

Gutachten

Nr. 79524

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 7
auf dem Grundstück**

Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218, 12209 Berlin



**Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
76 K 17/24**

Datum: 29. August 2024



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	5
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	5
3 Beschreibung der Liegenschaft	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus.....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 7.....	7
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	11



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 23.7.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungsverfahren 76 K 17/24 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218, 12209 Berlin - WE Nr. 7 -

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 25.3.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Vom Eigentümer wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich einen aktuellen Wirtschaftsplan und teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

Im Rahmen der Bewertung wurde von mir in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht genommen.

Am 28.8.2024 um 15:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zugang zur Wohnung war nicht möglich. Im Rahmen des Ortstermines konnten Teile des Gemeinschaftseigentums bzw. teilweise Kellerräume besichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung sowie der Garage hat nicht stattgefunden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungssichttag ist der 28.8.2024.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Wohnungsgrundbuch von Lichterfelde
Blatt 19654

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 11,050/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lichterfelde, Flur 5, Flurstück 3/366 u. 3/20, Gebäude- und Freifläche Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung vom 21.12.1992 und in dem dazugehörigen Aufteilungsplan vom 1.4.1992 mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung.

Jedes Miteigentum im Grundbuch von Lichterfelde Blätter 19.648 bis 19.682 ist durch die Einräumung der jeweils zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 21.12.1992 und 21.4.1993 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Lichterfelde Blatt 2193 hierher übertragen. Eingetragen am 17.6.1993.

Das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1 (bisher bei Lichterfelde Blatt 19.654) ist dem Sondereigentum von Lichterfelde Blatt 19.652 zugeordnet worden. Das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 3 (bisher bei Lichterfelde Blatt 19.652) ist dem Sondereigentum von Lichterfelde Blatt 19.654 zugeordnet worden. Unter Bezug auf die Bewilligung vom



6.12.1994 eingetragen am 6.2.1996.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Ergänzend eingetragen am 19.11.2008.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem in § 2 des Vertrages vom 1.2.1966 (UR-Nr. 3/1966, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) näher bezeichneten Trennstück für Berlin. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13.1.1967 eingetragen am 17.4.1967 in Lichterfelde Blatt 2193. Nach Lichterfelde Blätter 19.648 bis 19.682 übertragen am 17.6.1993.

Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lichterfelde Band 220 Blatt 6334. Der Höchstbetrag des Wertersatzes im Falle des Erlöschen des Rechts durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 5.000,-DM. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 24.1.1967 eingetragen am 20.6.1967 in Lichterfelde Blatt 2193. Nach Lichterfelde Blätter 19.648 bis 19.682 übertragen am 17.6.1993.

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 17/24). Eingetragen am 25.03.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Steglitz-Zehlendorf

Gemarkung Lichterfelde

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
5	3/366	Gebäude- und Freifläche Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218	1.725,00 m ²
5	3/20	Gebäude- und Freifläche Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218	1.513,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

11,050 / 1.000		Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe	
5	3/366	1.725,00 m ²	
5	3/20	1.513,00 m ²	
		3.238,00 m ²	
11,050 * 3.238,00 m ²		=	35,78 m ²
1.000			rd. 36,00 m ²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnete Wohnung im Aufgang Hildburghäuser Straße 218, im Dachgeschoss links mit einer Größe von ca. 60,21 m².

Das Sondereigentum umfasst im übrigen neben in der Teilungserklärung näher bezeichneten Teilen, Anlagen und Einrichtungen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen des Sondereigentums befindet und was nicht Gemeinschaftseigentum ist.



2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen, Garagen und Speicherräumen vereinbart.

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 3. Laut Teilungserklärung gehört zur Wohnung Nr. 7 auch der Speicherraum Nr. 7 (D7) zur Sondernutzung.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Teile, Anlagen, Einrichtungen und Flächen, die sich außerhalb des Sondereigentums befinden und nicht laut Teilungserklärung zum Sondereigentum erklärt worden sind.

Auch die im Lageplan gekennzeichneten Gartenabteile (Mietergärten) sind Gemeinschaftseigentum und können lt. Teilungserklärung über den Verwalter entgeltlich gemietet werden.

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Lichterfelde, nahe Teltowkanal und Osdorfer Straße, an der Hildburghäuser Straße Ecke Hochstraße, umgeben von überwiegender Wohnnutzung in unterschiedlicher Bauweise.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Hildburghäuser Straße mittel. Die Hildburghäuser Straße ist eine Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Es muss mit Geräuschemissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden. Westlich vom Bewertungsobjekt verläuft in ca. 350 m Entfernung zusätzlich eine S-Bahn-Trasse.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Hildburghäuser Straße und der Hochweg sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, teilw. Parkhäfen, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel. Der Autobus ist ca. 100 m, S-Bhf. Osdorfer Straße ist ca. 500 m, U-Bhf. Freie Universität ist ca. 5,0 km, S- und Regional- und Fern-Bhf. Berlin Südkreuz ist ca. 8 km, Autobahnanschluss A103 (Wolfensteindamm) ist ca. 5,0 km, Rathaus Steglitz ist ca. 5,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 11,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfront beträgt insges. ca. 102,00 m, die Grundstücksbreite i. M. ca. 85,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 38,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben (teilw. Abgrabungen). Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von der Hildburghäuser Straße und eine eigene Einfahrt von der Hochstraße.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt bzw. überwiegend versiegelt (massive Wege- und Zufahrts-



befestigungen, PKW-Stellplätze, massive Böschungsmauern, Spielplatz, Müllplatz, teilw. Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (Umwelt- und Naturschutzamt) liegt für das zu bewertende Grundstück kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor. Es wurden bisher keine abschließenden historischen Recherchen über frühere Nutzungen und Ereignisse durchgeführt.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt- und Telefonanschluss sowie Kabelfernsehen sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei den Erschließungsstraßen um historische, voll ausgebaute Straßen, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (teilw. gemischtes Gebiet), Baustufe II/3, 2 Vollgeschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6, faktisch offene Bauweise.

Lt. Flächennachweis zur Baugenehmigung vom 17.1.1992 sowie GFZ-Berechnung vom 4.9.2000 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,24, die vorhandene GFZ ca. 0,95.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218 keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt wird ggf. eigen genutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen sind nicht bekannt, so dass bei der folgenden Wertermittlung die Bezugsfreiheit unterstellt wird.

Lt. Wirtschaftsplan 2025 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 359,80 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Wohnhausblock mit vier Aufgängen bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 35 Wohnungen vorhanden.



3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus (Aufgang Hildburghäuser Straße 218) ist einseitig angebaut, 3-geschossig, vollunterkellert und hat ein ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr: 1967

Baugenehmigung: Nr. 297 vom 30.12.1966 und 2 Nachträge

Rohbauabnahme: 23.8.1967

Schlussabnahme: 13.12.1967

Erweiterung und Aufstockung

Baugenehmigung: Nr. 194.92 vom 17.1.1992

Rohbauabnahme: nicht bekannt

Schlussabnahme: 25.4.1994

Aufteilung: Untergeschoss: Haus- und Wohnungskeller, Flure, Treppenhaus; 3 PKW-Garagen

Erd- bis 2. Obergeschoss:

je 2 Wohnungen zu 3 Zimmer (teilw. mit Essplatz), Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Balkon; Treppenhaus

Dachgeschoss:

1 Wohnung zu 2 Zimmer mit Essplatz, Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Terrasse, Balkon,

1 Wohnung zu 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Balkon;
Treppenhaus, darüber Abstellräume im Spitzboden

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

BWA II B 2 - Hildburghäuser Str. 214-218 (37), Bescheinigung vom 1.4.1992:

Die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 1 bis 35 bezeichneten Wohnungen und die mit Nummer 1 bis 35 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erforderniss des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis ausreichendem Bauzustand (teilw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden, teilw. aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzung).

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 7

Die Eigentumswohnung Nr. 7 liegt im Aufgang Hildburghäuser Straße 218, im Dachgeschoss und besteht aus 2 Zimmer mit Essplatz, Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Terrasse und Balkon. Der Abstellraum Nr. D7 im Spitzboden (über Einschubtreppe erreichbar) steht als Sondernutzungsfläche zur Verfügung. Ebenso ist der Wohnung der Garagenstellplatz Nr. 3 (SNR) im Untergeschoss zugeordnet.

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung ca. 60,21 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, 24,0 bis 30,0 cm dickes Mauerwerk (Hbl-, KSL/KSV-, Porotonmauerwerk)

Innenwände: massiv, 11,5 bis 24,0 cm dickes Mauerwerk (Hbl-, KSL/KSV-Mauerwerk), leichte Trennwände



Fassaden:	Zementsockel, gestrichen, Maden- bzw. Reibputzfronten, gestrichen, teilw. Glattputz, teilw. Zinkverkleidung
Geschossdecken:	massiv, Stahlbeton
Dach:	hölzerne Satteldächer, Betondachsteineindeckung, Dachrinnen, Fallrohre, teilw. Schneefanggitter
Ausbau:	
Wände:	geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen, Zimmer ggf. Tapeten; Küche Fliesenpaneel, Bad Fliesen
Decken:	geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen
Fußböden:	Estrich, ggf. Laminat bzw. anderer Bodenbelag; Küche und Bad Fliesen
Treppen:	massiv, Stahlbeton, Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer
Hauseingangstür:	Alu- und Kunststofftür mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang Holztür in Stahlzarge, sonst Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Treppenhaus teilw. Glasbausteine
Heizung:	Zentralheizung (Öl) mit kellergeschweißten Öltanks
Warmwasser:	elektrischer Durchlauferhitzer
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, Badewanne bzw. Brausetasse
Küche:	ggf. Einbauküche mit Elektroherd und Spüle
Elektroinstallation:	noch bedingt zeitgemäß
Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis ausreichendem Bauzustand. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilw. in Anlehnung an die Dokumentation zur Baugenehmigung bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben bzw. den Zustand der Räume kann keine Gewähr übernommen werden.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der



angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden in der Regel über ihren Quadratmeterpreis vermarktet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.2 Vergleichswerte

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgeeigneter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 28.8.2023 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Stadtlage:	Westteil Berlins
typische GFZ:	bis 0,6
Wohnlage:	mittlere Lage
Vertragsdatum:	1.1.2022 und später
Baujahr:	1950 bis 1980
Wohnungsart:	Dachgeschosswohnung
Verfügbarkeit:	bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	14.04.2022	230.000,00 €	60,28 m ²	3.816,00
2.	13.05.2022	485.000,00 €	86,41 m ²	5.613,00
3.	19.05.2022	289.000,00 €	59,49 m ²	4.858,00
4.	01.03.2023	283.000,00 €	61,21 m ²	4.623,00
5.	20.04.2023	229.000,00 €	51,00 m ²	4.490,00
6.	04.08.2023	498.000,00 €	145,00 m ²	3.434,00
7.	08.09.2023	579.000,00 €	96,00 m ²	6.031,00
8.	08.09.2023	540.000,00 €	130,00 m ²	4.154,00
9.	15.09.2023	94.500,00 €	27,80 m ²	3.399,00
10.	12.10.2023	188.000,00 €	57,80 m ²	3.253,00
11.	12.10.2023	355.000,00 €	83,00 m ²	4.277,00



12.	03.05.2024	275.000,00 €	64,29 m ²	4.277,00
13.	09.07.2024	550.000,00 €	134,75 m ²	4.082,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 13 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 14.4.2022 bis 9.7.2024. Die Auswertung beschreibt, dass 3 Objekte über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz und ein Kauffall über einen Garageneinstellplatz verfügen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden daher die betroffenen Kaufpreise mit einem ungedeckten Stellplatz pauschal um 15.000,00 € bzw. mit einem Garageneinstellplatz pauschal um 20.000,00 € vermindert.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom Kaufdatum bis 1.1.2023 keine Wertänderung
- für die Zeit vom 1.1.2023 bis 1.1.2024 ein durchschnittlicher Abschlag von 10 %
- für die Zeit vom 1.1.2024 bis zum Bewertungsstichtag ein anteiliger Abschlag von 5 % pro Jahr

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 7 sachverständig gestrichen, da er offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweicht und deshalb als Ausreißer einzuordnen ist. Es verbleiben somit die folgenden 12 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	14.04.2022	200.190,00 €	60,28 m ²	3.321,00
2.	13.05.2022	409.083,00 €	86,41 m ²	4.734,00
3.	19.05.2022	251.543,00 €	59,49 m ²	4.228,00
4.	01.03.2023	250.755,00 €	61,21 m ²	4.097,00
5.	20.04.2023	205.941,00 €	51,00 m ²	4.038,00
6.	04.08.2023	461.821,00 €	145,00 m ²	3.185,00
8.	08.09.2023	487.051,00 €	130,00 m ²	3.747,00
9.	15.09.2023	88.686,00 €	27,80 m ²	3.190,00
10.	12.10.2023	177.778,00 €	57,80 m ²	3.076,00
11.	12.10.2023	321.514,00 €	83,00 m ²	3.874,00
12.	03.05.2024	270.600,00 €	64,29 m ²	4.209,00
13.	09.07.2024	546.260,00 €	134,75 m ²	4.054,00

Arithmetischer Mittelwert	3.813,00
Standardabweichung	517,20
Variationskoeffizient	0,14

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=12 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,796

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 268,15 €/m²

Unterer Spannenwert	3.813,00 €/m ²	-	268,15 €/m ²	=	3.544,85 €/m ²
Oberer Spannenwert	3.813,00 €/m ²	+	268,15 €/m ²	=	4.081,15 €/m ²



Die Kaufpreise streuen um das arithmetische Mittel in einem für die Findung konkreter Vertragsabschlüsse üblichen Rahmen.

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen noch durchschnittlichen Eindruck. Der Wohnwert des Bewertungsobjektes wird bezüglich der Grundrissgestaltung als ebenfalls durchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz im Bereich des Mittelwertes mit rd. 3.800,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist im Abschnitt 5.5.4.1 in der Kategorie „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“, für Weiterverkäufe im restlichen Stadtgebiet (nicht City) eine Spanne von 2.660,00 €/m² bis 5.838,00 €/m², im Mittel 4.150,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2023, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichsverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt im unteren Spannenbereich und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung der weitgehend durchschnittlichen Lageeinordnung und der Einordnung nach dem Baujahr für das Ursprungsgebäude bzw. der Entstehung des Bewertungsobjektes.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Wohnfläche} & 60,21 \text{ m}^2 & * & 3.800,00 \text{ €/m}^2 & = & 228.798,00 \text{ €} \\ & & & & \text{rd.} & \mathbf{228.800,00 \text{ €}} \end{array}$$

Für das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Garage wird in Anlehnung an den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2023/2024 ein pauschaler Wert von 20.000,00 € angesetzt. Die veröffentlichte Spanne umfasst Werte für Garagen von 4.000,00 bis 36.000,00 €/Stück und bei Kfz-Stellplätzen von 11.000,00 bis 51.920,00 €/Stück im Jahr 2023. Der individuelle Preis hängt dabei stark von der Lage und dem Mangel an öffentlichen Parkplatzangeboten ab. Beide Kriterien werden mit Bezug auf die der Auswertung zugrunde liegenden Situation in ganz Berlin als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Zusammenstellung:

Wohnung	=	228.800,00 €
Garage (SNR)	=	20.000,00 €
		<hr/>
		248.800,00 €

4.4 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Aufgrund der Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt, Eigentumswohnungen über ihren Quadratmeterpreis zu vermarkten sowie der Berücksichtigung ausgewerteter Kaufpreise bei der Ermittlung des Vergleichswertes, wird zur Ableitung des Verkehrswertes daher der Vergleichswert herangezogen. Eine weitere Marktanpassung des ermittelten Vergleichswertes ist aufgrund der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes im Vergleichsverfahren nicht notwendig.

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. **Eine Innenbesichtigung der Wohnung sowie der Garage war nicht möglich.** Aufgrund des Gesamteindruckes bei der Außenbesichtigung sowie des unterstellten Ausbau- und Bauzustandes wird sachverständig kein weiterer pauschaler Abschlag vorgenommen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Risikobetrachtung nicht alle Defizite abdeckt.



Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 7 mit dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 3 sowie am Speicherraum Nr. 7 (D7) wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

250.000,00 €

(zweihundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Eigentums (Trennstück) umfasst ein Teilstück am südlichen Grundstücksrand als sogenanntes abzutretendes Straßenland. Unabhängig vom Zeitpunkt einer möglichen Realisierung stellt sich der Anteil der Belastung für das Bewertungsobjekt als marginal dar und wird sachverständig als nicht wertrelevant eingestuft. Die Belastung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Die unter lfd. Nr. 2 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) umfasst offensichtlich ein Abwasserleitungsrecht an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 3/361. Die Belastung für das Bewertungsobjekt wird sachverständig als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 29. August 2024

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Lageplan.....	VI
Anlage 7 Grundriss Dachgeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss, Eigentumswohnung Nr. 7.....	VIII
Anlage 9 Sondernutzungsrecht Speicherraum (Spitzboden).....	IX
Anlage 10 Sondernutzungsrecht Garage (Untergeschoss).....	X
Anlage 11 Schnitt.....	XI

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen		
Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert	
	2022	2023
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City	17 6.895 bis 10.522 8.761	22 7.500 bis 10.291 8.908
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet	6 3.301 bis 9.434 6.364	0 —
Weiterverkäufe, City	118 4.344 bis 9.827 6.976	91 4.552 bis 8.552 6.357
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet	91 2.543 bis 6.494 4.528	83 2.660 bis 5.838 4.150



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025
Grundstück Hildburghauser Straße 214, 216, 216 A u. 218, 12209 Berlin - WE Nr. 7 -

040307 Wohnungen DG links
Hildburghauser Str. 218, 12209 Berlin

Nr. Bezeichnung	Gesamt	US	Ihr Anteil
<u>Ausgaben</u>			
001 Be- und Entwässerung	12.000,00	5	302,37
002 Hauswartung	25.000,00	5	629,94
003 Gebäudeversicherung	9.000,00	5	226,78
004 Haftpflichtversicherung	125,00	5	3,15
005 Strom	1.000,00	5	25,20
006 Müllabfuhr	5.400,00	5	136,07
007 Recycling Papier	450,00	5	11,34
008 Straßenreinigung	1.500,00	5	37,80
009 Schnee- u. Eisbeseitigung	2.500,00	5	62,99
010 Heizung/Warmwasser	50.000,00	5	1.259,89
011 Instandhaltung	12.500,00	5	314,97
012 Lohnbuchhaltung Hauswart	550,00	5	13,86
013 Versammlung/Beirat	150,00	5	3,78
014 Hausverwalterhonorar Whg.	14.000,00	12	400,00
015 Kontoführungsgeb./Spesen	300,00	5	7,56
Summe Ausgaben	134.475,00		3.435,70
<u>Ausgaben</u>			
016 Zuführung Rücklage	35.000,00	5	881,92
Summe Ausgaben	35.000,00		881,92

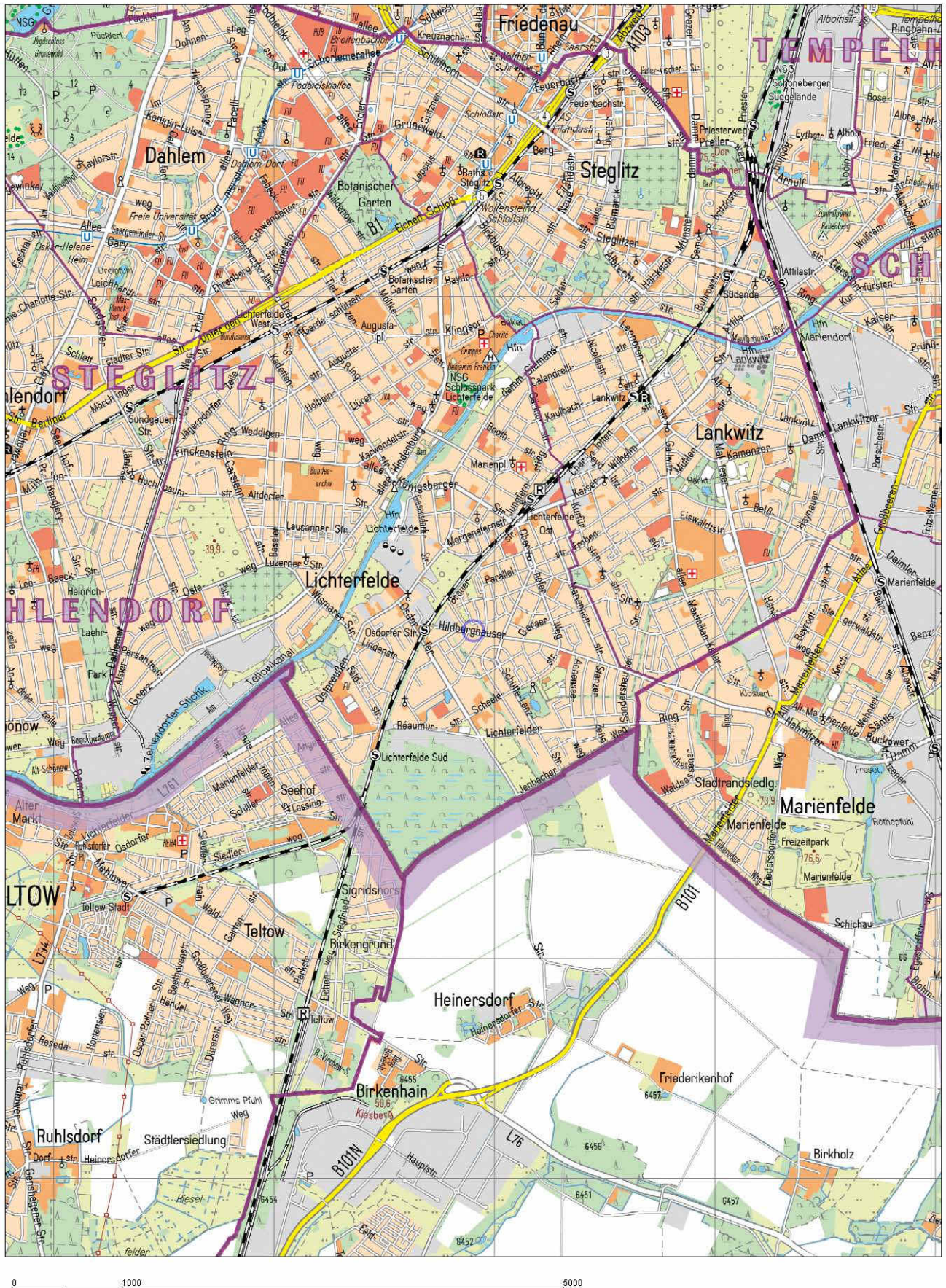
Erklärung der Umlageschlüssel (US)	Einzelanteil /	Gesamtanteil
Wohnungen DG links		
005 Wohnfläche	60,21 /	2.389,50

Gesamtsumme		4.317,62
Ihre Zahlungen gesamt	12 *	359,80



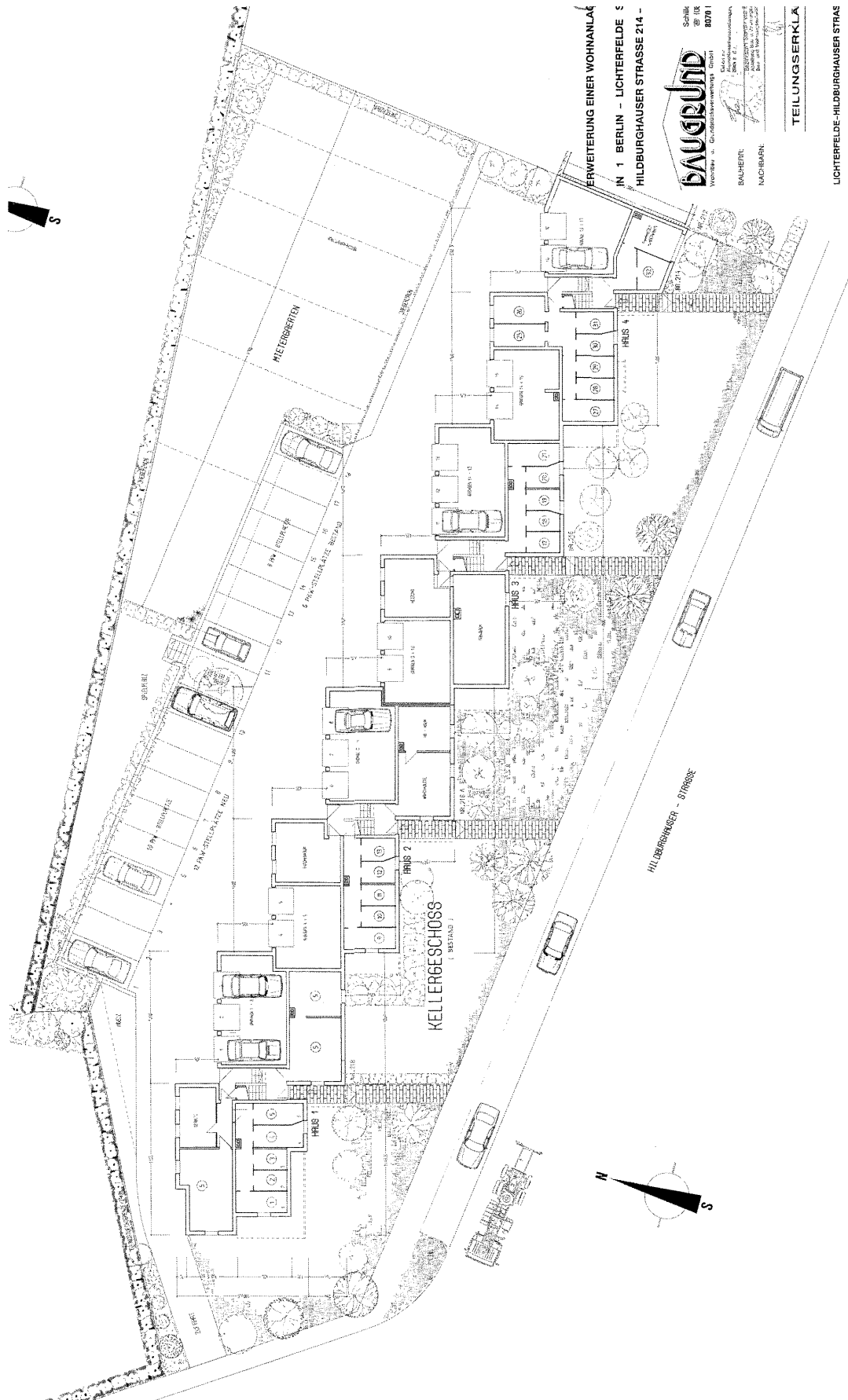
Anlage 3 Karte 1 : 50.000

Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)



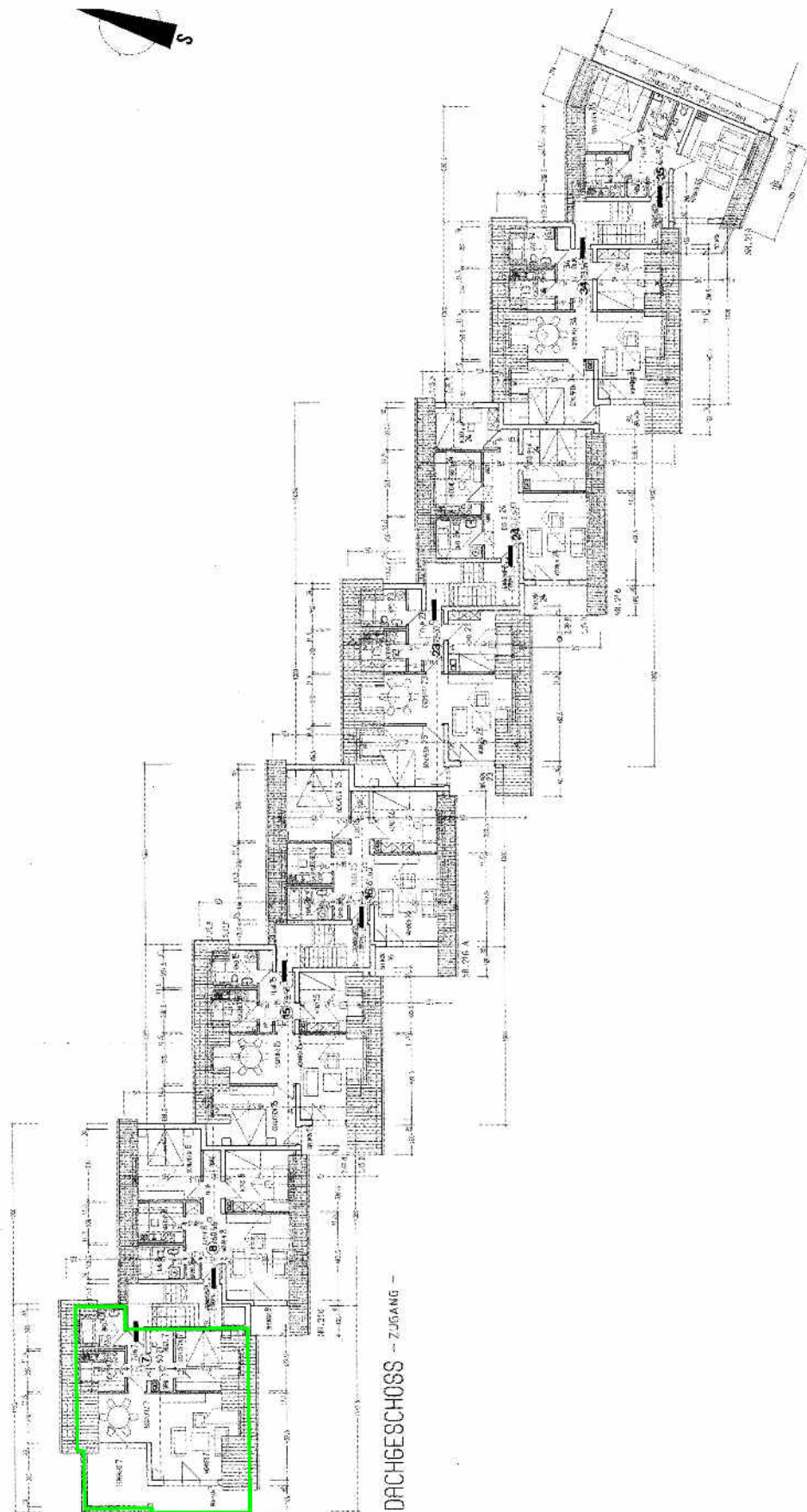


Anlage 6 Lageplan



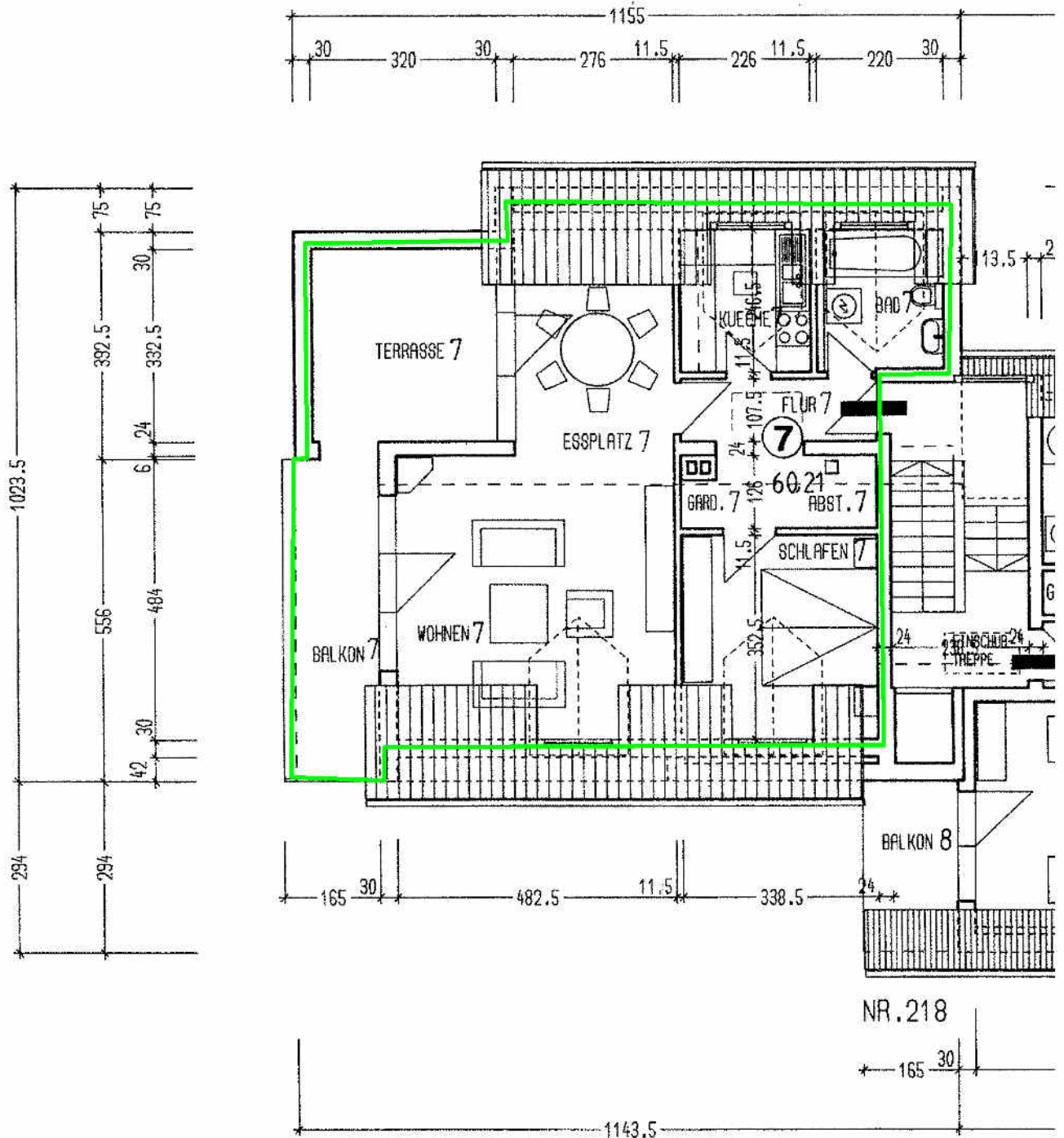


Anlage 7 Grundriss Dachgeschoss
Grundstück Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218, 12209 Berlin



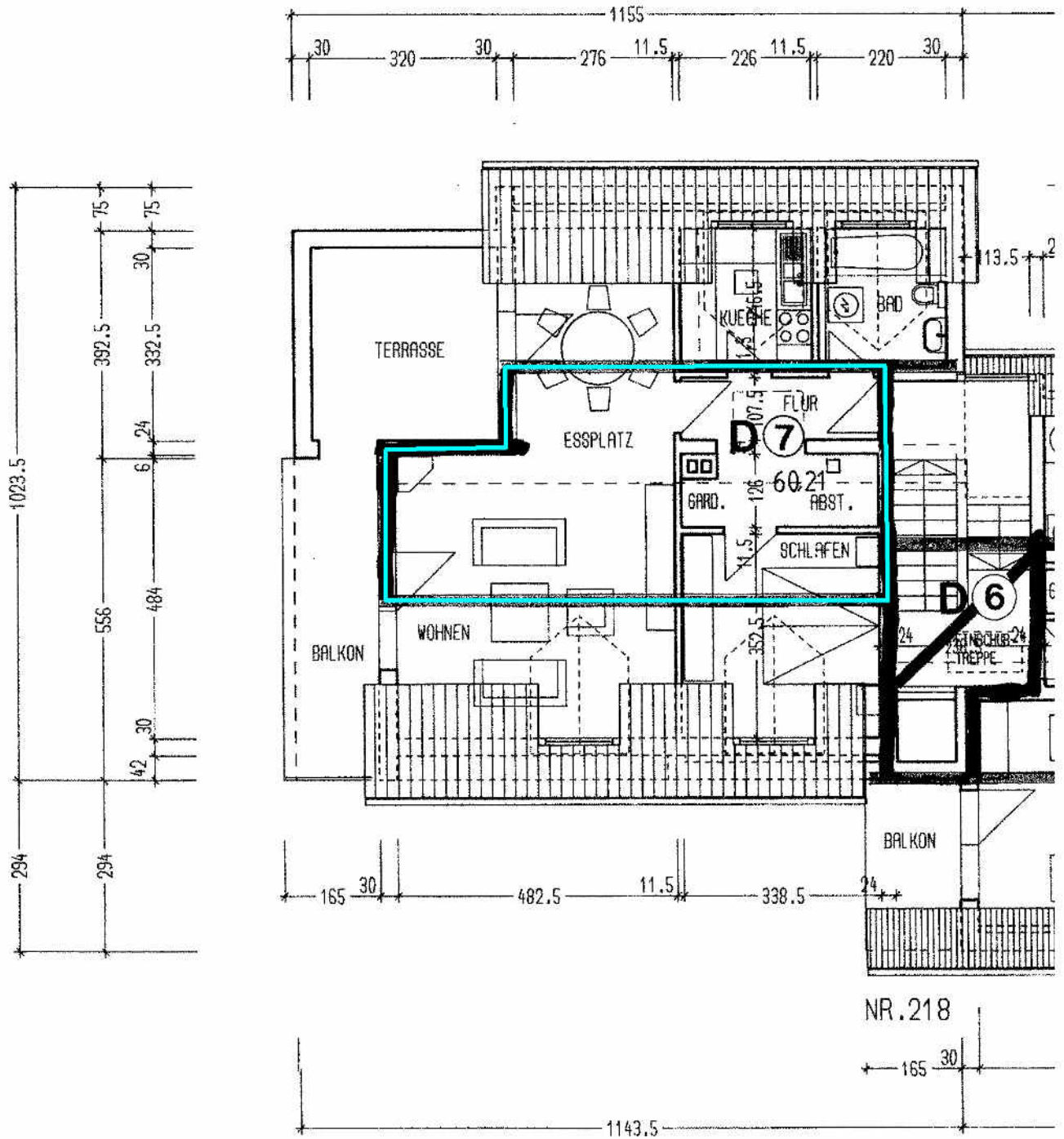


Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss, Eigentumswohnung Nr. 7
Grundstück Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218, 12209 Berlin



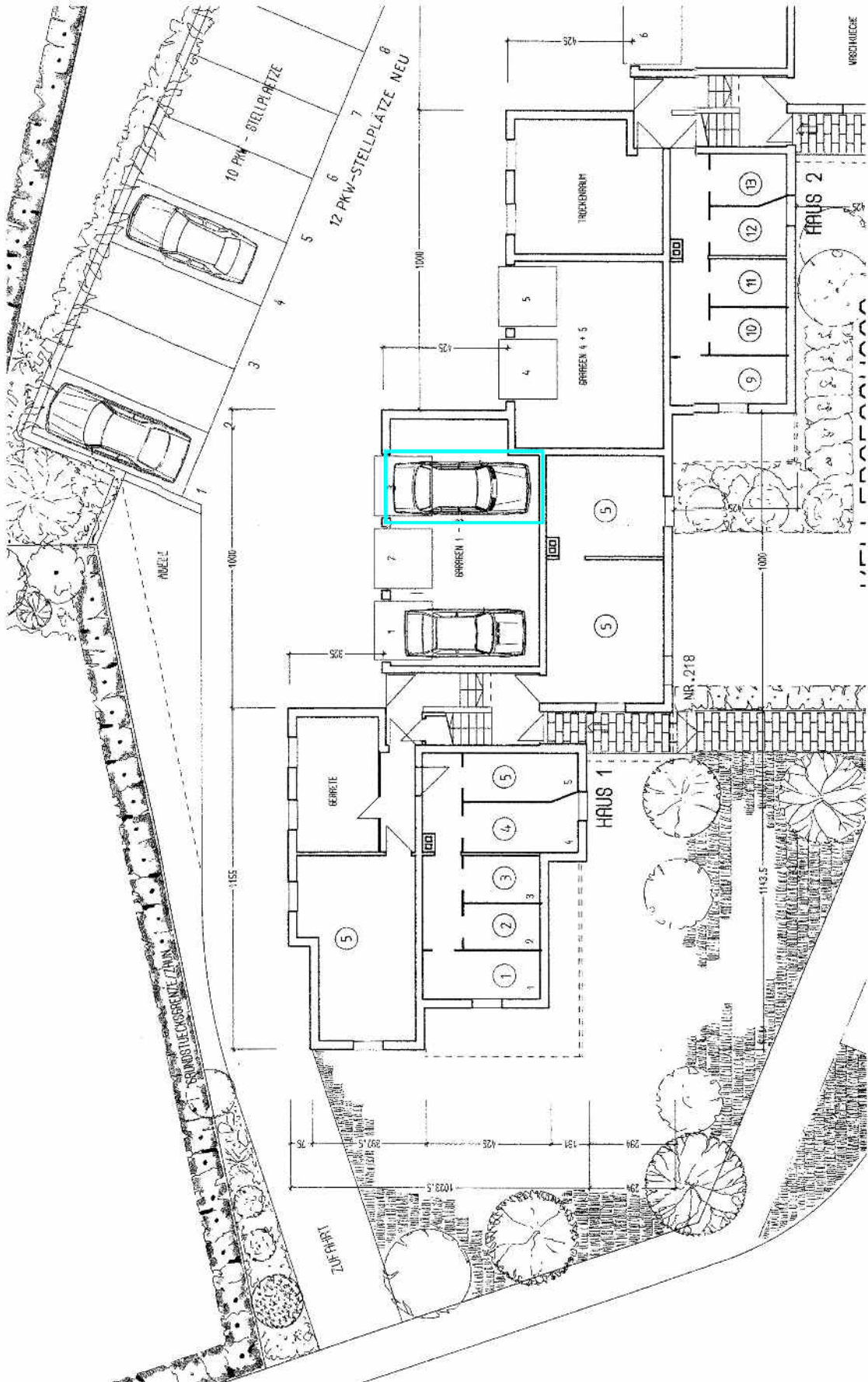


Anlage 9 Sondernutzungsrecht Speicherraum (Spitzboden)
Grundstück Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218, 12209 Berlin





Anlage 10 Sondernutzungsrecht Garage (Untergeschoss)
Grundstück Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218, 12209 Berlin





Anlage 11 Schnitt
Grundstück Hildburghäuser Straße 214, 216, 216 A u. 218, 12209 Berlin

