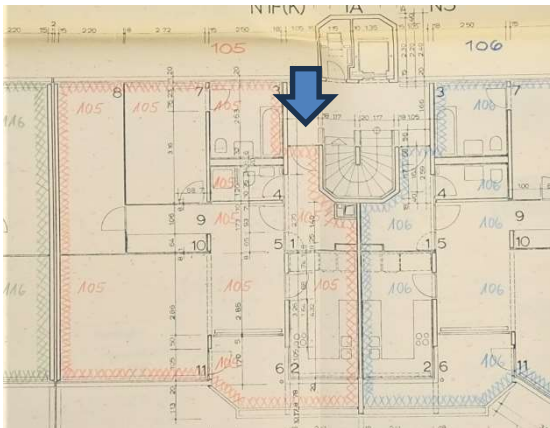




Postleitzahl/Land/Stadt
Bezirk
Stadtteil
Adresse Bewertungsobjekt

14167 Berlin
Steglitz-Zehlendorf
Zehlendorf
Hampsteadstraße 23, 23a, 23b, 23c, 23d, 25, 27 29, 31,
36, 38, 38a
Hampsteadstraße 36, 3. OG rechts
105
81/10.000
nicht vorhanden
Zehlendorf
12.222
10
148/54, 148/55
5.124, 10.170m²
voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser
1973
92 m²
3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, WC und Balkon
vermietet
917,14
798,98 €
sanierungs-/modernisierungsbedürftig/normal
F, Endenergieverbrauchskennwert 164 kWh/(m²a)
24. Mai 2023
Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin
76 K 1/23

Wohnungslage
Sondereigentum Wohnung und Keller
Miteigentumsanteil
Sondernutzungsrecht
Grundbuch
Grundbuchblatt
Flur
Flurstück
Grundstücksfläche
Haustyp
Baujahr Gebäude (Rohbauabnahme)
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan
Anzahl Räume
Vertragszustand
Nettokaltmiete/Monat
Wohngeld warm/Monat lt. WP 2023
Zustand Gebäude/Wohnung
Energieeffizienzklasse Gebäude
Wertermittlungsstichtag
Auftraggeber
Verfahrenszeichen

Verkehrswert (§194 BauGB)
330.000,00 €

Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtag	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Grundstücksmerkmale	7
2.5	Gebäudemerkmale	7
2.6	Nutzung, Vertragsverhältnisse	11
2.7	Verwaltung	11
2.8	Verwertbarkeit und Marktsituation	12
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	14
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	14
3.2	Vergleichswertverfahren	15
3.3	Plausibilisierung	18
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	19
3.5	Angaben für das Amtsgericht	19
4	ANLAGEN	20

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet: 76 K 1/23.

1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 24. Mai 2023.

1.4 Ortsbesichtigung

Es wurde ein Termin am 24. Mai 2023 um 14.00 Uhr mit den Verfahrensbeteiligten vereinbart, bei dem durch den Eigentümer/Mieter der Zugang zum Sondereigentum gewährt wurde. Ferner konnten das Treppenhaus und Freianlagen in Augenschein genommen werden. Der Keller war zugänglich. Das Dach konnte nicht betreten werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss, 31. Juli 2023
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2022/2023
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 04. August 2023
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- u. a. weitere Quellennachweise im Text.

Der maßgebliche, rechtliche und der tatsächliche Zustand der Immobilie wird vor dem Hintergrund der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Sachverhaltsermittlung sowie einer durchgeführten Inaugenscheinnahme ermittelt und dargestellt.

2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

2.1 Grundbuch

Anmerkung

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Deshalb werden in Abteilung II genannte Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rdn. 4.7).

Grundbuch, auszugsweise

Grundbuch von Zehlendorf Blatt 12.222 – Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Jedes Miteigentum im Grundbuch von Zehlendorf Blätter 12.218 bis 12.340 ist durch Einräumung der jeweils zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18. Dezember 1972 und 30. Mai 1973 Bezug genommen.“

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

Grundstück:	Gebäude und Freifläche Hampsteadstraße 23, 23a, 23b, 23c, 23d, 25, 27 29, 31, 36, 38, 38a Auguststraße
Flur	10
Flurstück	148/54, 148/55
Grundstücksgröße insgesamt in m ²	5.124, 10.170
Sondereigentum Wohnung und Keller	# 105
Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden
Miteigentumsanteil	81/10.000

Erste Abteilung:

Eigentümer xxxx xxxxx

zweite Abteilung:

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
1	1 (Flurstück 149/65 und 149/105)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungskanal Recht) für das Land Berlin (Berliner Entwässerungswerke-Eigenbetrieb von Berlin) gemäß Bewilligung vom 10. Mai/6. Juni 1973 eingetragen am 25. Juni 1973. Von Zehlendorf Blatt 3690 nach Zehlendorf Blätter 12.218-12.340 übertragen am 28. September 1973
2	1 (Flurstück 148/54)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH in Berlin. Gemäß Bewilligung vom 6. Juni 1973 eingetragen am 27. Juni 1973. Von Zehlendorf Blatt 3690 nach Zehlendorf Blätter 12.218-12.340 übertragen am 28. September 1973
6 war eine	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 1/23), Eingetragen am 19. Januar 2023
4	1	

Dritte Abteilung:

Zwangssicherungshypothek

Grundlage für die Aufteilung in Wohnungseigentum war die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamt Zehlendorf vom 25. September 1972 und 8. November 1972.

2.2 Räumliche Einordnung

Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität, ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungs- und in den letzten Dekaden auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftlichen Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Die Industrie- und Finanzsektoren sind schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Hampsteadstraße 23. 23a, 23b, 23c, 23d, 25, 27 29, 31, 36, 38, 38a mit dem Sondereigentum # 105 liegt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf, außerhalb des Innenstadtbereiches von Berlin, der vom inneren S - Bahnring eingefasst wird, und damit in einem äußeren Bereich des südwestlichen Randbezirkes, hier östlich der Zehlendorf-City.

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird östlich durch eine drei bis fünfgeschossige Zeilenbebauung (30er und 70er Jahre) und westlich durch eine zwei bis dreigeschossige offene, Bauweise seit dem 19. Jahrhundert mit einer Nachkriegsbebauung und Nachverdichtung bis in die Gegenwart, die überwiegend der Wohnnutzung dient, bestimmt. Das Ortsbild ist gepflegt, die Gebäude überwiegend im schlichten Stil und der öffentliche Straßenraum mit hohem Grünanteil. Der Wohnblock des Bewertungsobjektes wird durch die S-Bahntrasse im Norden, Sundgauer Straße im Osten und Hampsteadstraße im Süden gebildet.

Einer Instandhaltung und Ortsbildpflege werden nachgekommen.

Wohnlageneinordnung

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2022/2023 geht von einer guten Wohnlage aus.

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 12,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 18,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Zehlendorf City“ mittelbar (ca. 1 km) erreichbar.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Sundgauer Straße	ca. 0,6 km
U-Bahnhof:	nicht vorhanden	
Bus/Straßenbahn:	Sundgauer Straße	ca. 0,6 km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der Hampsteadstraße ist niedrig, da sie als einfache Wohnstraße im Straßennetz der Siedlung fungiert. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ist < 5000 Pkw/Lkw/Motorräder/Lieferwagen/Linien- und Reisebusse laut Umweltatlases 2019 DTV.

Die Straße ist dreispurig mit einem Betonbelag und beidseitigen Längsaufstellung sowie mit Gehwegen mit Betonplatten ausgestattet. Straßenbeleuchtung und alter

Baumbestand mit begleitendem Grünstreifen ergänzen den Straßenraum. Autos finden Platz im Straßenraum, da vorwiegend auf den Grundstücken geparkt wird.

Übergeordnete Anbindung: A 115 Zubringer zum Berliner Außenring ca. 7,0 km.

Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt der Ortsteil Zehlendorf Ost über Kindertagesstätten (z. B. „International Kita unter den Kastanien“, ca. 800 m) und Grundschulen (z. B. Grundschule Clemens-Brentano ca. 1.850 m) in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Schönower Park

ca. 0,9 m

Heinrich Laehr Park

ca. 1,5 km

Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit dem Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.755.300 Einwohnern Ende 2022. Davon lebten ca. 294.100 (31.12.2022) Einwohner in dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf, hier ein Wanderungssaldo von ca. +0,6% an Einwohnern, berlinweit von ca. 2,1% Einwohnern im Jahr 2022 (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken>) zu verzeichnen.

Bei der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (13. Dezember 2022) wird (nach amtlicher Statistik/Einwohnermeldeamt basierend) für 2040 mit einem starken Bevölkerungszuwachs gerechnet (file:///C:/Users/Friedrich/Downloads/bericht_bevoelkerungsprognose_2021-2040.pdf)

„In der mittleren Variante steigt die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2040 relativ kontinuierlich an. Insgesamt ergibt sich mit der vorliegenden Prognose für das Jahr 2040 gegenüber 2021 eine Zunahme um rund 187.000 Personen auf 3,963 Mio. (+5,0 Prozent). Nach dieser Rechnung für Berlin liegt die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 bei rund 3,871 Mio. Personen und damit um ca. 96.000 Personen über dem Basisjahr 2021. Im Jahr 2030 wird die Bevölkerungszahl dann bei 3,909 Mio. Personen liegen, was einem Wachstum von rund 134.000 Personen zum Basisjahr entspricht. Somit entfallen etwa 50 Prozent des Anstiegs auf die ersten vier Prognosejahre bis 2025, rund 70 Prozent des Zuwachses (+133.000 Personen) werden bis zum Jahr 2030 erreicht und die übrigen rund 30 Prozent des Wachstums entfallen auf den Prognosezeitraum von 2030 bis 2040. In der vorherigen Prognoserechnung von 2018 – 2030 lag der prognostizierte Bevölkerungsstand der mittleren Variante im Jahr 2030 bei 3,925 Mio. Personen und damit um etwa 16.000 Personen über dem aktuellen Ergebnis für das Jahr 2030.“

Wirtschaftsentwicklung Berlin

Die Bundesagentur für Arbeit geht für Gesamtberlin von einer offiziellen Arbeitslosenquote von 8,8% für 2022 aus, bundesweit von 5,5% (<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>).

Das Bruttoinlandprodukt von Berlin weist mit Bezug auf den Bund ein überdurchschnittliches Wachstum von 3,3 % für 2022 auf (Bund 2,9 %) und das in Folge von mehreren Jahren mit einem Zuwachs von ca. 3%. (Quelle: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/wirtschaftsleistung/>)

Eine Abfrage der Sozialdaten unter FIS-Broker (Quelle: <http://fbinter.stadt-berlin.de>) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergibt mit Stand vom 04.08.2023 folgendes Bild:

Sozialatlas Berlin

Die sozialräumliche Prognose 2021 für den Block wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 2+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen mittleren Status und dieser Status ist stabil.

Image

Der Ortsteil Zehlendorf liegt als Stadtrandbezirk von Berlin gilt mit seinem hohen Grünanteil auf den Grundstücken und offener Bauweise seit der Besiedlung mitte des 19. Jahrhunderts als „Villenvorort“. Durch starke Kriegsschäden ist es hier vermehrt bis in die Gegenwart zu Neubauvorhaben gekommen. Es überwiegt eine gute Wohnlage.

2.3 Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31) weist für das Objekt die Kategorie Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ Geschossflächenzahl bis 0,8.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

Verbindliche Bauleitplanung

Es gilt für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960. Festgesetzt wird die Baustufe II, 3. d.h. es darf maximal viergeschossig gebaut werden und die Grundflächenzahl ist 0,3 (dies bedeutet, dass 30 % des Grundstücks bebaut werden darf). Rechnerisch darf die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 (Bruttogeschossfläche $\leq$ 60 % der Grundstücksfläche) nicht überschritten werden.

Auf der Grundstücksgrenze zur Straßer verläuft eine Straßenfluchtlinie, ca. 7 m dahinter eine Baufluchtlinie. Die planungsrechtlich noch gültigen förmlich festgestellten (ff.) Straßen- oder Baufluchtlinien sowie Freiflächengrenzen sind nur für Gebiete im ehemaligen West-Berlin vorhanden.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

Besonderes Städtebaurecht

Besonderes Städtebaurecht liegt nicht vor (z.B. Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet, Erhaltungsverordnungen).

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste, Stand 24. März 2023, liegt nicht vor.

Baulasten

Eine Abfrage erfolgte nicht, da sich aus den Unterlagen im Bauarchiv keine Hinweise ergaben und in der Regel Baulasten nicht auf den Wert des Sondereigentums durchschlagen. Sollte sich die Annahme als nicht richtig herausstellen, ist der Verkehrswert erneut zu prüfen.

2.4 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Das Grundstück setzt sich aus zwei durch die Hampsteadstraße getrennten Flurstücken zusammen. Bei dem Wohnkomplex der Wohnung #105 handelt es sich um das nördliche Teilstück. Es ist ein ungleichmäßig geschnittenes, blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 5.124 m². Die Straße schneidet das Grundstück um ca. 45° an, die hintere Grundstücksgrenze zur S-Bahntrasse verläuft orthogonal. Insgesamt verfügt das Grundstück über 15.274 m².

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
10; 148/54, 148/55	Gebäude- und Freifläche Hampsteadstraße 23, 23a, 23b, 23c, 23d, 25, 27 29, 31, 36, 38, 38a Auguststraße (Straße)	5.124, 10.170,00
Summe		

Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes sowie die Bodenbeschaffenheit. Die Baugrundkarte von Berlin vom 08. September 2007 weist einen tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m aus.

Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

Altlasten

Eine Altlastenbewertung des Grundstückes ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Bei der Auswertung der Bauunterlagen und bei der Besichtigung vor Ort haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, so dass bei der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen wird. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten diesbezüglich zu ändern.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt liegt an einer schwach befahrenen Straße.

Weitere Emissionsquellen waren nur durch die angrenzende S-Bahntrasse zu verzeichnen. Für die Lage des Sondereigentums wird in dem eine Lärmbelastung von 55-59 dB (A) – unterste dargestellte Kategorie - in der Strategischen Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr., Umweltatlas 2022. (<https://fbinter.stadt-berlin.de>) Im Umweltatlas 2021/sich 22 wird nach dem Kern Indikator Lärmbelastung Umwelt Gerechtigkeit das Grundstück mit einer mittleren Lärmbelastung klassifiziert.

Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Grundstück um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

2.5 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für

die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

Funktionalität und Ausstattung

Der Wohnkomplex Hampsteadstraße 23, 23a, 23b, 23c, 23d, 25, 27, 29, 31, 36, 38, 38a mit dem Sondereigentum # 105, ist 1973 mit vollunterkellerten Mehrfamilienhäusern für Wohnungseigentum auf zwei getrennten Flurstücken errichtet worden.

Die Wohnanlage besteht aus drei unterschiedlich langen, zweifach geknickten, nach Südwesten orientierten Wohngebäuden mit 119 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen vor. Darunter 27 auf dem Nordgrundstück. Die dazugehörigen Wageneinstellplätze im Verhältnis von eins zu eins befinden sich im Untergeschoss der Wohnhäuser. Unter den Wohngebäuden sind die Wageneinstellplätze in Luft geschlossen untergebracht, deren Decke teilweise als Terrasse für das erste Obergeschoss genutzt wird. Die Erschließung erfolgt über Rampen von der Hampsteadstraße ohne Freiflächen der Außenanlagen zu beanspruchen oder zu beeinträchtigen. Treppenhäuser mit Fahrstuhl und Müllschlucker erschließen die Wohngebäude.

Das Wohngebäude besteht nach Bauunterlagen aus Stahlbetonschotten, Stahlbeton Massivdecken, Stahlbetonstützen im Garagengeschoss, Stahlbetontreppenhäusern, Fertigteil Treppen aus Betonwerkstein, fensterlosen Brüstungen und Giebelschotten aus Leichtbeton, Balkonen und Terrassenbrüstung aus Schwerbeton. Sämtliche Außenflächen und das Garagengeschoss wurden in Sichtbeton ausgeführt. Die Wohnungstrennwände zwischen den Küchen sind zweischalige Trennwände mit erforderlichen statischen Wert, die übrigen Trennwände aus Leichtbauplatten. Die Fenster sind als Holzrahmen und Isolierverglasung eingebaut.

Insgesamt verfügt die Wohnanlage über 119 Wohnungen auf einer Wohn-Nutzfläche von ca. 8.956 m² gemäß Wirtschaftsplan 2023. Diese gliedern sich auf in eine Untergemeinschaft I Hampsteadstraße 36 - 38 A mit 2.426 m² und einer Untergemeinschaft II Hampsteadstraße 23 - 31 mit 6.530 m².

Die Untergemeinschaft I (Bewertungsobjekt) verfügt gemäß Bauunterlagen von 10. Juli 1972 auf dem Grundstück Hampsteadstraße 36 - 38 A über eine Geschossfläche von 3.282,38 m². Das entspricht bei einer Grundstücksgröße von 5.124 m² einer Geschoßflächenzahl von $(3282,38 : 5124 =) 0,64$.

Gemäß Energieausweis vom 5. Juli 2018 liegt eine Versorgung mit Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006 vor. Nach Verbrauchserfassung von Heizung mit Warmwasser in den Jahren 2015 bis 2017 liegt der Endenergieverbrauchskennwert bei 164 kWh/(m²a). Das

Gebäude entspricht damit Effizienzklasse F, welches Mehrfamilienhäusern entspricht, die nicht wesentlich energetisch modernisiert worden sind.

Die Hoffläche ist gärtnerisch gestaltet mit Spielplatz, Wiese, Baumbestand, und Strauchbeeten.

Das Sondereigentum # 105 liegt in der Hampsteadstraße 36, 3. OG rechts.

Die Wohnung hat gemäß Teilungserklärung eine Größe von ca. 92 m². Diese teilen sich auf in eine Wohnfläche von 87,43 m² plus eine Balkonfläche von 8,92 m² die nach Wohnflächenverordnung mit dem Faktor 0,5 angerechnet wird, hier also 4,46 m².

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, WC und Balkon. Vom Flur sind WC, Küche, und ein großer Balkonraum erreichbar. Das Bad ist über einen eigenen Vorraum im „Schlaftrakt“ erschlossen.

Im Folgenden wird die Ausstattung nach Aktenlage und den Erkenntnissen bei der Außenbesichtigung zusammengefasst:

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv Sichtbbeton, geschlossen Keine Wärmedämmung Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: teilweise renovierungsbedürftig
Fassadenelemente	Balkone Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: teilweise renovierungsbedürftig
Fußboden/Decken	Beton, KG/EG Beton, OG
Nichttragende Innenwände	Leichtbauplatten, Küche und Bad mit zweischaligem Beton
Dach	Flachdach konnte nicht betreten werden Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: nicht bekannt
Treppenraum	Hauseingang Boden mit Betonsteinbelag Wände verputzt, gestrichen Fertigelemente mit Betonstein Geländer Metall/Holz, gestrichen Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: normal
Haustür	Metall/Glas Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Wohnungstür	Holzblatztür gestrichen
Fenster	Holzrahmen mit Isolierverglasung, Baujahr

	Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: renovierungsbedürftig
Wohnraum	Boden Fertigparkett Wände Tapete, gestrichen Decke verputzt, gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Küche	Boden Laminat Wände Tapete, gestrichen, Anrichtebereich Fliesenspiegel Decke verputzt, gestrichen Küche mieterseits Durchlauferhitzer Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Bad	Boden Fliesen mit Dekor Wände Fliesen mit Dekor, türhoch Wand-WC mit verkleidetem Spülkasten, Waschbecken groß, Wanne eingefliest, Flächenheizkörper Decke verputzt, gestrichen Durchlauferhitzer Ausstattungsstandard: zeitgemäß Unterhaltungszustand: normal
Balkon	massive Betonbrüstung, Boden mit Betonestrich gut nutzbar Aufenthaltsqualität gut
Beheizung	Ölzentralheizung
Elektrik	Unterverteilung aus dem Baujahr
Warmwasser	dezentral Durchlauferhitzer
Keller	Kellerverschlag im Sondereigentum ca. 3,20 m ²
Energiepass	s. o.
Außenanlagen	gärtnerisch gestaltet Spielplatz, Wiese, Strauchbeete am Gebäude Fahrradstellplätze und Mülltonnensammelstelle am Grundstückszugang
Anschlüsse	Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden

Fazit

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand.

Die nach Westen ausgerichtete Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss und einem attraktiven, teilüberdachten Balkon. Mit Bezug auf das Baujahr befindet sie sich

in einem normalen Zustand. Das Bad ist zeitgemäß ausgestattet. Die Unterverteilung Elektrik ist nicht mehr zeitgemäß, die Fenster erneuerungsbedürftig.

2.6 Nutzung, Vertragsverhältnisse

Die Wohnung ist seit dem 1. Juli 2020 unbefristet vermietet:

Nettokaltmiete:	917,14 €
Betriebskostenvorauszahlung	150,00 €
<u>Heiz- und Warmwasserkosten</u>	<u>100,00 €</u>
Bruttowarmmiete	1.167,14€

Dies entspricht bei einer Wohnfläche von 92 m² einer Nettokaltmiete von 9,98 €/m².

2.7 Verwaltung

WEG-Verwaltung ist die DICK Immobilienmanagement e. K, EUREF Campus 13, 10829 Berlin.

Gemäß Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2023 für das Sondereigentum # 105 ein Wohngeld warm von 798,98 € €/Monat ab dem 1. Mai 2023 abgerechnet. Dieser Betrag gliedert sich wie folgt auf:

Umlagefähige Kosten	4763,61 €
Nicht umlagefähige Kosten	774,17 €
<u>Zuführung Erhaltungsrücklage</u>	<u>4.050,00 €</u>
Summe	9.587,78 €

Es hat Ende 2022 ein Verwalterwechsel stattgefunden. Gemäß Email der Hausverwaltung Dick vom 4. August 2022 ist von folgender Situation in der Wohnungsanlage auszugehen:

In 2022/2023 läuft eine Aufzugmodernisierung in der Wohnanlage für ca. 1 Mio. €, 2024/2025 folgt eine Strangsanierung für ca. 1,6 Mio. €. Mittelfristig steht eine Betonfassadensanierung an, deren Umfang noch nicht bekannt ist.

Die Rücklagen seien so gut wie aufgebraucht und es würden Sonderumlagen im Raum stehen.

In den bereitgestellten Unterlagen durch die Eigentümerin sind zwei Sonderumlagen verzeichnet: Im Wirtschaftsplan 2020 wurden 1.500.000 € zum 20. November 2020 (Anteil #105 = 12.150 €) und im Wirtschaftsplan 2022 wird eine Sonderumlage von 500.000 € für den 15. September 2020 (Anteil #105 = 4.050 €) an die Gemeinschaft abgeführt.

Der laufenden Erhaltungsrücklage werden im Jahr 2023 500.000 € zugeführt. Das entspricht einem Ansatz von 4.050 € für das Sondereigentum und von ca. 3,67 €/m²/Monat, der vor dem Hintergrund der bevorstehenden Instandhaltung/Modernisierung und der o. g. Rücklagenbildung als nicht hinreichend eingestuft wird.

Protokolle folgender Eigentümerversammlungen lagen von dem gekündigten Verwalter gewobe vor:

25.04.2022

- Amtsniederlegung gewobe
- Beschluss Aufzugsanierung ca. 918.000 €
- Wahl der Hausverwaltung DICK e.K.
- Vorbereitung der Strangsanierung

2.8 Verwertbarkeit und Marktsituation

Marktsituation

Vor dem Hintergrund der Wohnraum- und Gewerbeflächenverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem nahezu stagnierenden Wohnungsangebot bei mäßigem Neuzu- und geringem Abgang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich angezogen. Der Aufstieg aus einem historischen Zinstief ermöglicht zurzeit noch den Erwerb verteuerter Immobilien.

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschlüsse auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschlüsse für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt der Sondereigentume kann festgestellt werden, dass hier ein großer und aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2022/2023, S. 65ff:

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 bis 1990, die in der Rechtsform des Wohneigentums erstellt wurden, gute und sehr gute Wohnlage in €/m² Wohnfläche						
	2021			2022		
	Anzahl	Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
Restliches Stadtgebiet	74	3.399 bis 6.528	4.755	61	3.040 bis 7.720	5.176
berlinweit	83		4.688	80		5.289

Immobilienmarkt 2022

„Der Berliner Immobilienmarkt erlebte 2022 zwei unterschiedliche Jahreshälften bei den Entwicklungen der Kaufpreise. Während in der ersten Jahreshälfte die Preise noch scheinbar unbeeindruckt von den negativen Rahmenbedingungen weiter stiegen, entwickelten sich die Preise ab Jahresmitte 2022 in nahezu allen Teilmärkten rückläufig. Zwar weisen die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahresvergleich leicht steigende Tendenzen auf, in den quartalsweisen Betrachtungen wird die Zweiteilung der Kaufpreisentwicklungen und der Preisrückgang ab der zweiten Jahreshälfte allerdings mehr als deutlich. (...)

Die Auswirkungen des Ukrainekrieges mit Energiekrise und steigenden Rohstoffpreisen, insgesamt gestiegenen Baukosten, hoher Inflation sowie steigenden Bauzinsen haben zu einer deutlichen Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer auf den Immobilienmärkten geführt. (...)

Bei Eigentumswohnungen nimmt die Anzahl der Kauffälle im Verhältnis zum Vorjahr wieder ab. Insbesondere ab dem 3. Quartal 2022 ist ein deutlicher Umsatzrückgang gegenüber den vorherigen Quartalen des Jahres festzustellen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr zwar weiter angestiegen, beginnen aber ab dem 3. Quartal 2022 wieder zu sinken. Die Durchschnittspreise im 4. Quartal 2022 liegen mittlerweile unter denen des Vorjahreszeitraums.

Bei Eigentumswohnungen im Neubau stellt sich die Entwicklung der Umsatzzahlen ähnlich dar wie bei der Gesamtbetrachtung. Der Umsatzrückgang innerhalb des Jahres 2022 beginnt hingegen schon ab dem 2. Quartal. Allerdings ist ein Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise innerhalb des Jahres hier nicht zu beobachten, sondern vielmehr eine Seitwärtsbewegung.“

Quelle: Vorläufiger Grundstücksmarktbericht 2022, pdf-dokument Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, 24. Februar 2023

Verwertungsmöglichkeiten

Die Wohnung ist im vermieteten Zustand als Kapitalanlage geeignet.

Mitspiegel

Aktuelle Auswahl:

Adresse:

Hampsteadstraße,
gerade Hausnummern von 18 bis 38

Bezirk:

Steglitz-Zehlendorf

Stadtgebiet:

Berlin West

Wohnlage:

Gut

Gebäudealter:

bezugsfertig 1973 - 1990

Gebäudeart:

Neubau

Wohnfläche:

90 m² und mehr

Ausstattung:

mit SH, Bad und IWC

Unterwert:

7,53

Mittelwert:

9,59

Oberwert:

12,72

Gewählte Merkmale

Merkmalsgruppe	Merkmal	Bewertung	Wert
Bad/WC	Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt	Positiv	(+1)
	In Summe:	Positiv	(+1)
Wohnung	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)	Positiv	(+1)
	In Summe:	Positiv	(+1)
Gebäude	Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Negativ	(-1)
	Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m ² a)	Negativ	(-1)
	In Summe:	Negativ	(-2)

Saldoberechnung für die Merkmalgruppen

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

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mittelwert:	9,59 Euro/m ² mtl.
Berücksichtigung der Merkmale der Orientierungshilfe:	
zuzüglich 20 % von 3,13 Euro/m ² mtl. (20% von der Differenz Mittel-/Oberwert)	+ 0,63 Euro/m ² mtl.

Ergebnis

Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt eine ortsübliche Vergleichsmiete um	<u>10,22 Euro/m² mtl.</u>
---	---

Mit 9,98 €/m² Mietzins liegt das Bewertungsobjekt im oberen Spannenbereich und wird vom Unterzeichner als ortsüblich eingeschätzt.

3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 27 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 35 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen in der Regel eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. Eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zeigt, dass nach folgenden Kriterien 15 Kaufpreise zur Auswertung bereitstehen:

- Wohnungseigentum
- Steglitz-Zehlendorf
- Ortsteile Steglitz, Zehlendorf, Lichterfelde, Lankwitz
- Vertragsdatum ab 01.01.2021
- Gute Wohnlage
- Baujahre bis 1971:1990
- Vermietet/verpachtet
- Bodenrichtwert 800 bis 1600 €/m²
- Wohnbebauung
- Typische GFZ 0,4 bis 0,6
- > 60 m²

Damit hat die Datenbasis für Sondereigentume eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Sondereigentum prinzipiell für die Vermietung geeignet ist und ein Mietverhältnis vorliegt, kann auch das Ertragswertverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Vorliegenden Fall wird dem Vergleichswertverfahren bei Vorliegen hinreichend übereinstimmender Kauffälle eine stärkere Aussagekraft zugesprochen, da Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet wurden.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuezeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren oder Zugriff auf den Bodenrichtwertatlas zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier nicht von Bedeutung.

3.2 Vergleichswertverfahren

Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte

Die Auswertung der Kaufpreise durch den Gutachterausschuss Berlin wird textlich wie folgt kommentiert:

Nr.	Anmerkungen	Kaufpreis	Korrektur	Kaufpreis korrigiert	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1		237.000		237000	74,50	3181
2	Käufer erwirbt Inventar, Altbau mit Ergänzung Neubau 1989	350.000	-10.000	340000	62,25	5462
3	Einbauküche und Fußbodenheizung 40.000 €, Kfz-Stellplatz 20.000	380.000	-60.000	320000	88,60	3612
4		415.000		415000	122,09	3399
5		305.000		305000	73,36	4158
6		285.000		285000	60,90	4680
7		310.000		310000	86,40	3588
8		338.000		338000	75,16	4497
9		337.000		337000	74,89	4500
10		323.000		323000	70,95	4553
11		297.000		297000	65,28	4550
12		590.000		590000	113,00	5221
13		240.000		240000	66,50	3609
14		598.000		598000	139,80	4278
15		270.000		270000	72,60	3719

Hinreichende Übereinstimmung

Bei dem Kauffall #2 handelt es sich um ein Grundstück mit Altbaubestand, der in den späten 80er Jahren ergänzt wurde. Die tatsächlichen Eigenschaften weichen damit zu sehr von dem Bewertungsobjekt ab, sodass dieser Kauffall aus der Stichprobe entfernt wird.

Extremwerte

Eine erste Überprüfung zeigt, dass keine Kauffälle als Extremwerte auffallen und später ggf. aus der Stichprobe Kauffälle bei der weiteren Überprüfung entfernt werden.

Ausstattung

Bei dem Kaufpreis #2 wird das Inventar pauschal mit 10.000 € zum Abzug gebracht und bei dem Kauffall #3 ist eine Küchenausstattung und eine Fußbodenheizung eingepreist, die zum Abzug kommt.

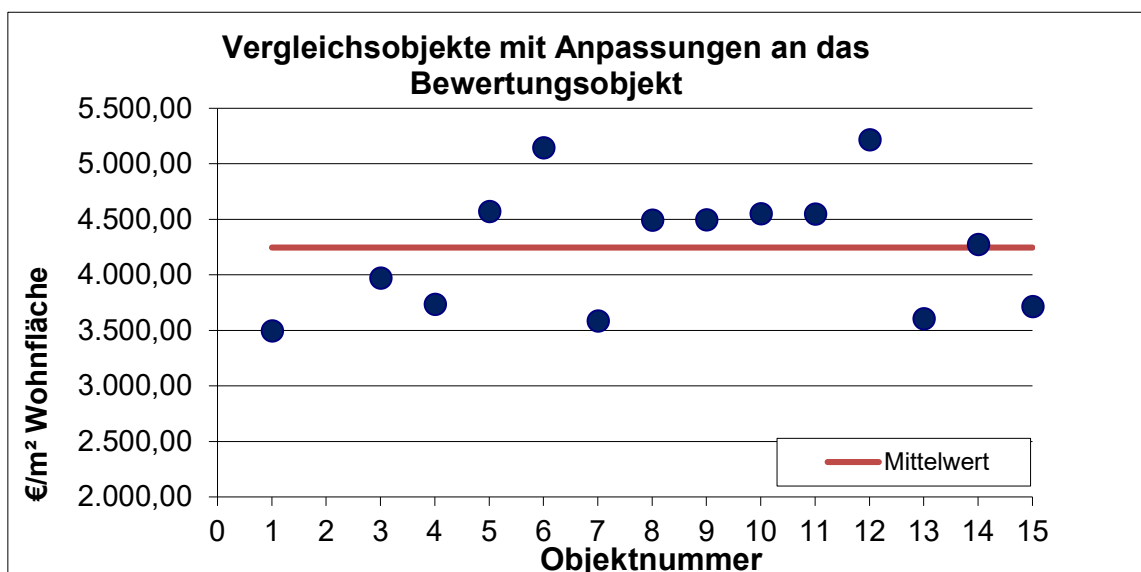
Es gehen somit 14 Kaufpreise in das Vergleichswertverfahren ein:

Anpassung an das Bewertungsobjekt

Konjunkturelle Anpassung

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau war 2022 gegenüber 2021 ca. 10% höher (s. o.), sodass hier eine entsprechende Anhebung vorgenommen wird

Nummer	Kaufdatum	Kaufpreis in €/m ² Geschossfläche	Konjunkturelle Anpassung	Kaufpreis in €/ m ² Geschossfläche
1	28.06.2021	3.181	1,10	3.499
2				
3	19.08.2021	3.612	1,10	3.973
4	07.09.2021	3.399	1,10	3.739
5	30.09.2021	4.158	1,10	4.574
6	29.10.2021	4.680	1,10	5.148
7	17.01.2022	3.588	1,00	3.588
8	01.03.2022	4.497	1,00	4.497
9	01.03.2022	4.500	1,00	4.500
10	01.03.2022	4.553	1,00	4.553
11	01.03.2022	4.550	1,00	4.550
12	19.05.2022	5.221	1,00	5.221
13	07.06.2022	3.609	1,00	3.609
14	18.08.2022	4.278	1,00	4.278
15	22.12.2022	3.719	1,00	3.719
			Mittelwert(MW):	4.246
			unterer Wert:	3.499
			oberer Wert:	5.221
			Variationskoeffizient:	0,13
			Standardabw.(σ):	568
			Standardabw.(σ)-1:	3.678
			Standardabw.(σ)+1:	4.814
			Standardabw.(σ)-2:	3.110
			Standardabw.(σ)+2:	5.382
			+30% vom MW	5.520
			- 30% vom MW	2.972



Im Ergebnis zeigt sich:

- Der Mittelwert (vorläufige Vergleichswert) liegt bei 4.246 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten $< 0,2$, hier 0,13 ist die Aussagekraft des Mittelwertes gut.
- Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Kaufpreis außerhalb einer statistischen, theoretischen Normalverteilung liegt, bei der 95% aller Fälle in diesem Intervall erwartet werden.
- Bei einer Abweichung von $> \pm 30\%$ vom Mittelwert wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Hier liegt kein Kauffall außerhalb Spanne des Vertrauensintervalls.
- Vor dem Hintergrund des niedrigen Variationskoeffizienten kann an dieser Stichprobe festgehalten werden.

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

Besondere Ertragsverhältnisse

keine

Baumängel und Bauschäden

Eine Instandhaltungsrücklage wird gebildet. Die vorgefundenen Bauschäden und der Modernisierungsbedarf sind in diesem Rahmen nicht bewältigbar. Es ist mit Sonderumlagen zu rechnen, sodass hier unter Marktgesichtspunkten ein Abschlag von -10% angesetzt wird.

Bauliche Anlagen (Liquidation)

keine

Bodenverunreinigungen

keine

Bodenschätze

keine

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Keine

Sonstiges

Keine Ansätze

Ausstattung

Konjunkturelle Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung zum Stichtag ist nicht erforderlich. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung in 2023 wird ein Abschlag von -5% für marktgerecht eingeschätzt.

Wohnfläche			4.246	m²
Mittelwert		x	92,00	€/m²
Vorläufiger Verfahrenswert		=	390.632,00	€
Marktanpassung zum Stichtag	-5,0%		-19.531,60	€
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert			371.100,40	€
§ Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	-10,00%		-37.110,04	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0,00%		0,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
Sonstiges				
keine Anpassungen				
angepasster Vergleichswert			333.990,36	€
Vergleichswert gerundet			330.000,00	€
Wohnfläche	92,00		3.586,96	€/m²

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Vergleichswert gerundet			330.000,00	€
Wohnfläche			3.587,00	€/m²

Für Sondereigentume wird im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2022/2023, S. 65 für 2022 in einer Südwestsegmentlage eine Spanne der Kauffälle von 2.860 € bis 6.084 €/m² und ein Mittelwert von 4.409 €/m² festgestellt. Mit 3.568 €/m² liegt das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im unteren Spannenbereich. Vor dem Hintergrund der Vermietung und den genannten Merkmalen des Objektes, sowie des Modernisierungsbedarfs erscheint der Wert plausibel.

3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert für das Objekt Hampsteadstraße 23. 23a, 23b, 23c, 23d, 25, 27 29, 31, 36, 38, 38a mit dem Sondereigentum # 105 in Berlin - Steglitz-Zehlendorf, eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf unter der Blattnummer 12.222, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 24. Mai 2023 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

330.000,00 €

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Berlin, den 04.08.2023

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwaltung ist die Dick Immobilienmanagement e.K., EUREF Campus 13, 10829 Berlin.
- c) Ein Mietverhältnis ist vorhanden. Der Name steht im Anschreiben an das Gericht.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- g) Ein Energiepass ist vorhanden (s. Gebäudemerkmale).
- h) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- i) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

4 ANLAGEN