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>postalische Anschrift:</u>                       | Nürnberger Straße 68, 10787 Berlin                                                                                                                                                                                          |
| <u>Kurzbeschreibung der Wohnung 405:</u>            | <b>Die Wohnung wurde besichtigt.</b><br>gelegen im 4. Obergeschoss, zwei Wohnräume mit offener Küche, 2 Balkone<br>innen liegendes Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC, HWR, offener Flur,<br>und zugehöriger Keller         |
| <u>Wohnfläche:</u>                                  | 88,54 m <sup>2</sup> (gemäß Teilungserklärung)                                                                                                                                                                              |
| <u>Vertragszustand:</u>                             | befristet vermietet mit Verlängerungsoption                                                                                                                                                                                 |
| <u>Vertragsdauer:</u>                               | 01.07.2021 bis 30.06.2026                                                                                                                                                                                                   |

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 4 Anlagen  
mit insgesamt 20 Seiten.  
Die Fotodokumentation enthält 25 Fotos.  
Das Gutachten wurde in dreifache Ausfertigungen erstellt  
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).  
- anonymisierte Internetausfertigung -

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p><b>Objekt</b><br/>Nürnberger Str. 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg<br/><b>Miteigentumsanteil</b><br/>207/10.000 Grundbuch von Schöneberg Blatt 38140<br/>Sondereigentum an der WE 405 mit zugehörigem Keller<br/>Nummer -K 405- gemäß Teilungserklärung<br/><b>Wohnlage</b><br/>gut gemäß Mietspiegel, nahe Kurfürstendamm</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Straßenansicht Nürnberger Str. 68, 69</p>  | <p><b>Gemeinschaftseigentum</b><br/>Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, 9 Geschosse (EG und 8 Obergeschosse), Untergeschoss mit Kellern und Tiefgarage, Staffelgeschosse, 65 WE mit zugehörigen Kellern, 2 GE, 24 TG-Stellplätze, Aufzug, hochwertige Ausstattung des Gemeinschaftseigentums<br/><b>Bauzustand</b><br/>Neubau<br/><b>Baujahr um 2021</b><br/><b>Denkmalschutz</b><br/>kein Denkmalschutz</p>                                                                                                                                                                              |
| <p>Umgebung in Richtung Budapester Str.</p>  | <p><b>Sondereigentum Wohnung Nr. 405</b><br/><b>Postalische Anschrift:</b> Nürnberger Str. 68, 10787 Berlin<br/><b>Wohnfläche gemäß TE:</b> 88,54 m<sup>2</sup><br/><b>Vertragszustand:</b> befristet vermietet mit Verlängerungsoption<br/><b>Vertragsdauer:</b> 01.07.2021 bis 30.06.2026<br/><b>Kurzbeschreibung:</b> Lage im 4. OG, 2 Wohnräume mit offener Küche, 2 Balkone, offener Flur, innen liegendes Bad mit Natursteinbelag an Wänden und Fußboden, bodengleiche Dusche, Wanne, WC, Waschbecken, Gäste-WC, HWR, zugehöriger Keller, neuwertig, Holzböden, Wände gespachtelt, hochwertig ausgestattet</p> |
| <p>Rückansicht, Lage der WE 405</p>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Verkehrswert: rd. 669.000,00 €**

Zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025

## Gliederung des Gutachtens

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Angaben zur Wertermittlung</b>                      | <b>4</b>  |
|           | - Bewertungsobjekt                                                |           |
|           | - Grund der Gutachtenerstellung                                   |           |
|           | - Ortstermin                                                      |           |
|           | - herangezogene Unterlagen                                        |           |
|           | - Urheberrecht, Haftung und Ausschluss                            |           |
| <b>2.</b> | <b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>                               | <b>5</b>  |
| 2.1       | <b>Rechtliche Gegebenheiten</b>                                   | <b>5</b>  |
| 2.1.1     | Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)             | 5         |
| 2.1.2     | Öffentlich-rechtliche Situation                                   | 6         |
|           | - Altlasten/Kriegslasten                                          |           |
|           | - Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz                  |           |
| 2.2       | <b>Lage des Objektes</b>                                          | <b>8</b>  |
|           | - Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung                  |           |
|           | - Infrastruktur                                                   |           |
|           | - Erschließung                                                    |           |
| 2.3       | <b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>                         | <b>11</b> |
| 2.3.1     | Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr                             | 11        |
| 2.3.2     | Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum                  | 11        |
|           | - Bauzustand                                                      |           |
|           | - energetische Bewertung -                                        |           |
| 2.4       | <b>Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung</b> | <b>12</b> |
| 2.5       | <b>Instandhaltung / Modernisierung</b>                            | <b>13</b> |
|           | - Reparaturen                                                     |           |
|           | - zu Bauauflagen                                                  |           |
|           | - zu Verdacht auf Hausschwamm                                     |           |
| 2.6       | <b>Außenanlagen</b>                                               | <b>13</b> |
| <b>3.</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>                              | <b>14</b> |
| 3.1       | <b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>                              | <b>14</b> |
| 3.1.1     | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren                  | 14        |
| 3.1.2     | Erläuterung zu den gewählten Verfahren                            | 14        |
| 3.2       | <b>Bodenwertermittlung</b>                                        | <b>15</b> |
| 3.3       | <b>Ertragswertermittlung</b>                                      | <b>16</b> |
| 3.3.1     | Ermittlung der Bewertungsgrundlagen                               | 16        |
| 3.3.2     | Ertragswertberechnung                                             | 17        |
| 3.3.3     | Prüfung der Ergebnisse / Plausibilität                            | 18        |
| 3.4       | <b>Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung</b> | <b>19</b> |
| 3.5       | <b>Angaben für das Amtsgericht</b>                                | <b>20</b> |
| <b>4.</b> | <b>Anlagen</b>                                                    | <b>21</b> |
| 4.1       | <b>Auszug aus der Flurkarte</b>                                   | <b>21</b> |
| 4.2       | <b>Pläne</b>                                                      | <b>24</b> |
| 4.3       | <b>Literaturverzeichnis</b>                                       | <b>28</b> |
| 4.4       | <b>Fotodokumentation</b>                                          | <b>29</b> |

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

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewertungsobjekt:                                          | 207/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück<br>Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg,<br>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung<br>Nr. 405 nebst Kellerraum Nr. K 405                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grund der Gutachtenerstellung:                             | Feststellung des Verkehrswertes für die<br>Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:                         | 07.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ortstermin:                                                | 07.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Teilnehmer am Ortstermin:                                  | - XXX)<br>- XXX<br>- Frau Plaul (Sachverständige)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Umfang der Besichtigung:                                   | - Gemeinschaftseigentum Grundstück<br>- Außenanlagen<br>- Gebäude innen<br>- Wohnung 405                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Herangezogene Unterlagen,<br>Erkundigungen, Informationen: | - Auszug aus dem Stadtplan im<br>Maßstab 1 : 20 000<br>- unbeglaubigter Auszug aus der<br>Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000<br>- Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)<br>Maßstab 1 : 100<br>- Auszug aus der blockbezogenen Kaufpreissammlung<br>- Grundbuchauszug (nicht beigelegt)<br>- Teilungserklärung (nicht beigelegt)<br>- Literatur gem. Literaturverzeichnis<br>- Geoportal Berlin<br>- schriftliche Auskunft aus dem Bodenbelastungs-<br>kataster vom 27.11.2024 |

## **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 Schöneberg |
| Amtsgericht:    | Schöneberg               |
| Grundbuch:      | Blatt 38140              |

#### **Bestandsverzeichnis:**

207/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Gemarkung: | Schöneberg Flur 82 |
|------------|--------------------|

|                                  |                                                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Grundstück 1/<br>Flurstück 43/13 | 1521 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche<br>Nürnberger Straße 68, 69 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung  
Nr. 405 nebst Kellerraum Nr. K 405

|              |        |
|--------------|--------|
| Abteilung I: |        |
| Eigentümer:  | 2/ XXX |

## Abteilung II:

1/1 Grunddienstbarkeit (Überfahrrecht einschließlich der Nutzung der Rampenanlage zur Tiefgarage auf dem Grundstück Nürnberger Straße 67) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Schöneberg Blatt 5714, übertragen nach Schöneberg Blätter 38103 bis 38193 am 09.12.2019

2/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, zum Betreiben, zur Unterhaltung, zur Verlegung und zur Erneuerung einer Fernwärmeleitung sowie einer Wärmeversorgungsanlage einschließlich Fernmeldekabel nebst Zubehör) für die Vattenfall Wärme Berlin AG, eingetragen am 09.12.2019

4/1 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet, eingetragen am 02.02.2024

5/1 Zwangsversteigerungsvermerk 16.08.2024

Die Grunddienstbarkeit zu 1/1 und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu 2/1 werden im Gutachten wertneutral behandelt. Ein etwaiger Wert wird nicht ermittelt.

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: ./.

Gemäß Teilungserklärung und Änderungen vom 11.04.2017, 30.04.2018, 21.05.2019 und 18.09.2019 wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

### Sondereigentum

65 Wohnungen mit den Nummern 001 bis 003, 101 bis 110, 201 bis 210, 301 bis 310, 401 bis 409, 501 bis 509, 601 bis 606, 701 bis 706, 801, 802 nebst zugeordneten Kellerabteilen gleicher Nummer

2 Gewerbeeinheiten mit den Nummern 004 und 005

### Teileigentum

24 Tiefgaragen-Stellplätze mit den Nummern S 01 bis S 24

### Sondernutzungsrechte

Den Wohnungen 001 bis 003, 101, 102, 105 - 110 wurden Sondernutzungsrechte an den Terrassenflächen gleicher Nummer zugeteilt.

## 2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

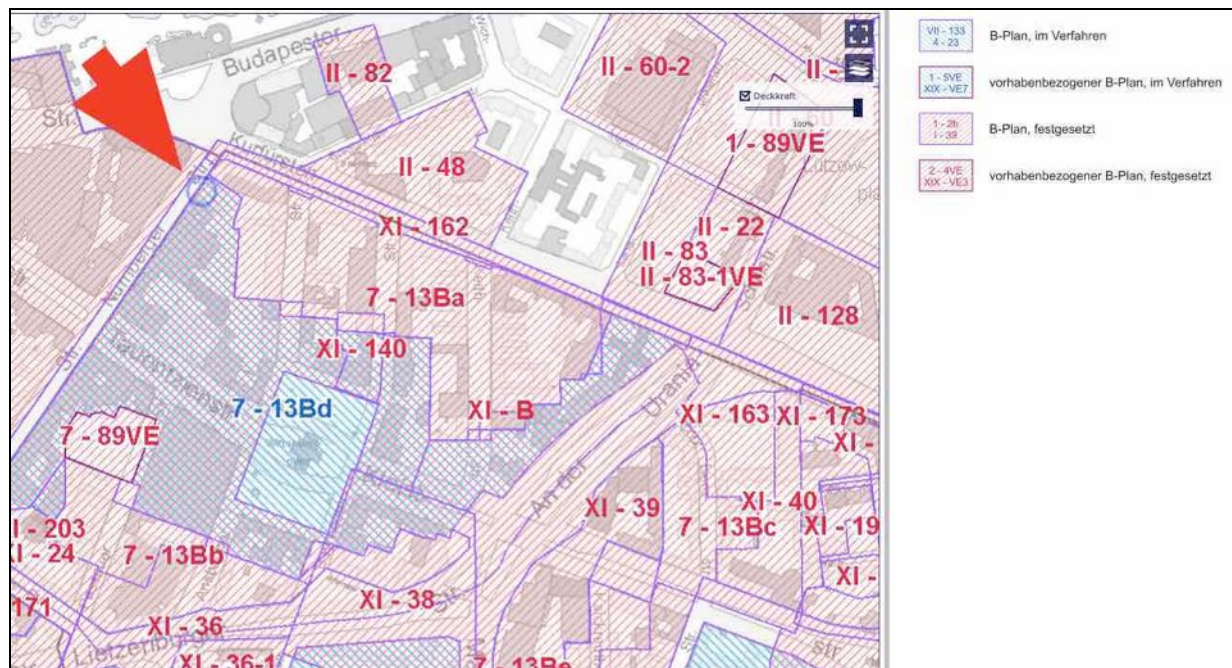
Altlasten/Kriegslasten:

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 27.11.2024 in der Akte der SV).

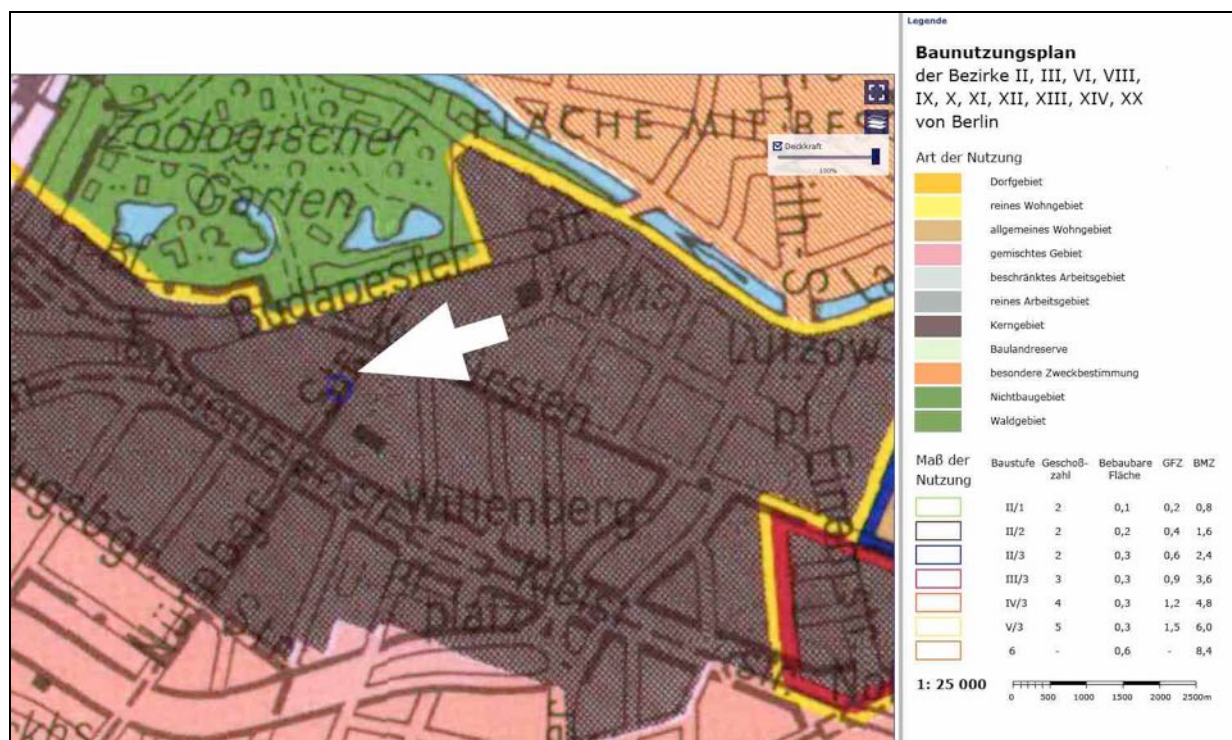
Stadtplanerische Auskunft:

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Ausweisungen des Baunutzungsplans Berlin im Kerngebiet. Es gilt Baustufe 6, GFZ über 1,0. Das Grundstück liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder im Bereich einer sozialen Erhaltungsverordnung. Es liegt jedoch im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-13 Bd.

## Bebauungsplan



## Baunutzungsplan



## Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht für das Bewertungsobjekt nicht (online Auskunft vom 05.12.2024).

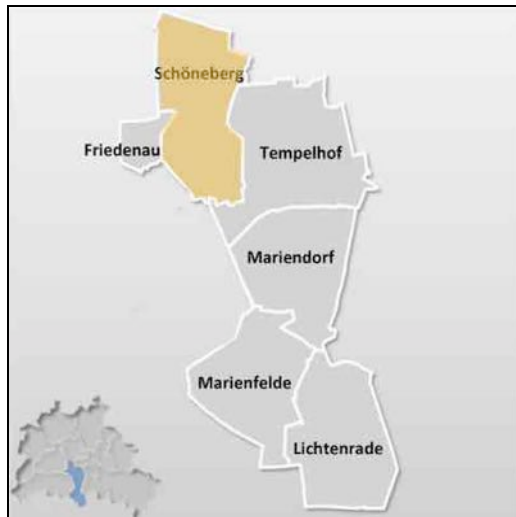
### Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

## 2.2 Lage des Objektes

### **Makrolage**

|                               |                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ort und Einwohnerzahl Berlin: | 3.782.202 Einwohner (Stand 31.12. 2023)               |
| Bezirk Tempelhof-Schöneberg:  | 355.868 Einwohner (Stand 31.12.2023) mit 6 Ortsteilen |
| Ortsteil Schöneberg           | 124.788 Einwohner (Stand 31.12.2023)                  |
| Ausdehnung Ost-West:          | 45 km                                                 |
| Ausdehnung Nord-Süd:          | 38 km                                                 |
| Stadtgebietsfläche:           | 892 km <sup>2</sup>                                   |
| Bezirke:                      | 12                                                    |
| Lage des Bewertungsobjektes:  | Bezirk Tempelhof-Schöneberg                           |
| Flughäfen in Berlin:          | BER                                                   |



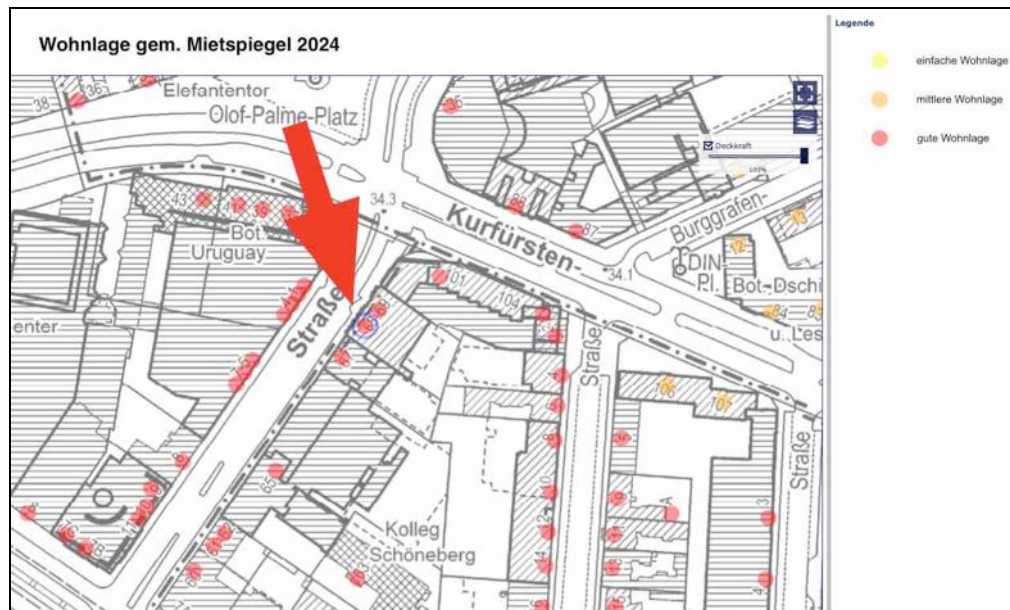
### **Mikrolage (innerörtliche Lage)**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Schöneberg im nördlichsten Ortsteil des Bezirkes und damit nahe der Mitte Berlins. Schöneberg grenzt im Norden an den Tiergarten, im Westen an Charlottenburg und Wilmersdorf, im Süden und Südosten an Steglitz und Tempelhof und im Nordosten an Kreuzberg.

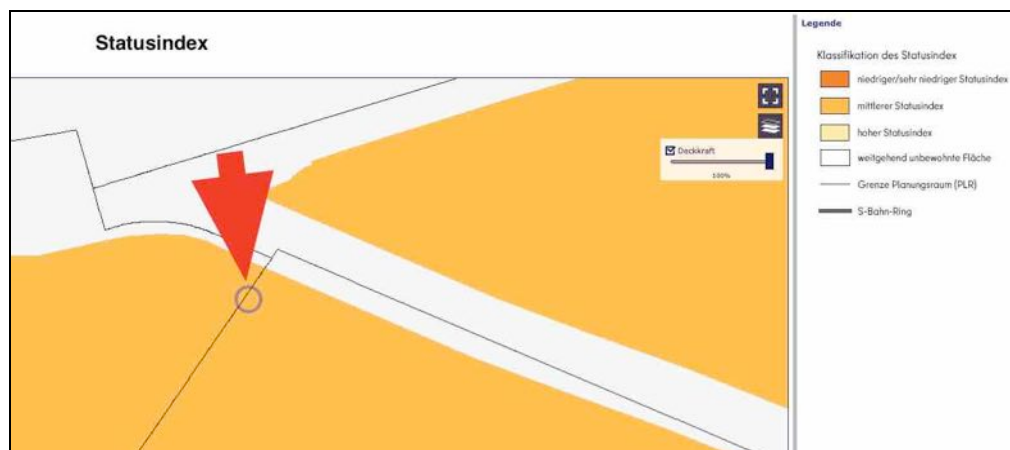
### Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt ist direkt in der Mitte von Berlin-West zwischen Kurfürstenstraße/Budapester Straße und Tauentzienstraße gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich z.B. der Zoologische Garten, der Kurfürstendamm und die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche. Es steht eine komplette Infrastruktur zur Verfügung.

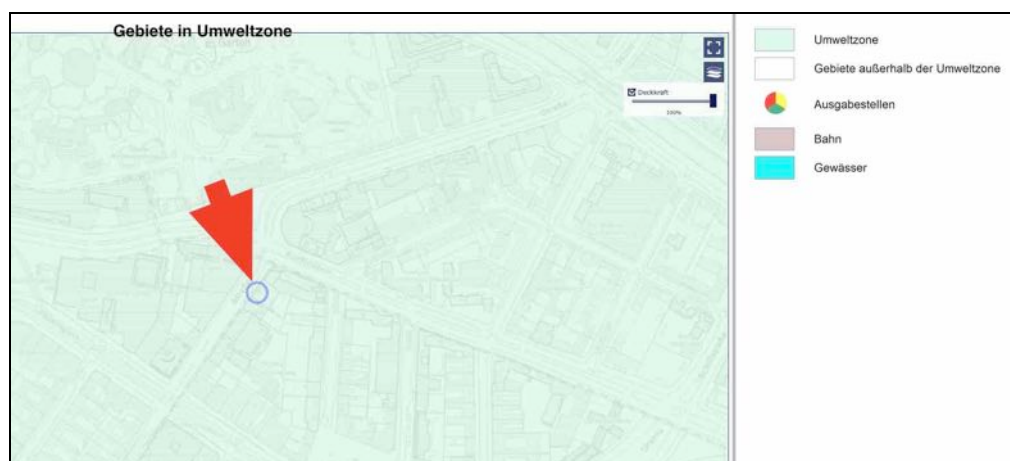
Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



Statuskarte (mittlerer Statusindex)



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich einer Umweltzone.



### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen.

|           |                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| Bus       | Eine Bushaltestelle (Bus 100) befindet sich in ca. 300 m Entfernung. |
| U/S-Bahn  | Der U/S-Bahnhof Zoologischer Garten ist ca. 700 m entfernt.          |
| City West | ca. 10 Minuten zu Fuß (Bahnhof Zoo)                                  |
| City Ost  | ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)                                    |

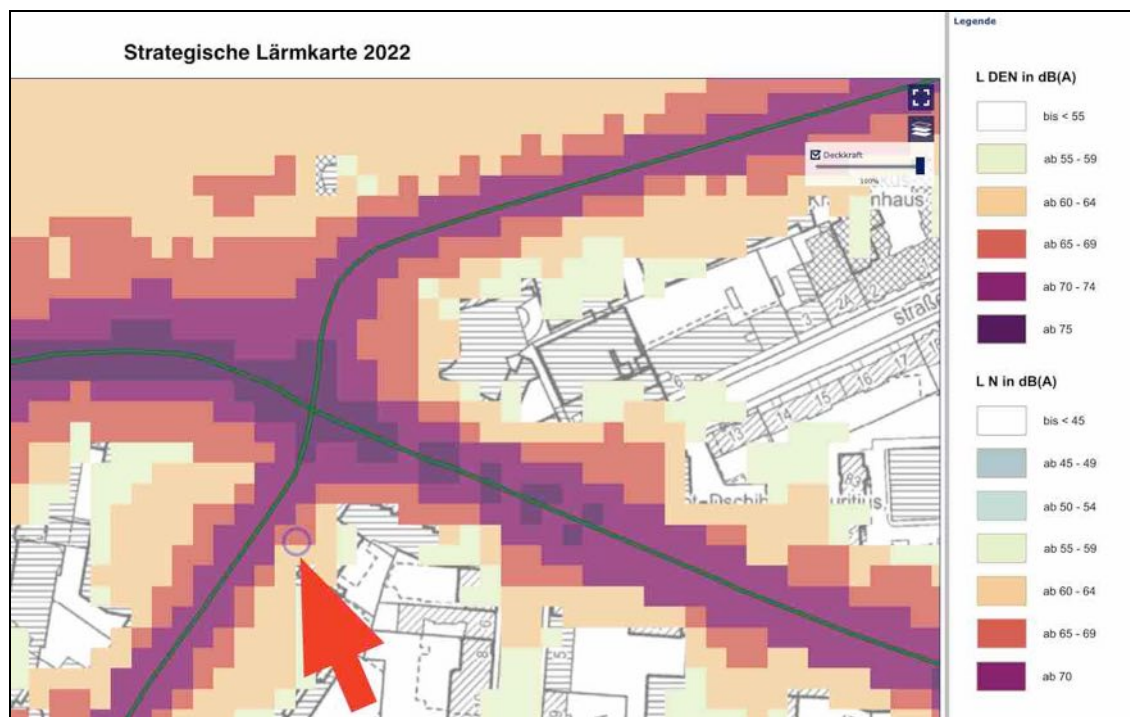
### Infrastruktur

Geschäfte, Gaststätten und Supermärkte sind im unmittelbaren Umfeld auf der Nürnberger Straße und den umliegenden Straßen vorhanden. Dies betrifft ebenso öffentliche Einrichtungen, Kinder-einrichtungen, Schulen und medizinische Einrichtungen, Banken etc.

### Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:

Verkehrslärm allgemein, Schienenfahrzeuge und Fluglärm überwiegend  
(Tag, Abend, Nacht) ab 60-74 dB(A).



### 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 Grundstück wurde in geschlossener Bebauung als 9-geschossiges Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus mit Staffelgeschossen und Untergeschoss erstellt.

#### Außenansicht

Die Straßenfassade weist eine aufwändige Gestaltung mit Glas- und Betonelementen auf. Die Fassade zeigt sich hier als geschlossene vertikale Fläche. Im Bereich der Rückfassade wurden das EG bis zum 3. OG mit gleicher Grundrissebene errichtet. Das 4. und 5. Obergeschoss, das 6. und 7. Obergeschoss sowie das 8. Obergeschoss wurden jeweils als Block zurückgesetzt und als Staffelgeschoss ausgeführt. Balkone und Terrassen wurden ebenfalls an der rückwärtigen Fassade angeordnet.

#### Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag wurde das Objekt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

**Baujahr:** um 2021

### 2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

#### Bauzustand / Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude ist als neuwertig einzustufen. Das Grundstück und das Gebäude vermitteln einen gepflegten Eindruck. Die Ausstattung ist bezüglich der eingesetzten Materialien und der Ausführung als hochwertig einzustufen.

#### Baukonstruktion

|                                                                        |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:                                                      | Massivbau                                                                                                                                                                      |
| Dach:                                                                  | Flachdach mit Begrünung                                                                                                                                                        |
| Treppenhaus:                                                           | Treppenhaus mit 2 getrennten Treppenläufen (Treppenhaus 1 und 2), Aufzug mit direkter Verbindung zur Tiefgarage und zu jeder Geschossebene                                     |
| Fenster:                                                               | Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Sonnenschutz innen liegend an der Straßenfassade und außen liegend an der Hoffassade, Außenrollläden mit Sicherung im EG-Bereich |
| Türen:                                                                 | Wohnungseingangstüren mit absenkbarer Bodendichtung mit Schallschutzanforderung $L_{AF} \leq 25 \text{ dB (A)}$ , Dreifachverriegelung                                         |
| <u>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung</u> |                                                                                                                                                                                |
| Heizung:                                                               | Fernwärme / Fußbodenheizung                                                                                                                                                    |
| WW-Wasser:                                                             | zentrale WW-Versorgung                                                                                                                                                         |

|                      |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Energiepass :</u> | Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.                                                                                                                                                         |
| <u>Keller:</u>       | Mieterkeller, technische Räume, Tiefgarage mit Stellplätzen, abgeschlossener Fahrradraum, Fußboden mit beschichtetem Estrich, Abtrennung der Kellerabteile mit blickdichter Metallkonstruktion |

## 2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

|                     |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vertragsverhältnis: | befristet vermietet                                                                                                                                                                                        |
| Vertragsdauer:      | 01.07.2021 bis 30.06.2026<br>Durch schriftliche Erklärung des Mieters kann das Mietverhältnis um 3 x 2 Jahre verlängert werden oder der Mietvertrag verlängert sich „stillschweigend“ jeweils um ein Jahr. |
| Mieter:             | XXX                                                                                                                                                                                                        |
| Wohnfläche:         | 88,54 m² gemäß Teilungserklärung                                                                                                                                                                           |
| Miete/Monat:        | rd. 1.169 € KM, rd. 350 € HK+BK                                                                                                                                                                            |
| Wohngeld/Monat:     | ca. 462 € (gemäß Sachstand / Inbesitznahme der ZV vom 23.02.2024)                                                                                                                                          |
| WEG-Verwaltung:     | Eine WEG-Verwaltung besteht.                                                                                                                                                                               |

### Beschreibung der Wohnung Nummer 405 nebst Kellerabteil K 405

#### Vorbemerkung Wohnung

Die Wohnung wurde dem Mieter zur Bewirtschaftung oder gewerblichen Weitervermietung zur Miete überlassen. Die Wohnung wurde komplett hochwertig möbliert und als möblierte Wohneinheit weiter vermietet. **Im Gutachten wird die Wohnung als nicht möbliert gemäß dem Mietvertrag zwischen Eigentümer und Zwischenmieter bewertet.**

#### Beschreibung Wohnung

**Die Wohnung wurde besichtigt. Es wurde jedoch keine Fotoerlaubnis erteilt.**

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im 4. Obergeschoss und gliedert sich in zwei Wohnräume mit offener Küche, innen liegendes Bad, Gäste-WC, HWR, offenen Flur und 2 Balkone. Der Fußboden von Wohnräumen und Flur ist mit Parkett ausgestattet. Die Wände sind gespachtelt. Im vorderen Wohnraum ist die offene Küche angeordnet. Das Gäste-WC verfügt über Waschbecken und WC. Das Bad ist mit WC, Aufsatzwaschbecken, Wanne und bodengleicher Dusche mit Glas-trennwand ausgestattet. Fußboden und Wände sind im Spritzwasserbereich der Dusche, der Wanne und des Waschtisches mit Natursteinfliesen belegt.

Die übrigen Wandbereiche sind gespachtelt. Als zusätzliche Heizung wurde im Bad ein Handtuchtrockner installiert. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Ein Balkon ist zur Straße und ein Balkon zum Hof orientiert. Zugang zum (Hof) Balkon erhält man vom hinteren Wohnraum aus und zum (Straßen) Balkon vom vorderen Wohnraum aus.

## Grundriss Wohnung Nummer 405



### Keller Nummer 405

Zur Wohnung gehört der Keller Nummer 405. Der Zugang zu den Mieterkellern erfolgt vom Treppenhaus aus oder mit dem Aufzug. Zur Abtrennung der Keller wurde eine blickdichte Metallkonstruktion errichtet. Der Fußboden besteht aus beschichtetem Fließestrich.

## **2.5 Instandhaltung / Modernisierung (Gemeinschaftseigentum)**

### Instandhaltung / Reparaturen:

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Das Gebäude wurde 2021 errichtet und ist neuwertig. Das Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

### Bauauflagen / Bauschäden:

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Hausschwamm liegt nach Inaugenscheinnahme und Aktenlage nicht vor.

## **2.6 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Für die an das Gebäude angrenzende Hoffläche wurden Sondernutzungsrechte für Terrassen bestellt. Die Begrünung erfolgt in Verantwortung und zu Lasten der Sondernutzungsberechtigten. Die übrige Hoffläche ist befestigt und begrünt.

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 207/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 405 nebst Kellerabteil -K 405- 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. Zur Vergleichswertermittlung werden grundstücksbezogene Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen nicht hinreichend viele geeignete Vergleichswerte zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wird deshalb lediglich zur Prüfung der Plausibilität angewendet.

### 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. Es stehen aktuelle Bestandsmieten und der aktuelle Mietspiegel Berlin von 2024 zur Verfügung. Auf der Grundlage der marktkonformen Mieten ist eine realistische marktgerechte Bewertung möglich. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens gebildet.

### 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, da es beim Wohneigentum kaum eine Rolle spielt.

### Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren angesehen.

Das Vergleichswertverfahren ist jedoch durch die Verwendung von Vergleichskaufpreisen aus der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung ein Preisvergleich, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen oder grundstücksbezogenen Abfrage“, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt. In diesem Bewertungsfall stehen nicht genügend hinreichend vergleichbare Daten zur Verfügung. Es sind marktgerechte Vergleichsmietdaten vorhanden, die den Immobilienmarkt wertmäßig abbilden.

**Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens gebildet.**

## **3.2 Bodenwertermittlung**

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts beträgt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2024 9.500,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Ausweisung als Kerngebiet (M1) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,5.

### Bodenwertberechnung:

Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2024: 9.500,00 €

**Bodenwert:  $1.521 \text{ m}^2 \times 9.500 \text{ €/m}^2 = 14.449.500,00 \text{ €}$**

Anteil Wohnung 405 14.449.500,00 € / 10.000 ME-Anteile = 1.444,95 €/Anteil

ME-Anteil (Wohnung 405) 207 x 1.444,95 €/Anteil = 299.104,65 €

**Anteiliger Bodenwert, gerundet 299.000,00 €**

### 3.3 Ertragswertermittlung / Auswertung der Ergebnisse

#### 3.3.1 Ermittlung der Bewertungsgrundlagen

##### Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel

abgefragte Daten: Nürnberger Straße 68, 69  
durchschnittliche Wohnungsgröße 85 bis 100 m<sup>2</sup>  
Sammelheizung, Bad, Innen-WC  
Wohnlage gut  
Baujahr 2016 - 2022

**Mietspanne: 13,69 bis 20,74 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel: 19,06 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, gerundet 19,00 €/m<sup>2</sup>**

##### Ermittelte Bestandsmiete Wohnung 405: 13,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten (Mietspiegel und Mietvertrag) und der möglichen Erhöhung der Miete bei Mietung durch einen gewerblichen Mieter wird die Miete als Grundlage der Ertragswertermittlung auf der Basis des Mietspiegels wie folgt festgelegt:

Miete als Berechnungsbasis 19,00 €/m<sup>2</sup>

**Die angepasste Bestandsmiete unter Berücksichtigung des Mietspiegels bildet die Grundlage für die Ertragswertermittlung und beträgt 19,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

##### Liegenschaftszins

(Veröffentlichung des GAA Berlin Stand 31.05.2023)

|                                                |                                            |            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|
| Tabelle 9 (City):                              | bei Kaltmiete von 12,00 €/m <sup>2</sup> : | 2,1        |
| Zuschlag für Schöneberg                        |                                            | + 0,2      |
| Zuschlag für Miete über 12,00 €/m <sup>2</sup> |                                            | + 0,2      |
| <b>LGZ</b>                                     |                                            | <b>2,5</b> |

##### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten: 2 % vom Jahresrohertrag

Instandhaltung:

Wohnen 12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Mietausfallwagnis: 2 % der jährlichen Kaltmiete für Wohnen

##### Restnutzungsdauer: 77 Jahre

Bei einem Baujahr von 2021 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

##### Vervielfältiger 34,03

bei einem LGZ von 2,5 und 77 Jahren RND

### 3.3.2 Ertragswertberechnung

| Bezeichnung                    | m <sup>2</sup> Mietfläche                 | Miete/m <sup>2</sup> | Miete/Monat                    | Monate          | Jahresmiete         |
|--------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|
| Wohnung 405                    | 88,54                                     | 19,00 €              | 1.682,26 €                     | 12              | <u>20.187,12 €</u>  |
| Jahresrohertrag                |                                           |                      |                                |                 | 20.187,12 €         |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten  |                                           |                      |                                |                 |                     |
| gem. GAA Berlin St. 31.05.23   | Verwaltungskosten                         |                      | 20.187,12 € x 0,02             | 403,74 €        |                     |
|                                | Instandhaltung                            |                      | 88,54 m <sup>2</sup> x 12,20 € | 1.080,19 €      |                     |
|                                | Mietausfallwagnis                         |                      | 2 % von 20.187,12              | <u>403,74 €</u> |                     |
|                                |                                           |                      |                                | 1.887,67 €      | <u>1.887,67 €</u>   |
| Reinertrag                     |                                           |                      |                                |                 | 18.299,45 €         |
| abzgl. Bodenwertverzinsung     | 2,5 % Bezugsbasis 299.000,00              |                      |                                |                 | <u>7.475,00 €</u>   |
| Zwischensumme                  |                                           |                      |                                |                 | 10.824,45 €         |
| Vervielfältiger                | bei 2,5 % Liegenschaftszins und 77 J. RND |                      |                                | 34,03           | 368.356,03 €        |
| zzgl. Bodenwertanteil          |                                           |                      |                                |                 | <u>299.000,00 €</u> |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b> |                                           |                      |                                |                 | <b>667.356,03 €</b> |

**Der vorläufige Ertragswert beträgt: 667.356,03 €**

#### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der vorhandenen Datenlage wurde ein vorläufiger Ertragswert von 667.356,03 € ermittelt. Zu berücksichtigen sind etwaige objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden. Beim Bewertungsgrundstück betrifft dies:

zur WE gehörender Keller: 1.500,00 €

Der Keller ist neu erstellt und sicher absperrbar. Die Kellernutzung wird mit einem pauschalen Zuschlag von 1.500,00 € bewertet.

Ermittlung des angepassten Ertragswertes:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| vorläufiger Ertragswert | 667.356,03 €        |
| Keller                  | + 1.500,00 €        |
| <b>Ertragswert</b>      | <b>668.856,03 €</b> |

**Ertragswert gerundet 669.000,00 €**

**Ertragswert / m<sup>2</sup> Wohnfläche 7.555,91 €**

### 3.3.3 Prüfung der Plausibilität

#### 1/ Immobilienpreis-Info

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstücksmarktberichtes abgefragt. Es stehen 11 Daten von Verkäufen von 12/2023 bis 12/2024 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine gute Wohnlage im City-Bereich (Charlottenburg, Friedenau, Friedrichshain, Halensee, Hansaviertel, Kreuzberg, Mitte, Moabit, Neukölln, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Tempelhof, Tiergarten Süd, Wilmersdorf). Alle Wohneinheiten sind vermietet. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

|                                      |                                 |             |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| • gute Wohnlage                      | Wertspannen Gutachterausschuss: |             |
| • Baujahr 2010 bis 2022              | Minimum Kaufpreis               | 4.710,00 €  |
| • vermietet                          | Maximum Kaufpreis               | 10.023,00 € |
| • Wohnfläche 70 – 150 m <sup>2</sup> | Mittelwert Kaufpreis:           | 7.124,00 €  |
| • City                               |                                 |             |

Der ermittelte Ertragswert/m<sup>2</sup> Wohnfläche von 7.555,91 €/m<sup>2</sup> befindet sich im Bereich der aus Daten des Grundstücksmarktberichtes des GAA Berlin abgefragten Wertspannen. Die exklusive Lage und die hochwertige Ausstattung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums rechtfertigen den Ertragswert im oberen Bereich der Kaufpreisspannen der Vergleichswerte.

Verkehrswert / m<sup>2</sup> Wohnfläche: 669.000,00 € / 88,54 m<sup>2</sup> = 7.555,91 €/m<sup>2</sup>

**Der Verkehrswert wird auf der Basis der Ertragswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 669.000,00 €.**

### **3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis**

Der Ertragswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit

**rd. 669.000,00 €**

ermittelt.

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

#### **Verkehrswert**

**für den Miteigentumsanteil 207/10.000 am Grundstück**

**Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 405 und dem Keller -K 405-**

**auf der Basis der Ertragswertermittlung zum**

**Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 mit**

**rd. 669.000,00 €**

**in Worten: Sechshundertneunundsechzigtausend 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, 13.02.2025

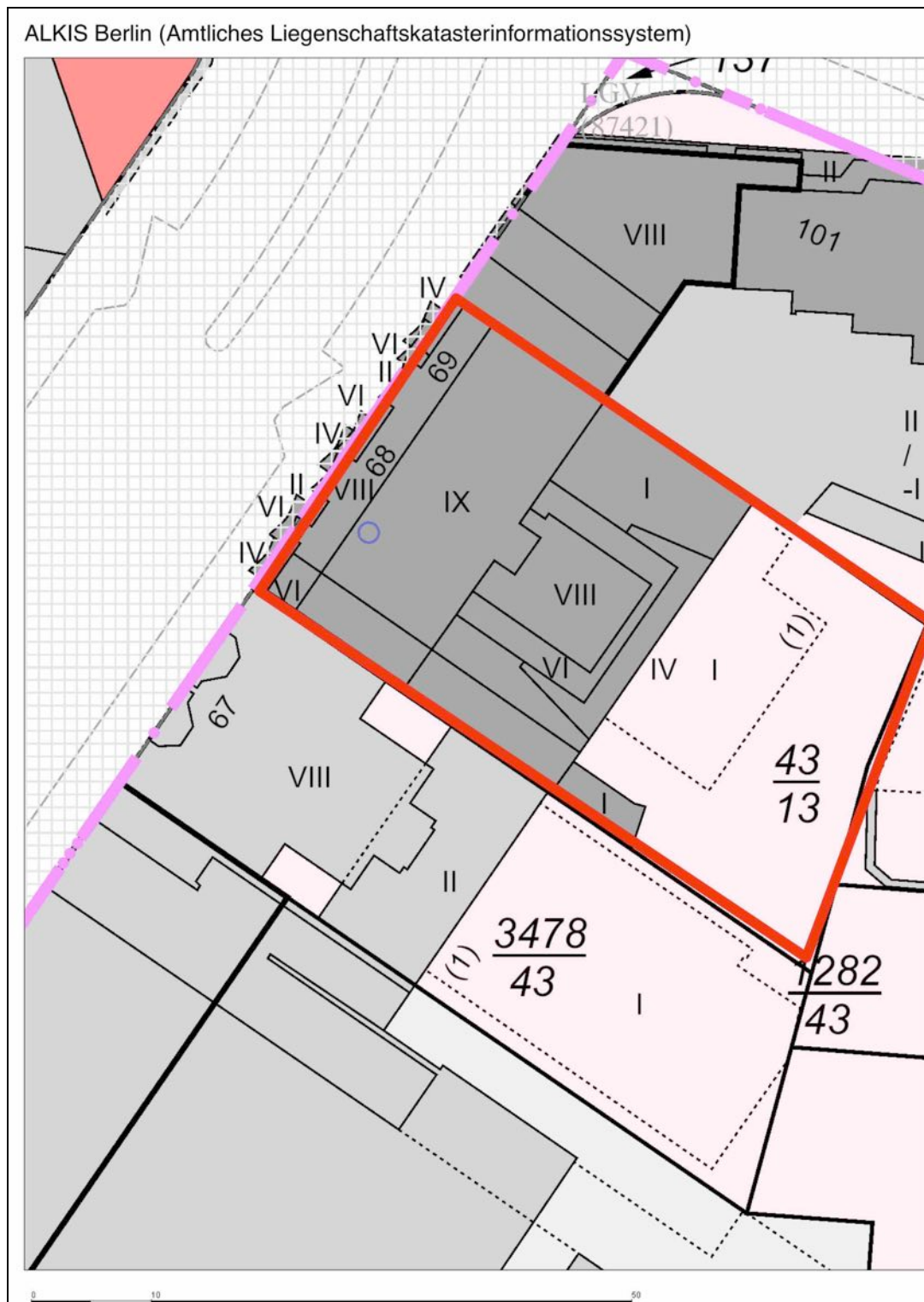
Unterschrift

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

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 27.11.2024 in der Akte der SV).
- b. Wohngeld ab 01.01.2024 geltend: ca. 462 € / Monat  
  
WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.
- c. Die Wohnung ist an den Zwischenmieter XXX  
vermietet und wird möbliert zur Wohnnutzung weiter vermietet.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

## 4. Anlagen

### 4.1 Flurkarte



## **Luftbilder**

Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

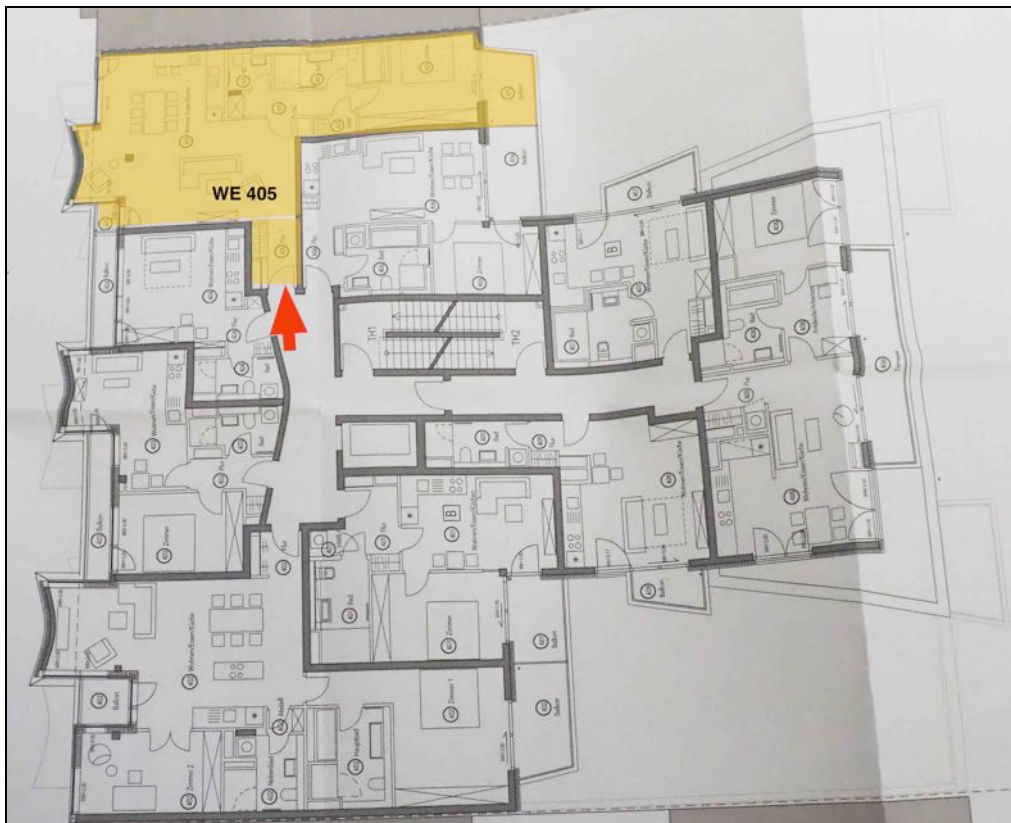


## 4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

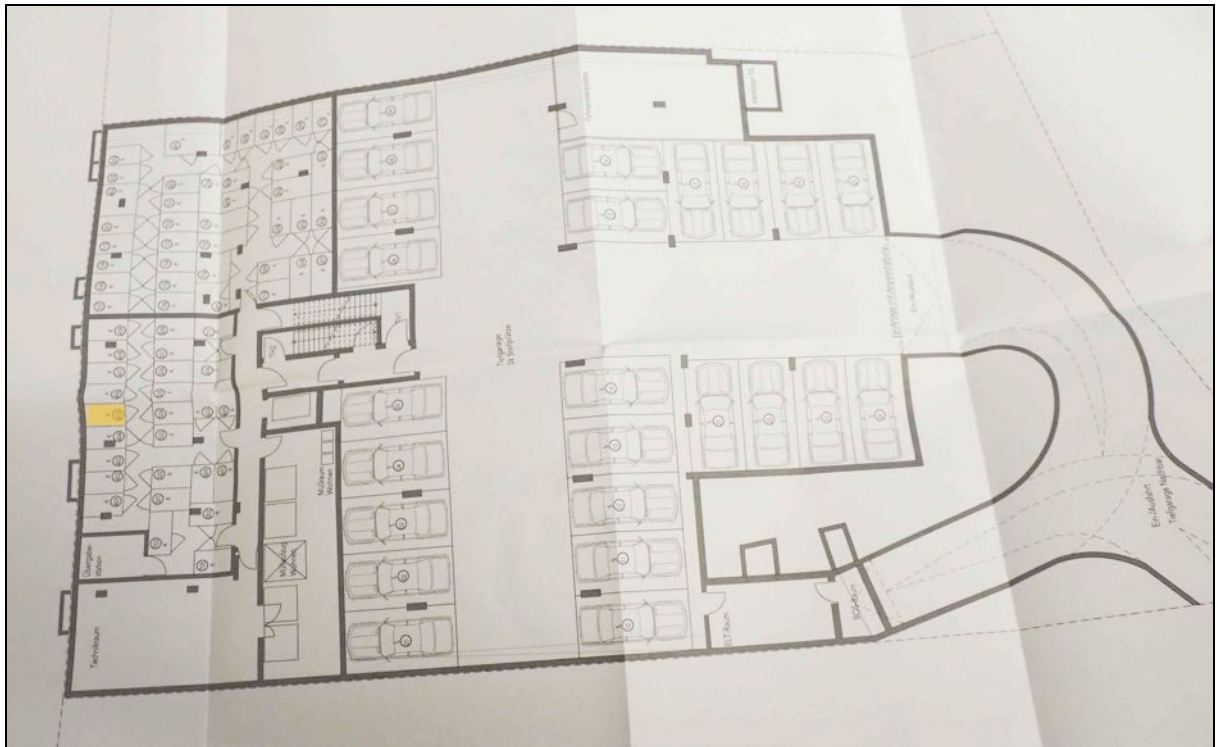
Grundriss Wohnung 405



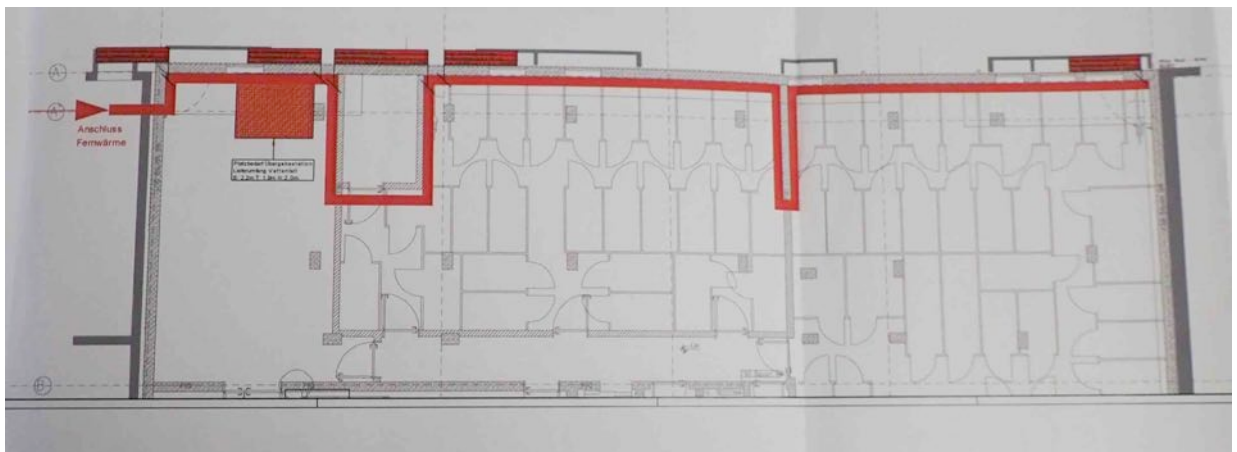
Grundriss 4. Obergeschoss

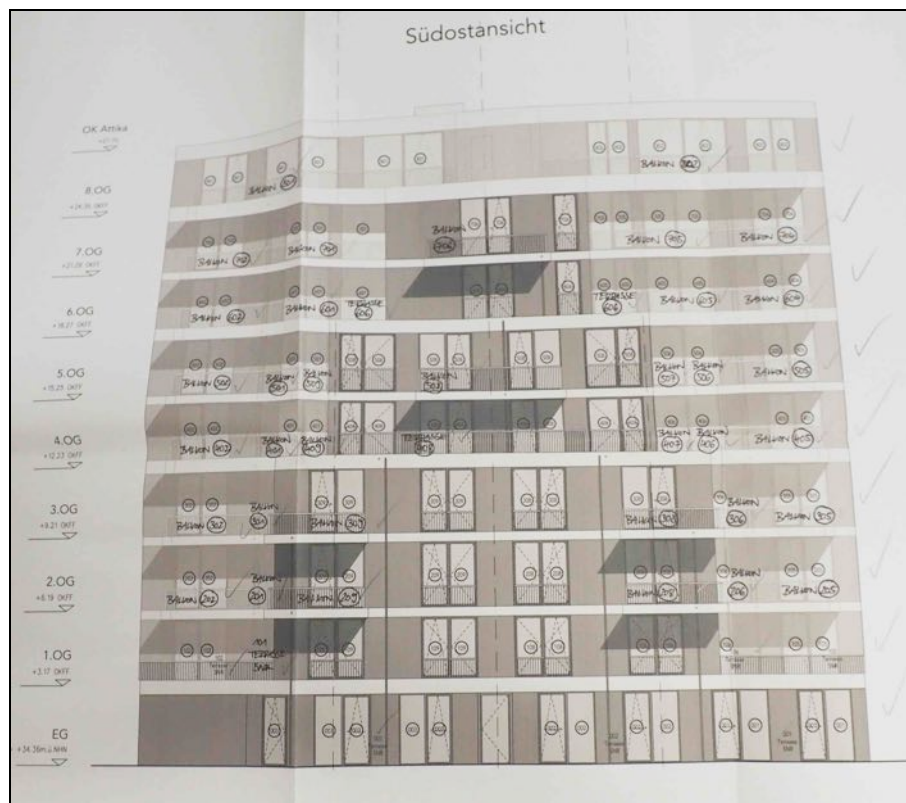


### Grundriss Keller / Lage des Kellers K 405

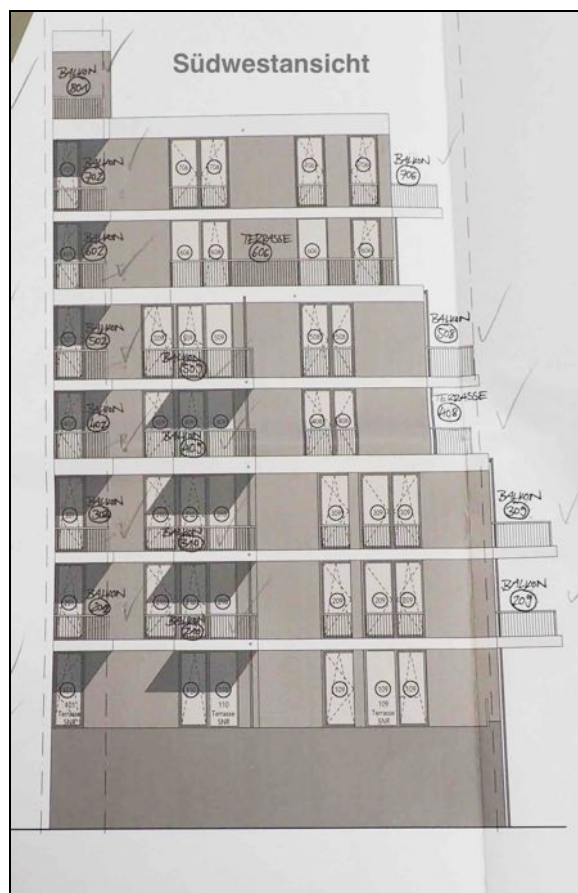


### Lageplan Fernwärme (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)





Hofansicht



seitliche Hofansicht



Gebäudequerschnitt (Straße – Hof)

### 4.3 Literaturverzeichnis

#### Wesentliche rechtliche Grundlagen

- |                                                                                                                                       |                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Baugesetzbuch                                                                                                                       | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung                                                                     |
| - Verordnung über die Grundsätze<br>für die Ermittlung der Verkehrswerte<br>von Grundstücken<br>(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt<br>geänderten Fassung                                               |
| - Wertermittlungsrichtlinie                                                                                                           | (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten<br>Fassung                                                |
| - Baunutzungsverordnung                                                                                                               | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten<br>Fassung                                                   |
| - Bürgerliches Gesetzbuch                                                                                                             | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung                                                                       |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004                                                                                                      | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der<br>zuletzt geänderten Fassung                                   |
| - Modell zur Ableitung der<br>wirtschaftl. Restnutzungsdauer                                                                          | Anlage 4, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom<br>18.10.2012 in der zuletzt geänderten Fassung,<br>GAA Berlin |
| - Auszug aus der Kaufpreissammlung                                                                                                    | vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 05.12.2024)                                                               |

#### Wesentliche Literatur:

- |                  |                                                                                                                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Sommer/Piehler | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die<br>Praxis mit ständiger Aktualisierung<br>Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg<br>Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **4.4 Fotodokumentation**

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.