

Dipl.-Ing. Steffen Bachmann

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- IHK zu Berlin -

Buchwaldzeile 58
14089 Berlin-Gatow

Telefon 030 - 362 33 90
Fax 030 - 361 09 70

Gutachten Nr. 21165/24

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Lupsteiner Weg 41, 43, 45
- Wohnung Nr. 6 -
in 14165 Berlin-Zehlendorf

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 28. Mai 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Aktenzeichen: 76 K 19/24
Zwangsverwaltung: -

Ortsbesichtigung: Dienstag, 14. Mai 2024 (Außenbesichtigung)
Dienstag, 28. Mai 2024 (Außenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 1.857,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 415 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): Kellerraum Nr. 6 und Kfz-Stellplatz Nr. 2
Wohn-/Nutzfläche: 62,66 m² (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1959
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Lupsteiner Weg 41, 2. Obergeschoss rechts
Räume: 2 ½ Zimmer, Absteller, 2 Flure, Bad, Küche, Balkon
Nebenzimmer: Kellerraum Nr. 6
Pkw-Stellplatz: Kfz-Stellplatz Nr. 2
Verfügbarkeit: bezugsfrei, Annahme: Eigentüternutzung,
siehe auch Punkt 2.3 im Gutachten
Zustand Gebäude: baualtersgerecht durchschnittlich
Zustand Wohnung: Annahme: baualtersgerecht normal
Summe Wohngeld: 293,87 € warm, ab 1.1.2023

Verkehrswert/Marktwert:

258.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
26. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis und Wohngeld..		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		9
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		14
5. Vergleichswertverfahren.....		18
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		18
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		22
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		28
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		28
5.5. Nutzwertanalyse.....		29
6. Verkehrswert.....		34
7. Erklärung des Sachverständigen.....		35
Literaturangaben und Anhang.....		36 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 76 K des Amtsgerichts Schöneberg vom 16. April 2024 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Lupsteiner Weg 41, 43, 45
- Wohnung Nr. 6 -
in 14165 Berlin-Zehlendorf

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Lupsteiner Weg 41, 2. Obergeschoss rechts, ist dem Vernehmen nach nicht vermietet und wird vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt.

Bei dem Gebäude Lupsteiner Weg 41, 43, 45 handelt es sich um ein viergeschossiges Mietwohnhaus, das ca. 1959 errichtet wurde, - Dachgeschossaufstockung ca. 1999.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 76 K 19/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **28. Mai 2024**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 14. Mai 2024 und für den 28. Mai 2024 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 23. April 2024 und vom 14. Mai 2024 informiert.

Am Ortstermin waren anwesend:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichnender Sachverständiger

¹Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 BauGB Verkehrswert

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Am Termin war eine Besichtigung des Grundstückes und des Hauseinganges möglich. Das Wohnungseigentum selbst, der Keller und das Dach konnten nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Anmerkung: Die Wohnanlage bzw. eine benachbarte, adäquate Nachbarschaftswohnanlage ist dem Unterzeichneten auch aus einer vorangegangenen gerichtlichen Sachverständigentätigkeit bekannt.

Das Amtsgericht Schöneberg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Wohnungsgrundbuches zur Verfügung.

Zudem stellten der Justizbote zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- weitere Grundstücksinformationen

Die WEG-Verwaltung stellte ferner folgende Unterlagen bereit:

- Änderung Kellerzuordnung
- Energieausweis
- Wirtschaftsplan 2023
- Hausgeldabrechnung 2022
- Abrechnung Instandhaltungsrücklage 2022
- weitere Grundstücksinformationen
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen (ETV 2021, Sonder-ETV 2022, ETV 2024)

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigelegte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden aus den Grundbuchunterlagen über den Justizboten als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der

³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Juni 2024

Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch und Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 28. März 2024 beim Amtsgericht Schöneberg im Wohnungsgrundbuch von Zehlendorf unter Blatt 24262 eingetragen.

Es handelt sich um den 415 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lupsteiner Weg 41, 43, 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung. Sondernutzungsrechte (SNR) sind vereinbart und für die WE Nr. 6: Kellerraum Nr. 6 und Kfz-Stellplatz Nr. 2.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Zehlendorf, Flur 11 auf folgendem Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1207	Gebäude- und Freifläche Lupsteiner Weg 41, 43, 45	1.857,00
Summe		1.857,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **1.857,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 2 der Eigentümer eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Wohnungsgrundbuches sind als Lasten und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 1-5: Grunddienstbarkeiten (u.a. Versorgungsleitungsrechte, Bepflanzungsbeschränkungen, Wegerecht)

lfd. Nr. 7: die Anordnung der Zwangsvollstreckung.

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall sowie wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligung:

In der Teilungserklärung vom 23. August 2000 (UR-Rolle 183/2000) und 30. Januar 2003 (UR-Rolle 17/2003) sowie weiteren Ergänzungsbewilligungen wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß WEG⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne und den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.
- in der TE - Anlage 4 und Änderung der TE - sind angegeben und geregelt:
 - die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
 - Lage im Haus Nr. 41
 - der MEA in 10.000-stel
 - die Lage im Haus und im Geschoss
 - die Wohnfläche in m²
 - Anzahl der Räume
- Aufteilung in insgesamt 23 Wohnungseigentume und 0 Teileigentume
- es wird Bezug genommen auf die aktuellen Aufteilungspläne des Bezirksamtes Zehlendorf, Bescheinigung Nr. 553
- das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist in der Gemeinschaftsordnung, Punkt 4. der Teilungserklärung, geregelt
- Zuordnung von Sondernutzungsrechten (SNR) an Kellerräumen und Kfz-Stellplätzen
- die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters möglich

2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 2" und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes (Herr Gottschalk) liegt das Grundstück im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes X - 12 vom 03. Oktober 1958. Es handelt sich hierbei um einen B-Plan mit folgenden Festsetzungen:

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 5)

Art der baulichen Nutzung:
Baugebiet: reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
Baukörper-Einzelfestsetzung, entsprechend der gegenwärtigen Bebauung

Geschosse: 3 Vollgeschosse

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "reines Wohngebiet" nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

§ 3 Reine Wohngebiete.

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Zudem gilt der B-Plan X - D vom 28. August 1984 (genereller B-Plan, hier Grundflächen der Lauben). Ferner besteht der B-Plan Entwurf X - 12-3 mit Aufstellungsbeschluss vom 10. August 1993.

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung verzeichnet. Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Die Lupsteiner Weg ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des

Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Die vorgefundene Situation im Bereich des Bewertungsobjektes ist ortsüblich, so dass das zu bewertende Grundstück als erschließungsbeitragsfrei angesehen wird.

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalsbereiches). Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben.

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis und Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Das Grundstück Lupsteiner Weg 41, 43, 45 ist mit einem unterkellerten, viergeschossigen Mietwohnhaus bebaut. Anhand der Unterlagen aus dem Energieausweis ergibt sich als Baujahr 1959. Der Dachgeschossausbau erfolgte ca. 1999.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde 2000 erteilt. Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist nach erfolgten Sanierungen ca. 2000 durchschnittlich. Die Bausubstanz ist grundsätzlich solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 6 liegt im Gebäudeaufgang Lupsteiner Weg 41, 2. Obergeschoss rechts und weist lt. Angabe in der Teilungserklärung eine Fläche von 62,66 m² auf.

Die Wohnung ist dem Vernehmen nach nicht vermietet.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 2 1/2 Zimmer, 2 Flure, Bad, Küche, Abstellraum und Balkon sowie ein Kellerraum zur Verfügung.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 14

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2023 monatlich 293,87 € warm, somit rd. 4,70 €/m². Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 51,87 € enthalten. Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen Rahmen.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt per Juni 2024 lt. WEG-Verwaltung ca. 12.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 15.000 €. Ab 1.1.2025 soll diese dann 25.000 € betragen.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gemäß WEG-Protokollen und Rücksprache mit der WEG-Verwaltung kurz-/mittelfristig eine

- Strangsanierung, ca. 30.000 € brutto

ansteht. Ein Beschluss hierzu wurde im Jahre 2021 gefasst.

Es werden daher Kosten bzw. eine Sonderumlage in Höhe von ca. 30.000,00 € erforderlich sein.

Die Kosten hierfür stellen zwar eine grobe Schätzung dar, sind jedoch nachfolgend zu würdigen.

Die Dachterrassen wurden ca. 2023 saniert,- lt. Angabe ist dieser Vorgang abgeschlossen.

Siehe hierzu auch Punkt 5.4. im Gutachten.

2.4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

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; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung

¹⁰Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung, vermietet) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Lupsteiner Weg 41, 43, 45 in 14165 Berlin,
Bezirk: Steglitz-Zehlendorf,
Ortsteil: Zehlendorf

Baublock:

Windsteiner Weg, Sachtlebenstraße, Nieritzweg, Andréezeile und Lupsteiner Weg;

das Grundstück liegt hierbei in der Ecksituation nördlich des Windsteiner Wegs und westlich des Lupsteiner Wegs

Straße:

innerörtliche Anwohnerstraße, Zone 30,0 km/h, zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag; die Straße wird von Alleebäumen gesäumt

Parkmöglichkeiten:

im Straßenraum längs zu den Straßenseiten vorhanden;
keine Parkraumbewirtschaftung
weitere Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück selbst als SNR

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

ruhige Wohnsituation;

wohnwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Kfz-, Flug- und Schienenverkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich erheblich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier < 50 db (A) nachgewiesen;

Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A)

umliegende Bebauung:

überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnhäuser als gepflegte Altbauten oder Neubauten der 50er- und 60er Jahre, offene und geschlossene Bauweise (Zeilenrandbauweise)

Einkaufsmöglichkeiten:

im Nahbereich benachteiligt;

sehr gute Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Zehlendorf (Teltower Damm, S-Bahnhof Zehlendorf), ca. 3,0 km entfernt

öffentlicher Personennahverkehr:

S-Bahnhof Zehlendorf in ca. 2,5 km Entfernung, Buslinie 101 auf der Sachtlebenstraße, ca. 300 m entfernt Buslinien X10 und 285 auf dem Teltower Damm ca. 1,0 km entfernt

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz, Autobahnanschlussstelle Zehlendorf ca. 6,0 km entfernt

Entfernung zum Brandenburger Tor:

ca. 17,0 km (Straße)

Entfernung zum Breitscheidplatz:

ca. 13,0 km (Luftlinie)

öffentliche Grünzonen:

erhöhter innerstädtischer Grünflächenanteil in der Umgebung, Heinrich-Laehr-Park in ca. 1,5 km

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Juni 2024

Entfernung, Berliner Forst Grunewald in 3,5 km
Entfernung

Schule/Kita:

Kita in der Breitensteinstraße, ca. 250 m entfernt; Schule
u.a. in der Adolfstraße, ca. 1.000 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
71 - 150 (2022)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
300.000 / 309.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 0,6	+ 5,0
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil
Status/Dynamik-Index 2021 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung Lagequalität:

periphere, gefragte Berliner Wohngegend mit durchschnittlicher Infrastruktur;

stadträumlich ist die Lage als „mittel“ einzustufen (lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024)

¹² - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Juni 2024

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>
Stand Dezember 2022

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Außenbesichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

Gebäudeart:

Mietwohnhaus

Baujahr:

ca. 1959

Bauweise:

offen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Fundamente:

Streifenfundamente nach Statik

Konstruktion:

Stahlbetonbau, Mauerwerksbauweise; tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk ca. 24,0 bis 30,0 cm dick, Trennwände als Plattenwände ca. 10,0 cm dick, Decken aus Stahlbeton, Dachaufstockung ca. 1999

Fassade:

Vollwärmeschutz ca. 2000, Putzfassade mit hellem Anstrich, durchschnittlicher Zustand, Giebel mit Verwitterungen,

an der Westseite sind Balkone/Loggien angeordnet

Decken:

lt. Bauakte massive Decke über den Geschossen

Dach:

augenscheinlich und laut Bauakte leicht geneigtes Pultdach mit 5 ° bzw. 15 ° Neigung, ausgebaut zu Wohnzwecken (Staffelgeschoss); Außenentwässerung, das Dach war nicht zugänglich

Gebäudeerscheinung:

normal gestalteter Neubau dieser Gestehtungszeit

Erschließung:	<p>überdachter Hauseingang über Treppenelement erreichbar an der Gebäudeostseite;</p> <p>einflügelige Haustür mit großem Glasausschnitt; Hauseingang mit bauzeitgemäßem Terrazzofußboden, Wandanstrichen;</p> <p>bauzeitgemäß gestaltetes Treppenhaus mit Terrazzobelägen, Wandanstrichen, Einfachverglasung, Stahlgeländer, Holzhandlauf, Zweispänner;</p> <p>Hauseingang und Treppenhaus sind grundsätzlich noch gepflegt, ca. 1999 fand eine malermäßige Renovierung statt;</p> <p>punktuell sind Risserscheinungen erkennbar</p>
Geschosse:	Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss
Unterhaltungszustand:	baualtersgerecht normal
Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage (ca. 1999), Kabelanschluss
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage (ca. 1999),
Barrierefreiheit:	nein
Geschossflächenzahl (GFZ):	rd. 1,1 (Geschossfläche ca. 2.000 m ² / Grundstücksgröße) - lt. Flurkarte / Lageplan -
Außenanlagen:	<p>Hofteile begrünt angelegt, eingefriedete Müllboxanlage, Wege gepflastert mit Betonformsteinen, angelegte Pkw-Stellplätze, grundsätzlich gepflegte Wohnanlage</p> <p>Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen über den Windsteiner Weg, hier Schranke installiert</p>
Baugrund:	Annahme: grundsätzlich normal tragfähiger Baugrund
Grundstückstopografie:	grundsätzlich eben auf Straßenniveau

Versorgungsleitungen:

Strom, Wasser, Gas, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straßen geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 6

Lage:

Lupsteiner Weg 41, 2. Obergeschoss rechts

Wohnfläche:

lt. Teilungserklärung: 62,66 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe in der TE übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.

Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundrissplanes bestätigt die Wohnfläche.

Lichte Raumhöhe:

ca. 2,50 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

2 1/2 Zimmer, Absteller, 2 Flure, Bad, Küche, Balkon

- Maße gemäß Bauplänen, ohne Aufmaß -

Grundriss:

bauzeitgemäß,

- Bad und Küche mit Fenster
- eine Quer-/Ecklüftung ist möglich
- Balkon

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 2. Obergeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der West-/Ostaus-

richtung - 2 Balkonzimmer sind nach Westen ausgerichtet
- ist die Belichtung und Besonnung grundsätzlich gut

Aussicht:
normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung: zwei Wohnräume und der Balkon sind zum Hof nach Westen ausgerichtet, Bad, Küche und ein weiteres Zimmer sind zur Straße / zum Hauseingang nach Osten orientiert
Fußboden: Estrich/Linoleum
Wände: Tapezierungen
Decken: Anstriche
Fenster: Isolierverglasung, neuerer Art, ca. 2000 eingebaut,
Türen: Stahlzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität: -
Besonderheiten: -

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung: Einzelraum mit Fenster
Fußboden: Terrazzo, ggf. Fliesen
Wände: ggf. gefliest
Decken: Anstriche
Fenster: Isolierverglasung, wie zuvor
Türen: Stahlzarge, Plattentür
Sanitärobjekte: Einbauwanne, WC, Waschbecken
Beurteilung/Qualität: -
Besonderheiten: -

KÜCHE

Raumgliederung: Einzelraum mit Fenster
Fußboden: ggf. Terrazzo, Fliesen
Wände: Anstriche, ggf. Fliesenspiegel
Decken: Anstriche
Fenster: Isolierverglasung, wie zuvor
Türen: Stahlzarge, Plattentür
Objekte: ggf. Spüle und Herd, Einbauküche
Beurteilung/Qualität: -

INSTALLATIONEN

Heizung: Fernwärme, Baujahr Anlagentechnik 1999;
Annahme: Plattenheizkörper, Thermostatventile,
Leitungen auf Putz
Warmwasser: zentral
Strom: bauzeitgemäßer Stand der Technik, neue Wohnungsunter-
verteilung

ENERGIEAUSWEIS

vom 08. November 2017

Bedarfsausweis: nicht vorhanden
Verbrauchsausweis: vorhanden
Energieverbrauchskennwert 95,00 kWh/(m² x a)
mit Warmwasserzuschlag, gute Effizienz
(gute Effizienz bei < als 120,00 kWh/(m² x a) lt. Berliner
Mietspiegel 2024

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Das Wohnungseigentum selbst konnte nicht besichtigt werden, - genannte Ausstattungsdetails stammen aus der Grundakte bzw. Befragungen der WEG-Verwaltung.

Annahme: Die Wohnung ist grundsätzlich einfach-zweckmäßig ausgestattet.

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht.

Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Eigentumswohnungen für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2022/2023) ¹³ weist für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 folgende Preisspanne aus:

¹³ veröffentlicht im Juli 2023

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, mittlere Wohnlage	bezugsfrei	2022	Minimum	2.972,00
			Maximum	5.047,00
			Mittelwert	3.998,00

Tab. 3

... und für den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre 1949 - 1970:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, mittlere Wohnlage	bezugsfrei	2022	Minimum	3.561,00
			Maximum	4.918,00
			Mittelwert	4.209,00

Tab. 4

.. und für Weiterverkäufe von ETW der Baujahre 1949 - 1970, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Südwest, einfache und mittlere Wohnlage	überwiegend bezugsfrei	2022	Minimum	3.684,00
			Maximum	5.431,00
			Mittelwert	4.466,00

Tab. 5

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2024

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2023:

Steglitz-Zehlendorf:	2.653 Fälle
mittleres Marktsegment:	3.810 €/m ² bis 8.348 €/m ²
Mittelwert (Median, alle Marktsegmente):	5.268 €/m ²
Trend:	leicht fallend
Änderung zu 2022 (Mittelwert):	-1,2 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01.01.2024 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Zehlendorf)

Baujahre 1949 bis 1965

einfacher Wohnwert:	2.800,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert:	3.300,00 €/m ²
guter Wohnwert:	3.800,00 €/m ²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben

auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch eine ausgeglichene Angebots- und Nachfragesituation, einer Vermarktungsdauer von 3-6 Monaten und einem gleichbleibenden Preistrend.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenzieren insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet. Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2023 bis 28.05.2024
Räume:	2-3
Bezirk:	Steglitz-Zehlendorf
Ortsteil:	Zehlendorf
stadträumliche Wohnlage SW:	gute (7) Wohnlage mittlere (5) Wohnlage
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
typische GFZ:	0,4 bis 1,0
Höhe BRW:	1.000 bis 1.300 €/m ²
typische Nutzungsart:	Wohnbebauung
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1950-1972
Geschosslage:	Obergeschoss
Aufzug:	nein
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse	
(BLT) bzw. Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
Lg:	Lage im Geschoss

Auswertung:

Fallzahl:	18
Auswahl:	18

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 18 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

Ifd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Bj	BLT	Sw	BRW €/m ²	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	ANDREEZEILE	28.02.2023	1955	ja	5	1200	4.740,00	53,80	255.000,00
2	TELTOWER DAMM	21.03.2023	1960	ja	5	1200	4.646,00	67,80	315.000,00
3	CLASZEILE	04.05.2023	1961	ja	5	1200	4.266,00	66,10	282.000,00
4	LEUCHTENBURGSTR.	15.06.2023	1969	ja	5	1200	3.588,00	80,00	287.000,00
5	LEUCHTENBURGSTR.	23.06.2023	1971	ja	5	1200	4.065,00	54,00	219.500,00
6	TELTOWER DAMM	11.07.2023	1972	ja	5	1200	4.323,00	69,40	300.000,00
7	LEUCHTENBURGSTR.	07.09.2023	1972	ja	5	1200	4.487,00	70,00	314.100,00
8	LEUCHTENBURGSTR.	07.09.2023	1972	ja	5	1200	5.000,00	57,00	285.000,00
9	DÜPPELSTR.	28.11.2023	1957	ja	7	1200	4.407,00	65,80	290.000,00
10	TELTOWER DAMM	13.12.2023	1969	ja	7	1200	4.447,00	64,09	285.000,00
11	RAMSTEINWEG	05.01.2024	1955	ja	5	1100	4.203,00	46,40	195.000,00
12	ECHTERMEYERSTR.	16.01.2024	1972	ja	7	1100	3.752,00	58,63	220.000,00
13	LAEHR'SCHER JAGDWEG	01.03.2024	1962	ja	5	1100	3.862,00	58,00	224.000,00
14	KILSTETTER STR.	08.04.2024	1953	ja	7	1100	4.452,00	56,60	252.000,00
15	BRETTNACHER STR.	10.04.2024	1950	nein	7	1100	4.490,00	58,57	263.000,00
16	WALTERHÖFERSTR.	16.05.2024	1962	ja	7	1100	4.392,00	72,40	318.000,00
17	BREITENSTEINWEG	17.05.2024	1955	ja	5	1100	2.802,00	46,40	130.000,00
18	WINDSTEINER WEG	28.05.2024	1958	ja	5	1100	4.611,00	52,92	244.000,00

Tab. 6

5.2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle lfd. Nr. zu eliminieren bzw. zu korrigieren, da hier ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. (zunächst) keine Vergleichbarkeit gegeben ist:

Eliminierung:

- lfd. Nr. 17: offensichtlicher Ausreißer

Korrekturen:

- lfd. Nr. 4, 6, 7, 8 Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz ¹⁴

- lfd. Nr. 1: Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 4: Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 6: Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 7 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.900 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 18 Kaufpreis wurde bereinigt um - 2.500 € Anteil für Inventar

Eine Überprüfung der verbleibenden Vergleichsobjekte ergab zusätzlich zu den o.a. Abfrageparametern Folgendes:

- bauzeittypische Neubauten 1950 bis 1972
- die WE verfügen über Bad, Küche und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 18 x private Personen,
- Erwerber: 17 x private Personen, 1 x juristische Person

¹⁴ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze)

Somit verbleibt nach Korrektur:

Ifd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Bj	BLT	Sw	BRW €/m ²	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	ANDREEZEILE	28.02.2023	1955	ja	5	1200	4.740,00	53,80	255.000,00
2	TELTOWER DAMM	21.03.2023	1960	ja	5	1200	4.646,00	67,80	315.000,00
3	CLASZEILE	04.05.2023	1961	ja	5	1200	4.266,00	66,10	282.000,00
4	LEUCHTENBURGSTR.	15.06.2023	1969	ja	5	1200	3.588,00	80,00	287.000,00
5	LEUCHTENBURGSTR.	23.06.2023	1971	ja	5	1200	4.065,00	54,00	219.500,00
6	TELTOWER DAMM	11.07.2023	1972	ja	5	1200	4.740,00	53,80	255.000,00
7	LEUCHTENBURGSTR.	07.09.2023	1972	ja	5	1200	4.740,00	53,80	255.000,00
8	LEUCHTENBURGSTR.	07.09.2023	1972	ja	5	1200	4.740,00	53,80	255.000,00
9	DÜPPELSTR.	28.11.2023	1957	ja	7	1200	4.407,00	65,80	290.000,00
10	TELTOWER DAMM	13.12.2023	1969	ja	7	1200	4.447,00	64,09	285.000,00
11	RAMSTEINWEG	05.01.2024	1955	ja	5	1100	4.203,00	46,40	195.000,00
12	ECHTERMEYERSTR.	16.01.2024	1972	ja	7	1100	3.752,00	58,63	220.000,00
13	LAHR'SCHER JAGDWEG	01.03.2024	1962	ja	5	1100	3.862,00	58,00	224.000,00
14	KILSTETTER STR.	08.04.2024	1953	ja	7	1100	4.452,00	56,60	252.000,00
15	BRETTNACHER STR.	10.04.2024	1950	nein	7	1100	4.490,00	58,57	263.000,00
16	WALTERHÖFERSTR.	16.05.2024	1962	ja	7	1100	4.392,00	72,40	318.000,00
18	WINDSTEINER WEG	28.05.2024	1958	ja	5	1100	4.611,00	52,92	244.000,00

Tab. 7

5.2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 7: 17 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 7 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁵

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2024 für die hier anstehende Gegend entlang der Lupsteiner Weg einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

1.1000,00 €/m².

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 0,6 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb und nun erstmals um ca. 8 % zurück ging.

Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2023:	1.200,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	1.200,00 €/m ²

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich Wohnlagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Da auch gute Wohnlagen abgefragt worden sind und beim Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in guter Wohnlage (lfd. Nr. 9, 10, 12, 14, 15, 16) ein Abschlag in Höhe von -5 % angesetzt.

¹⁵ Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Bis auf die lfd. Nr. 15 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt ebenfalls über einen Balkon verfügt, wird bei der o.a. Wohnung ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von 5,0 % vorgenommen.

Ausstattung Sanitär - Sa -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein übliches, zweckmäßiges Wannbad.

Dagegen sind die verbleibenden Objekte lfd. Nr. 4 besser ausgestattet, da ein zusätzliches Gäste-WC vorhanden ist. Es wird für diesen Vergleichspreis daher ein Abschlag in Höhe von -5,0 % angesetzt.

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5.2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum(X-x)^2}{(n-1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet

2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 2 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetisches Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode¹⁶ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

Adäquat zum Ertragswertverfahren ist auch an dieser Stelle auf die Rahmenvorschrift des § 8 ImmoWertV hinzuweisen, d.h. es ist - soweit erforderlich - eine Marktanpassung durchzuführen, und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Vor- und Nachteile werden dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend hierbei der absoluten Höhe entsprechend miteinander verrechnet. Eine *prozentuale* Verrechnung der *einzelnen* Vor- und Nachteile mit der Bildung von Zwischenergebnissen ist daher nicht durchzuführen.

¹⁶Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614, 1624, ausführlich hierzu auch Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4
Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreise in €/m ²
1	ANDREEZEILE	4.740,00	-	0,00	4.740,00
2	TELTOWER DAMM	4.646,00	-	0,00	4.646,00
3	CLASZEILE	4.266,00	-	0,00	4.266,00
4	LEUCHTENBURGSTR.	3.588,00	Sa - 5	-5,00	3.408,60
5	LEUCHTENBURGSTR.	4.065,00	-	0,00	4.065,00
6	TELTOWER DAMM	4.323,00	-	0,00	4.323,00
7	LEUCHTENBURGSTR.	4.487,00	-	0,00	4.487,00
8	LEUCHTENBURGSTR.	5.000,00	-	0,00	5.000,00
9	DÜPPELSTR.	4.407,00	SW - 5	-5,00	4.186,65
10	TELTOWER DAMM	4.447,00	SW - 5	-5,00	4.224,65
11	RAMSTEINWEG	4.203,00	-	0,00	4.203,00
12	ECHTERMEYERSTR.	3.752,00	SW - 5	-5,00	3.564,40
13	LAEHR'SCHER JAGDWEG	3.862,00	-	0,00	3.862,00
14	KILSTETTER STR.	4.452,00	SW - 5	-5,00	4.229,40
15	BRETTNACHER STR.	4.490,00	BLT + 5, SW - 5 %	0,00	4.490,00
16	WALTERHÖFERSTR.	4.392,00	SW - 5	-5,00	4.172,40
18	WINDSTEINER WEG	4.611,00	-	0,00	4.611,00
Auswertung					
Max.					5.000,00
Min.					3.408,60
Mittel		4.337,12			4.263,48
Standardabweichung S					401,72
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,09
2-fache S					803,44
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					5.066,92
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.460,04
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					5.542,52
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					2.984,43
Eliminierung Datensätze: nein					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	3.409,00	5.000,00
Mittelwert rd.					4.263,00

Tab. 8

Der Variationskoeffizient $V = 0,09$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5.3. Zusammenfassende Feststellungen

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 8 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

bei einem Mittelwert von **Min. rd. 3.409,00 €/m² und Max. 5.000,00 €/m²**
rd. 4.263,00 €/m²

für angemessen.

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden:

Hier im Einzelnen:

SNR an Kellerraum Nr. 6 und Kfz-Stellplatz Nr. 2

Das SNR Kellerraum Nr. 6 (Abstellraum im Keller) ist hier nicht separat zu erfassen, da eine adäquate Situation bei den Vergleichsobjekten vorliegt.

Bei dem SNR Kfz-Stellplatz Nr. 2 handelt es sich um den ebenerdigen Pkw-Stellplatz, der analog meinen Ausführungen unter Punkt 5.2.1 nachfolgend mit

15.000,00 €

in Ansatz gebracht wird.

Summe SNR somit insgesamt: **15.000,00 €.**

Reparaturanstau Gemeinschaftseigentum Strangsanierung

Nachfolgend werden hier in Anlehnung an Punkt 2.3. im Gutachten

ca. 30.000,00 €

dem MEA entsprechend, anteilig für die ETW Nr. 6 in Abzug gebracht wird.

Zudem ist mit steigenden Baukosten zu rechnen. Auch wenn hierzu noch keine erneute konkrete Beschlussvorlage vorliegt, so ist jedoch in Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr davon auszugehen, dass ein potentieller Erwerber des Wohnungseigentums diese Kosten in den Kaufpreis mit einkalkuliert.

Der Anteil für die ETW Nr. 6 lässt sich anhand des MEA berechnen. Somit ergeben sich überschlägig folgende Sanierungskosten:

Art	Nutzfläche	Anteil		Aufwand, ca.	Fertigstellungskosten
Gemeinschaftseigentum		415,00	10.000,00	30.000,00	1.245,00
Summe					1.245,00
				rd.	1.000,00

Tab. 9

Anmerkung hierzu:

Die in Ansatz zu bringenden Kosten zur Sanierung können im vorliegenden Fall nur grob überschlägig geschätzt werden, dienen ausschließlich der Verkehrswertermittlung und können je nach Ausstattungsqualität erheblich schwanken.

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

5.5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten Zielbaumethode.

Dieses Verfahren stellt eine subjektive Einschätzung des Sachverständigen dar, hat sich in langjähriger Erfahrung des Unterzeichneten insbesondere bei der Gutachtenerstattung für Gerichte als praxisnah und marktorientiert bewährt und wird nachfolgend angewandt.

Das eigentliche Bewertungsraster basiert auf eigenen Marktbeobachtungen sowie einschlägiger Fachliteratur. Der Nutzwert eines Wohnungseigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Ausstattung	60,0	
	Bad	20,0	
	Küche	20,0	
	Wohnräume	20,0	
	Zuschnitt und Größe	10,0	
	Aussicht	10,0	
	Zustand der Wohnung	10,0	
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>	
		$100,0 \times 0,4$	$= 40,0 \text{ Pkte.}$

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00	
	Immissionen	40,00	
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00	
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00	
	MIV	10,00	
	Naherholung	<u>10,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= 30,00 \text{ Pkte.}$

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00	
	Wärmedämmung	20,00	
	Kellerverschlag	10,00	
	zusätzliche Räume	10,00	
	Außenbereich	10,00	
	Stellplätze	<u>20,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= 30,00 \text{ Pkte.}$
<i>Summe:</i>			$100,00 \text{ Pkte.}$

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

Nutzwertermittlung, Lupsteiner Weg 41, WE 6

Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest, wirtschaftlich überaltert	-20,00			
Ausstattung Küche	Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Bodenfliesen	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Laminat/Vinyl/Fertigparkett, o.ä.	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, <i>keine Querlüftung</i> , beengtes oder innenliegendes Bad, kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	gut, nach zeitnaher Renovierung	10,00	0,00		
	gut/durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	10,00		
	normal, ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	10,00	0,40	4,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort: Wertfaktor WF=0,3

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	Bevorzugt	20,00	0,00		
	Normal	0,00			
	Einfach	-20,00			
Immissionen	Ruhiglage	40,00	40,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Schienenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	-10,00		
	Normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	0,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	-10,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hier hoher Grünanteil	10,00	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	30,00	0,30	9,00

Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand/Erhaltungsrücklage	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	0,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten bzw. keine Erhaltungsrücklage angesammelt	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	10,00		
	bauzeitüblich, hier besser, Interpolation	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			
Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			

zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	-10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualtersklasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze	auf dem Grundstück, hier im SNR berücksichtigt	20,00	0,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	keine freien Stellplätze auf dem Grundstück, angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,30	0,00
Summe Pos. I bis III					13,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m ²	4.263,00				
Max €/m ²	5.000,00				
Min €/m ²	3.409,00				
Differenz €/m ²	737,00	=	100,00 %		
Zu-/Abschlag in %	13,00	=	95,81 €/m ²		
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne		=	4.358,81	
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m ² :		62,66	273.123,03		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier			-1.000,00		
Overrented aus Punkt 5.4.			0,00		
SNR (Stellplatz)			15.000,00		
Summe			287.123,03		
Vergleichspreis somit rd.				287.000,00	
je m ² Wohnfläche		62,66	4.580,27		

Tab. 9

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 287.000,00 €

Eigentumswohnungen gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Wohnungseigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m² Wohnfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 287.000,00 € \cdot 10,0 % = rd. 258.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 6 nebst SNR Kellerraum Nr. 6 und Kfz-Stellplatz Nr. 2 des Grundstückes

**Lupsteiner Weg 41, 43, 45
in 14165 Berlin-Zehlendorf**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28. Mai 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

258.000,00 €

(i. W.: - zweihundertachtundfünfzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 3.878,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (62,66 m²) zzgl. 15.000€ für das SNR Stellplatz und liegt damit auch im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf eine *bezugsfreie* Wohneinheit.

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand einer Außenbesichtigung. Sollte nach einer Innenbesichtigung eine erhebliche Abweichung der baulichen Qualität und Ausstattung von der im Gutachten zu Grunde gelegten Ausführung festgestellt werden, so ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Das gilt auch für die in Ansatz gebrachte Wohn-/Nutzfläche und Grundstücksfläche.

Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Wohnungseigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 26. Juni 2024
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsg)

Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 , 9. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung 1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel