



## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.30** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 55,94m<sup>2</sup> Wohnfläche, vermietet, nebst Keller Nr. 30** eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **12.954 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Berlepschstr.122-144 (gerade), 14165 Berlin-Zehlendorf**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr.9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
76K 7/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
180.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
24.07.2023



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Teilungserklärung .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.8 Wohnflächenangabe .....	7
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	7
2.12 Baulasten .....	7
2.13 Erschließung .....	8
2.14 Bodenverunreinigungen .....	8
2.15 Objektverwaltung .....	8
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	8
3.3 Vergleichswertverfahren .....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	11
3.6 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes .....	12

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstr.9, 12203 Berlin.

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Berlepschstr.122-144 (gerade), 14165 Berlin-Zehlendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 24.07.2023 ab 16.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin mehrere Wohnungen innerhalb der Anlage, eine Reihe von Treppenräumen, Teilbereiche der Kellergeschosse sowie die Außenanlagen begangen. Ferner wurden die Wohnung Nr.30 in allen ihren Räumen sowie der Keller Nr.30 im Beisein der Mieterin besichtigt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 15.02.2023)

Amtsgericht Schöneberg  
Grundbuch von Düppel, Blatt 1919  
Wohnungsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	127,67/10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Berlepschstraße 122,124,126,128,130,132,134,136,138,140,142,144
Flur:	2
Flurstück:	801
Größe:	12.954 m <sup>2</sup>

...verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung vom 13. August 1996 und in dem dazugehörigen Aufteilungsplan vom 2.Juli 1996 mit Nr.30 bezeichneten Wohnung ...  
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13. August 1996... Bezug genommen...

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:

*Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

## 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Steglitz-Zehlendorf in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 1,3% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +0,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14165 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2023 mit 4.046,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Steglitz-Zehlendorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 6,5% im Berichtsmonat Juli 2023 indes deutlich unter dem Berliner Mittel von 9,1%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Steglitz-Zehlendorf mit 1,8% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2023 als „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer offenen Bauweise geprägt. Hierbei bestimmen Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Südlich desselben schließen Einfamilienwohnhäuser an, während nördlich die Freifläche des Museumsdorfs Düppel angrenzt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage hinreichend gesichert. Allerdings befinden sich die Einrichtungen weit überwiegend nicht in fußläufiger Entfernung.

Nächstgelegene Grünfläche ist der vorgenannte Freibereich des Museumsdorfs Düppel. Zudem sind die Freiflächen der umgebenden Privatgrundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die Lage ist als insgesamt vergleichsweise stark durchgrünt zu bezeichnen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Berlepschstraße	ca. 200 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Zehlendorf	ca. 1.700 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die Stadtrandlage des Objekts sowie ein Stellplatzangebot auf den Privatflächen gering bis mäßig.

Das Verkehrsaufkommen in der Berlepschstraße ist durch einen gewissen Anteil von Durchgangsverkehr sowie die dortige Buslinie leicht erhöht. Die hiermit verbundene Beeinträchtigung der zu bewertenden Wohnung wird jedoch aufgrund der Intensität der Emissionen sowie dem Umstand, dass sich diese nicht direkt angrenzend an den öffentlichen Straßenraum befindet, als untergeordnet betrachtet.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine anderweitigen Emissionen erkennbar.

## 2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

### Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und über die Berlepschstraße erschlossen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint dieses im Wesentlichen eben.

Hierauf wurden mit Erstellung im Jahr 1961 insgesamt 4 freistehende, dreigeschossige Baukörper zuzüglich einer Vollunterkellerung errichtet. Ferner befinden sich auf dem Grundstück 2 Garagenzeilen.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen sowie Stellplätze innerhalb der vorgenannten Garagen.

Im Kellergeschoss der Wohnhäuser sind im Wesentlichen Abstellräume untergebracht, die zu Lagerzwecken genutzt werden.

Jahgangsbedingt ist von Massivbauten auszugehen. Lediglich das schwach geneigte Dach wurde offensichtlich in Holzbauweise erstellt.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegende Dämmung mit Deckschicht, wurde lediglich partiell im Bereich der Giebel oder den jeweiligen Endhäusern der Wohnbebauungen aufgebracht.

Die Erschließung der Geschosswohnungsbauten erfolgt über mehrere Treppenaufgänge. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Die Wärmeversorgung ist über eine Ölzentralheizungsanlage gewährleistet.

Die Freiflächen, sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Das Grundstück ist zwar umzäunt. Allerdings ist dieses durch diverse Toranlagen von außen zugänglich.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen alters- und nutzungsbedingt typische Gebrauchsspuren auf.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken und staubarm dar. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

### **Wohnung Nr.30 nebst Keller Nr.30**

Die Wohnung Nr.30 befindet sich im 2.Obergeschoss innerhalb des Gebäudeteils der Berlepschstr.130, vom Ausgang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Badzimmer mit Außenwandanschluss, einem größeren Flur sowie einer Loggia. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Aufgrund der Lage der zu bewertenden Wohnung ist diese zweiseitig nach Süden und Norden belichtet.

Innerhalb der Einheit wurden Holzverbundfenster vorgefunden.

Die Wohnräume und der Flur sind mit einem Teppichboden belegt, während sich in der Küche ein PVC- oder Linoleumboden befindet. Im Übrigen verfügt die Küche über einen partiellen Fliesenspiegel oberhalb der Küchenzeile.

Auch im Badezimmer ist ein PVC- oder Linoleumboden vorhanden. Die Wände sind mit einer Tapete versehen.

Das Bad ist im Übrigen mit einem Stand-WC mit Aufputzspülkasten, einer freistehenden Badewanne sowie einem Handwaschbecken ausgestattet. Alle Objekte sind in Weiß gehalten.

Die graue Verfliesung der Loggia erscheint neueren Datums.

Der zur Wohnung gehörige Kellerraum Nr.30 ist über den gleichen Treppenraum zu erreichen, über den auch die Wohnung erschlossen ist.

Es handelt sich hierbei um einen mit einer Holzkonstruktion abgetrennten Verschlag, der über ein Fenster verfügt.

Nicht zuletzt aufgrund seiner Größe ist dieser sehr gut zu Lagerzwecken geeignet.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Wände und Böden weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

In der Küche sowie insbesondere im Bereich des Badezimmers hat sich der Bodenbelag partiell gelöst. Gleiches gilt für den Wandbelag des Badezimmers. Aufgrund dessen ist es oberhalb der Badewanne zu Feuchtigkeitsschäden gekommen.

Die Rohrleitungen des Badezimmers liegen offen vor der Wand.  
Im Übrigen weisen insbesondere die Nassbereiche einen nur sehr einfachen Standard auf.  
Der Kellerraum zeigt keine Besonderheiten.

## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b>	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	<b>1961</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 15.08.2023	<b>12.954 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	
gemäß Angabe des Gläubigers aus E-Mail vom 24.07.2023 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	<b>55,94m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der Eigentümervertreterin vom 26.07.2023 sowie laut Angabe der Bewohnerin bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>vermietet</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der Eigentümervertreterin vom 26.07.2023 sowie einem von der Bewohnerin vorgelegten Mieterhöhungsverlangen vom 08.06.2017 <i>entspricht</i> <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>353,18 €</b>  6,31 €/m <sup>2</sup>
<b>Wohngeld, monatlich</b>	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.08.2023	<b>361,33 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.08.2023 per 31.12.2022	<b>rd. 99.000,00 €</b>
<b>Sonderumlage</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.07.2023	<b>keine geplant</b>
<b>Heizsystem</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.07.2023	<b>Ölzentral</b>
<b>Energiepass</b>	
verbrauchsabhängig	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 13. August 1996 wurde eingesehen.  
Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 72 Wohnungseigentume aufgeteilt. An den Garagen ist separates Teileigentum begründet.

Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.07.1996. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Aufteilungspläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Die Kellerabstellräume sind im Wesentlichen den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.  
Zum Bewertungsobjekt gehört hiernach das „Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Berlepschstraße 130, 2.OG rechts, nebst einem Kellerraum, belegen im Untergeschoss des Hauses Berlepschstraße 130 und mit der Nr.30 bezeichnet...“.

Sondernutzungsrechte etwa an Gartenflächen o.ä. sind nicht begründet.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

## 2.6 Mietverhältnisse

Eine Eigentümervertreterin teile mit E-Mail vom 26.07.2023 den Namen des Mieters sowie die Miethöhe mit.

Ferner legte die Bewohnerin bei der Begehung einen Mietvertrag von 1995 sowie ein Mieterhöhungsverlangen von 2017 vor.

Hiernach ist die zu bewertende Einheit seit dem 01.12.1995 an diese unbefristet zu Wohnzwecken vermietet.

Die aktuelle Miethöhe ergibt sich aus einer Angabe der Eigentümervertreterin beziehungsweise deren E-Mail vom 26.07.2023, die zudem mit dem Mieterhöhungsverlangen von 2017 korrespondiert.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Unterlagen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Bei der zu bewertenden Anlage handelt es sich um einen einstmals öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.08.2023 bestehen jedoch keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## **2.8 Wohnflächenangabe**

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus einer Liste des Gläubigers übernommen, die dieser mit E-Mail vom 24.07.2023 übersandt hatte.

Der dort genannte Wert ist im Übrigen mit einer Angabe im Mietvertrag identisch.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird die Angabe insofern als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 22.08.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 30.04.1962 festgesetzten Bebauungsplans X-9a.

Dieser sieht eine Bebauung analog des Bestandes vor.

Ferner sind ein „Reines Wohngebiet“ mit einer Flachdachbebauung sowie separat ausgewiesene Wageneinstellplätze vorgesehen. Ungeachtet dessen wird ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 22.08.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 08.06.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

## **2.12 Baulasten**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 08.06.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

### 2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 12.06.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Berlepschstraße.

Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

### 2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 08.06.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

### 2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die STRABAG Residential Property Services GmbH, Freiheit 6, 13597 Berlin.

## 3. WERTERMITTLUNG

### 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt 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“.

### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

**Der Sachwert** wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

**Der Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

**Der Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	24.07.2022 – 24.07.2023	24.07.2023
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf	Steglitz-Zehlendorf
Typ. Geschossflächenzahl	bis 2,0	0,4
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel	mittel
Baujahr	1950 – 1979	1961
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Auswahl der Vergleichsobjekte auf eine Lage mit einer typischen Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,0 eingeschränkt wurde. Grund hierfür ist, dass solche Objekte nicht in die Auswertung einfließen, die sich in einer stark verdichteten Stadtlage befinden.

Die sich so ergebenden, insgesamt 41 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Jene Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

#### Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der Vergleichskaufpreise bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer stark frequentierten Durchgangsstraße gelegen sind.

Diese werden aufgrund der dortigen, geringeren Aufenthaltsqualität sowie der Emissionsbelastung der Vergleichswohnungen mit einem Aufschlag versehen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

#### Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss, Hochparterre, Kellergeschoss

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss oder Hochparterre sowie eine der Einheiten im Kellergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Obergeschoss gelegen ist.

Eine Anordnung in den unteren Etagen wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird jenen Wohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach. Insofern wird davon ausgegangen, dass für die betreffenden Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Mithin wird auf die Kauffälle im Erdgeschoss, Kellergeschoss sowie das Hochparterre ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Obergeschoss wertmäßig anzupassen.

### **Garagen und Stellplätze**

Es ist bekannt, dass ein Teil der Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht oder ein Sondereigentum an einem Stellplatz oder eine Garage beziehungsweise Tiefgarage verfügt, während dem Bewertungsobjekt kein Stellplatz zugeordnet ist.

Auf jene Kauffälle wird ein entsprechender Abschlag vorgenommen, da die Stellplätze eine Kaufpreiserhöhung zur Folge gehabt haben dürften.

Dabei wird zwischen solchen in Garagen und offenen Stellplätzen unterschieden.

### **Konjunkturelle Anpassung**

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten.

Dazu tragen neben fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe u.a. auch der Mangel an Baumaterialien sowie ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Finanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal von -6% ermittelt. Die Verminderung der Kaufpreise hat hierbei erst nach dem 2.Quartal 2022 eingesetzt, sodass der vorgenannte Abschlag insofern eine leichte Kaufpreissteigerung im 2.Quartal beinhaltet. Zudem ist von einer Fortsetzung des Trends bis zum Stichtag auszugehen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 10%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertungszeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

### **Ausreißerbereinigung**

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnung hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

### Wohnungszustand

Wie unter dem Punkt „Objektdaten“ bereits erwähnt, befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Insbesondere die Bodenbeläge sowie die Ausstattungen der Nassbereiche bedürfen kurz- bis mittelfristig einer Überarbeitung oder eines Austauschs.

Der Umstand geht in Form eines gesonderten Abschlags in die Bewertung ein.

### Berechnung des Vergleichswertes

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.30 auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich insofern wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 180.000,00 €**

---

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt und das Umfeld gut durchgrünt. Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Nebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit einem weniger nachgefragten Baujahr, was deren Repräsentationswert mindert.

Zudem befindet sich diese in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

---

**Verkehrswert von 180.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht gemäß Angabe der WEG-Verwaltung nicht.
- c) Es wird offensichtlich Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- d) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- e) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 28. August 2023.

Dipl.-Ing. U. Schäfer





### 3.6 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes												
Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Geschoss	erzielter Preis je m²/Wohnfläche	Lage an Hauptstraße	Lage im EG/Hochparterre/KG	Garage	Wageneinstellplatz	Zwischenwert	konjunkturelle Anpassung	gesamt	
				€/m²	€/m²	€/m²	-10%	-5%	€/m²	%	€/m²	
1	07/22	1955	OG	3.074,00					3.074,00	-10,0%	2.766,60	
2	08/22	1960	OG	1.275,00					1.275,00	-9,2%	1.158,13	
3	08/22	1960	OG	1.233,00					1.233,00	-9,2%	1.119,98	
4	08/22	1964	OG	3.121,00				-156,05	2.964,95	-9,2%	2.693,16	
5	08/22	1971	OG	7.031,00	703,10				7.734,10	-9,2%	7.025,14	
6	08/22	1955	KG	3.985,00		398,50			4.383,50	-9,2%	3.981,68	
7	09/22	1965	OG	3.169,00			-316,90		2.852,10	-8,3%	2.614,43	
8	09/22	1959	EG	3.682,00		368,20			4.050,20	-8,3%	3.712,68	
9	09/22	1964	OG	4.658,00					4.658,00	-8,3%	4.269,83	
10	09/22	1959	OG	4.279,00					4.279,00	-8,3%	3.922,42	
11	10/22	1961	OG	3.924,00				-196,20	3.727,80	-7,5%	3.448,22	
12	11/22	1977	OG	3.809,00					3.809,00	-6,7%	3.555,07	
13	11/22	1959	OG	6.822,00			-682,20		6.139,80	-6,7%	5.730,48	
14	11/22	1966	EG	5.892,00		589,20			6.481,20	-6,7%	6.049,12	
15	11/22	1955	OG	2.723,00					2.723,00	-6,7%	2.541,47	
16	11/22	1955	OG	1.825,00					1.825,00	-6,7%	1.703,33	
17	11/22	1961	EG	3.285,00		328,50			3.613,50	-6,7%	3.372,60	
18	12/22	1955	OG	3.712,00					3.712,00	-5,8%	3.495,47	
19	12/22	1972	OG	3.045,00			-304,50		2.740,50	-5,8%	2.580,64	
20	01/23	1972	OG	6.436,00				-321,80	6.114,20	-5,0%	5.808,49	
21	01/23	1959	OG	2.853,00					2.853,00	-5,0%	2.710,35	
22	01/23	1959	OG	4.119,00					4.119,00	-5,0%	3.913,05	
23	01/23	1955	OG	3.783,00	378,30				4.161,30	-5,0%	3.953,24	
24	01/23	1960	OG	4.648,00					4.648,00	-5,0%	4.415,60	
25	02/23	1956	OG	3.852,00	385,20				4.237,20	-4,2%	4.060,65	
26	02/23	1964	EG	2.704,00		270,40			2.974,40	-4,2%	2.850,47	
27	03/23	1959	EG	3.408,00		340,80		-170,40	3.578,40	-3,3%	3.459,12	
28	04/23	1968	OG	3.054,00					3.054,00	-2,5%	2.977,65	
29	04/23	1969	OG	3.660,00	366,00			-183,00	3.843,00	-2,5%	3.746,93	
30	05/23	1961	EG	4.601,00		460,10			5.061,10	-1,7%	4.976,75	
31	05/23	1961	OG	3.843,00					3.843,00	-1,7%	3.778,95	
32	05/23	1971	OG	3.594,00	359,40				3.953,40	-1,7%	3.887,51	
33	05/23	1960	OG	2.556,00	255,60				2.811,60	-1,7%	2.764,74	
34	06/23	1954	OG	4.393,00					4.393,00	-0,8%	4.356,39	
35	06/23	1959	OG	2.565,00					2.565,00	-0,8%	2.543,63	
36	06/23	1954	OG	4.090,00					4.090,00	-0,8%	4.055,92	
37	06/23	1970	HP	5.142,00		514,20			5.656,20	-0,8%	5.609,07	
38	06/23	1969	OG	3.341,00	334,10			-167,05	3.508,05	-0,8%	3.478,82	
39	06/23	1964	EG	2.404,00		240,40			2.644,40	-0,8%	2.622,36	
40	07/23	1964	EG	2.746,00		274,60			3.020,60	0,0%	3.020,60	
41	07/23	1960	OG	7.778,00	777,80				8.555,80	0,0%	8.555,80	
<b>im Mittel</b>											<b>3.453,97</b>	
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts												
				55,94 m²	x	3.453,97 €/m² =					193.214,94 €	
Abschlag wg. unterdurchschnittlichem Zustand der Wohnung, psch.									-7,5%			-14.491,12 €
											178.723,82 €	
angepasster Vergleichswert, gerundet											<b>180.000,00 €</b>	