



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.32** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung im Souterrain, 64,92m² angenommene Wohnfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **1.325 m² Grundstücksfläche**



Berlinickestr.2, 12165 Berlin-Steglitz

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr.9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
76K 21/24
- **VERFASSTER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
120.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
13.02.2025



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

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Berlinickestr.2, 12165 Berlin-Steglitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.32 bezeichneten Wohnung im Souterrain erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 13.02.2025 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden die Gesamtanlage vom öffentlichen Straßenraum sowie vom ersten Hof, die Außenanlagen, die beiden Hofdurchgänge des Vorderhauses sowie der Abgang zum Bewertungsobjekt besichtigt.

Ein Zugang zum zweiten Hof sowie zu der Wohnung Nr.32 ist nicht erfolgt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 25.03.2024)

Amtsgericht Schöneberg

Grundbuch von Steglitz, Blatt 9054

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 74/10.000

Grundstück: bebautes Grundstück, Berlinickestraße 2

Flur: 3

Flurstück: 3130/45

Größe: 1.325 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der im Vorderhaus im Kellergeschoss belegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr.32 bezeichnet ...

Im Übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 26.8.1982... Bezug genommen...

...Das Teileigentum an den mit Nummer 35 bezeichneten Räumen... ist in Wohnungseigentum umgewandelt... Unter Bezug auf die Bewilligung vom 10.05.1999...

...Das Dachgeschoss (Vorderhaus) ist unter Bildung einer neuen Wohnung Nr.37 neu aufgeteilt... Das Teileigentum an den mit Nr.34 bezeichneten Räumen im Dachgeschoss... ist in Wohnungseigentum umgewandelt. Gemäß Bewilligung vom 08.10.2019, 16.04.2020 und 31.07.2020...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Steglitz-Zehlendorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsverlust von -0,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +0,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12165 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 4.077,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Steglitz-Zehlendorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 6,8% im Berichtsmonat Februar 2025 indes deutlich unter dem Berliner Mittel von 10,2%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Steglitz-Zehlendorf mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. Dabei dominieren Gebäude mit einem Erstellungsjahr um 1900.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den unteren Gebäudeebenen haben sich teils gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Das Gebiet ist nordwestlich durch eine direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts befindliche Bahntrasse begrenzt, die eine deutliche, städtebauliche Zäsur zu dem jenseits derselben befindlichen Siedlungsgebiet darstellt.

Südwestlich befindet sich, unweit des Bewertungsobjekts, der Carmerplatz mit der angrenzenden, stark befahrenen Birkbuschstraße. Südöstlich und nordöstlich schließt ein gewachsenes Wohngebiet an.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die in ca. 600m entfernte Einkaufsmall „Das Schloss“ sowie die daran anschließende Schloßstraße mit ihrem außerordentlich umfangreichen Einkaufs- und Versorgungsangebot. In der Schloßstraße sowie in den umgebenden Nebenstraßen sind zudem eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen vorzufinden.

Nächstgelegene größere Erholungsfläche ist der Stadtpark Steglitz, der nach ca. 1km zu erreichen ist. In der Umgebung ist ein gewisser Altbaumbestand vorhanden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad durch die verdichtete Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Birkbuschstraße	ca. 150 m
U-Bahnhof	Rathaus Steglitz	ca. 500 m
S-Bahnhof	Rathaus Steglitz	ca. 300 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die verdichtete Bauweise erhöht. Entlastend stellt sich jedoch dar, dass sich einseitig entlang der Berlinickestraße die vorerwähnte Bahntrasse befindet, aus der sich kein Parkplatzbedarf ergibt.

Das Verkehrsaufkommen in der Berlinickestraße als Anwohnerstraße ist gering.

Allerdings sind im Bereich des Bewertungsobjekts Verkehrsgeräusche wahrnehmbar.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine anderweitigen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

Die Gesamtanlage

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

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint dieses im Wesentlichen eben, wobei der zweite Hof nicht begangen werden konnte.

Hierauf wurde mit Erstellung im Jahr 1905 ein jeweils 4-geschossiges Vorder- und Gartenhaus zuzüglich Dachgeschoss und Keller erstellt. Der Dachgeschossausbau ist nachträglich erfolgt.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung beziehungsweise Ergänzungsbewilligungen im Wesentlichen Wohnungen. Lediglich im Vorderhaus ist eine „Ladenwohnung“ ausgewiesen.

Jahrgangsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen. Die Fassaden sind mit einem Putz- sowie einem Klinkerbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegende Dämmung mit Deckschicht, wurde, soweit bei der Besichtigung erkennbar, nicht aufgebracht.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über mehrere Treppenaufgänge.

Die Wärmeversorgung ist gemäß Angabe der ehemaligen WEG-Verwaltung über einen Fernwärmeanschluss gewährleistet.

Die Freiflächen sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Ferner befindet sich auf der Fläche ein gewisser Altbaumbestand.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand. Wände und Böden der besichtigten, gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen alters- und nutzungsbedingt typische Gebrauchsspuren auf.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Über die Pflege der Außenanlagen kann keine abschließende Aussage gemacht werden, da diese bei der Begehung mit einer Schneedecke bedeckt waren.

Wohnung Nr.32

Die Wohnung Nr.32 befindet sich im Souterrain des Vorderhauses und ist über einen der dortigen Hofdurchgänge zu erreichen. Die Erschließung erfolgt über eine von dort aus abgehende Kellertreppe. Auf das Foto und den Grundriss, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem WC sowie einer Kammer und Fluren.

Aufgrund des Umstandes, dass vom Eingangsflur eine Tür in den laut Aufteilungsplan dort befindlichen WC-Raum erstellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass zumindest bereichsweise eine Neuaufteilung der Räume erfolgt ist.

Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, den Zustand und die Ausstattung der Räume keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich waren.

Gemäß Angabe des betreibenden Gläubigers bei der Besichtigung sowie schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung, die bis zum 31.12.2024 in der Sache tätig war, befindet sich die Einheit im Bauzustand. Der neuen Verwaltung liegen keine Kenntnisse in der Angelegenheit vor.

Von außen war erkennbar, dass die straßenseitigen Fenster teils mit Holzplatten geschlossen wurden, was auf eine Beschädigung derselben zurück zu führen sein könnte.

Soweit ersichtlich, handelt es sich hierbei noch um die originalen Holzrahmenfenster des Ursprungsgebäudes.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1905
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 11.03.2025	1.325 m²
Wohnfläche	
gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 26.08.1982 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	64,92m²
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des betreibenden Gläubigers bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermutlich unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß persönlicher Angabe des betreibenden Gläubigers bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermutlich keine
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe vom 05.11.2024 der bis 31.12.2024 bestellten WEG-Verwaltung	73,00 €
gemäß schriftlicher Angabe vom 29.01.2025 der seit 01.01.2025 bestellten WEG-Verwaltung <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage	
gemäß Wohngeldabrechnung 2023 per 31.12.2023 <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	rd. 119.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß telefonischer Angabe vom 11.03.2025 der bis 31.12.2024 bestellten WEG-Verwaltung <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	vermutlich keine
Heizsystem	
gemäß telefonischer Angabe vom 11.03.2025 der seit 01.01.2025 bestellten WEG-Verwaltung	Fernwärme
gemäß schriftlicher Angabe vom 29.01.2025 der seit 01.01.2025 bestellten WEG-Verwaltung <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt
Energiepass	
gemäß telefonischer Angabe vom 11.03.2025 der bis 31.12.2024 bestellten WEG-Verwaltung	vermutlich vorhanden

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen vom 26.08.1982, 10.05.1999, 08.10.2019, 16.04.2020 und 31.07.2020 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 36 Wohnungseigentume sowie eine „Ladenwohnung“ aufgeteilt.

In der Teilungserklärung wird nicht Bezug genommen auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Tatsächlich wurde in der Grundakte des Grundbuchamtes jedoch eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.06.1982 vorgefunden. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass diese maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurden Ergänzungen vom 20.04.1999 und 27.03.2020 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung gefertigt, die jedoch nicht das Bewertungsobjekt betreffen.

„Der Verwalter weist jedem Wohnungseigentümer unwiderruflich einen Kellerraum zu.“ Ein dinglich gesicherter Anspruch auf einen bestimmten Raum besteht indes nicht.

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

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des betreibenden Gläubigers bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekts nicht vermietet.

Die bis zum 31.12.2024 tätige WEG-Verwaltung bestätigte dies mit E-Mail vom 05.11.2024. Die aktuelle Hausverwaltung teilte am 29.01.2025 mit, dass dieser keine diesbezüglichen Informationen vorliegen.

Bei der Bewertung wird ein unvermieteter Zustand des Bewertungsobjekts unterstellt, zumal sich die Einheit offensichtlich im Bauzustand befindet und insofern vermutlich nicht bewohnbar ist. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe der bis zum 31.12.2024 tätigen WEG-Verwaltung, Frau Mattusek vom 11.03.2025 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen geförderten oder gebundenen Wohnungsbau.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 26.08.1982 entnommen. Diese ist dort als „Größe“ der Einheit benannt.

Da regelmäßig zu Abweichungen führende Bauteile wie Balkone, Terrassen, Loggien oder Dachschrägen hier nicht vorhanden sind, wird der Wert als „Wohnfläche“ unterstellt.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 10.03.2025 ist für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich. Dieser weist die Lage des Grundstücks innerhalb eines „gemischten Gebiets“ der Baustufe IV/3 aus. Dies bedeutet, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,3 maximal 4 Vollgeschosse sowie eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig sind.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei der Anlage ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des Erhaltungs- beziehungsweise Milieuschutzgebiets „Mittelstraße“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Regelmäßig sind innerhalb derartiger Gebiete so genannte Luxussanierungen, die eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten, nicht genehmigungsfähig.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungsgebiet.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 11.03.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

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

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 18.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind der Behörde keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bekannt.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 18.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 25.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Berlinickestraße. Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu entrichten. Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenverunreinigungen

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 18.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

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

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist seit dem 01.01.2025 die Schreiber Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Xantener Str.22, 10707 Berlin. Gemäß schriftlicher Angabe derselben vom 29.01.2025 kann diese keine Angaben zum Objekt machen, da eine Einarbeitung noch nicht erfolgt sei. Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Auskünfte sind im Wesentlichen von der ehemaligen Verwaltung erfolgt und entsprechend kenntlich gemacht.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	01.01.2023 – 13.02.2025	13.02.2025
Wohnlage lt. Mietspiegel	einfach, mittel, gut	mittel
Bodenrichtwert	bis max. 5.000,00 €/m²	01.01.2023: 2.700,00 €/m² 01.01.2024: 2.000,00 €/m²
Baujahr	bis 1940	1905
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Geschosslage	Tiefparterre	Tiefparterre
Vertragszustand	unvermietet	offensichtlich unvermietet

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

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

Vorab wird jedoch einer der Kauffälle aus der Auswertung eliminiert, der als Ferienwohnung genutzt wird. Der Umstand stellt eine besondere Verwertungsmöglichkeit dar, die auf das Bewertungsobjekt nicht zutrifft. Der Kaufpreis ist mithin nicht mit dem Wert des Wohnungseigentums Nr.32 vergleichbar.

Ein weiterer Kauffall befindet sich mit Ausrichtung zu einer Wasserfläche. Auch dieser wird aufgrund seiner außerordentlichen Lage vorab aus der Auswertung eliminiert.

Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche

Insgesamt 4 der Vergleichskaufpreise verfügen über ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche. Regelmäßig handelt es sich dabei um einen privat nutzbaren Garten. Jene Vergleichsobjekte werden mit einem Abschlag versehen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts ohne eigene Grundstücksfreifläche im Sondernutzungsrecht anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

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

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

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

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse bereits seit Anfang des Jahres 2022 bis dato eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert.

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

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ einen Kaufpreiserückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahr von -3% ermittelt. Im Vorjahresbericht wurde ein Rückgang von -5% festgestellt, sodass nachfolgend von einer idealisierten Kaufpreisentwicklung von -4% p.a. beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat ausgegangen wird.

In der Vergleichswertermittlung wird jener Abschlag entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

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

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

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

Belichtung

Einige der Vergleichsobjekte verfügen über eine deutlich bessere Belichtung als das Bewertungsobjekt. Ursächlich hierfür sind in der Regel weiter über das Terrain hinausstehende sowie größere Fenster. So befinden sich einige Vergleichskauffälle offensichtlich nur wenige Stufen unterhalb des Terrains. Die Fensterflächen des Bewertungsobjekts sind indes vergleichsweise klein und liegen teils unterhalb des Geländes. Der Umstand ist mit einer schlechteren Belichtung der zu bewertenden Fläche verbunden, was ebenfalls mit einem Abschlag in die nachfolgende Berechnung einfließt.

Nicht erfolgte Innenbesichtigung, Bauzustand des Bewertungsobjekts

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, befindet sich die zu bewertende Wohnung offensichtlich im Bauzustand. Weitere Details hierzu sind mangels Besichtigung nicht bekannt.

In Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21 (die Ausgabe 2023/24 lag zur Bewertung noch nicht vor) betragen die mittleren Baukosten für eine „Wohngebäude / Vollmodernisierung“ für städtische Gründerzeithäuser 1.800,00€/m² Wohnfläche.

Die Angabe basiert auf einem Preisstand von II/2020. Entsprechend des aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt der Aufschlag zur Anpassung jenes Wertes an den aktuellen Zeitpunkt 41,25%, sodass sich der Wert auf rund 2.540,00€/m² erhöht.

Gemäß BKI, Baukosten Gebäude Altbau 2024 liegt der Anteil der Ausbaurkosten einschließlich Haustechnik für den Ausbau bei rd. 67% der Gesamtkosten. Berücksichtigung man, dass eine Reihe von Ausbauarbeiten wie z.B. Sanierung der gemeinschaftlichen Bereiche wie Treppenträume, Keller, Aufzugsarbeiten etc. nicht auszuführen sind und einige weitere Arbeiten innerhalb der zu bewertenden Einheit möglicherweise entfallen, da diese bereits erledigt wurden, wird nachfolgend ein leicht verminderter Ansatz von pauschal 50%, mithin rd. 1.300,00€/m² für die Ausbauarbeiten des Bewertungsobjekts gewählt. Hinzu kommen noch pauschal 5% für die Betreuung der Baumaßnahme, sodass sich der Baukostenwert je m² Wohnfläche auf pauschal 1.350,00€/m² erhöht. Es handelt sich hierbei ausdrücklich um eine Schätzung. Der Kostenansatz spiegelt hierbei nicht die auf einen Erwerber zukommenden Kosten wider, die nicht bekannt sind. Vielmehr bildet der Betrag die Reaktion des Marktes auf den Umstand ab.

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.32 auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich insofern wie folgt:

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts			
	64,92 m² x	3.790,06 €/m² =	246.050,90 €
Abschlag wg. unterdurchschn. Belichtung		-15%	-36.907,63 €
			209.143,26 €
Abschlag wg. Bauzustand	64,92 m² x	1.350,00 €/m² =	-87.642,00 €
gesamt			121.501,26 €
angepasster Vergleichswert, gerundet			120.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 120.000,00 €

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

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen sowie versorgt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Nähe zur Schloßstraße sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

Ferner weist die Gesamtanlage ein am Markt nachgefragtes Baujahr auf.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau zu einer Einschränkung der Beschaffung von Fremdkapital fiktiver Erwerber führt.

Die zu bewertende Einheit befindet sich im Souterrain und verfügt dementsprechend über eine schlechtere Belichtung gegenüber Einheiten in den Obergeschossen.

Im Übrigen war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren Schnitt, Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden kann. Bekannt ist lediglich, dass sich diese offensichtlich im Bauzustand befindet.

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

Verkehrswert von 120.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- WEG-Verwalter der Anlage ist die Schreiber Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Xantener Str.22, 10707 Berlin. Ein Verwalternachweis liegt einem gesonderten Schreiben zu diesem Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich, soweit aus 2024 bekannt, auf mtl. 73,00 €. Aktuellere Werte konnten von der WEG-Verwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden.
- Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Die ehemalige WEG-Verwaltung geht davon aus, dass ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt. Der aktuellen Verwaltung liegen keine Kenntnisse hierzu vor.

Berlin, den 15. März 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer

