

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Schöneberg Ringstraße 9 12203 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
--	--



AZ: 76 K 22/24

**91/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
Goltzstraße 47
in 10781 Berlin-Schöneberg
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 1 mit Keller
Grundbuch: Schöneberg Blatt 13592**

erstellt am: 17.10.2024

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 ermittelt mit rd.

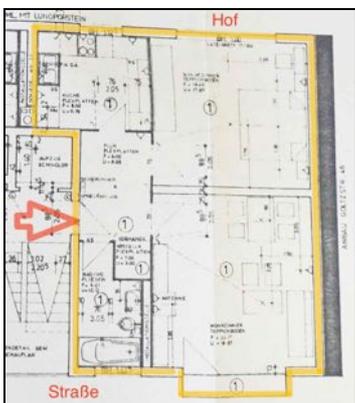
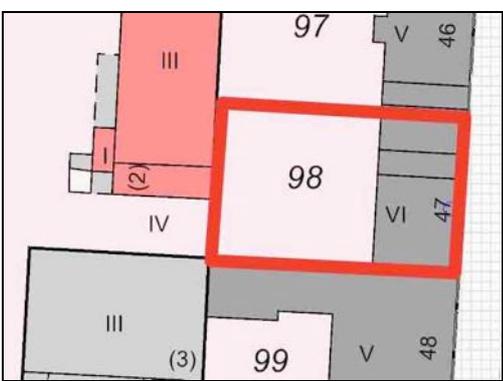
341.000,00 €

<u>Lage:</u>	in Schöneberg nahe der Mitte Berlins, gute Infrastruktur, mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Kurzbeschreibung des Gemeinschaftseigentums:</u>	Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Bebauung, 6 Geschosse, 10 Wohneinheiten, EG mit 3 Garagen und Durchfahrt zum Hof, 5 Kfz-Stellplätze im Hof, Aufzug
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum ist instand gehalten
<u>Baujahr:</u>	um 1970
<u>postalische Anschrift:</u>	Goltzstraße 47, 10781 Berlin
<u>Kurzbeschreibung der Wohnung:</u>	gelegen im 1. OG rechts (vom Treppenlauf aus gesehen) Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Bestandsunterlagen ist die Wohnung in zwei Räume, Balkon zur Straße, Flur mit Abstellraum, Küche und Bad jeweils mit Fenster, aufgeteilt.
<u>Wohnfläche:</u>	61,06 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer
<u>Bauzustand Wohnung:</u>	konnte nicht ermittelt werden, es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 12 Fotos.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Goltzstraße 47 in 10781 Berlin-Schöneberg Miteigentumsanteil 91/1.000 Grundbuch von Schöneberg Blatt 13592, Sondereigentum an der WE 1 mit Kellerabteil, gemäß Teilungserklärung Vertragszustand vertragsfrei Wohnlage mittel gemäß Mietspiegel</p>
<p>Straßenansicht Goltzstr. 47</p> 	<p>Baujahr um 1970 Denkmalschutz kein Denkmalschutz Gemeinschaftseigentum Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Bebauung, 6 Geschosse, EG mit 3 Einzelgaragen, 5 Vollgeschosse, Zweispänner, 10 Wohneinheiten, Aufzug, 5 Kfz-Stellplätze im Hof Bauzustand altersgemäß, instand gehalten, jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ca.18.000 €</p>
<p>Hoffassade mit Garagen im EG</p> 	<p>Sondereigentum Wohnung Nr. 1 Postalische Anschrift: Goltzstraße 47, 10781 Berlin Wohnfläche gemäß TE: 61,06 m² Vertragszustand: vertragsfrei - ohne Innenbesichtigung der Wohneinheit Nr. 1 - - Lage im 1. Obergeschoss rechts (vom Treppenlauf aus) - Aufteilung: 2 Wohnräume, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Balkon, Flur mit AR - ein mittlerer Ausstattungsstandard wird unterstellt - Wohngeld/Monat: rd. 431 € inkl. rd. 193 € Instand- haltungsrücklage</p>
<p>Umgebung in Richtung Grunewaldstraße</p> 	

Verkehrswert: rd. 341.000,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Erschließungsbeiträge	
2.2	Lage des Objektes	7
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung -	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung	12
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Vergleichswertermittlung	
	Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität	14
3.3	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	19
3.4	Angaben für das Amtsgericht	20
4.	Anlagen	21
4.1	Auszug aus der Flurkarte	21
4.2	Pläne	23
4.3	Literaturverzeichnis	25
4.4	Fotodokumentation	26

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	91/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Goltzstraße 47 in 10781 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 mit Kellerabteil
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	12.09.2024
Ortstermin:	12.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin	- Frau Plaul (Sachverständige) - Herr Lode, Mitarbeiter SV-Büro
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück - Außenanlagen - Gebäude innen
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Auszug aus der blockbezogenen Kaufpreissammlung - Grundbuchauszug (nicht beigefügt) - Teilungserklärung (nicht beigefügt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - Geoportal Berlin - schriftliche Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster - Wirtschaftsplan gültig ab 01.01.2024 - Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 17.03.2024, 04.05.2024

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im: Grundbuch von Schöneberg
Amtsgericht: Schöneberg
Grundbuch: Blatt 13592

Bestandsverzeichnis:

91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Schöneberg Flur 17

Grundstück 1/
Flurstück 98 460 m² Hofraum mit Gebäude
Goltzstraße 47

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung samt Kellerabteil

Abteilung I:
Eigentümer: 4/ XXX

Abteilung II:

3/1 Zwangsversteigerungsvermerk 19.05.2024

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.
Beschränkungen: ./.

Gemäß Teilungserklärung vom 06.11.1984 wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum

10 Wohnungen mit den Nummern 1 bis 10 nebst zugeordneten Kellerabteilen gleicher Nummer

Teileigentum

3 Garagen mit den Nummern 1 bis 3

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 18.07.2024 in der Akte der SV).

Stadtplanerische Auskunft:

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Ausweisungen des Baunutzungsplans Berlins im allgemeinen Wohngebiet. Es gilt Baustufe 6, GFZ über 1,0. Das Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Es liegt jedoch im Bereich des generellen Bebauungsplans 7-37 Ba.

Baunutzungsplan



Bebauungsplan 7-37 Ba (genereller Bebauungsplan)



Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht für das Bewertungsobjekt nicht (online Auskunft vom 10.09.2024).

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Beitrags- und Abgabensituation: Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde nicht eingeholt.

2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.782.202 Einwohner (Stand 31.12. 2023)
Bezirk Tempelhof-Schöneberg:	355.868 Einwohner (Stand 31.12.2023) mit 6 Ortsteilen
Ortsteil Schöneberg	124.788 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ausdehnung Ost-West:	45 km
Ausdehnung Nord-Süd:	38 km
Stadtgebietsfläche:	892 km ²
Bezirke:	12
Lage des Bewertungsobjektes:	Bezirk Tempelhof-Schöneberg
Flughäfen in Berlin:	BER



Mikrolage (innerörtliche Lage)

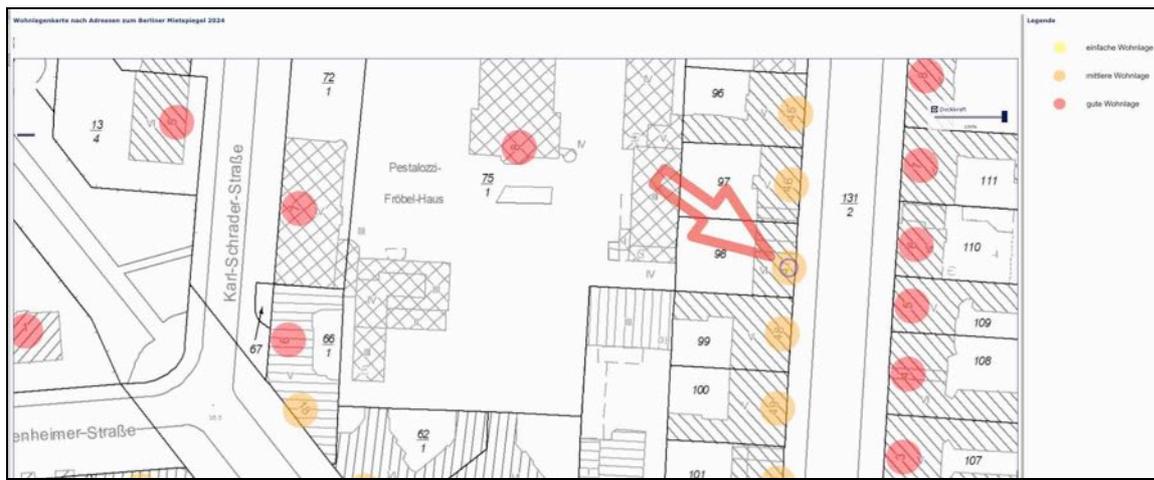
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Schöneberg im nördlichsten Ortsteil des Bezirkes und damit nahe der Mitte Berlins. Schöneberg grenzt im Norden an den Tiergarten, im Westen an Charlottenburg und Wilmersdorf, im Süden und Südosten an Steglitz und Tempelhof und im Nordosten an Kreuzberg.

Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist an einer Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen und sehr guter Infrastruktur gelegen.

Wohnlage lt. Mietspiegel: mittel

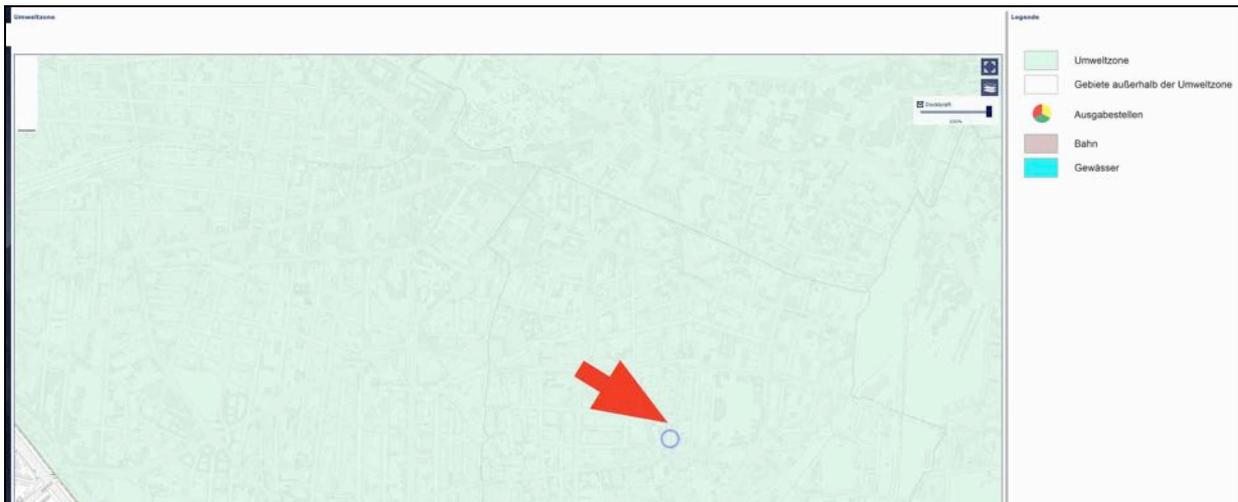
Wohnlagenkarte



Statuskarte (mittlerer Statusindex)



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich einer Umweltzone.



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen.

- | | |
|-----------|--|
| Bus | Die Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung. |
| U-Bahn | Der U-Bahnhof Eisenacher Straße ist ca. 300 m entfernt. |
| City West | ca. 15 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo) |
| City Ost | ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex) |
| S-Bahn | Eine S-Bahn-Station befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe. |

Infrastruktur

Geschäfte, Gaststätten und Supermärkte sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Dies betrifft ebenso öffentliche Einrichtungen, Kindereinrichtungen, Schulen und medizinische Einrichtungen. Das Einkaufszentrum um den Winterfeldplatz mit zahlreichen Geschäften, Gaststätten etc. ist ca. 700 m entfernt und erreichbar zu Fuß. Anschluss an den Stadtring A 100 besteht z.B. an der Auffahrt Wexstraße in ca. 2,5 km Entfernung.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:

Verkehrslärm allgemein, Schienenfahrzeuge und Fluglärm überwiegend (Tag, Abend, Nacht) ≤ 55 dB(A).



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Das Grundstück wurde in geschlossener Bebauung als 6-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Keller erstellt. Im Erdgeschoss befinden sich drei Einzelgaragen und die Durchfahrt zum Hof mit 5 Kfz-Stellplätzen.

Außenansicht

Die Ansicht der Gebäude weist eine für die 60 / 70 er Jahre typische schlichte Fassadengestaltung mit glattem Putz auf. Die Eingangsfassade wurde mit einer vertikalen farblichen Gestaltung des Treppenhauses versehen. Jeder Wohnung ist ein Balkon an der Straßenseite zugeordnet. Die Rückfassade ist bis auf einen vertikalen Farbstreifen schmucklos. Das Gebäude ist ohne Dachgeschoss mit Flachdach konzipiert.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr: um 1970

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand / Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude weist eine solide Bauweise auf. Regelmäßige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden ausgeführt. Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen, guten Bauzustand. Das Grundstück inklusive Gebäude vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Flachdach
Treppenhaus:	massives Treppenhaus inklusive Treppe mit Terrazzobelag und Metalltreppengeländer, Aufzug mit Halt auf jeder Wohnebene
Fenster:	Isolierverglasung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung: Öl-Zentralheizung
WW-Wasser: dezentral mit Elt - Durchlauferhitzern

Energiepass :

Ein Energiepass vom 18.06.2019 wurde vorgelegt. Der Endenergieverbrauch wird mit 152,5 kWh(m²*a) ausgewiesen.

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis: vertragsfrei, Nutzung durch den Eigentümer
Wohnfläche: 61,06 m² gemäß Teilungserklärung
Wohngeld/Monat: rd. 431 € gültig ab 01.01.2024, davon
Instandhaltungsrücklage: rd. 193 €
WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung der Wohnung Nummer 1 nebst Kellerabteil

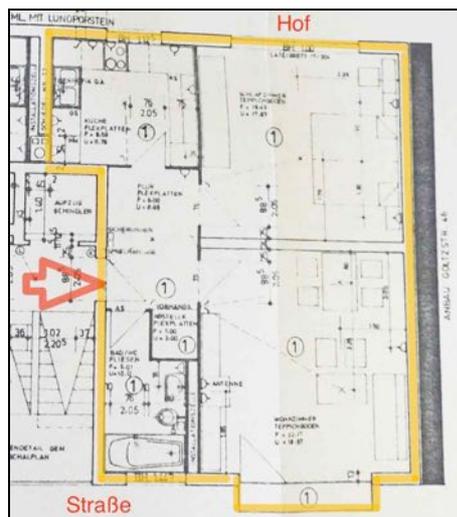
Vorbemerkung Wohnung

**Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 1 konnte nicht besichtigt werden.
Das damit verbundene Bewertungsrisiko wird mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.**

Beschreibung nach Aktenlage

Die zu bewertende 2-Zimmerwohnung gliedert sich in zwei Wohnräume, Flur mit Abstellraum, Bad (mit Fenster), Küche (mit Fenster) und einen Balkon zur Straße. Sie befindet sich in der 1. Etage rechts (vom Treppenlauf aus gesehen).

Grundriss Wohnung Nummer im 1. Obergeschoss rechts



Beschreibung der Räume im Einzelnen

Flur	erschließt alle Wohnräume sowie Küche, Bad und Abstellraum
Zimmer	Richtung Straße (Osten) gelegen
Zimmer ohne Balkon	Richtung Hof (Westen) gelegen
Bad	in Richtung Osten (Straße) gelegen, mit Fenster
Küche	in Richtung Westen (Hof) gelegen, mit Fenster

Zur Ausstattung der Wohnung kann auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Im Gutachten wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.

Keller Nummer 1

Zur Wohnung gehört der Keller Nummer 1. Der Zugang zu den Mieterkellern erfolgt vom Treppenhaus aus.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer (Gemeinschaftseigentum)

Instandhaltung / Reparaturen:

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Eine größere Modernisierung ist nicht erfolgt. Das Gebäude wird regelmäßig instand gehalten, Reparaturen werden durchgeführt. Eine Erneuerung der Ölheizung ist mittelfristig geplant.

Instandsetzungen in den letzten 10 Jahren

2014	Erneuerung Dachdeckung
2014	Erneuerung der Balkongeländer
2018	Modernisierung der Aufzuganlage

Für das Jahr 2024 beträgt die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage rd. 18.000 €.

Bauauflagen / Bauschäden:

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Hausschwamm liegt nach Inaugenscheinnahme und Aktenlage nicht vor.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Der überwiegende Teil der Hoffläche (Kfz-Stellplätze, Zugänge) ist mit Betonpflaster befestigt. Im hinteren Bereich befindet sich eine kleine mäßig gepflegte begrünte Fläche.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 91/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Goltzstraße 47 in 10781 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 nebst Kellerabteil ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, EWV mit periodisch unterschiedlichen Erträgen), das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor.

Der Bodenwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 3.800 €/m², abgestellt auf gebietstypische Nutzungsart allgemeines Wohngebiet (W) und eine GFZ 2,5.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Vergleichswertermittlung werden grundstücksbezogene Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 98 / 40 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2 bewertet werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet, da es beim Wohneigentum kaum eine Rolle spielt.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren angesehen.

Das Vergleichswertverfahren ist jedoch durch die Verwendung von Vergleichskaufpreisen aus der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung ein Preisvergleich, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen oder grundstücksbezogenen Abfrage“, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Vergleichswertermittlung Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität

1/ Immobilienpreis-Info

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Es stehen 98 Daten von Verkäufen von 10/2023 bis 10/2024 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage im Ortsteil Schöneberg. Alle Wohneinheiten sind bezugsfrei. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• mittlere Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:	
• Baujahr 1960 bis 1980	Minimum Kaufpreis	2.748,00 €
• bezugsfrei	Maximum Kaufpreis	7.390,00 €
• Wohnfläche 40 – 80 m ²	Mittelwert Kaufpreis:	5.245,00 €
• Schöneberg		

2/ Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit	1-vertragsfrei
Gebäudestellung	Wohneigentum
übliche GFZ	2,5
Bezirk	Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil	Schöneberg
Postleitzahl	10781
Wohnlage	mittel
Wohnungsart	Etagenwohnung (alle Geschosse)
Balkon/Loggia	vorhanden
Verkaufsjahre	2023, 2024
Heizung	zentral
BRW-Zone	2508

Die Abfrage ergab 40 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2023 bis 2024, die nachfolgend näher betrachtet werden. Alle hier dargestellten Vergleichs-Kaufpreise beziehen sich auf Wohneigentum (Geschosswohnungen). Die kompletten Tabellen mit allen Abfragekriterien befinden sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird im Anschluss an die Ergebnistabelle der blockbezogenen Abfrage als separate Tabelle dargestellt.

Zuerst werden die „Ausreißer“ nach oben und unten eliminiert (über 10.000 € / unter 3.000 €)
Das sind hier die 13 Werte 2, 3, 7, 8, 12, 13, 14, 27, 33, 38 und 39 (nach oben) und die Werte 11 und 35 (nach unten). Es verbleiben zur Bewertung 27 Werte.

Tabelle 1

Anmerkung : Ihr Wertermittlungsobjekt : Schinberg, Goltzstraße 47

Einzeldaten

Nr.	Bt	Jahr	Lflnr	V-Datum	Mod	Aus	Be	Vg	Eg	Umfg	Em	Vf	Wb	Endj	Bm	WWarm	WKalt	Ob	Mieta	Viel	BRW	BRWZone	TypOFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis
1	07	2023	16	10.01.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	5.279	296.350
2	07	2023	40	06.01.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	11.148	979.151
3	07	2023	237	08.02.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	12.126	625.965
4	07	2023	263	17.03.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	6.744	285.000
5	07	2023	266	16.03.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	4.470	230.000
6	07	2023	271	21.03.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	5.026	306.000
7	07	2023	406	18.04.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	12.567	591.043
8	07	2023	439	21.04.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	11.147	1.418.129
9	07	2023	465	04.05.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	6.533	660.000
10	07	2023	658	13.06.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	8.681	1.590.000
11	07	2023	924	19.07.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	2.667	200.000
12	07	2023	929	26.07.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	11.671	603.590
13	07	2023	1096	24.08.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	10.242	1.075.000
14	07	2023	1276	03.10.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	11.052	1.178.120
15	07	2023	1273	02.10.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	9.345	1.313.940
16	07	2023	1411	01.11.2023				13	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	9.395	978.000
17	07	2023	1614	15.12.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	4.726	170.050
18	07	2023	1657	18.12.2023				1	1			1			3						4.700	2508	2,5	W	5.824	325.000
19	07	2024	33	11.01.2024				13	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	7.960	294.000
20	07	2024	83	01.02.2024				1	1			1			1						3.800	2508	2,5	W	4.836	810.000
21	07	2024	231	28.02.2024				1	1			1			3	310					3.800	2508	2,5	W	7.054	455.000
22	07	2024	255	01.02.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	5.101	385.000
23	07	2024	305	14.03.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	5.026	399.000
24	07	2024	351	19.03.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	4.811	500.000
25	07	2024	389	12.04.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	7.048	549.000
26	07	2024	423	12.04.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	6.510	450.000
27	07	2024	476	10.04.2024				13	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	10.883	927.780
28	07	2024	574	23.04.2024				13	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	9.859	1.375.450
29	07	2024	620	13.05.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	4.559	365.000
30	07	2024	673	23.05.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	4.966	349.000
31	07	2024	680	29.05.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	5.686	295.000
32	07	2024	715	05.06.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	4.544	250.000
33	07	2024	776	10.06.2024				13	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	10.608	508.654
34	07	2024	1005	17.07.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	8.385	1.350.000
35	07	2024	1037	23.07.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	2.967	125.000
36	07	2024	1078	08.08.2024				1	1			1			1						3.800	2508	2,5	W	7.023	890.000
37	07	2024	1189	22.08.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	6.344	235.000
38	07	2024	1237	21.08.2024				13	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	11.508	1.461.992
39	07	2024	1239	21.08.2024				13	1			1			1						3.800	2508	2,5	W	11.853	945.129
40	07	2024	1252	14.09.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	5.180	285.000

Seite 4 von 4
40 Treffer

Nachfolgend werden die Kaufpreise auf Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt geprüft und Abweichungen angepasst.

Übereinstimmung besteht bei allen Verkäufen bei den Bewertungsparametern Verfügbarkeit, die Lage in Schöneberg, mittlere Wohnlage, Postleitzahl 10781, Balkon oder Loggia. Bei allen Kaufobjekten war keine Abweichung von einem normalen Unterhaltungszustand bezüglich der Bausubstanz angegeben.

Geschosslage

Einige Wohnungen sind nicht im Obergeschoss wie das Bewertungsobjekt, sondern im Erdgeschoss gelegen. Wohnungen im Erdgeschoss sind in der Regel nicht so nachgefragt. Die o.g. Vergleichspreise werden mit einem Abschlag von 3 % angepasst. Das betrifft die Werte 5, 9, 21 und 27.

Tabelle 2

Nr.	Vertr.jahr	Geschoss	Wohnfläche	Baujahr	KP/m2 Wohnfläche	Anp.faktor	angep. KP	Vergleichswert
1	2023	OG	51,95	1956	5.279,00 €	1	5.279,00 €	5.279,00 €
2	2023	OG	56,14	2024	11.148,00 €			
3	2023	OG	51,62	2024	12.126,00 €			
4	2023	OG	51,45	1961	4.470,00 €	1	4.470,00 €	
5	2023	EG	42,26	1959	6.744,00 €	0,97	6.541,68 €	6.541,68 €
6	2023	OG	60,88	1962	5.026,00 €	1	5.026,00 €	5.026,00 €
7	2023	OG	47,03	2024	12.567,00 €			
8	2023	OG	127,22	2024	11.147,00 €			
9	2023	EG	101,03	1909	6.533,00 €	0,97	6.337,01 €	6.337,01 €
10	2023	OG	183,16	1897	8.681,00 €	1	8.681,00 €	
11	2023	OG	75,00	1961	2.667,00 €			
12	2023	OG	51,71	2024	11.671,00 €			
13	2023	OG	104,96	2020	10.242,00 €			
14	2023	OG	140,61	2024	9.345,00 €	1	9.345,00 €	
15	2023	OG	106,60	2024	11.052,00 €			
16	2023	OG	104,10	2024	9.395,00 €	1	9.395,00 €	
17	2023	OG	35,97	1961	4.726,00 €	1	4.726,00 €	
18	2023	OG	55,80	1906	5.824,00 €	1	5.824,00 €	5.824,00 €
19	2024	OG	38,89	1961	7.560,00 €	1	7.560,00 €	7.560,00 €
20	2024	OG	167,51	1981	4.836,00 €	1	4.836,00 €	
21	2024	EG	75,47	1954	5.101,00 €	0,97	4.947,97 €	
22	2024	OG	64,52	1908	7.054,00 €	1	7.054,00 €	7.054,00 €
23	2024	OG	79,39	1956	5.026,00 €	1	5.026,00 €	5.026,00 €
24	2024	OG	103,93	1957	4.811,00 €	1	4.811,00 €	
25	2024	OG	86,85	2024	10.683,00 €			
26	2024	OG	77,9	1898	7.048,00 €	1	7.048,00 €	7.048,00 €
27	2024	EG	69,12	1960	6.510,00 €	0,97	6.314,70 €	6.314,70 €
28	2024	OG	139,51	2024	9.859,00 €	1	9.859,00 €	
29	2024	OG	80,07	1954	4.559,00 €	1	4.559,00 €	
30	2024	OG	70,25	1957	4.966,00 €	1	4.966,00 €	
31	2024	OG	51,88	1956	5.686,00 €	1	5.686,00 €	5.686,00 €
32	2024	OG	55,02	1956	4.544,00 €	1	4.544,00 €	

33	2024	OG	47,95	2024	10.608,00 €			
34	2024	OG	161,00	1905	8.385,00 €	1	8.385,00 €	
35	2024	OG	52,81	1964	2.367,00 €			
36	2024	OG	121,00	1905	7.025,00 €	1	7.025,00 €	7.025,00 €
37	2024	OG	55,02	1956	5.180,00 €	1	5.180,00 €	5.180,00 €
38	2024	OG	127,22	2024	11.508,00 €			
39	2024	OG	45,99	2024	11.853,00 €			
40	2024	OG	37,04	1961	6.344,00 €	1	6.344,00 €	6.344,00 €
							169.770,36 €	86.245,39 €

Aus den zu berücksichtigenden 27 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: 169.770,36 € / 27 Kauffälle = 6.287,80 €/m²

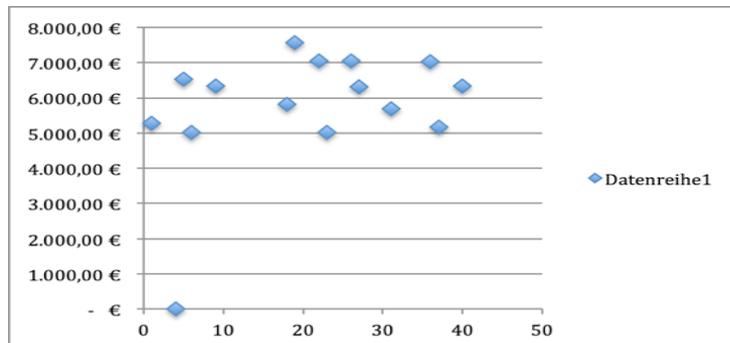
Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen. Das betrifft die 13 Werte 4, 17, 20, 21, 24, 29, 30 und 32 - Abweichung nach unten und die Werte 10, 14, 16, 28 und 34 - Abweichung nach oben (farblich in blau angelegt).

Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 14 Werte: 1, 5, 6, 9, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 31, 36, 37 und 40.

Summe der Werte: 86.245,39 € / 14 Werte = 6.160,39 €/m²

vorläufiger Vergleichswert: 6.160,39 €/m²

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Die graphische Darstellung veranschaulicht, dass sich die Mehrzahl der Werte zwischen 5.000 € und 7.000 € bewegen.

Der Vergleichswert, ermittelt auf der Basis des Vergleichswertverfahrens, beträgt:

Wohnfläche 61,06 m² x 6.160,39 €/m² = 376.153,41 €

Der hier ermittelte Vergleichswert/m² befindet sich ebenfalls in der Kaufpreisspanne der in der Immobilienpreis-Info dargestellten Werte (2.748 € - 7.390 €).

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Unberücksichtigt geblieben sind bisher folgende Kriterien:

- 1/ der zum Sondereigentum gehörende Keller
- 2/ Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung
- 3/ Anpassung an den veränderten Immobilienmarkt

1/ Keller

Der zur Wohnung gehörende Keller wird mit einem **Zuschlag von 2.000 €** berücksichtigt.

2/ Risikoabschlag

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Das damit verbundene Bewertungsrisiko wird mit einem **Abschlag von 5 %** berücksichtigt.

3/ Immobilienmarkt

Aktuell sind eine Dämpfung des Immobilienmarktes und eine Veränderung des Kapitalmarktes (Erhöhung der Hypothekenzinsen) zu beobachten. Die Dämpfung des Immobilienmarktes ist gekennzeichnet durch sinkende Nachfrage und sinkende Preise. Ursachen sind im Kapitalmarkt (Verteuerung der Darlehen) und in einer wirtschaftlichen Verunsicherung zu suchen. Eine kurzfristige positive konjunkturelle Entwicklung zeichnet sich nicht ab. Die derzeitige, vermutlich längerfristige Dämpfung des Immobilienmarktes, zumindest eine anhaltende Stagnation wird mit einem **Abschlag von 5 %** vom Vergleichswert berücksichtigt.

Vergleichswert	376.153,41 €
1/ Zuschlag Keller	2.000,00 €
2/ Risikoabschlag 5 %	18.807,67 €
3/ Berücksichtigung Marktentwicklung – 5 %	18.807,67 €
Verkehrswert	340.538,07 €

Verkehrswert, gerundet: 341.000,00 €

Verkehrswert / m² Wohnfläche: 341.000 € / 61,06 m² = 5.584,67 €/m²

Der Verkehrswert wird auf der Basis der Vergleichswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 341.000,00 €.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit

rd. 341.000,00 €

ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil 91/1.000 am Grundstück

**Goltzstraße 47 in 10781 Berlin-Schöneberg,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 1 nebst Kellerabteil**

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum

Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 mit

rd. 341.000,00 €

in Worten: Dreihunderteinundvierzigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 17.10.2024

Unterschrift

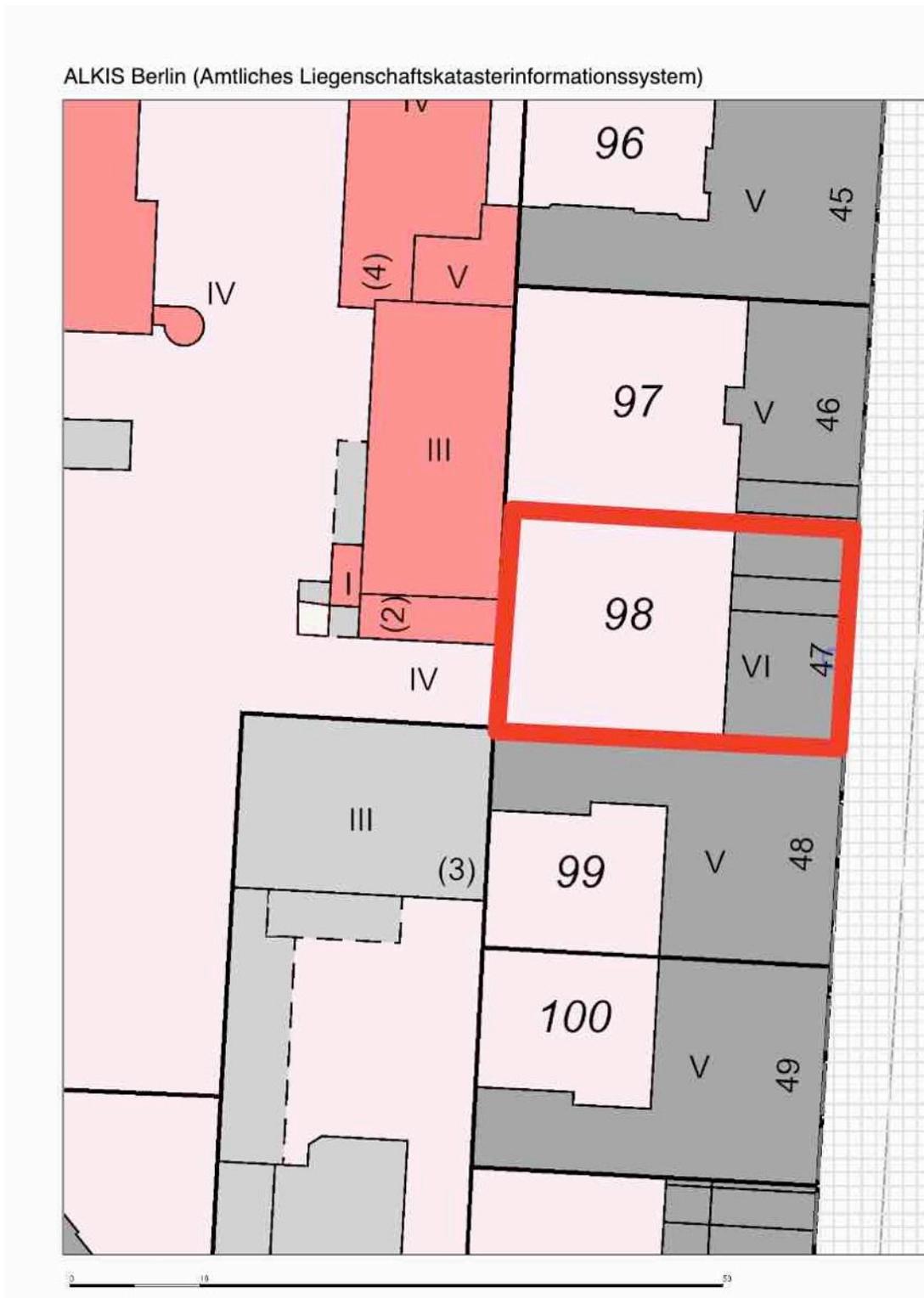
3.4 Angaben für das Amtsgericht

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 18.07.2024 in der Akte der SV).
- b. Wohngeld ab 01.01.2024 geltend: rd. 431 € / Monat
davon Instandhaltungsrücklage: rd. 193 €

WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.
- c. Die Wohnung ist vertragsfrei und wird durch den Eigentümer genutzt.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird nach Aktenlage kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind vermutlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energiepass vom 18.06.2019 wurde vorgelegt. Der Endenergieverbrauch wird mit 152,5 kWh(m²*a)

4. Anlagen

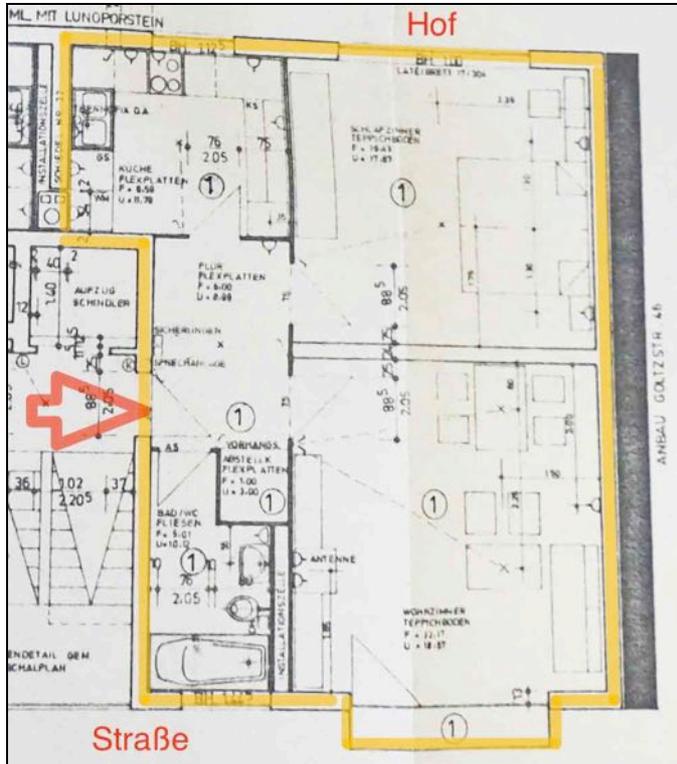
4.1 Flurkarte



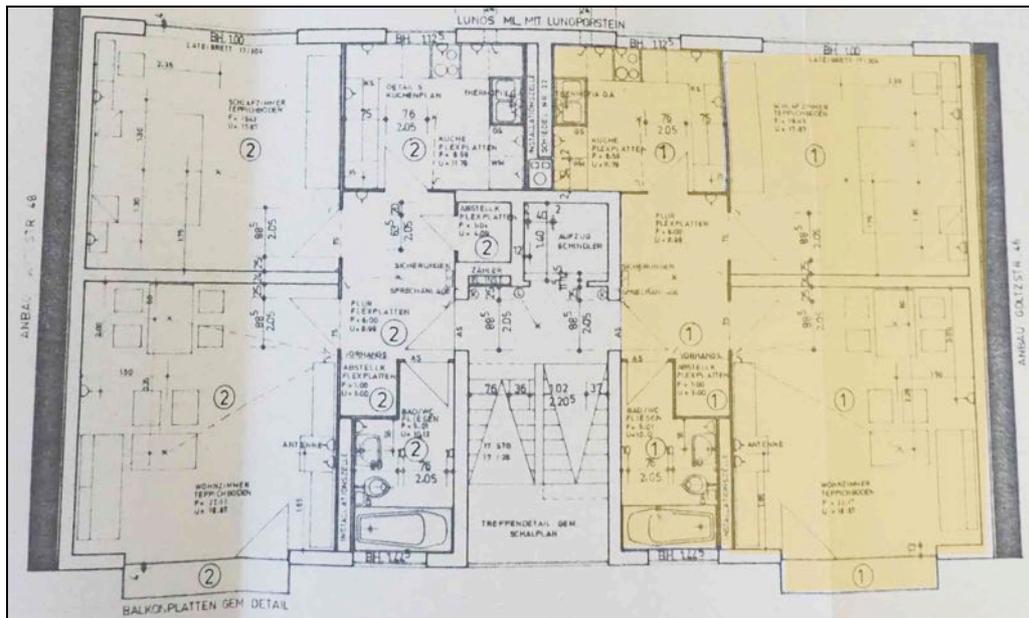
Luftbilder -Google-

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss WE 1



Grundriss 1. Obergeschoss



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt geänderten Fassung
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wohnflächenverordnung 1.1.2004 WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der zuletzt geänderten Fassung
- Modell zur Ableitung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer Anlage 4, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012 in der zuletzt geänderten Fassung, GAA Berlin
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 14.10.2024)

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.