

Arne Reinbold (M.A.)

DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D3
HypZert qualifizierter Wertermittler im Kleindarlehensbereich

Verkehrswertgutachten Nr.: 518249-23



straßenseitige Perspektive Wohngebäude Wichurastraße 117

Ansicht Garten, dahinter Wohnung

Auftrag von:

Amtsgericht Schöneberg, Geschäftszeichen 76 K 5/23

Auftrag:

Ermittlung Verkehrswert nach § 194 BauGB

Gegenstand:

67,56/10.000 ME-Anteil an Grundstück Wichurastraße 89, 89 A, 89 B, 91, 91 A, 93, 93 A, 95, 95 A, 95 B, 97, 97, A, 99, 99 A, 115, 117 in 12249 Berlin verbunden mit Sondereigentum an Wohnung SE-Nr. 79 und Sondernutzungsrecht an Gartenfläche SN 42

Wertermittlungstichtag 03.07.2023 (= Qualitätstichtag)

Verkehrswert: 107.000,00 €

Auftragnehmer:

Arne Reinbold (M.A.)

Gotenstraße 58

10829 Berlin

www.reinbold-immowert.de

info@reinbold-immowert.de

0160/ 480 25 34

Digitales Exemplar (PDF-Ausfertigung ohne Anlagen). Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 37 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Exposé.....	3
2. Auftrag und allgemeine Angaben	4
3. Angaben zum Bewertungsgegenstand	7
3.1 Grundbuch, Sondereigentum und Sondernutzungsrecht(e)	7
3.2 Katasterangaben und Bodenrichtwertzone	7
3.3 Lage und Merkmale des Grundstücks.....	9
3.4 Planungsrecht, weitere städtebauliche Maßgaben, Denkmalschutz	13
3.5 Baulast(en), bauordnungsrechtliche Situation, Beitragszustand und Erschließung ...	14
3.6 Bodenbelastungskataster, Altlasten u.ä.	15
3.7 Lage der Wohnung im Wohngebäude, Wohnfläche und Sondernutzungsrecht	16
3.8 WEG und UG, Mietverhältnis(se), Wohngeld und Rücklagen.....	17
4. Beschreibung von Gesamtanlage und Bewertungsgegenstand.....	18
4.1 Gesamtanlage.....	18
4.2 Wohngebäude Wichurastraße 117, Wohnung Nr. 79 und Gartenfläche SN 42	19
5. Rahmendaten zu Marktsituation und Demographie	24
6.1 Der Verkehrswert und seine Definition	28
6.2 Verkehrswertermittlung und Verfahren	28
6.3 Grundsätze und Kriterien für die Wahl von Wertermittlungsverfahren	28
6.4 Verfahrenswahl	28
6.5 Wertermittlung.....	29
6.6 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / weitere Besonderheiten	32
6.7 Berechnung des Vergleichswerts	33
6.8 Verkehrswert	34
7. Beantwortung der Fragen des Gerichts	35
8. Literaturangaben und Rechtsgrundlagen	36
9. Anlagen	37

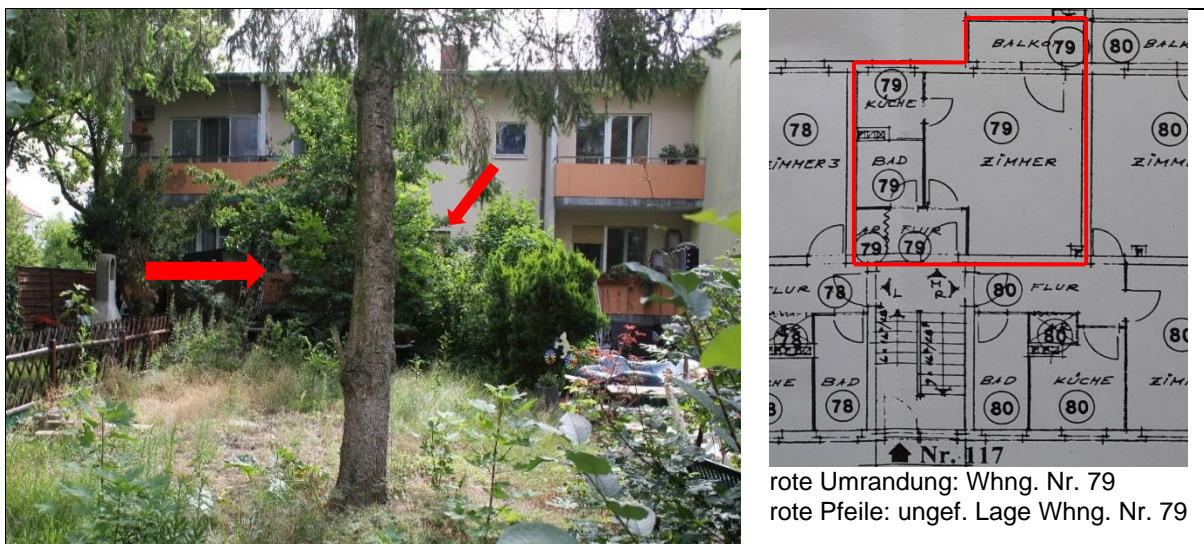
1. Exposé



Verkehrswert: 107.000,00 €

(Wertermittlungstichtag 03.07.2023; Verkehrswert entspricht rd. 3.493,00 €/m² bei 30,63 m² Wohn-/Nutzfläche)

Grundstück	Wichurastraße 89, 89 A, 89 B, 91, 91 A, 93, 93 A, 95, 95 A, 95 B, 97, 97 A, 99, 99 A, 115, 117 in 12249 Berlin
Grundstücksgröße	11.507 m²
Miteigentumsanteil	67,56/10.000
Sondereigentums-Art	Wohnung, SE-Nr. 79
Lage der Wohnung	Wichurastraße 117, EG, Mitte; über Balkon Zugang zu Garten
Sondernutzungsrecht	Gartenfläche SN 42
Baujahr	1958 (gem. Energieausweis)
Erschließungsbeiträge	Erschließungsbeiträge sind noch zu entrichten, Zeitpunkt und Höhe unklar; derzeit keine Beträge fällig oder gestundet
Aufteilung gem. Bauakte	1 Zimmer mit Flur (u. Abstellraum), Küche, Bad, Balkon
Wohn-/Nutzfläche	30,63 m²
Berliner Mietspiegel 2023	einfache Wohnlage (gem. Straßenverzeichnis 2023)
Vertragszustand	keine Hinweise auf Bestehen von Mietverhältnissen
Wohngeld	188,00 €/mtl. inkl. Rücklagenanteil
Rücklage Bewertungsgeg.	2.349,64 € (per 31.12.2022 gem. WEG-Verwaltung)
Weiteres	Reparaturmaßnahmen an Dächern der Gesamtanlage in Planung, Umfang und Kosten sind zu beschließen; Vollkeller; kein Aufzug; kein Stellplatz oder Tiefgarage; Gaszentralheizung



2. Auftrag und allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin Geschäftszeichen 76 K 5/23
Maßgabe des Amtsgerichts und Bewertungsgegenstand	<p>Für folgenden Bewertungsgegenstand (Versteigerungsobjekt) ist seitens des oben als Auftraggeber genannten Amtsgerichts die Zwangsversteigerung angeordnet:</p> <p>Eingetragen im Grundbuch von Lankwitz Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum</p> <p>Miteigentumsanteil: 67,56/10.000 Sondereigentums-Art: Wohnung SE-Nr.: 79 Sondernutzungsrecht: Gartenfläche SN 42</p> <p>an Grundstück</p> <p>Gemarkung: Lankwitz Flur: 1 Flurstück-Nr.: 85/65 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Anschrift: 12249 Berlin, Wichurastraße 89, 89 A, 89 B, 91, 91 A, 93, 93 A, 95, 95 A, 95 B, 97, 97, A, 99, 99 A, 115, 117 Größe: 11.507 m²</p> <p>Das Eigentum ist eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Lankwitz, Blatt 10114.</p>
Auftrag, Auftragsdatum und Zweck	<p>Auftragsdatum/Beschluss des o.g. Amtsgerichts: 03.05.2023</p> <p>Per Beschluss des als Auftraggeber genannten Amtsgerichts ist der SV (= Sachverständige Arne Reinbold) beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des oben als Bewertungsgegenstand (Versteigerungsobjekt) genannten Grundbesitzes zu ermitteln und ein Gutachten zu erstellen.</p> <p>Hinsichtlich der Angaben zu Verfahrensbeteiligten verweist der SV auf das als Auftraggeber genannte Amtsgericht.</p>
Ortstermin (Objektbesichtigung)	<p>Zur Gutachtenerstellung setzte der SV rechtzeitig einen Ortstermin (Objektbesichtigung) für den 03.07.2023 an.</p> <p>Am Ortstermin am 03.07.2023 ab 09.30 Uhr nahmen eine Vertreterin der Gläubigerseite und der SV teil. Es konnte u.a. das Folgende besichtigt werden:</p> <p>Wohngebäude Wichurastraße 117</p> <p>außen: Zuwegung zum Hauseingang, straßenseitiger Vorgarten sowie von außen zugängliche Gebäudeseiten</p> <p>innen: Treppenraum und Kellergeschoss inkl. Heizungskeller</p> <p>außerdem konnte besichtigt werden:</p> <p>Wichurastraße 115: Zuwegung zum Hauseingang, straßenseitiger Vorgarten sowie von außen zugängliche Gebäudeseiten</p> <p>Standplatz für Entsorgungstonnen/-container vor dem Grundstück Wichurastraße 95</p> <p>Wichurastraße 99 und Wichurastraße 99a: Zuwegung</p>

sowie weitere Bereiche des Grundstücks.

Kein Zutritt wurden trotz ordnungsgemäßer Ladung zur Wohnung (SE-Nr. 79) sowie zur Gartenfläche SN 42 gewährt. Die Inaugenscheinnahme der Gartenfläche SN 42 erfolgte daher nur von der öffentlich zugänglichen Zuwegung zum Gebäude Wichurastraße 99 und Wichurastraße 99a sowie des Keffenbrinkwegs.

Daher richten sich wertbeeinflussende Ausstattungsmerkmale des Bewertungsgegenstands auch nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen u.a. aus Bauakte(n) und Grundakte(n).

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag

entsprechen dem Tag der Objektbesichtigung: 03.07.2023

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens standen dem SV im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Grundbuchauszug, Stand: 09.02.2023

Teilungserklärung vom 31.08.2000 inkl. den dazugehörigen Anlagen wie Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.08.2000

Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), u.a. aus Bauakte(n) und Grundakte(n)

Energieausweis vom 18.09.2018

Wirtschaftsplan 2023

Protokoll(e) der Eigentümerversammlung(en) vom 15.06.2023, 11.05.2022, 30.08.2021, 25.08.2020

Auszüge aus dem Geoportal Berlin der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bodenrichtwertkarte(n)

Behördliche Auskünfte und Unterlagen:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stand: 26.05.2023

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster, Stand: 26.05.2023

Erschließungsbeitragsbescheinigung, Stand: 08.06.2023

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen, Stand: 26.05.2023

behördliche Auskunft zu Wohnungs- und Mietpreisbindung, Stand: 24.05.2023

Es fand statt:

Einsicht in die Grundakte(n) des Bewertungsgegenstands, Stand: 14.06.2023

Einsicht in die Bauakte(n) des Bewertungsgegenstands, Stand: 20.06.2023

örtlicher GAA und
Abkürzungen

Der Bewertungsgegenstand befindet sich in der Region des in der Folge als „örtlichem GAA“ oder „Berliner Gutachterausschuss“ bezeichneten:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin

Weitere Abkürzung:

BauGB	Baugesetzbuch
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WEST	Wertermittlungsstichtag
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Urheberschutz und
weitere Informationen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist nur für den bzw. die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung des Auftragnehmers (SV). Zudem sei darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Luftbilder, Übersichts- und Stadtpläne u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten herausgelöst und/oder einer anderen Nutzung unterzogen und/oder zugeführt werden. Bei Veröffentlichungen des vorliegenden Gutachtens im Internet oder auf Webportalen sei zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren u.ä., die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen zu tragen sind, der das vorliegende Gutachten veröffentlicht hat. Im Zusammenhang von Zwangsversteigerungen darf das vorliegende Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von sechs Monaten.

Eine Prüfung auf Funktionsfähigkeit technischer Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) sowie einzelner Bauteile und Anlagen fand nicht statt; im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Eine Prüfung, ob das Objekt den Anforderungen der aktuellen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt, erfolgte nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Klebemittel, Holzschutzmittel), auf Altlasten im Sinne des BBodSchG sowie auf Kampfmittel wurden sowie nicht durchgeführt.

Die im vorliegenden Gutachten abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

3. Angaben zum Bewertungsgegenstand

3.1 Grundbuch, Sondereigentum und Sondernutzungsrecht(e)

Grundbuch (auszugsweise)

Stand: 09.02.2023

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Lankwitz
Blatt 10114, Wohnungsgrundbuch

Im Bestandsverzeichnis finden sich folgende Angaben:

Lfd. Nr. der Grundstücke: 1
Miteigentumsanteil: 67,56/10.000
an dem Grundstück: Gebäude- und Freifläche Wichurastraße 89, 89 A, 89 B, 91, 91 A, 93, 93 A, 95, 95 A, 95 B, 97, 97, A, 99, 99 A, 115, 117
Flur: 1
Flurstück: 85/65
Größe 11.507 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 79 laut Teilungserklärung vom 31.08.2000 und dem dazugehörigen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.08.2000. [...]

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. [...]

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 31.08.2000 (UR-Nr. 409/2000, Notar Dr. Felix Enneking in Berlin). [...]

Erste Abteilung (Eigentümer):

Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Auf die Abt. II wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Auf die Abt. III wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die in der Teilungserklärung vom 31.08.2000 sowie in den dazugehörigen Anlagen wie Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.08.2000 mit Nummer 79 bezeichnete Wohnung, gelegen in der Wichurastraße 117, Erdgeschoss, Mitte.

Sondernutzungsrecht(e)

Gegenstand des Sondernutzungsrechts ist die in der Teilungserklärung vom 31.08.2000 sowie in den dazugehörigen Anlagen wie Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.08.2000 als Sondernutzungsfläche an den Gärten bezeichnete Fläche SN 42.

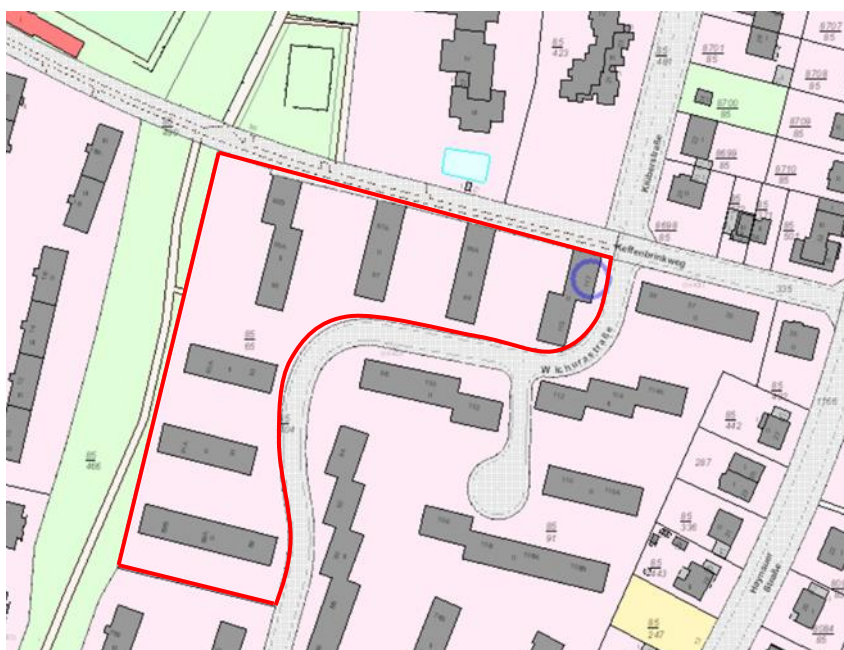
3.2 Katasterangaben und Bodenrichtwertzone

Katasterangaben zum Grundstück

Gemarkung Lankwitz, Flur 1, Flurstück 85/65, Größe 11.507 m²

Bewertungsgegenstand	Miteigentums-Anteil: 67,56/10.000 an dem Grundstück Wichurastraße 89, 89 A, 89 B, 91, 91 A, 93, 93 A, 95, 95 A, 95 B, 97, 97, A, 99, 99 A, 115, 117 in 12249 Berlin Sondereigentums-Art: Wohnung (SE-Nr. 79) Sondernutzungsrecht Gartenfläche SN 42 gelegen: Wichurastraße 117 in 12249 Berlin
----------------------	--

Graphik aus dem
Liegenschaftskataster

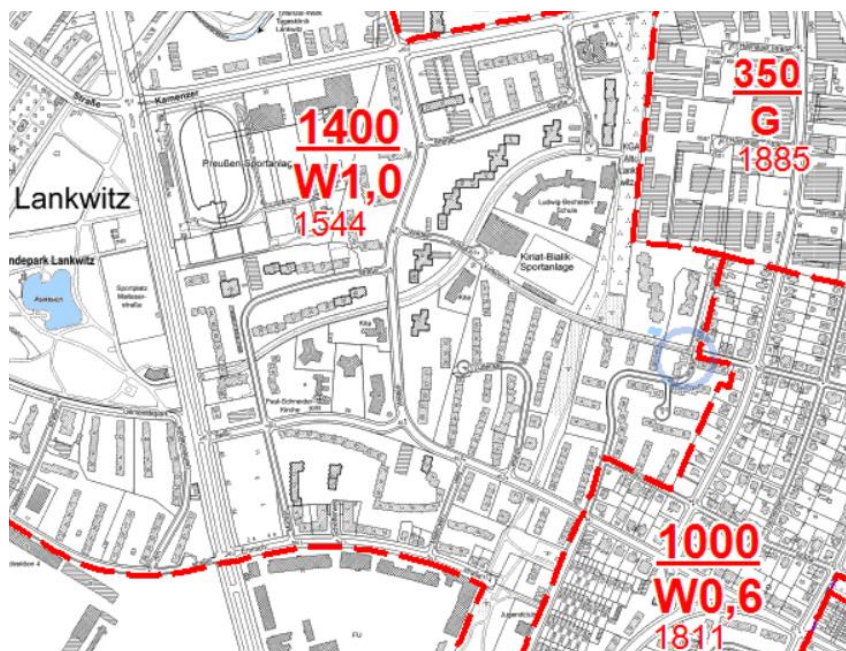


Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem); rote Umrandung: Flurstück 85/65; blauer Kreis: weist auf Wohngebäude Wichurastraße 117

Das Grundstück (s. rote Umrandung in der Graphik) wird nördlich durch den Keffenbrinkweg, östlich bzw. südlich durch die Wichurastraße und westlich durch einen Grünstreifen begrenzt.

Das Wohngebäude Wichurastraße 117 mit dem Bewertungsgegenstand befindet sich im nord-östlichen Bereich der Gesamtanlage.

Bodenrichtwertzone 1544



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Bodenrichtwerte 01.01.2023; blauer Kreis: ungefähre Lage Bewertungsgegenstand

Angaben aus der Bodenrichtwertkarte:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) in Höhe von 1.400,00 €/m² für Wohnbauland bei einer gebietstypischen Geschossflächenzahl - GFZ - von 1,0.

3.3 Lage und Merkmale des Grundstücks

Lage von Grundstück
und Bewertungs-
gegenstand



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Berlin-Zoom (Farbausgabe); blaue Markierung: ungefähre Lage Wichurastr. 117

Bundesland: Berlin

Berliner Bezirk: Steglitz-Zehlendorf

Ortsteil: Lankwitz

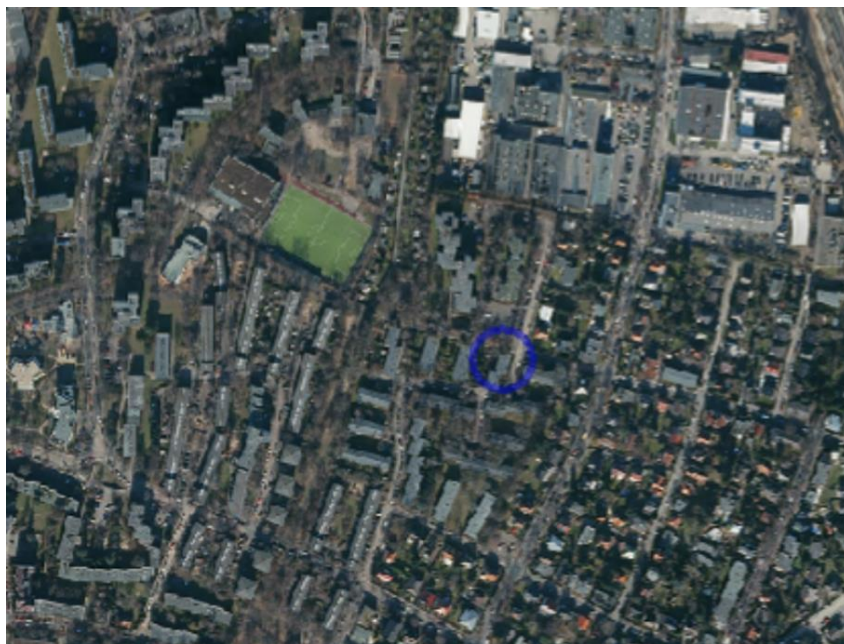
Der Bewertungsgegenstand ist im süd-westlichen Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf im Ortsteil Lankwitz gelegen. Er befindet sich näher an der Grenze zum Bundesland Brandenburg als zum Zentrum Berlins.

Die Fläche des Ortsteils beträgt ca. 6,99 km². Lankwitz verfügt gleichermaßen über Wohnbebauung, Institute bzw. Wissenschafts- und Verwaltungseinrichtungen der Freien Universität Berlin (FU) sowie über gewerblich genutzte Fläche inkl. des Hafens Lankwitz, der sich an der Grenze zum Ortsteil Steglitz am Teltowkanal befindet. Als Bauwerke sind u.a. die Dorfkirche an der Dorfau (Alt-Lankwitz) und die Dreifaltigkeitskirche („Lankwitz Kirche“) bekannt.

Lankwitz verfügt über Grundschulen, weiterführende Schulen (Gymnasium, Integrierte Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe) sowie eine Schule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“.

Verkehrs- und Geschäftslage inkl. Entfernungen zu Orientierungspunkten und Einkaufsmöglichkeiten	<p>Die Entfernungen des Bewertungsgegenstands betragen zum:</p> <p>Alexanderplatz ca. 12,7 km Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche ca. 11,5 km Potsdamer Platz ca. 10,3 km Rathaus Steglitz ca. 5,9 km</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs inkl. Apotheke und Restaurant befinden sich im Umkreis von ca. 750 m.</p> <p>Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs sind ca. 2,0 km (Lankwitz Kirche) bzw. ca. 5,9 km (Rathaus Steglitz/Schloßstr.) entfernt.</p> <p>Bildungs-, soziale und kulturelle Einrichtungen sind in ausreichender Anzahl im Ortsteil, Naherholungs- und Sportmöglichkeiten in der näheren Umgebung (ca. 1,2 km entfernt) vorhanden.</p>
Anschluss ÖPNV	<p>Bushaltestelle: Wichurastraße (Ecke Belßstr.) ca. 350 m, Linien: 283, X81</p> <p>S-Bahn-Station: Marienfelde, ca. 1,4 km, Linie: S2 (über S2 Anbindung an DB-Fernbahnhof Südkreuz)</p>
Anschluss Individualverkehr	<p>Zufahrt zum Zubringer zur Berliner Stadtautobahn A 103 auf Höhe Wolfensteindamm/Schloßstr. ca. 5,5 km</p> <p>innerstädtische Anbindung über Lankwitzer Str. an die Bundesstraße B 101 gegeben</p>
Ausrichtung Wohngebäude Wichurastraße 117	<p>Nordseite zum Keffenbrinkweg (Weg für Fußgänger und Radfahrer)</p> <p>Ostseite zur Wichurastraße</p> <p>Südseite zum Wohngebäude Wichurastraße 115 inkl. Vorgarten</p> <p>Westseite zu den Gartenflächen SN 41-43 sowie zum Wohngebäude Wichurastraße 99a und dessen Zugangsweg</p>
Topographie	eben bzw. weitestgehend eben

Luftbild



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI); blaue Markierung: ungefähre Lage Wohngebäude Wichurastr. 117

Straßenart	Wichurastraße: Wohnstraße
Straßenausbau	<p>Anmerkung: An dieser Stelle sei auf die Ausführungen zum Beitrags- und Abgabenzustand in diesem Gutachten verwiesen.</p> <p>Fahrbahn aus Beton bzw. Betonplatten hergestellt</p> <p>beidseitig Gehwege mit Kleinsteinpflaster</p> <p>Radweg(e) nicht vorhanden</p> <p>Straßenbeleuchtung und Baumbestand in den Vorgärten der Anrainer vorhanden</p> <p>zahlreiche Parkmöglichkeiten vorhanden, keine Parkraumbewirtschaftung</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und Umgebung des Bewertungsgegenstands (Nachbarbebauung)	<p>in direkter Nachbarschaft wohnbauliche Nutzungen in offener und geschlossener Bauweise: Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre und -stile mit ein bis acht oberirdischen Geschossen</p> <p>gewerbliche Nutzungen und entsprechende Bebauung überwiegend für Dienstleistungsbetriebe unterschiedlicher Baujahre und -stile in der angrenzenden Bodenrichtzone 1885 (beginnt ca. 170 m Luftlinie entfernt)</p>

Einstufung Wohnlage:

Wohnlagenkarte nach
Adressen zum Berliner
Mietspiegel 2023

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023; blaue Markierung: Bewertungsgegenstand

Wichmannstraße	Mitt	W	19	-	24	F	mittel	Z
Wichurastraße	StZe	W	1	-	25	U	mittel	D
Wichurastraße	StZe	W	24	-	74	G	mittel	D
Wichurastraße	StZe	W	51	-	75	U	einfach	D
Wichurastraße	StZe	W	77	-	79	U	einfach*	D
Wichurastraße	StZe	W	80	-	82	G	einfach	D
Wichurastraße	StZe	W	81	-	117	U	einfach	D
Wichurastraße	StZe	W	86	-	114	A G	mittel	D
Wickeder Straße	Rein	W	1	-	5	B U	mittel	D

Quelle: Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023; blau unterlegt: Zuordnung Bewertungsgegenstand

gem. Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023 in Übereinstimmung mit dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023:

einfache Wohnlage

Erläuterung:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlichte im Juni 2023 den Berliner Mietspiegel 2023. In Abschnitt „6.5 Wohnlage“ heißt es:

„Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. [...]

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich allein aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt vom 15.06.2023 veröffentlicht.“

In Abschnitt „7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum“ wird weiter ausgeführt:

„In den Dezentralen Stadtbereichen sind einfache Lagequalitäten geprägt von Wohnungsbeständen in geschlossener, aber auch in offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung, ggf. auch homogener Bebauung. Darüber hinaus ist diese Wohnlage meist mit Gewerbe oder Industrie durchmischt oder grenzt an diese Nutzungen an. Sie weist eine für die dezentrale Lage eher geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt auf. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein. [...]

In den Dezentralen Stadtbereichen liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor. Die Gebiete können durch ein größeres Angebot an Grün- und Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt geprägt sein. Es können darüber hinaus auch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf bzw. eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorliegen.“

Anmerkung: die Kategorie gem. Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2021 ist ebenfalls: einfache Wohnlage

Monitoring Soziale
Stadtentwicklung Berlin
2021 (MSS 2021):
Status-Index 2021
Dynamik-Index 2021

Das Geoportal Berlin stellt Informationen zum „Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2021 (MSS 2021)“ zur Verfügung. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung wird demnach als kontinuierliches Stadtbeobachtungssystem der sozialräumlichen Entwicklung erstellt. Das MSS 2021 basiert auf drei Index-Indikatoren Arbeitslosigkeit (SGB II), Transferbezug (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen), die zur Bildung eines Status- und eines Dynamikindex herangezogen werden.

Der Status-Index 2021 verfügt über vier Qualitäten (hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig) und weist für den Bewertungsgegenstand folgende Kategorie aus:

mittel

Der Dynamik-Index 2021 verfügt über drei Kategorie (positiv, stabil, negativ) und weist für den Bewertungsgegenstand folgendes aus:

stabil

Beeinträchtigungen,
Lärm

keine wesentlichen während des Ortstermins wahrnehmbar sowie lagetypisch geringe Immission durch Straßenverkehr feststellbar

Das Geoportal Berlin (Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (Umweltatlas)) weist als höchste Angabe aus:

50,4 db(A)

Einordnung: eine besonders ruhige Wohnlage läge vor bei < 50 db(A)

3.4 Planungsrecht, weitere städtebauliche Maßgaben, Denkmalschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) weist der Bauleitplanung die Aufgabe zu, die bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten oder festzusetzen.

Flächennutzungsplan	Gem. Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S.31) befindet sich der Bewertungsgegenstand im Bereich einer Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8. Ein FNP trifft jedoch nur vorbereitende und keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.
Verbindliches Planungsrecht	<p>Gemäß Geoportal Berlin gilt für das Grundstück der Berliner Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958. Danach ist für den Bewertungsgegenstand Folgendes vorzufinden:</p> <p>Allgemeines Wohngebiet mit einer Baustufe II/3. Dies bedeutet eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung ins Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt). Ungeachtet dessen genießt der Bewertungsgegenstand in seiner Art und dem Maß der baulichen Nutzung durch seinen genehmigten Zustand Bestandsschutz.</p>
Weitere städtebauliche Maßgaben	Eine Ausweisung als Sanierungs-, Quartiersmanagement-, Entwicklungs- oder Erhaltungsgebiet liegt nicht vor.
Denkmalschutz	<p>gem. Berliner Denkmalkarte (Geoportal Berlin) sowie Denkmaldatenbank des Landesdenkmalamts Berlin:</p> <p>kein Denkmalschutz</p>

3.5 Baulast(en), bauordnungsrechtliche Situation, Beitragszustand und Erschließung

Baulasten	<p>Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt – Bau- und Wohnungsaufsicht – am 26.05.2023 per schriftlicher Auskunft, dass keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.</p> <p>Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.</p>
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen	<p>Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt – Bau- und Wohnungsaufsicht – am 26.05.2023 per schriftlicher Auskunft, dass eine baubehördliche Beanstandung bzgl. eines anderen Wohngebäudes der Gesamtanlage bestand. Bezogen auf das Wohngebäude Wichurastraße 117 teilt das Bezirksamt keine baubehördliche Beschränkung, Beanstandung oder Bauauflage mit.</p> <p>Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.</p>
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	ortsübliche Erschließung, u.a. elektrischer Strom, Wasser, jeweils aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, TV-Anschluss, Telefonanschluss

**Beitrags- und Abgaben-
zustand**

Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Straßen- und Grünflächenamt, Tiefbau- und Grünflächenverwaltung am 08.06.2023 per schriftlicher Auskunft in einer Erschließungsbeitragsbescheinigung, dass „das oben genannte Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Wichurastraße erschlossen wird. Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die Wichurastraße noch zu entrichten.

Die Wichurastraße, durch die das oben genannte Grundstück erschlossen wird, ist noch nicht im Sinne der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig hergestellt.

Nach der endgültigen Herstellung, deren Zeitpunkt noch nicht angegeben werden kann, ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag für diese Erschließungsanlage entsprechend den Vorschriften der genannten Gesetze zu zahlen.

Derzeit sind keine Beträge fällig oder gestundet.“

Der SV fragte am 24.07.2023 beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Straßen- und Grünflächenamt, Tiefbau- und Grünflächenverwaltung nach und erhielt telefonisch die Auskunft, dass aktuell keine Baumaßnahmen bzw. die endgültige Herstellung der Wichurastraße geplant sind.

Somit lässt sich zusammenfassen:

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die Wichurastraße noch zu entrichten. Der Zeitpunkt der endgültigen Herstellung ist nicht bekannt, entsprechend können ggf. in der Zukunft anfallende Beiträge aktuell nicht beziffert werden. Derzeit sind keine Beträge fällig oder gestundet.

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

3.6 Bodenbelastungskataster, Altlasten u.ä.

**Bodenbelastungs-
kataster (BBK)**

sowie

Altlasten (Immissionen,
schädliche Bodenverän-
derungen)

Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Umwelt- und Naturschutzamt am 26.05.2023 per schriftlicher Auskunft, dass das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen ist.

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

Auch während des Ortstermins ergaben sich bezogen auf die zugänglichen Bereiche keine Anhaltspunkte zum Bestehen etwaiger Altlasten.

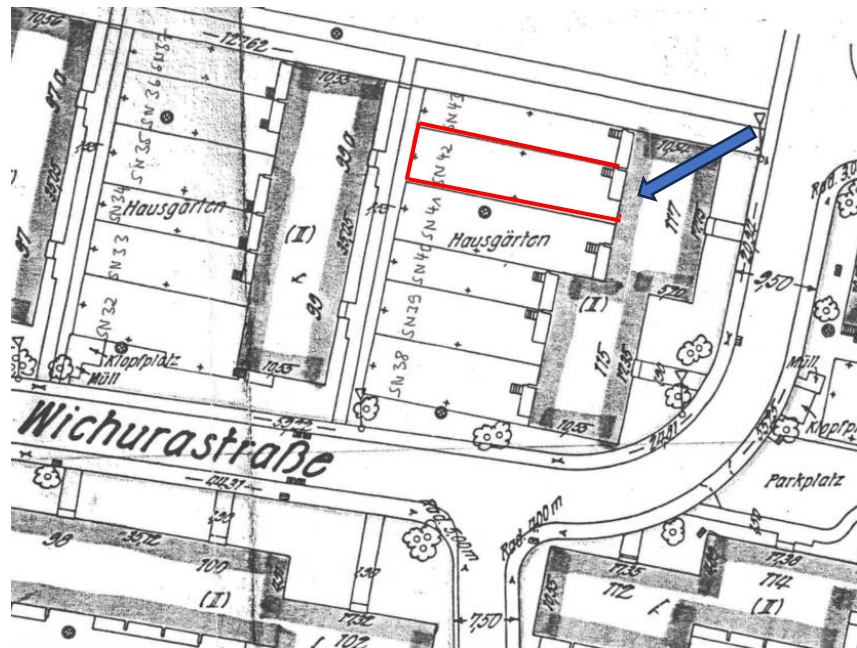
Die Untersuchung und Bewertung des Objekts in Bezug auf Altlasten gehörten nicht zur Beauftragung. Es wird insgesamt ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgegenstands unterstellt.

Hausschwamm

In den vorliegenden Protokollen der Versammlungen der WEG Wichurastr.89-117 unger. sowie auf Nachfrage bei der WEG-Verwaltung besteht kein Hinweis, dass Verdachtsstellen auf Hausschwamm vorliegen.

3.7 Lage der Wohnung im Wohngebäude, Wohnfläche und Sondernutzungsrecht

Anzahl der Eigentumseinheiten	Im Wohngebäude Wichurastraße 117 befinden sich 6 Eigentumseinheiten.
Lage der Wohnung im Wohngebäude	Die Wohnung Nr. 79 liegt im Erdgeschoss (Hochparterre), Mitte. Sie verfügt über einen Balkon inkl. Zugang zur Gartenfläche SN 42.
Raumaufteilung	<p>Die Wohnung Nr. 79 besteht laut Teilungserklärung vom 31.08.2000 sowie den dazugehörigen Anlagen wie Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.08.2000 korrespondierend mit den entsprechenden Bauakten aus:</p> <p>Flur (ohne Fenster)</p> <p>Abstellraum/Abstellbereich, vom Flur abgehend (ohne Fenster)</p> <p>Bad (ohne Fenster, „Innenbad“)</p> <p>Küche (mit Fenster)</p> <p>1 Zimmer (mit Fenster); über eine Balkontür ist der Balkon erreichbar, von dem wiederum eine Treppe in den Garten führt.</p>
Wohnflächenangabe	<p>Ein Aufmaß oder eine detailliertere Vermessung waren nicht Bestandteil der Beauftragung und wurden dementsprechend nicht durchgeführt. Auch war die Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich.</p> <p>Die Wohn-/Nutzfläche beträgt laut Teilungserklärung vom 31.08.2000 sowie den dazugehörigen Anlagen wie Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.08.2000 ca. 30,63 m².</p> <p>Die o.g. Angabe korrespondiert mit einer Berechnung des SV auf Grundlage der bemaßten Anlagen besagter Teilungserklärung findet nachfolgend Eingang in die Wertermittlung. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind gegebenenfalls Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.</p>
Angaben zum Sondernutzungsrecht aus der Teilungserklärung	<p>Die Teilungserklärung vom 31.08.2000 verweist in Abschnitt 6 ab Seite 4 auf das Folgende:</p> <p>„b) Sämtliche Erdgeschoßwohnungen verfügen über Gärten. Die Gärten werden als Sondernutzungsrechte begründet und sind den jeweiligen Eigentümern der Erdgeschoßwohnungen [...] zugewiesen. [...]</p> <p>c) Eine exakte Vermessung [...] der Gärten durch einen Vermessungsingenieur ist nicht erfolgt. [...]</p> <p>d) Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an [...] dem ihm zugewiesenen Garten, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.“</p> <p>Auch die Gartenfläche SN 42 war während des Ortstermins nicht zur Besichtigung zugänglich. Anhand einer Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung als Bestandteil der Teilungserklärung kann vorbehaltlich (und abzüglich der Fläche des Balkons) ein grober Näherungswert mehr als 100 m² für die Gartenfläche SN 42 angegeben werden.</p>



Quelle: Lageplan Wichurastraße inkl. Sondernutzungsrechte; blauer Pfeil weist auf die ungefähre Lage der Wohnung Nr. 79 im Wohngebäude Wichurastraße 117; rote Umrandung: Gartenfläche SN 42

Abstellraum im KG	Die Kellerabteile bzw. Abstellräume im KG des Wohngebäudes Wichurastraße 117 befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Es gibt keine direkte Zuordnung zu den Eigentumseinheiten, jedoch scheinen eine ausreichende Anzahl von Abstellräumen für die Eigentumseinheiten vorhanden zu sein.
Kfz-Stellplatz	Der Wohnung Nr. 79 ist kein Kfz-Stellplatz o.ä. zugeordnet.

3.8 WEG und UG, Mietverhältnis(se), Wohngeld und Rücklagen

<p>WEG und Untergemeinschaften (zur Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung)</p>	<p>Gem. Teilungserklärung vom 31.08.2000 wird die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) aus der Hausgemeinschaft aller Wohnungseigentümer der 86 Wohnungen der Gesamtanlage Wichurastraße 89, 89 A, 89 B, 91, 91 A, 93, 93 A, 95, 95 A, 95 B, 97, 97, A, 99, 99 A, 115, 117 in Berlin-Lankwitz gebildet.</p> <p>Gemäß Teilungserklärung, S. 12 f. werden zur gesonderten Ermittlung und Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung neben der Hausgemeinschaft aller Wohnungseigentümer sieben Untergemeinschaften gebildet. Demnach wird der Bewertungsgegenstand der Untergemeinschaft 7 mit den Gebäudekomplexen Wichurastraße 115 und 117 (WE 75-86) zugeordnet. Instandhaltung und Instandsetzung der sieben Gebäudekomplexe obliegen demnach den Eigentümern von Wohnungen in dem jeweiligen Gebäudekomplex (Untergemeinschaften), die Kostenaufteilung erfolgt im Verhältnis zu den Miteigentumsanteilen.</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Gem. Teilungserklärung vom 31.08.2000 sollen die Wohnungen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines freien Berufs oder eines Gewerbes innerhalb der Wohnung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.</p>

Mietverhältnisse	Dem SV wurden keine entsprechenden Verträge zu Wohnung oder Gartenfläche vorgelegt, noch anderweitig das Bestehen von Mietverhältnissen oder Hinweise darauf bekannt.
Wohnungs- und Mietpreisbindung	Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf am 24.05.2023 auf Anfrage des SV, dass es sich laut dem bezirklichen Wohnungskataster um ehemals mit öffentlichen Mitteln errichtete Wohnungen handelt. Zu diesen Wohnungen ist ein Ende der Förderung mit dem Datum 31.12.1999 hinterlegt. Im Ergebnis besteht somit seit diesem Datum für die vorgenannten Adressen keine Wohnungs- bzw. Mietpreisbindung mehr.
Wohngeld / Hausgeld inkl. Rücklagenanteil	<p>Das ab dem 01.01.2023 zu zahlende Wohngeld / Hausgeld inkl. Rücklagenanteil beläuft sich gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023 auf 188,00 Euro und teilt sich wie folgt auf:</p> <p>Hausgeld WEG: 146,00 Euro</p> <p>Rücklagenanteil Hausgem. WEG: 42,00 Euro</p>
Instandhaltungsrücklage/ Erhaltungsrücklage	<p>Gem. Protokoll der Versammlung der WEG Wichurastr. 89-117 unger. vom 15.06.2023 hat die Untergemeinschaft 7 - Wichurastr. 115/117 - bezogen auf die Erhaltungsrücklage beschlossen, die jährliche Zuführung in die Erhaltungsrücklage der Untergemeinschaft von derzeit ~ 1,00 Euro/m²/monatlich auf ~ 1,30 Euro/m²/monatlich zu erhöhen. Der jährliche Zuführungsbetrag beträgt demnach ab dem 01.01.2024: 9.350 Euro. Die Kostenverteilung erfolgt wie gehabt nach Miteigentumsanteilen.</p> <p>Der konkrete Betrag bezogen auf den Bewertungsgegenstand lag dem SV bei Fertigstellung dieses Gutachtens nicht vor.</p> <p>Auf die weiter oben in diesem Abschnitt unter „WEG und Untergemeinschaften (zur Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung)“ beschriebene Konstellation von Hausgemeinschaft aller Wohnungseigentümer und sieben Untergemeinschaften sei an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Die den Miteigentumsanteilen des Bewertungsgegenstands zurechenbare Rücklage beläuft sich per 31.12.2022 gem. Angabe der WEG-Verwaltung auf 2.349,64 Euro.</p>

4. Beschreibung von Gesamtanlage und Bewertungsgegenstand

4.1 Gesamtanlage

Das Grundstück (Gesamtanlage) Wichurastraße 89-99 A (ungerade), 115, 117 in 12249 Berlin auf dem Flurstück 85/65 ist mit zweigeschossigen, vollunterkellerten Mehrfamilienhäusern bebaut, die in Zeilenbebauung (in Linie, teilweise auch Teil versetzt) angeordnet sind. Gemäß Teilungserklärung vom 31.08.2000 sowie den dazugehörigen Anlagen wie Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.08.2000 verfügt die Gesamtanlage über sieben Wohnblocks mit 16 Aufgängen, 86 Wohnungen und 43 Gartenflächen. Hinweise auf ausgebaute Dachgeschosse ergaben sich nicht.

Charakteristisch für die Gesamtanlage sind neben den begrünten Vorgärten die Gartenflächen, die jeweils vor den Wohnungen im Erdgeschoss liegen und über deren Balkone und eine entsprechende Treppe erreichbar sind. Zudem sind befestigte Zufahrten und Zuwegungen sowie Kfz-Stellplätze, darüber hinaus Standplätze für Entsorgungstonnen/-container vorhanden.

4.2 Wohngebäude Wichurastraße 117, Wohnung Nr. 79 und Gartenfläche SN 42

Die nachfolgende Baubeschreibung sowie Aussagen über Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden dienen der Verkehrswertermittlung und stellen (anders als bei einem Bauschadengutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Die Beschreibung erfolgt nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und basiert teilweise auf Aussagen aus Bauakte(n) bzw. Grundakte(n) und Energieausweis. Bauteilerstörende Untersuchungen zur Feststellung von nicht sichtbaren, verdeckten oder schwer zugänglichen Mängeln und Schäden wurden nicht durchgeführt und waren nicht Bestandteil der Beauftragung. Demnach übernimmt der SV keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden sowie etwaigen Schadstoffbelastungen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die Beschreibung dient zur Ableitung des Verkehrswerts.

In den Bauakte(n) bzw. Grundakte(n) sind keine Unterlagen, wie z.B. ein Schlussabnahmeschein o.ä. zu finden, die auf das genaue Erstellungsjahr der baulichen Anlage referenzieren. Gemäß Energieausweis ist als Baujahr 1958 angegeben. Das Erscheinungsbild der Gesamtanlage korrespondiert mit dieser Baujahresangabe sowie den weiteren (Planungs-) Unterlagen der Bauakte(n) bzw. Grundakte(n).

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Wohngebäude Wichurastraße 117, die zu bewertende Wohnung Nr. 79 sowie die Gartenfläche SN 42:

Gebäudeart Wohngebäude	Mehrfamilienhaus Zeilenbebauung, versetzt zu Wohngebäude Wichurastr. 115
Baujahr	1958 (Angabe Energieausweis)
Anzahl der Geschosse	2-geschossig mit EG (Hochparterre) und OG, vollunterkellert
Treppenraum	dem Baujahr entsprechend und gepflegt: Wände und Decke verputzt und gestrichen, Eingangsbereich sowie Stufen und Podeste zu Wohnungen in EG und OG mit Steinbelag, Metallgeländer mit Handlauf; Stufen zum Keller in Betonausführung
Vorgarten	straßenseitig vorhanden, begrünt und gepflegt
Zuwegung	mit Betonsteinen belegt
Modernisierung	im Zuge der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen gem. Angaben der WEG-Verwaltung sukzessive modernisiert
Angaben aus dem Energieausweis (EA)	Energieverbrauchsausweis aus 2018, Gültigkeit: 17.09.2028 Energieverbrauch: 160 kWh/(m² * a) Nennung im Energieausweis als „Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen“ des Gebäudes, Bau- oder Anlagenteile als Einzelmaßnahme: Fenster Oberste Geschossdecke

Das Wohngebäude weist folgende Nutzungseinheiten auf:

Kellergeschoss	Mieterkeller (Kellerabteile), Raum für Gasheizung, Trockenräume, Hausanschlüsse
Erdgeschoss / (Hochparterre)	3 Wohnungen pro Etage
Obergeschoss	3 Wohnungen pro Etage

Der Besichtigung während des Ortstermins ergab bzw. den Bauakte(n) ließ sich das Folgende entnehmen:

Fassade	<p>verputzt und gestrichen, Vorderseite im Bereich des Treppenraums mit Klinkerbelag dunkel abgesetzt, Sockelzone farblich abgesetzt</p> <p>Giebelseiten mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS, ca. 10 cm dick), das auf einer Breite von ca. 50 cm auch die Vorderseite bedeckt</p> <p>Balkone an Rückseite, im EG mit Metalltreppen inkl. Metallhandlauf als Zugang zu den Gartenflächen</p>
Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Einzel-/Streifenfundamente
Außenwände	Mauerwerk, gem. Bauakte(n) 30 cm dick
Innenwände	<p>Mauerwerk zwischen den Wohnungen, gem. Bauakte(n) 24 cm dick sowie</p> <p>Trennwände zwischen den Räumen der Wohnung als Plattenwände, Leichtbauwände u.ä., gem. Bauakte(n) 5 cm dick</p>
Fenster und Rollläden (Wohnung Nr. 79)	<p>gemäß Bauakte: je 1 Fenster in Küche und Zimmer, zudem 1 Balkontür, jeweils aufgrund heruntergelassener Rollläden und/oder starkem Bewuchs der Gartenfläche nicht erkennbar;</p> <p>alle Fenster demnach zu einer Seite (keine „Querlüftung“ möglich)</p> <p>Rollläden (soweit sichtbar) aus Holz</p>
Besonnung und Belichtung	Ggf. sind Besonnung und Belichtung des Zimmers der Wohnung Nr. 79 eingeschränkt aufgrund des Baumbestands bzw. der Höhe der Bepflanzungen in unmittelbarer Nähe des Balkons.
Türen	<p>Haustür: Holztür gestrichen mit Glas-Einsatz; beidseitig Holzelemente gestrichen (an rechter Seite Briefkastenanlage integriert)</p> <p>Wohnungstür (Wohnung Nr. 79 in Außenansicht): Holz- oder Holzfüllungstür, gestrichen</p> <p>Zimmertüren: keine Angabe möglich</p>
Geschossdecken	keine Angabe möglich
Kellerdecke	vermutlich Trägerdecke aus Stein o.ä.

Keller	vollunterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
Dach	Dachform: Spitzdach mit geringer Neigung Dacheindeckung: bituminöse Eindeckung o.ä. Regenrinnen und -fallrohr aus Zinkblech außenliegende Entwässerung außenliegender Dachzugang über einzügige Steigleiter mit Rückenschutz, Stahl verzinkt o.ä.

Der technische Ausbau inkl. Ver- und Entsorgung gestaltet sich wie folgt:

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in das öffentliche Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen	einfache bis durchschnittliche Ausstattung Türöffner, Klingelanlage, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Fernseekabel
Heizung	zentral über Gasheizung über Vissmann Vitopent 200-W (Typ WH2B, Gas-Umlaufwasserheizer und Gas-Kombiwasserheizer, kein Typenschild mit Baujahr, Angabe aus dem Energieausweis „Baujahr Wärmerzeuger 2015“) Heizkörper: keine Angabe möglich
Art der Lüftung/ Kühlung	Fensterlüftung (Angabe aus dem Energieausweis)
Warmwasserversorgung (Wohnung Nr. 79)	konnte nicht besichtigt werden grundsätzlicher Hinweis der WEG-Verwaltung auf Anfrage des SV zur Warmwasserversorgung in der Gesamtanlage: Warmwasser über Gastherme oder Durchlauferhitzer (Sondereigentum)
Entsorgungstonnen/-container	Standplatz vor dem Grundstück Wichurastr. 95, ca. 50 m entfernt

Die Wohnung Nr. 79 weist folgende Aufteilung auf:

Raumaufteilung	Die Wohnung Nr. 79 besteht laut Teilungserklärung vom 31.08.2000 sowie den dazugehörigen Anlagen wie Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.08.2000 korrespondierend mit den entsprechenden Bauakten aus: Flur (ohne Fenster) Abstellraum/Abstellbereich, vom Flur abgehend (ohne Fenster) Bad (ohne Fenster, „Innenbad“) Küche (mit Fenster) 1 Zimmer (mit Fenster); über eine Balkontür ist der Balkon erreichbar, von dem wiederum eine Treppe in den Garten führt.
----------------	---

Zum Innenausbau und Ausstattung der Wohnung (u.a. Bodenbeläge, Wandbekleidungen, Deckenbekleidungen, sanitären Installation, Küchenausstattung) sind keine Angabe möglich.

Die Gartenfläche SN 42 war während des Ortstermins nicht begehbar, konnte jedoch von außen besichtigt werden (auf die Fotodokumentation wird verwiesen) und weist das Folgende auf:

Zugang	über den Balkon der Wohnung Nr. 79 mittels mehrstufiger Metalltreppe inkl. Metallhandlauf
Bewuchs und Bepflanzung	teilweise älterer Baumbestand (1 Nadelgehölz, 1 Obstbaum) Boden: unterschiedliche Qualitäten (zum Teil sandig) mit unterschiedlich hohem, wild anmutendem Bodenbewuchs durch Gräser u.ä. (keine zusammenhängende Rasenfläche o.ä. erkennbar), zudem weiterer Bewuchs mit Sträuchern und teilweise jüngeren Bäumen u.ä. (auch bis unmittelbar an den Balkon der Wohnung Nr. 79)
Einfriedung	Zaun zur benachbarten Gartenfläche SN 43 aus Holz („Jägerzaun“), Maschendrahtzaun zur (rückseitig) liegenden Zuwegung des Wohngebäudes Wichurastr. 99a, keine Zaunelemente zur benachbarten Gartenfläche SN 41 erkennbar
Boden- bzw. Wegbefestigung	wenige Stein-/Betonplattenelemente (Ausbildung eines Weges nicht erkennbar)

Bezüglich geplanter Baumaßnahmen und umfangreicherer, anstehender Reparaturen lässt sich feststellen:

geplante Baumaßnahmen bzw. anstehende Sanierungen/ Reparaturen	<p>Gemäß vorliegenden Protokollen der Versammlung der WEG Wichurastr. 89-117 unger. befasst sich die Eigentümergemeinschaft seit 2020 mit dem Thema „Reparaturmaßnahmen an den Dächern der Wohngebäude“.</p> <p>Laut Protokoll der Versammlung der WEG Wichurastr. 89-117 unger. vom 15.06.2023 wurde demnach auf der Eigentümerversammlung im Jahr 2022 darüber informiert, dass alle Dächer von der Dachrinne über den Einhang, sowie allen Anschlüssen an Schornsteinen und Einbauteilen nicht mehr funktionsfähig sind. Zudem wurde festgestellt, dass alle Dächer samt Abdichtung ab der Hälfte abrutschen. Die Ursache könnte eine falsch verbaute Dämmung oder ein minderwertig montierter Bohlenkranz sein.</p> <p>Eine auf der Eigentümerversammlung 2022 vereinbarte Vorgehensweise (Reparatur der Dächer in Höhe von 30.000 Euro) konnte nicht umgesetzt werden, da das Budget nicht ausreichend war.</p> <p>In diesem Kontext rät die WEG-Verwaltung gem. Protokoll der Versammlung vom 15.06.2023, in Bezug auf die Dächer nunmehr dringend tätig zu werden.</p> <p>Gem. Protokoll der Versammlung der WEG Wichurastr. 89-117 unger. vom 15.06.2023 sei nunmehr ein Architekturbüro mit der Planung der Dachsanierung bis zur Vorlage eines Preisspiegels (Leistungsphasen 1-7 HOAI) gemäß einem Angebot vom 20.04.2023 zu Kosten in Höhe von maximal 31.000 Euro zu beauftragen.</p> <p>Die Finanzierung der Baumaßnahmen soll nach Zuordnung der tatsächlichen Planungskosten aus den Erhaltungsrücklagen der jeweiligen Untergemeinschaften erfolgen und über die</p>
--	---

Baumsetzung die Eigentümergemeinschaft nach Vorlage des Preisspiegels in einer gesonderten Beschlussfassung befinden.

Wenn der Preisspiegel zur Ausführung der Dacharbeiten weit vor der ordentlichen Eigentümerversammlung 2024 vorliegt, soll die Verwalterin zudem eine außerordentliche Eigentümerversammlung zu diesem Beschlussgegenstand einberufen.

Einordnung:

Nach vorliegender Protokollage wurde bisher keine abschließende Entscheidung über den Umfang der durchzuführenden Reparaturmaßnahmen an den Dächern und damit einhergehende Kosten getroffen. Die Planungskosten (s.o.) sollen aus den Erhaltungsrücklagen der jeweiligen Untergemeinschaften getragen werden, Entscheidungen zum Umfang der durchzuführenden Reparaturmaßnahmen auf einer ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2024 oder zuvor auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung getroffen werden. Auch aufgrund des angegebenen zeitlichen Rahmens für einen Beschluss (ggf. in 2024) lässt sich keine akute Gefährdung oder zeitnaher Handlungsbedarf erkennen.

Anders als bei Neubauten oder jungen Baualtern sind bei Objekten wie dem Bewertungsgegenstand (Baualter ca. 65 Jahre) Schäden bzw. anstehende Maßnahmen wie die vorliegende nicht untypisch. In seinen Angaben zu Preisniveaus nimmt der Berliner Gutachterausschuss daher auch Gruppierungen nach Baualter vor. Grundsätzlich ist mit Reparaturen an Dächern, Fassade usw. im Verlauf der Lebensdauer von Gebäuden zu rechnen, für die WEG entsprechende Erhaltungsrücklagen bilden oder im Einzelfall Sonderumlagen beschließen können. Dies ist bei Baualtern wie dem vorliegenden nicht unüblich.

Dem SV wurde bis Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens keine abschließende Entscheidung zu Umfang und den damit einhergehenden Kosten bekannt, daher bleiben die Reparaturmaßnahmen an den Dächern zum jetzigen Zeitpunkt ohne Berücksichtigung in der Wertermittlung. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse zu konkreten Maßnahmen und Kosten ergeben, wäre dies ggf. in der Wertermittlung (s. Anmerkungen oben) zu berücksichtigen.

weitere Besonderheiten,
Schäden und Mängel

Wohngebäude Wichurastraße 117: keine wesentlichen erkennbar
Wohnung Nr. 79: keinen Angaben möglich

Zusammenfassend ist festzustellen:

Zustand

Die Gesamtanlage (soweit sichtbar) und das Wohngebäude Wichurastraße 117 befinden sich insgesamt in einem normalen Zustand. Es besteht kein augenscheinlich feststellbarer allgemeiner Renovierungsbedarf (bezüglich der Baumaßnahmen an den Dächern (Dachsanierung) und deren Planungsstand siehe Ausführungen weiter oben).

Zum Zustand der Wohnung Nr. 79 sind mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich.

Die Gartenfläche SN 42 macht einen ungepflegten und nicht unterhaltenen Eindruck.

5. Rahmendaten zu Marktsituation und Demographie

Marktsituation, Daten
zur wirtschaftlichen
Lage und Demographie

Gem. § 2 ImmoWertV sind allgemeine Marktverhältnisse und Wirtschaftslage bei der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die Absätze 1 und 2 des § 2 ImmoWertV lauten wie folgt:

„(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“

Allgemeine
Wirtschaftslage

Für das Kalenderjahr 2022 bezifferte das Statistische Bundesamt das Wachstum des BIP (preisbereinigt) mit 1,9 Prozent.

In der quartalsweisen Betrachtung sank gem. Mitteilung des Statistischen Bundesamts am 25.05.2023 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 1. Quartal 2023 gegenüber dem 4. Quartal 2022 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,3 Prozent. Bereits im 4. Quartal 2022 betrug das Wachstum „-0,5 %“. Damit verzeichnete die deutsche Wirtschaft zwei negative Quartale in Folge und rutschte in eine Rezession.

Quelle: <https://www.destatis.de/>

Die militärischen Auseinandersetzungen seit dem 24.02.2022 in Osteuropa wurden in vielen Teilen Europas und der EU zu einem gewichtigen bzw. bestimmenden Faktor in vielen politischen Bereichen. Gleichermaßen sind wirtschaftliche und politische Entwicklung seit dem 24.02.2022 von deutlicher Ungewissheit gekennzeichnet.

Regionale
Wirtschaftsdaten

Gem. Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg am 01.06.2023 führte die anhaltend hohe Inflation auch im 1. Quartal 2023 zu einem deutlichen Rückgang der Reallöhne in der Hauptstadtregion. Demnach sanken die Reallöhne (preisbereinigte Bruttomonatsverdienste aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einschließlich Sonderzahlungen) im 1. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal in Berlin um 2,4 Prozent.

Laut Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg am 22.06.2023 erhöhte sich im 1. Quartal 2023 die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahresquartal in Berlin um 2,2 Prozent auf 2.176.900. Damit setzte sich der seit dem 2. Quartal 2021 andauernde Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt in Berlin auf hohem Niveau fort, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik.

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Arbeitslosenquote (Region und Bund):

Berlin (Stand Mai 2023) in %: 7,7

Bundesrepublik Deutschland (Stand Mai 2023) in %: 5,5

Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten>

Kapitalmarkt: Im Wirtschaftsraum der Eurozone sowie bei westlichen Industrienationen hat die Inflation seit dem 24.02.2022 deutlich zugenommen.

Für das Kalenderjahr 2022 bezifferte das Statistische Bundesamt die Inflation für die Bundesrepublik Deutschland mit 7,9 Prozent.

Gem. Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg am 29.06.2023 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Berlin im Juni 2023 im Vergleich zum Juni 2022 um 5,9 Prozent. Damit schwächte sich die Teuerung gegenüber den Vormonaten in Berlin ab, blieb jedoch auf einem für die Eurozone und besonders für die Bundesrepublik Deutschland ungewöhnlich hohen Niveau.

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Weltweit waren für das Jahr 2022 und ersten beiden Quartale 2023 eine Anhebung der Leitzinsen (u.a. US-Zentralbank „Federal Reserve“) bzw. eine hohes Zinsniveau zu verzeichnen. Gem. Mitteilung der Europäische Zentralbank (EZB) am 15.06.2023 erhöhte sich der sog. Leitzins mit Wirkung zum 21.06.2023 auf 4,00 Prozent. Die Anhebung um 0,25 Prozentpunkte war bereits die achte Leitzins-Erhöhung in Folge seit Juli 2022.

Quelle: <https://www.ecb.europa.eu/>

Grundsätzlich führt ein hohes Zinsniveau auf dem Immobilienmarkt zu einem vorsichtigeren Nachfrageverhalten, besonders ausgeprägt bei Marktteilnehmern mit einer hohen Fremdfinanzierungsquote.

Regionale Demographie Gem. Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg am 20.06.2023 lebten in Berlin am 31.12.2022 insgesamt 3.755.251 Menschen, 77.779 Menschen bzw. 2,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Damit erreichte Berlin einen so hohen Bevölkerungsstand wie zuletzt Anfang der 1940er Jahre. Die Zuwanderung erfolgte hauptsächlich von Schutzsuchenden aus Osteuropa und von Menschen, deren Heimatländer schlechtere wirtschaftliche Bedingungen als Deutschland aufweisen. Grundsätzlich geht ein positiver Wanderungssaldo mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum einher.

Ergänzend seien nachfolgend demographische Daten zum Bezirk aufgeführt, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet:

Steglitz-Zehlendorf (Stand 31.12.2022): 294.115

Veränderung zum Vorjahr in %: +0,6

Bevölkerungsdichte Einwohner/km²: 2.868

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Regionaler Immobilienmarkt Gem. Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg am 16.06.2023 gab es am Jahresende 2022 in Berlin 2.014.562 Wohnungen. Das waren 16.407 Wohnungen bzw. 0,8 Prozent mehr als Ende 2021. Der Wohnungsbestand in Berlin ist in den letzten zehn Jahren um 137.578 Wohnungen bzw. 7,3 Prozent gewachsen.

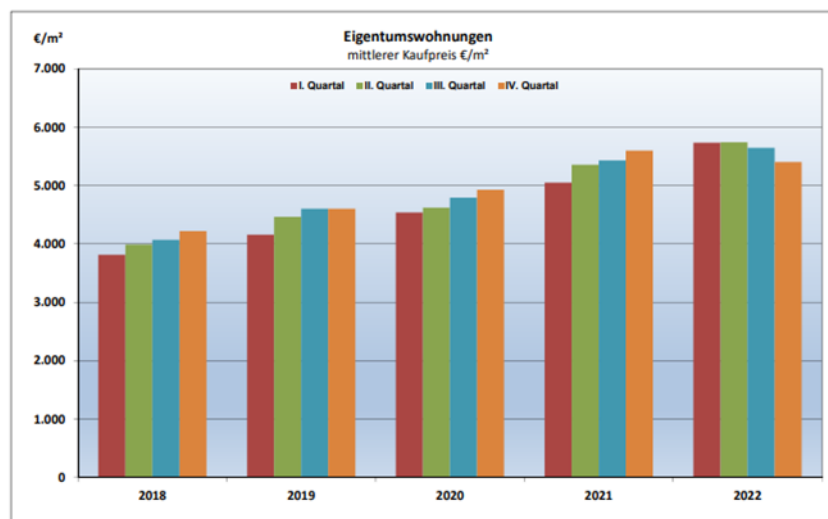
Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin („örtlicher GAA“) stellt in seinen Veröffentlichungen den Marktteilnehmern Daten zum Immobilienmarkt inkl. Bodenrichtwertkarten zur Verfügung. In seiner Publikation „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022“ erklärt der örtliche GAA auf S. 2:

„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. [...] 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.“

Bezogen auf das Marktsegment der Eigentumswohnungen stellt der örtliche GAA in seiner Publikation „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022“ auf S. 4 fest und illustriert auf S. 5:

„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.“



Quelle: Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin – Geschäftsstelle –

Die oben angeführte Graphik verdeutlicht die Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt. Bezogen auf den Berliner Immobilienmarkt und das Marktsegment der Eigentumswohnungen stellt der örtliche GAA in seiner Publikation „Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022“, S. 59, fest:

„Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage [...]“.

Als Preisspanne für Eigentumswohnungen im sog. Altbezirk Steglitz (Lankwitz gehört zu Steglitz) gibt der örtliche GAA für 2021 – jedoch ohne Differenzierung nach Wohnlage oder Baujahren – im Immobilienmarktbericht 2021/2022 auf S. 61 an:

Minimum: 3.018 Euro/m²
 Maximum: 6.336 Euro/m²
 Durchschnitt: 4.627 Euro/m²

Der örtliche GAA detailliert seine Darstellungen im Immobilienmarktbericht 2021/2022 auf S. 70 f. weiter hinsichtlich der Baujahre (ab 1950), der Lage im Stadtgebiet („City“ entspricht dabei nahezu den Innenstadt-Lagen innerhalb des sog. S-Bahn-Rings, „restliches Stadtgebiet“ nahezu allen anderen Lagen außerhalb des sog. S-Bahn-Rings) und der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus“. Bezogen auf den Bewertungsgegenstand lassen sich folgenden Daten darstellen:

Immobilienmarktbericht 2021/2022 des örtlichen GAA			
<i>Baujahre ab 1950; sog. restliches Stadtgebiet</i>			
<i>Preisniveau in €/m²: einfache und mittlere Wohnlage</i>			
<i>Verkäufe umgewandelter ehemaliger</i>			
<i>Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus</i>			
<i>Jahr 2021; "bezugsfrei"</i>			
Wohnlage	Minimum	Maximum	Mittel
einfach	2.648	4.501	3.609
mittel	2.797	4.486	3.625

Anmerkung: Die Mittelwerte für einfache und mittlere Wohnlage liegen relativ nah beieinander. Bezogen auf das Merkmal „bezugsfrei“ und „vermietet“ zeigen die zu Grunde liegenden Daten des Immobilienmarktberichts 2021/2022 eine größere Abweichung.

Grundsätzlich zeigen sich die durchschnittlichen Euro/m²-Preise des in der obigen Tabelle dargestellten Teilmarktsegments auf einem signifikant geringeren Niveau als für Eigentumswohnungen im sog. Altbezirk Steglitz (ohne Differenzierung nach Wohnlage oder Baujahren). Nach einer weiteren Darstellung des Berliner Gutachterausschuss erzielt ein signifikanter Anteil der Eigentumswohnungen in Steglitz-Zehlendorf Preise von 3.000 – 4.000 Euro/m² (vgl. IMB 2021/2022 S.62).

Das RDM-Online-Portal (RDM = Ring Deutscher Makler) weist für die Lage des Bewertungsgegenstands und bei einer mittleren Wohnlage folgende Durchschnittswerte aus:

Juli 2022: 3.800 Euro/m²
Jan. 2023: 3.600 Euro/m²

Korrespondierend mit den Ausführungen des Berliner Gutachterausschuss verzeichnet somit auch der RDM eine sinkende Tendenz der Preise (Anmerkung: „mittel“ ist die qualitativ geringste Wohnlage, die das RDM-Online-Portal für die Lage ausweist).

Die für den Bewertungsgegenstand relevante Bodenrichtwertzone zeigte folgende Entwicklung:

Entwicklung des Bodenrichtwerts		
Bodenrichtwertzone Nr. 1544		
Stichtag	€/m²	Δ
01.01.2022	1.600,00	
01.01.2023	1.400,00	-12,50%

Demnach sank der Bodenrichtwert zwischen den Stichtagen in den Jahren 2022 und 2023 um 12,5 Prozent.

6. Wertermittlung

6.1 Der Verkehrswert und seine Definition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach § 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Vorschriften der ImmoWertV anzuwenden.

6.2 Verkehrswertermittlung und Verfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** (allgemeines, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren) und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

6.3 Grundsätze und Kriterien für die Wahl von Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjekts vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgeblich ist. Typische Anwendungsbereiche sind z.B. selbst genutzte Einfamilienhäuser. Das **Ertragswertverfahren** wird insbesondere bei Objekten angewendet, deren erzielbare Erträge für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund stehen (Renditeaspekte). Typische Objekte sind hier z.B. Mehrfamilienwohn- sowie Büro- und Geschäftshäuser.

Dem **Vergleichswertverfahren** kommt von allen Verfahren eine Sonderstellung zu. Es spiegelt das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da dessen Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen mit vergleichbaren wertbestimmenden Eigenschaften. Typische Objekte sind Eigentumswohnungen. Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn eine hinreichende Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegt.

6.4 Verfahrenswahl

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Da es sich bei dem Bewertungsgegenstand um eine Eigentumswohnung (mit dem

Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche) handelt und durch den Berliner Gutachterausschuss eine hinreichende Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegt, erfolgt die Preisbildung hier ausschließlich nach dem Vergleichswertverfahren. Da im vorliegenden Fall keine marktgerechten Ergebnisse über das Ertragswert- oder Sachwertverfahren ableitbar sind, kann auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwerts verzichtet werden.

6.5 Wertermittlung

Die ImmoWertV 2021 legt in ihren §§ 24-26 Vorgaben fest, auf deren Grundlage der Vergleichswert zu ermitteln ist. Im Folgenden wird auf diese Vorgaben unter Berücksichtigung der weiteren Maßgaben der ImmoWertV 2021 Bezug genommen.

Die nachfolgende Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt auf Basis einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses („AKS-Online“) anhand folgender Merkmale: Eigentumswohnung, Baujahre von 1948 bis 1968, Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz (603), Vertragsdatum: 01.01.2022 bis 03.07.2023, Anzahl der Räume: 1 bis 2.

Die durchgeführte Abfrage ergab 20 Kauffälle und ist auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsgegenstand zu prüfen. Nach einer ersten Untersuchung wird die Abfrage um Kauffall Nr. 9 bereinigt, da dessen Wohn-/Nutzfläche mehr als doppelt so groß ist wie die des Bewertungsgegenstands. Die Abfrage wird zudem um die Kauffälle Nr. 6 und 13 bereinigt, da diese keinen Balkon bzw. Loggia aufweisen (siehe jeweils Streichung der Zeile in der Tabelle).

Die verbleibenden Kaufpreise sind hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt (Bewertungsgegenstand) und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmend. Sie können für die Vergleichswertermittlung als vergleichsg geeignet herangezogen werden und stellen sich in anonymisierter Form, ohne Angabe der genauen postalischen Anschrift, im Überblick wie folgt dar:

Eigenschaften der einzelnen Kaufpreise											
Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Block	Lage im Objekt	Anzahl Räume	SNR	Balkon/ Loggia	Verfügbarkeit	Wohn-/Nutzfläche in m²	Kaufpreis je m² in €	Kaufpreis in €
1	06.01.2022	1959	67659	2. OG	2		ja	verm.	49,70	3.018	150.000
2	02.02.2022	1957	67656	EG	1	Garten	ja	bzg-frei	30,48	4.167	127.000
3	02.03.2022	1959	67659	3. OG	2		ja	verm.	49,70	3.441	171.000
4	03.03.2022	1959	67659	2. OG	2		ja	verm.	51,20	2.734	70.000
5	15.03.2022	1959	67044	EG	1		ja	bzg-frei	32,80	5.030	165.000
6	18.03.2022	1961	67036	EG	2		nein	bzg-frei	52,80	5.398	285.000
7	20.04.2022	1959	67660	1. OG	2		ja	verm.	49,30	3.550	175.000
8	23.05.2022	1955	67070	1. OG	2		ja	verm.	49,20	3.862	190.000
9	07.06.2022	1959	67659	EG	2		ja	verm.	69,60	2.464	171.500
10	26.07.2022	1957	67656	EG	1	Garten	ja	verm.	30,48	7.874	240.000
11	24.08.2022	1959	67074	3. OG	1		ja	bzg-frei	35,10	3.960	139.000
12	06.09.2022	1959	67659	EG	2		ja	verm.	49,70	3.682	183.000
13	24.11.2022	1955	67058	1. OG	2		nein	verm.	58,40	2.723	159.000
14	19.01.2023	1959	67659	2. OG	1		ja	verm.	38,60	4.119	159.000
15	24.01.2023	1959	67660	3. OG	2		ja	bzg-frei	50,40	3.274	165.000
16	03.03.2023	1958	67098	EG	1		ja	bzg-frei	34,85	4.591	160.000
17	03.04.2023	1957	67656	1. OG	2		ja	bzg-frei	54,15	3.915	212.000
18	18.04.2023	1961	67631	3. OG	2		ja	bzg-frei	52,00	3.808	198.000
19	03.05.2023	1959	67659	3. OG	1		ja	bzg-frei	38,60	3.523	136.000
20	02.06.2023	1959	67659	2. OG	1		ja	verm.	38,60	2.565	99.000
Auswertung											
Mittelwert									43,23	3.947,82	161.117,65
maximaler Kaufpreis										7.874	
minimaler Kaufpreis										2.565	

Die Anzahl der oben verbleibenden 17 Vergleichskauffälle stellt sich für eine Auswertung insbesondere auch unter statistischen Gesichtspunkten als ausreichend dar. Die Vergleichskauffälle sind nunmehr auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungsobjekt (Bewertungsgegenstand) bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Anpassung G: Eine **Anpassung** erfolgt wegen des Sondernutzungsrechts an einer **Gartenfläche**: der Bewertungsgegenstand sowie zwei Vergleichskauffälle verfügen gem. Angabe aus der Kaufpreissammlung über ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Es ist davon auszugehen, dass potentielle Erwerbende eine Wohnung mit Garten einer Wohnung ohne Garten vorziehen würden und demzufolge einen höheren Preis zu zahlen bereit sind. Für Wohnungen ohne Garten wird daher eine Anpassung vorgenommen: Zuschlag 5,0 %.

Anpassung V: Eine weitere **Anpassung** erfolgt bzgl. des **Vertragszustands**: Mietverhältnisse zum Bewertungsgegenstand wurden nicht vorgelegt und sind auch anderweitig nicht bekannt geworden. Für Berlin ist von einem begrenzten Angebot an Wohnungen und einem Nachfrageüberhang auszugehen mit der Folge, dass verfügbare bzw. bezugsfreie Wohnungen höhere Preise erzielen, da sie für eine Eigennutzung in Frage kommen. Für vermietete Wohnungen wird daher eine Anpassung vorgenommen: Zuschlag 5,0 %.

Anpassung K: Eine **Anpassung** aufgrund **konjunktureller Entwicklung** erfolgt, um die Vergleichskauffälle an Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungsstichtag anzupassen. Demnach belasten die militärischen Auseinandersetzungen in Osteuropa, die mit einem hohen Inflationsniveau, gesunkenen Reallöhnen, sinkenden BIP (Rezession) und im Vergleich zu den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegenen Fremdkapitalkosten den Immobilienmarkt. In der Summe haben die Unsicherheiten stark zugenommen und Marktteilnehmer mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil verlassen zuerst

den Immobilienmarkt. In seiner Publikation „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022“ erklärt der örtliche GAA: „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.“ Eine gegenläufige Entwicklung bezogen auf den WEST ist nicht erkennbar. Korrespondierend zur o.g. Situation zeigte die für den Bewertungsgegenstand relevante Bodenrichtwertzone folgende Entwicklung von 2022 zu 2023: Absinken des Bodenrichtwerts um 12,5 Prozent (vgl. Abschnitt 5).

In Würdigung der o.g. Aspekte wird bezogen auf die für den Bewertungsgegenstand relevanten Marktverhältnisse des Teilmarktsegments von einer sich abschwächenden Marktdynamik hinsichtlich des WEST ausgegangen, diese sachverständig eingeschätzt in einer Höhe von:

pauschal -6,0% pro Jahr

und anteilig als monatsweise Anpassung bezogen auf den für den Bewertungsgegenstand relevanten WEST vorgenommen.

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen. Die angepassten Vergleichskaufpreise stellen sich tabellarisch wie folgt dar:

angepasste Vergleichskaufpreise										
Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis je m ² in €	Anpassung K -6% p.a.	SNR	Anpassung G +5%	Balkon/ Loggia	Verfüg- barkeit	Anpassung V +5%	Wohn-/Nutz- fläche in m ²	(angepasst) je m ² in €
1	06.01.2022	3.018	2.746,38		150,90	ja	verm.	150,90	49,70	3.048,18
2	02.02.2022	4.167	3.812,81	Garten	0,00	ja	bzg-frei	0,00	30,48	3.812,81
3	02.03.2022	3.441	3.165,72		172,05	ja	verm.	172,05	49,70	3.509,82
4	03.03.2022	2.734	2.515,28		136,70	ja	verm.	136,70	51,20	2.788,68
5	15.03.2022	5.030	4.627,60		251,50	ja	bzg-frei	0,00	32,80	4.879,10
6	18.03.2022	5.398				nein	bzg-frei		52,80	5.398
7	20.04.2022	3.550	3.283,75		177,50	ja	verm.	177,50	49,30	3.638,75
8	23.05.2022	3.862	3.591,66		193,10	ja	verm.	193,10	49,20	3.977,86
9	07.06.2022	2.464				ja	verm.		69,60	2.464
10	26.07.2022	7.874	7.401,56	Garten	0,00	ja	verm.	393,70	30,48	7.795,26
11	24.08.2022	3.960	3.742,20		198,00	ja	bzg-frei	0,00	35,10	3.940,20
12	06.09.2022	3.682	3.497,90		184,10	ja	verm.	184,10	49,70	3.866,10
13	24.11.2022	2.723				nein	verm.		58,40	2.723
14	19.01.2023	4.119	3.995,43		205,95	ja	verm.	205,95	38,60	4.407,33
15	24.01.2023	3.274	3.175,78		163,70	ja	bzg-frei	0,00	50,40	3.339,48
16	03.03.2023	4.591	4.499,18		229,55	ja	bzg-frei	0,00	34,85	4.728,73
17	03.04.2023	3.915	3.856,28		195,75	ja	bzg-frei	0,00	54,15	4.052,03
18	18.04.2023	3.808	3.750,88		190,40	ja	bzg-frei	0,00	52,00	3.941,28
19	03.05.2023	3.523	3.487,77		176,15	ja	bzg-frei	0,00	38,60	3.663,92
20	02.06.2023	2.565	2.552,18		128,25	ja	verm.	128,25	38,60	2.808,68
Auswertung										
Mittelwert									43,23	4.011,66
maximaler Kaufpreis										7.795,26
minimaler Kaufpreis										2.788,68
Standardabweichung S										1.135,98
Mittelwert +1S										5.147,64
Mittelwert -1S										2.875,68
Variationskoeffizient V (= Standardabweichung / Mittelwert)										0,28

Anhand des Variationskoeffizienten V ist die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ersichtlich. Dabei stellt der Variationskoeffizient der Stichprobe den Quotienten aus Standardabweichung S / arithmetischen Mittel (Mittelwert) dar. Je größer der Variationskoeffizient, desto stärker ist die Streuung und demnach inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse mit einem Variationskoeffizienten > 0,4 sind demnach ungenau, gute Ergebnisse liegen bei einem Variationskoeffizienten < 0,2.

Der Variationskoeffizient der angepassten Vergleichskaufpreise beträgt 0,28 und zeigt an, dass der Mittelwert als Ergebnis noch verbessert werden kann. Demnach sind Extremwerte („Ausreißer“) aus der Stichprobe zu eliminieren, um die Aussagefähigkeit zu verbessern. Es werden alle angepassten Vergleichskaufpreise entfernt, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen, da hierbei davon auszugehen ist, dass der deutliche Unterschied des Kauffalls vom Mittelwert auf wertbeeinflussende Eigenschaften des entsprechenden Vergleichskauffalls hindeutet, welche nicht bekannt sind. Dies trifft auf die Kauffälle Nr. 4, 10 und 20 zu. Es erfolgt eine entsprechende Neuberechnung:

Neuberechnung angepasste Vergleichskaufpreise										
Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis je m ² in €	Anpassung K -6% p.a.	SNR	Anpassung G +5%	Balkon/ Loggia	Verfüg- barkeit	Anpassung V +5%	Wohn-/Nutz- fläche in m ²	(angepasst) je m ² in €
1	06.01.2022	3.018	2.746,38		150,90	ja	verm.	150,90	49,70	3.048,18
2	02.02.2022	4.167	3.812,81	Garten	0,00	ja	bzg-frei	0,00	30,48	3.812,81
3	02.03.2022	3.441	3.165,72		172,05	ja	verm.	172,05	49,70	3.509,82
4	03.03.2022	2.734	2.515,28		136,70	ja	verm.	136,70	51,20	2.788,68
5	15.03.2022	5.030	4.627,60		251,50	ja	bzg-frei	0,00	32,80	4.879,10
6	18.03.2022	5.398				nein	bzg-frei		52,80	5.398
7	20.04.2022	3.550	3.283,75		177,50	ja	verm.	177,50	49,30	3.638,75
8	23.05.2022	3.862	3.591,66		193,10	ja	verm.	193,10	49,20	3.977,86
9	07.06.2022	2.464				ja	verm.		69,60	2.464
10	26.07.2022	7.874	7.401,56	Garten	0,00	ja	verm.	393,70	30,48	7.795,26
11	24.08.2022	3.960	3.742,20		198,00	ja	bzg-frei	0,00	35,10	3.940,20
12	06.09.2022	3.682	3.497,90		184,10	ja	verm.	184,10	49,70	3.866,10
13	24.11.2022	2.723				nein	verm.		58,40	2.723
14	19.01.2023	4.119	3.995,43		205,95	ja	verm.	205,95	38,60	4.407,33
15	24.01.2023	3.274	3.175,78		163,70	ja	bzg-frei	0,00	50,40	3.339,48
16	03.03.2023	4.591	4.499,18		229,55	ja	bzg-frei	0,00	34,85	4.728,73
17	03.04.2023	3.915	3.856,28		195,75	ja	bzg-frei	0,00	54,15	4.052,03
18	18.04.2023	3.808	3.750,88		190,40	ja	bzg-frei	0,00	52,00	3.941,28
19	03.05.2023	3.523	3.487,77		176,15	ja	bzg-frei	0,00	38,60	3.663,92
20	02.06.2023	2.565	2.552,18		128,25	ja	verm.	128,25	38,60	2.808,68
Auswertung										
Mittelwert									43,90	3.914,68
maximaler Kaufpreis										4.879,10
minimaler Kaufpreis										3.048,18
Standardabweichung S										500,54
Mittelwert +1S										4.415,23
Mittelwert -1S										3.414,14
Variationskoeffizient V (= Standardabweichung / Mittelwert)										0,13

Die angepassten und extremwertbereinigten Vergleichspreise stellen sich nach den einzelnen, weiter oben detailliert dargestellten Anpassungen mit einer Bandbreite von ca. 3.048,18 €/m² bis ca. 4.879,10 €/m² für die Objekteigenschaften homogen dar. Auch die statistische Kenngröße des Variationskoeffizienten, die das relative Streuungsmaß darstellt, ist mit einem Kennwert von 0,13 als gut einzuschätzen, weshalb die o.g. verbleibenden Vergleichskauffälle verwendbar sind.

Weitere Anpassungen oder Eliminierungen von Vergleichskaufpreisen sind an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Nach erfolgten Anpassungen beträgt der vorläufige Vergleichswert 3.914,68 €/m².

6.6 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / weitere Besonderheiten

Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 „Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ sind unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts zu verstehen.

Wertmäßige Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts werden somit korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Die Gartenfläche SN 42 des Bewertungsgegenstands weist die u.a. in Abschnitt 4 beschriebenen Merkmale und Zustand auf. Aufgrund des vorgefundenen Unterhaltungszustands wird sachverständig ein Abschlag von pauschal 2,5 Prozent als angemessen erachtet und als „boG Gartenzustand“ in den Berechnungen des vorliegenden Gutachtens in Ansatz gebracht.

Der Bewertungsgegenstand weist die u.a. in Abschnitt 3 beschriebene Besonderheit auf, dass Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die Wichurastraße noch zu entrichten sind. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass potentielle Erwerbende bei zwei ansonsten identischen Grundstücken ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück einem Grundstück vorziehen, für das noch Erschließungsbeiträge zu entrichten sind. Die Baupreise sind in den zurückliegenden 18 Monaten stark gestiegen. Selbst wenn sich die Steigerung verlangsamt, ist von einem kontinuierlich hohen Niveau der Baupreise auszugehen. Für das Grundstücksmerkmal wird sachverständig ein Abschlag von pauschal 0,5 Prozent als angemessen erachtet und als „boG Erschließungsbeitragszustand“ in den Berechnungen des vorliegenden Gutachtens in Ansatz gebracht.

6.7 Berechnung des Vergleichswerts

Der Vergleichswert des Bewertungsgegenstands berechnet sich auf Basis des ermittelten vorläufigen Vergleichswerts unter Einbeziehung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) und der Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsgegenstands wie folgt:

Vergleichswertermittlung		
	vorläufiger Vergleichswert	3.914,68 €/m ²
	Berücksichtigung der boG, hier:	
-	"Gartenzustand" m. Wertminderung 2,5%	97,87 €/m ²
-	"Erschließungsbeitragszustand" m. Wertminderung 0,5%	19,57 €/m ²
=	Vergleichswert	3.797,24 €/m ²
x	Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsgegenstands	30,63 m ²
=	Vergleichswert Bewertungsgegenstand	116.309,46 €
=	Vergleichswert Bewertungsgegenstand gerundet	116.000,00 €

Der ermittelte Vergleichswert des Bewertungsgegenstands beträgt gerundet 116.000,00 Euro.

6.8 Verkehrswert

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung. Den Verkehrswert nach § 194 BauGB ermittelt der SV für den Bewertungsgegenstand über das Vergleichswertverfahren.

Aufgrund des Sachverhalts, dass der Bewertungsgegenstand nicht zur Besichtigung zugänglich war, liegen insbesondere über Zustand und Ausstattung der Wohnung keine Kenntnisse vor. Sachverständig wird daher ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 7,5 Prozent vorgenommen, so dass sich ein Verkehrswert in Höhe von rd. 116.000,00 Euro \cdot 7,5 % = 107.300,00 Euro und gerundet 107.000,00 Euro errechnet. Nunmehr ergibt sich für den Bewertungsgegenstand

67,56/10.000 ME-Anteil an Grundstück Wichurastraße 89, 89 A, 89 B, 91, 91 A, 93, 93 A, 95, 95 A, 95 B, 97, 97 A, 99, 99 A, 115, 117 in 12249 Berlin verbunden mit Sondereigentum an Wohnung SE-Nr. 79 und Sondernutzungsrecht an Gartenfläche SN 42

bezogen auf den **Wertermittlungsstichtag 03.07.2023** unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Vergleichswert ein gerundeter

Verkehrswert von 107.000,00 €.

Der Verkehrswert entspricht rund 3.493,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (30,63 m²) und liegt damit im Bereich der Spannen der Vergleichspreise, die aus dem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Berlin Gutachterausschuss für das auf den Bewertungsgegenstand zutreffenden Teilmarktsegment hervorgehen sowie in der Nähe der Durchschnittswerte des RDM-Online-Portals (vgl. Ausführungen in Abschnitt 5). Aufgrund der Merkmale des Bewertungsgegenstands war zu erwarten, dass eine Einordnung zwischen den in Abschnitt 5 genannten Durchschnitts- und Minimalwerten erfolgt. Der o.g. Verkehrswert wird als plausibel erachtet.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen erstellt. Es ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten sowie für unrichtige oder unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen ist ausgeschlossen.

Berlin, 03.08.2023

der Sachverständige

Arne Reinbold (M.A.)

digitales Exemplar ohne Unterschrift und Stempel

7. Beantwortung der Fragen des Gerichts

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- b) WEG-Verwaltung: Angabe entfällt in der PDF-Fassung. Höhe Wohngeld / Hausgeld inkl. Rücklagenanteil gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023: 188,00 Euro/Monat.
- c) Das Bestehen von Mietverhältnissen oder Hinweise darauf wurden nicht bekannt.
- d) Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG: Nach Auskunft des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf liegt keine Wohnpreisbindung vor.
- e) Das Vorhandensein eines Gewerbebetriebes konnte nicht festgestellt werden.
- f) Das Vorhandensein von Maschinen und Betriebseinrichtungen konnte nicht festgestellt werden.
- g) Energieausweis/Energiepass: lag vor mit Gültigkeit bis 17.09.2028, darin angegebener Energieverbrauch von 160 kWh/(m² * a)

8. Literaturangaben und Rechtsgrundlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden einschlägige, frei zugängliche Informationsquellen, u.a. die Angaben des örtlichen GAA sowie entsprechende Fachliteratur verwendet, u.a.:

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10., aktualisierte Auflage, Reguvis (Reguvis Fachmedien GmbH), Köln, 2023

Sprengher, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengher Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag, Neuwied, 2.10.2015

Renner, U., Sohni, M.: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 1.7.2012

Salden, George: Das Praxisbuch zur Dynamischen Methode; 1. Auflage; Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg, Mai 2021

Neufert, Ernst (Begründer), weitergeführt von Prof. Kister, Johannes: Neufert Bauentwurfslehre; 43. Auflage, Edition 2022, Springer Vieweg Verlag / Springer Fachmedien, Wiesbaden, 1.10.2021

Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung; 5. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 2019

Ertl, R., Egenhofer, M., Hergenröder, M., Strunck, T.: Typische Bauschäden im Bild; 3. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln, 2019

Bischoff, Bernhard: ImmoWertV 2021; 1. Auflage, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG, Kulmbach, 2021

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung (soweit zutreffend – jeweils aktuelle bzw. relevante Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Baunutzungsverordnung BauNVO

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, ggf. ImmoWertV 2010)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

DIN 277-1:2005-02

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

9. Anlagen

Digitales Exemplar (gem. Vorgaben PDF-Ausfertigung ohne Anlagen).