

# ***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. 34207/24**

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum  
Hochbergweg 17, 19, 21, 23, 25 Prinzenstraße 3, 4  
- Wohnung Nr. 5 -  
in 12207 Berlin-Lichterfelde

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 27. August 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg  
Aktenzeichen: 76 K 30/24

Ortsbesichtigungen: Dienstag, den 27. August 2024 (Innenbesichtigung)

### ***Kurzdarstellung***

Grundstücksgröße: 6.102,00 m<sup>2</sup>  
Miteigentumsanteil (MEA): 197 / 10.000  
Sondernutzungsrecht (SNR): -  
Wohn-/Nutzfläche: 63,50 m<sup>2</sup> (siehe Seite 9, 16 im Gutachten)  
Baujahr: ca. 1969  
Denkmalschutz: nein  
Wohnungslage: Hochbergweg 17, 2. Obergeschoss links  
Räume: 2 Zimmer, Balkon/Loggia, Diele, Absteller, Bad,  
Küche  
Verfügbarkeit: vermietet (siehe auch Seite 9, 29 im Gutachten)  
Nutzung: Wohnen  
Zustand Gebäude: durchschnittlich  
Zustand Wohnung: durchschnittlich/gut  
Summe Wohngeld: 303,39 € warm, ab 1.1.2024  
Miete: 700,00 € warm (ohne Warmwasser)

### **Verkehrswert/Marktwert:**

228.000,00 €
--------------

PDF-Ausfertigung  
14089 Berlin-Gatow  
09. Oktober 2024

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, 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.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellung.....		28
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		29
5.5. Nutzwertanalyse.....		31
6. Verkehrswert.....		36
7. Erklärung des Sachverständigen.....		37
Literaturangaben und Anhang.....		38 ff.

### **Anlagen:**

Bildmaterial,  
Grundriss,  
Lageplan,  
Straßenkarte

# 1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 76 K des Amtsgerichts Schöneberg vom 05. August 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

Hochbergweg 17, 19, 21, 23, 25 Prinzenstraße 3, 4  
- Wohnung Nr. 5-  
in 12207 Berlin-Lichterfelde

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Hochbergweg 17, 2. Obergeschoss links und ist vermietet.

Das Gesamtgrundstück ist mit sieben Mehrfamilienhäusern aus dem Jahre ca. 1969 sowie einer eingeschossigen Garagenzeile bebaut. Die Wohngebäude sind dreigeschossig und unterkellert errichtet.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 76 K 30/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)<sup>1</sup>.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB<sup>2</sup> zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **27. August 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 27. August 2024 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 12. August 2024 informiert.

Am Ortstermin war anwesend:

- der Mieter und (zur Außenbesichtigung) ein Vertreter vom Verwaltungsbeirat
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

---

<sup>1</sup>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

<sup>2</sup> § 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 Wohnungseigentums Nr. 5 im Haus Hochbergweg 17, des Grundstückes und des Hauseinganges sowie des Kellergangs möglich. Die übrigen Gebäude, das Dach und die Garagen konnten nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

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

Zudem stellten die WEG-Verwaltung und der Mieter zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen aus 2023 - 2024
- Niederschrift über die außerordentliche Eigentümerversammlung aus 2022
- Wirtschaftsplan 2024
- Wohngeldabrechnung 2023
- Energieausweis
- Mietvertrag (zur Einsicht am Ortstermin)
- weitere Grundstücksinformationen

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

Beim Bauaufsichtsamt Steglitz-Zehlendorf konnten am 27. August 2024 die Bauakten ausgewertet werden.

Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als bzw. aus der Grundakte 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.<sup>3</sup>

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

---

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

## 2. Allgemeine Grundstücksinformationen

### 2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

#### Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 17. Mai 2024 beim Amtsgericht Schöneberg im Wohnungsgrundbuch von Lichterfelde unter Blatt 10435 eingetragen.

Es handelt sich um den 197 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hochbergweg 17, 19, 21, 23, 25 Prinzenstraße 3, 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Lichterfelde, Flur 3 auf folgendem Flurstück:

<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
17/21	Gebäude- und Freifläche Hochbergweg 17, 19, 21, 23, 25 Prinzenstraße 3, 4	6.102,00
Summe		6.102,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **6.102,00 m<sup>2</sup>.**

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

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind als Lasten und Beschränkungen unter

lfd. Nr. 2: die Anordnung der Zwangsversteigerung

eingetragen.

Vorstehende Eintragung bleibt im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

#### Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie ggf. Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung vom 25. September 1967 (UR-Rolle 1223/1967) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> 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)

- in der Teilungserklärung wird das Eigentum unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die dazugehörigen Aufteilungspläne und dortigen Nummerierungen in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

- in der TE (§ 2 Teilung) - sind angegeben und geregelt:

- die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Haus und Geschoss
- die Wohnfläche

- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt (§ 3)

- auch der Kellerraum gehört demnach zum Sondereigentum

- Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander richtet sich nach §§ 4 - 15 im Teil II der Teilungserklärung

- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung (Gewerbe oder Beruf) ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft möglich

- die Garagen gehören zum Gemeinschaftseigentum und werden zugunsten der Gemeinschaft vermietet

- Aufteilung lt. TE / Abgeschlossenheitsbescheinigung in 45 Wohnungseigentume und 6 Garagen

## 2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)<sup>5</sup> von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 3" mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von < 0,8 verzeichnet.

### Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "Gemischtes Gebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich zum Bewertungsstichtag nach der Baustufe III/3. Bei einer möglichen dreigeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (bebaubare Fläche); die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,9. Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) sind nicht förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (einfacher Bebauungsplan).

---

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

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "Mischgebiet" nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

**§ 6 Mischgebiete.** (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

#### Quartiersmanagementgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

#### Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.

Es liegt jedoch zum WST in einem Bereich eines Erhaltungsgebietes<sup>6</sup>, hier der städtebaulichen Eigenart gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB.

Festlegung:	20. Juli 1996
Gebietsname:	Lichterfelde-Ost
Baugesetzbuch:	§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
Inhalt:	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

Somit bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

---

<sup>6</sup> Erhaltungsverordnungsgebiet Lichterfelde-Ost, in Kraft seit dem 21. Juli 1996

## 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.

Der Hochbergweg 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 Erschließungsbeitragsgesetzes<sup>7</sup> aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

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). In der näheren Umgebung - hier das nordöstliche Nachbargrundstück - befinden sich jedoch unter Denkmalschutz stehende Anlagen bzw. Gebäude, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes bauliche Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben könnten. Allerdings wird sachverständig eingeschätzt, dass hiervon keine Auswirkungen auf den Verkehrswert abzuleiten sind.

## 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, Wohngeld

### Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Das Grundstück Hochbergweg 17, 19, 21, 23, 25 Prinzenstraße 3, 4 ist mit sieben Mehrfamilienhäusern und einer eingeschossigen Garagenzeile bebaut. Die Wohngebäude sind dreigeschossig und unterkellert errichtet.

Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr ca. 1969. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1967 (Bescheid vom 09.03.1967). Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden bzw. werden durchgeführt.

---

<sup>7</sup> Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)



Die betreffende Wohnung Nr. 5 liegt im Haus Hochbergweg 17, 2. Obergeschoss links und weist lt. Angaben in der Teilungserklärung eine Fläche von 63,50 m<sup>2</sup> auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 2 Zimmer, Balkon/Loggia, Diele, Absteller, Bad, Küche zur Verfügung.

Zudem gehört gemäß Teilungserklärung ein Keller zum Sondereigentum, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

Die Wohnung ist vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

### Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

#### Wohngeld WE 5

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2024 monatlich 303,39 € warm, somit rd. 4,78 €/m<sup>2</sup>. Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 74,83 € enthalten. Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen Rahmen.

Nachrichtlich: Die Summe der umlegbaren Betriebskosten beträgt lt. Wirtschaftsplan 2024 rd. 172,10 € monatlich, somit rd. 2,71 €/m<sup>2</sup> warm.

#### Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2023 lt. WEG-Verwaltung ca. 411.000,00 €.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr ca. 46.000,00 €. Hinzu kommen die Garagenmieten mit rd. 2.900,00 € und Zuführung Nettozins in Höhe von rd. 925,00 €.

#### WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

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

Es ist allerdings für das Jahr 2026 vorgesehen, ggf. über die Dämmung der Außenwände und eine Heizungserneuerung zu diskutieren.

## 2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren<sup>8</sup>,
- Ertragswertverfahren<sup>9</sup>,

---

<sup>8</sup> §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

<sup>9</sup> §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

## - Sachwertverfahren<sup>10</sup>

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; 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.<sup>11</sup>

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 m<sup>2</sup> Wohn- oder Geschossfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 Werturteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

---

<sup>10</sup> §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

<sup>11</sup> Kleiber, 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.

## Sachwertverfahren

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

Hochbergweg 17, 19, 21, 23, 25 Prinzenstraße 3, 4  
in 12207 Berlin,  
Bezirk: Steglitz-Zehlendorf,  
Ortsteil: Lichterfelde

Baublock:

Morgensternstraße, Prinzenstraße und Hochbergweg;

das Objekt liegt hierbei an der östlichen Straßenseite,  
nahe dem Eckbereich zur Prinzenstraße und unweit  
nordwestlich der Bahnlinie

Straße:

innerörtliche Anwohnerstraße, Tempo-30-Zone,  
zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag, die Straße wird von  
üppigen Straßenbäumen gesäumt,

Parkmöglichkeiten:

zahlreiche freie Stellplätze auf dem Grundstück  
vorhanden, zudem vereinzelt Garagen zur Anmietung;

nach Besichtigung vor Ort teils auch E-Ladestationen;

sonst ausreichend im Straßenraum vorhanden, es besteht  
keine Parkraumbewirtschaftung

Fußweg:

vorhanden

Radweg/Radstreifen:	nicht vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	<p>innerstädtische Wohnsituation; latentes, aber abgeschwächtes Verkehrsrauschen durch die Bahnlinie,</p> <p>wohntwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN<sup>12</sup> (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</p> <p><b>überwiegend 50 - 60 db (A)</b> nachgewiesen;</p> <p><i>Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: &lt; 50 db (A)</i></p>
umliegende Bebauung:	<p>überwiegend zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser unterschiedlicher Bauweise, zumeist in offener Bauweise bzw. offener Zeilenrandbauweise, hoher Grünflächenanteil;</p> <p>im weiteren Umfeld (Kranoldplatz) auch vermehrt gewerbliche Nutzungen, wie Supermärkte, Ärztehaus</p>
Einkaufsmöglichkeiten:	<p>Geschäfte des täglichen Bedarfs und Fachgeschäfte sowie Center sind (noch) gut fußläufig erreichbar und befinden sich im Bereich entlang der Lankwitzer Straße / Kranoldplatz, ab ca. 650 m Entfernung</p> <p>sehr gute weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Schloßstraße (ca. 4,0 km)</p>
öffentlicher Personen- nahverkehr :	<p>S-Bahnhof Lichterfelde-Ost der Linie S25 und S26 sowie Regionalbahnen ca. 850 m entfernt,</p> <p>Buslinien 184 und N84 ca. 100 m entfernt, am S-Bahnhof verkehren zudem mehrere weitere Buslinien</p>

---

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

Individualverkehr:

normal ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,  
Autobahnanschlussstelle Schloßstraße ca. 4,0 km entfernt

Entfernung zum  
Breitscheidplatz:

ca. 11,0 km (Straße)

Entfernung zum  
Brandenburger Tor:

ca. 13,0 km (Straße)

Grünzonen:

erhöhter Grünflächenanteil im weiteren Umfeld;  
das begrünte Ufer am Teltowkanal und der anschließende  
Schlosspark Lichterfelde ab ca. 1,5 km Entfernung

Schule/Kita:

Kita in der Morgensternstraße Straße ca. 400 m entfernt;  
eine Schule in der Kastanienstraße in ca. 850 m  
Entfernung

demographische Angaben<sup>13</sup>:

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

<sup>13</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,

Stand Oktober 2024

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke  
2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/bevoelkerungsporgnose-2021-2040/>

Stand Dezember 2022

#### Beurteilung Lagequalität:

periphere, gefragte Berliner Wohngegend mit guter / durchschnittlicher Infrastruktur; stadträumlich ist die Lage als „gut“ einzustufen; weiter nordwestlich handelt es sich um Gebiete der „mittleren Wohnlage“;

(lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024)

## 4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

### ROHBAU

=====

#### Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (MFH)

#### Baujahr:

ca. 1969

#### Bauweise:

geschlossen

#### Gebäudegliederung:

Vorderhaus

#### Konstruktion:

Mauerwerksbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen ca. 24,0 cm - 30,0 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 cm bis 11,5 cm dick

#### Fassade:

Putzfassade mit Balkonen bzw. Loggien und hellem Anstrich, grundsätzlich durchschnittlicher Zustand

#### Decken:

gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort:  
massive Decke

#### Dach:

leicht geneigtes Flachdach, bituminöse Eindeckungen, Außenentwässerung

#### Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage

#### Gebäudeausstattung:

Briefkastenanlage, Fahrradkeller, Trockenraum

Erschließung:	<p>Zufahrt auf das Grundstück für Pkw über elektrische Toranlagen;</p> <p>ansonsten überdachter hofseitiger Hauseingang zum Haus Nr. 17,</p> <p>bauzeittypischer, beheizter Hauseingang mit Werksteinplatten, Wandanstrichen, verglaster Haustür mit verglastem Seitenteil und integriertem Briefkasten;</p> <p>Treppenhaus mit massiven Läufen und Terrazzostufen, Stahlgeländer, PVC-ummantelter Handlauf, Wandanstriche, Isolierverglasung;</p> <p>Hauseingang und Treppenhaus sind grundsätzlich gepflegt und ansonsten bauzeitüblich-zweckmäßig gestaltet</p>
Barrierefreiheit:	nein
Geschosse:	Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss; die Gebäude sind unterkellert
Geschossflächenzahl (GFZ):	rd. 0,85 (Geschossfläche / Grundstücksgröße)
Außenanlagen:	geräumige, begrünt angelegte und gepflegte Hofbereiche, Spiel- und Sportplätze, Pkw-Stellplätze, Wege beleuchtet, Sitzgelegenheit, Müllboxen/-tonnen teils sichtgeschützt hinter Bewuchs
Einfriedung:	Jägerzaun, sonst ortsüblich
Grundstückstopografie:	grundsätzlich eben, auf Straßenniveau
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straße 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. 5

Lage:

Hochbergweg 17, 2. Obergeschoss links

Wohnfläche:

lt. WEG: 63,50 m<sup>2</sup>

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe der WEG-Verwaltung und Teilungserklärung 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. 2,74 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

2 Zimmer, Balkon/Loggia, Diele, Absteller, Bad, Küche

Grundriss:

Bauzeitgemäß-funktionell,

- Küche mit Fenster
- Bad mit Fenster
- eine Querlüftung ist möglich
- Balkon/Loggia gut nutzbar, mit ca. 1,55 m x 3,35 m
  
- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 2. Obergeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der Südwestausrichtung ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

durchschnittlich/normal



## WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Laminat, mieterseits, darunter Stäbchenparkett
Wände:	Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche
Fenster:	bauzeitgemäße Holzverbundfenster, Reparaturrückstau
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheit:	- Haustür mit Transponderschließanlage - Grundrissveränderung: leichte Trennwand eingezogen;

## SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Wannenbad
Fußboden:	Fliesen, farbig
Wände:	2/3-hoch gefliest, überwiegend hell
Decken:	Anstriche, mit integrierter Beleuchtung
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Sanitärobjekte:	Einbauwanne, Waschbecken, WC mit PVC-Spülkasten
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig, modernisiert, mit Waschmaschinenanschluss
Besonderheit:	Absatz (Höhenversatz) zum Flur

## KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster
Fußboden:	Laminat, mieterseits
Wände:	Arbeitsbereich gefliest; sonst Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Objekte:	Einbauküche mieterseits,
Beurteilung/Qualität:	einfach, Spüle und Kühlschrank lt Vertrag vom Vermieter

## INSTALLATIONEN

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Stahlradiatoren und Leitungen auf Putz, Baujahr Anlagentechnik 1998
Warmwasser:	dezentral, elektrischer Durchlauferhitzer (in der Küche)
Strom:	Stand der Technik, Unterverteilung erneuert, FI-Schalter
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

## ENERGIEAUSWEIS

vom 08. Februar 2021, gültig bis 08.02.2031

Verbrauchsausweis: nicht vorhanden  
Bedarfsausweis: vorhanden  
Endenergiebedarfskennwert 187,0 kwh/(m<sup>2</sup> x a),  
Warmwasser enthalten  
(schlechte Energieeffizienz, Anhaltspunkt:  
Berliner Mietenspiegel, größer als  
145 kwh/(m<sup>2</sup> x a)) zzgl. 20 % = 174,0 kwh/(m<sup>2</sup> x a),

## ZUSAMMENFASSUNG

=====

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Die Wohnung selbst befindet sich in einem modernisierten, zweckmäßigen und gepflegten Zustand.

### ***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 2023/2024) <sup>14</sup> weist für Weiterverkäufe von im Wohnungseigentum errichteter Objekte der Baujahre 1949 bis 1970 folgende Preisspanne aus:

---

<sup>14</sup> veröffentlicht im August 2024

Lage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Südwest, gute/sehr gute Wohnlage	überwiegend bezugsfrei	2023 (2022)	Minimum	3.247,00 (2.860,00)
			Maximum	5.376,00 (6.084,00)
			Mittelwert	4.284,00 (4.409,00)

Tab. 3

... und für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, gut/sehr gut	<i>vermietet</i>	2023 (2022)	Minimum	2.778,00 (3.200,00)
			Maximum	4.834,00 (4.815,00)
			Mittelwert	<b>3.772,00</b> (3.853,00)

Tab. 4

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

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, gut/sehr gut	<i>vermietet</i>	2023 (2022)	Minimum	2.772,00 (1.854,00)
			Maximum	4.326,00 (5.820,00)
			Mittelwert	<b>3.535,00</b> (4.496,00)

Tab. 5

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt bis ca. 2022 stetig vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen wurde dieser Trend jedoch ab Mitte 2022, spätestens jedoch seit 2023 gestoppt. Ab diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preisrückgänge zu verzeichnen, siehe hierzu Tabellen in diesem Kapitel und auch Punkt 5.2.2. im Gutachten.

Des Weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Steglitz im Jahr 2023 (2022):

Lage	Kauffälle 2023	durchschn. Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Steglitz	527,00	Minimum	2.663,00 (3.018,00)
		Maximum	6.181,00 (6.593,00)
		Mittelwert	4.419,00 (4.713,00)

Tab. 6

weitere Plausibilisierung:

### **CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2024**

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2023:

Steglitz-Zehlendorf:	2.653 Fälle
mittleres Marktsegment:	3.810 €/m <sup>2</sup> bis 8.348 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert (Median, alle Marktsegmente):	5.268 €/m <sup>2</sup>
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 (Steglitz)

Baujahre 1966 bis 1975

einfacher Wohnwert:	3.000,00 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnwert:	3.600,00 €/m <sup>2</sup>
guter Wohnwert:	4.000,00 €/m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch eine ausgewogene Angebots- und Nachfragesituation und einer Vermarktungsdauer von 3-6 Monaten bei gleichbleibender Preistendenz.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenziert 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 27.08.2024
Bezirk:	Steglitz-Zehlendorf
Ortsteil:	Steglitz, Lankwitz, Lichterfelde, Zehlendorf
stadträumliche Wohnlage SW:	nur mittlere (5) und gute (7) Wohnlagen
typische GFZ:	0,6 bis 1,5
schlechter Zustand Wohnanlage:	nein
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnungsgröße:	45 - 70 m <sup>2</sup>
Anzahl der Räume:	2
Geschosslage:	Obergeschoss
Verfügbarkeit:	vermietet
Baujahr:	1950-1972
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw.	
Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
GFZ:	Geschossflächenzahl (je höher die GFZ, dann i.d.R. höherer BRW)
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au, bei 1 vorhanden

### Auswertung:

Fallzahl:	12
Auswahl:	12

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

### Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 12 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

## Auflistung

Ifd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	SW	Au	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
1	STEGLITZER DAMM	19.01.2023	1100	1	nein	5		3.783,00	51,54	195.000,00
2	RINGSTR.	03.04.2023	1400	0,6	ja	7		3.772,00	62,30	235.000,00
3	TELTOWER DAMM	30.05.2023	1200	0,6	ja	5		2.556,00	62,60	160.000,00
4	GARDESCHÜTZENWEG	07.06.2023	1700	1	ja	7		7.023,00	60,00	421.405,00
5	OSDORFER STR.	18.09.2023	1000	0,6	ja	5		3.550,00	52,45	186.198,00
6	LUDWIGSFELDER STR.	01.11.2023	1200	0,6	ja	5	1	4.057,00	53,00	215.000,00
7	JUNGFERNSTIEG	20.11.2023	1200	0,6	ja	7		2.998,00	51,70	155.000,00
8	AM GEMEINDEPARK	22.12.2023	1400	1	ja	5		4.049,00	49,40	200.000,00
9	MÖRCHINGER STRASSE	27.12.2023	1500	1	ja	7	1	2.823,00	62,00	175.000,00
10	GÄRTNERSTRASSE	02.04.2024	1200	0,6	ja	7		2.852,00	51,20	146.000,00
11	BRUCHWITZSTR.	17.05.2024	1000	1	ja	7		2.430,00	56,38	137.000,00
12	PAUL-SCHNEIDER-STR.	16.07.2024	1000	1	ja	7		4.171,00	55,98	233.500,00

Tab. 7

### 5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

Eliminierung:

-

Korrekturen:

- Ifd. Nr. 2: Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz<sup>15</sup>

- Ifd. Nr. 4: Kaufpreis wurde bereinigt um - 6.595 € Anteil für Inventar

---

<sup>15</sup> in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze, Seite 72)

- lfd. Nr. 11 Kaufpreis wurde bereinigt um - 5.000 € Anteil für Inventar

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

- bauzeittypische Wiederaufbauten/ Neubauten bis 1972
- die WE verfügen über Bad, Küche und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 11 x private Personen, 1 x juristische Person
- Erwerber: 12 x private Personen

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	SW	Au	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
1	STEGLITZER DAMM	19.01.2023	1100	1	nein	5		3.783,00	51,54	195.000,00
2	RINGSTR.	03.04.2023	1400	0,6	ja	7		3.772,00	62,30	235.000,00
3	TELTOWER DAMM	30.05.2023	1200	0,6	ja	5		2.556,00	62,60	160.000,00
4	GARDESCHÜTZENWEG	07.06.2023	1700	1	ja	7		7.023,00	60,00	421.405,00
5	OSDORFER STR.	18.09.2023	1000	0,6	ja	5		3.550,00	52,45	186.198,00
6	LUDWIGSFELDER STR.	01.11.2023	1200	0,6	ja	5	1	4.057,00	53,00	215.000,00
7	JUNGFERNSTIEG	20.11.2023	1200	0,6	ja	7		2.998,00	51,70	155.000,00
8	AM GEMEINDEPARK	22.12.2023	1400	1	ja	5		4.049,00	49,40	200.000,00
9	MÖRCHINGER STRASSE	27.12.2023	1500	1	ja	7	1	2.823,00	62,00	175.000,00
10	GÄRTNERSTRASSE	02.04.2024	1200	0,6	ja	7		2.852,00	51,20	146.000,00
11	BRUCHWITZSTR.	17.05.2024	1000	1	ja	7		2.430,00	56,38	137.000,00
12	PAUL-SCHNEIDER-STR.	16.07.2024	1000	1	ja	7		4.171,00	55,98	233.500,00

Tab. 8

### 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. 8: 12 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 8 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

#### Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) <sup>16</sup>

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

1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 1,0 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 aber ab 2023 pro Jahr um ca. 18 % bzw. 29 % (!) zurück ging.

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

per 01. Januar 2023:	1.400,00 €/m <sup>2</sup>
per 01. Januar 2022:	1.700,00 €/m <sup>2</sup>
per 01. Januar 2021:	1.600,00 €/m <sup>2</sup>

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen überwiegend in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen. Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" vorgenommen.

#### stadträumliche Wohnlage - SW -

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

---

<sup>16</sup> 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.



Da auch mittlere Wohnlagen abgefragt worden sind und beim Bewertungsobjekt eine gute Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in mittlerer Wohnlage (Ifd. Nr. 1, 3, 5, 6, 8) ein Zuschlag in Höhe von + 10 % angesetzt.

#### 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 Ifd. Nr. 1 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.

#### Aufzug - Au -

Die Objekt Ifd. Nr. 6 und 9 verfügen über einen Aufzug; das Bewertungsobjekt verfügt nicht über einen Aufzug, daher Abschlag hier mit - 5,0 %.

#### 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 arithmetischen 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 Zielbaummethode<sup>17</sup> 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 Marktpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

---

<sup>17</sup>Kleiber, 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.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m <sup>2</sup>
1	STEGLITZER DAMM	3.783,00	BLT +5 SW +10,	15,00	4.350,45
2	RINGSTR.	3.772,00	-	0,00	3.772,00
3	TELTOWER DAMM	2.556,00	SW + 10	10,00	2.811,60
4	GARDESCHÜTZENWEG	<del>7.023,00</del>	-	0,00	<del>7.023,00</del>
5	OSDORFER STR.	3.550,00	SW +10	10,00	3.905,00
6	LUDWIGSFELDER STR.	4.057,00	SW +10 Au -5	5,00	4.259,85
7	JUNGFERNSTIEG	2.998,00	-	0,00	2.998,00
8	AM GEMEINDEPARK	4.049,00	SW + 10	10,00	4.453,90
9	MÖRCHINGER STRASSE	2.823,00	Au -5	-5,00	2.681,85
10	GÄRTNERSTRASSE	2.852,00	-	0,00	2.852,00
11	BRUCHWITZSTR.	<del>2.430,00</del>	-	0,00	<del>2.430,00</del>
12	PAUL-SCHNEIDER-STR.	4.171,00	-	0,00	4.171,00
<b>Auswertung</b>					
Max.					<b>7.023,00</b>
Min.					<b>2.430,00</b>
Mittel		3.672,00			<b>3.809,05</b>
Standardabweichung S					1.247,70
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,33
2-fache S					2.495,40
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.304,45
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.313,65
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					<b>4.951,77</b>
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					<b>2.666,34</b>
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 9

Der Variationskoeffizient  $V = 0,33$  zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

## Neuberechnung

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m <sup>2</sup>
1	STEGLITZER DAMM	3.783,00	BLT +5 SW +10,	15,00	4.350,45
2	RINGSTR.	3.772,00	-	0,00	3.772,00
3	TELTOWER DAMM	2.556,00	SW + 10	10,00	2.811,60
5	OSDORFER STR.	3.550,00	SW +10	10,00	3.905,00
6	LUDWIGSFELDER STR.	4.057,00	SW +10 Au -5	5,00	4.259,85
7	JUNGFERNSTIEG	2.998,00	-	0,00	2.998,00
8	AM GEMEINDEPARK	4.049,00	SW + 10	10,00	4.453,90
9	MÖRCHINGER STRASSE	2.823,00	Au -5	-5,00	2.681,85
10	GÄRTNERSTRASSE	2.852,00	-	0,00	2.852,00
12	PAUL-SCHNEIDER-STR.	4.171,00	-	0,00	4.171,00
<b>Auswertung</b>					
Max.					<b>4.453,90</b>
Min.					<b>2.681,85</b>
Mittel		3.461,10			<b>3.625,57</b>
Standardabweichung S					711,52
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,20
2-fache S					1.423,04
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					5.048,60
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.202,53
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					<b>4.713,23</b>
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					<b>2.537,90</b>
Eliminierung Datensätze: -					
<b>maßgebliche Bandbreite</b>			<b>Min.- Max.</b>	<b>2.682,00</b>	<b>4.454,00</b>
<b>Mittelwert</b>					<b>3.626,00</b>

Tab. 10

Der Variationskoeffizient  $V = 0,20$  zeigt an, dass der Mittelwert ein akzeptables Ergebnis darstellt.

### 5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 10 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. 2.682,00 €/m<sup>2</sup> und Max. 4.454,00 €/m<sup>2</sup>**  
**rd. 3.626,00 €/m<sup>2</sup>**

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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

#### Mieten/Erträge

Im Rahmen der Wertermittlung im Zusammenhang mit einer Überprüfung der Erträge ist auf eine marktüblich erzielbare Miete abzustellen.<sup>18</sup>

Die Wohnung ist vermietet. Der vor Ort eingesehene Mietvertrag ist datiert vom 01. August 2021. Das befristete Mietverhältnis begann gemäß § 2 des Mietvertrages am 01. August 2021 und endet am 31. Juli 2025 (aufgrund Eigenbedarf der Vermieters). In der Anlage 2 zum Mietvertrag wurde jedoch eine Option zur Verlängerung des Mietvertrages in ein unbefristetes Mietverhältnis eingeräumt. Bei Ausübung der Option wird eine (neue) Nettokaltmiete vereinbart.

Eine Wohnfläche wurde nicht im Mietvertrag vereinbart.

Die Miethöhe beträgt lt. Mietvertrag Angabe zur Zeit bruttowarm (ohne Warmwasser):

Warmmiete 700,00 €

Aufgrund der mieterseits vorgenommenen Investitionen bei Einzug vermindert sich die Miete um 100 € bis zum Juli 2025, somit Warmmiete 600,00 €.

Die umlegbaren Betriebskosten betragen lt. WEG-Verwaltung warm 172,10, somit rd. 2,71 €/m<sup>2</sup>, so dass sich bei 63,50 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete in Höhe von:

nettokalt:  $600,00 \text{ €} - 172,10 \text{ €} = \text{rd. } 427,90 \text{ €}$ , somit 6,74 €/m<sup>2</sup>

ergibt.

---

<sup>18</sup> § 27 ImmoWertV21

Zur Information:

Berliner Mietspiegel 2024, Stichtag 01.09.2023

*gute Wohnlage, Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung, Nettokaltmieten*

*Zeile 134 Baujahr 1965 bis 1972, 40 bis 90 m<sup>2</sup>*

*Preisspanne: 5,82 €/m<sup>2</sup> - 10,13 €/m<sup>2</sup>*

*Mittelwert: 7,14 €/m<sup>2</sup>*

IVD Immobilienpreisservice

Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024

**Stichtag 01. Oktober 2023**

Baujahre 1950 - 1978

gute bis sehr gute Wohnlage: 10,00 €/m<sup>2</sup> - 13,00 €/m<sup>2</sup>

**Fazit:**

Die tatsächliche Miete in Höhe von 6,74 €/m<sup>2</sup> liegt damit im (unteren) Bereich einer marktüblich erzielbaren Miete.

Es ist bei diesem Marktsegment in der Regel nicht nachweisbar, dass sich die Höhe der Miete erheblich wertbeeinflussend auf den Kaufpreis auswirkt. Hier kann insbesondere auf mögliche Mieterhöhungen oder auf das Kündigungsrecht der Mieter hingewiesen werden, § 558 BGB ff., so dass die Dauer eines Mietverhältnisses nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit als sicher eingeschätzt werden kann. Bezüglich der Miethöhe ist an dieser Stelle auch auf die Regelungen der Mietpreisbremse hinzuweisen (§ 556d f BGB).

Alle herangezogenen Vergleichsobjekte sind ebenfalls vermietete Eigentumswohnungen. Bei den ausgewerteten Vergleichsobjekten liegen die Mieten (keine Angabe, ob Warm- oder Kaltmiete) zwischen rd. 6,49 und 9,09 €/m<sup>2</sup>. Es wurden jedoch nur vier Kauffälle diesbezüglich ausgewertet.

Auf eine weitere Anpassung kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die nicht 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.

Der Zustand der straßenseitigen Fenster ist im vorliegenden Fall ausgenommen.

## 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	
	<i>Bad</i>	<i>20,0</i>	
	<i>Küche</i>	<i>20,0</i>	
	<i>Wohnräume</i>	<i>20,0</i>	
	Zuschnitt und Größe	10,0	
	Aussicht	10,0	
	Zustand der Wohnung	10,0	
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>	
		<i>100,0 x 0,4</i>	<i>= 40,0 Pkte.</i>

### ***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>	
		<i>100,00 x 0,3</i>	<i>= 30,00 Pkte.</i>

### ***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>	
		<i>100,00 x 0,3</i>	<i>= 30,00 Pkte.</i>
<i>Summe:</i>			<i>100,00 Pkte.</i>

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, Hochbergweg 17, 19, 21, 23, 25 Prinzenstraße 3, 4, WE 5**  
 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	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Boden- fliesen	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		
	Dielen, Laminat 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, keine Querlüftung, beengtes <i>oder innenliegendes Bad</i> , 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	sehr gut	10,00	0,00		
	durchschnittlich/gut	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		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	besondere Ruhelage	40,00	0,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Verkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse, hier wohnungsbezogen	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	0,00		
	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	0,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	0,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,30	0,00
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	-30,00		
	Bauzeitüblich, hier maßgeblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten, hier an den straßenseitigen Fenstern	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	-20,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			

Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutrale Bewertung	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 Baualter-klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-20,00	0,30	-6,00
Summe Pos. I bis III					-2,00
<b>Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert</b>					
Mittelwert €/m <sup>2</sup>	3.626,00				
Max €/m <sup>2</sup>	4.454,00				
Min €/m <sup>2</sup>	2.682,00				
Differenz €/m <sup>2</sup>	1.772,00		=	100,00 %	
Zu-/Abschlag in %	-2,00		=	-35,44 €/m <sup>2</sup>	
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m <sup>2</sup> ), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne		=	<b>3.590,56</b>	
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m <sup>2</sup> :		63,50	<b>228.000,56</b>		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4.			0,00		
Overrented aus Punkt 5.4.			0,00		
SNR (Garage)			0,00		
Summe			228.000,56		
<b>Vergleichspreis somit rd.</b>				<b>228.000,00</b>	
je m <sup>2</sup> Wohnfläche		63,50	3.590,55		

Tab. 11

## 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: 228.000,00 €

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 m<sup>2</sup> 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.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 5 nebst Keller des Grundstückes

**Hochbergweg 17, 19, 21, 23, 25 Prinzenstraße 3, 4  
in 12207 Berlin-Lichterfelde**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27. August 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

228.000,00 €
--------------

(i. W.: - zweihundertachtundzwanzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 3.591,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (63,50 m<sup>2</sup>) und liegt damit 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 *vermietete* Wohneinheit.

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, 09. Oktober 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)

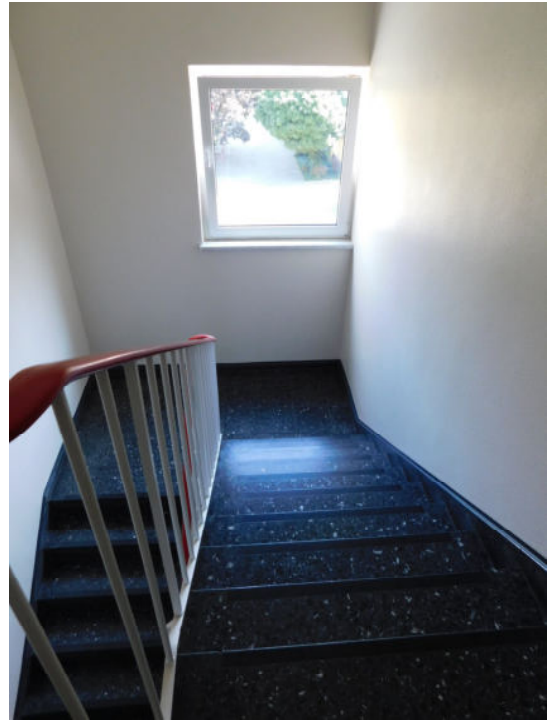
## Literaturangaben:

- 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



Hochbergweg 17 u.a. in 12207 Berlin-Lichterfelde  
WE Nr. 5 im 2. Obergeschoss  
- Gebäudeansichten -





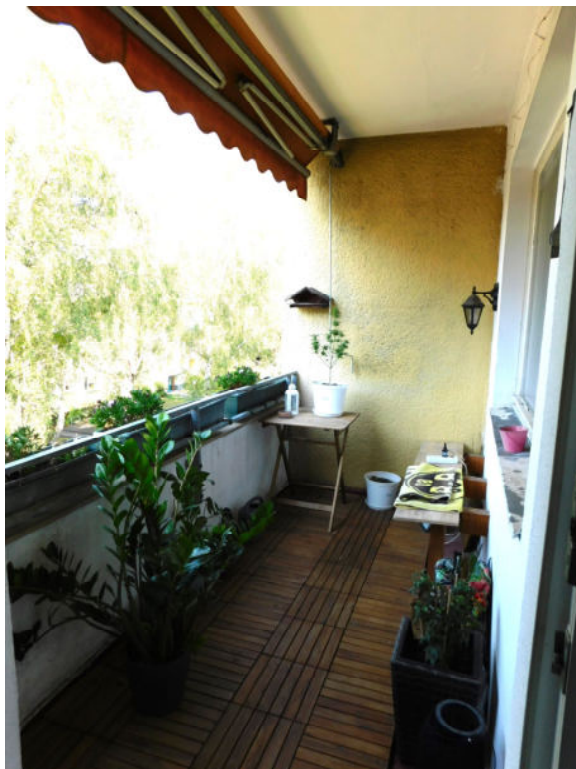
- Detail: Hauseingang und Treppenhaus / Freiflächen -







- zum Hauseingang und Grundstückszufahrt -



- Detail: Balkon und Küche (mieterseits) -



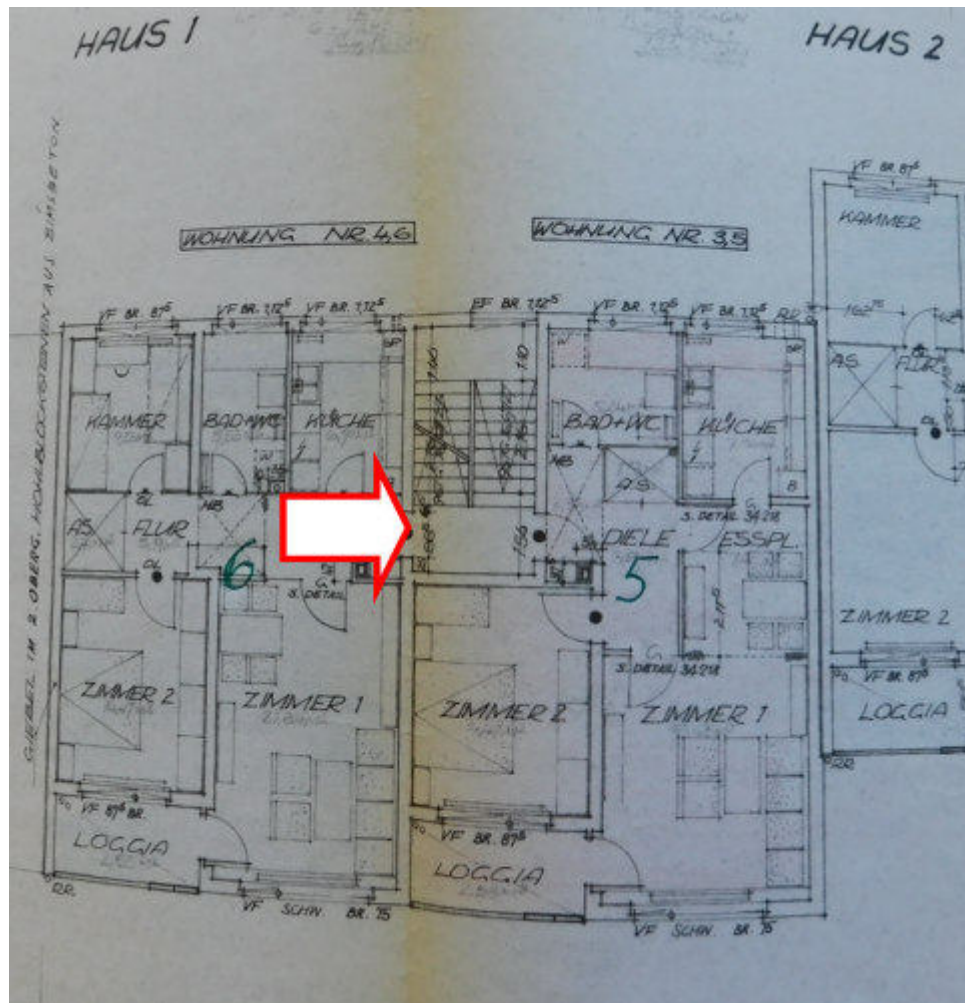


- Detail: Bad und Elektrik -

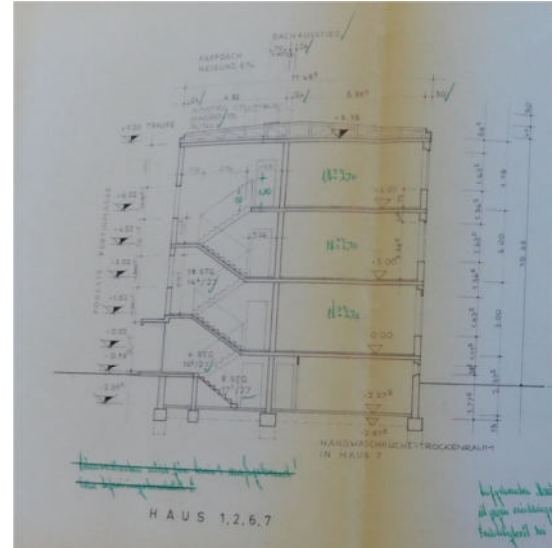
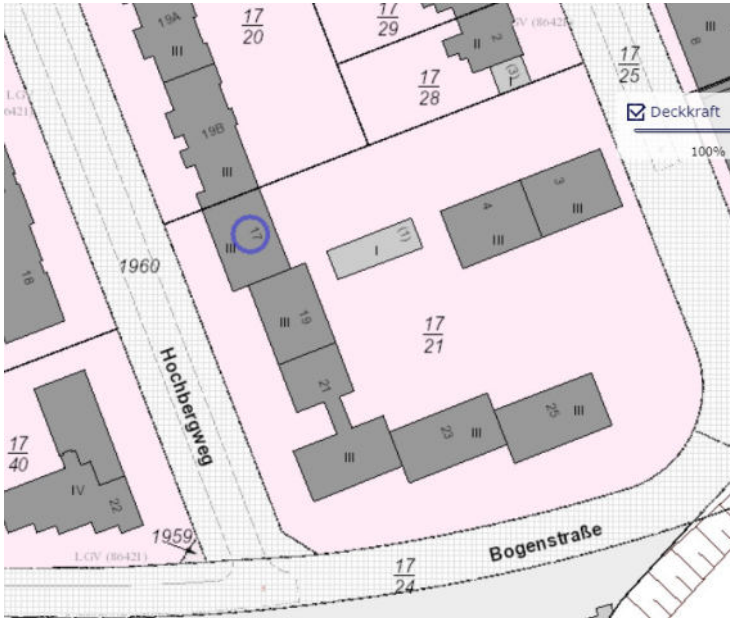


- zu den Kellerverschlägen und Fahrradkeller -

- hier und nachfolgend Grundrisse / Schnitt / Flurkarte -  
- Änderungen vorbehalten -

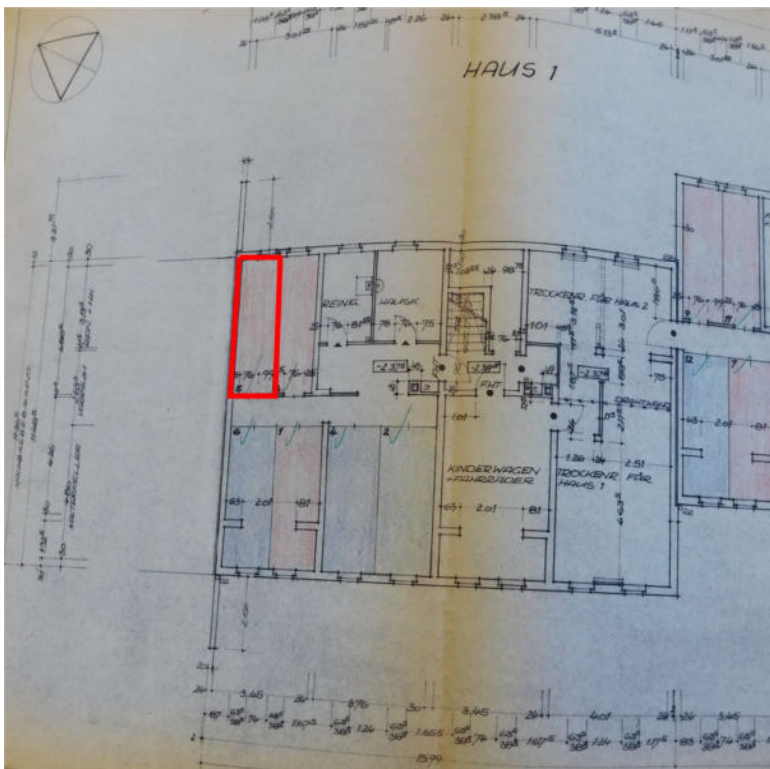


- WE Nr. 5 -



- Flurkarte und Schnitt -

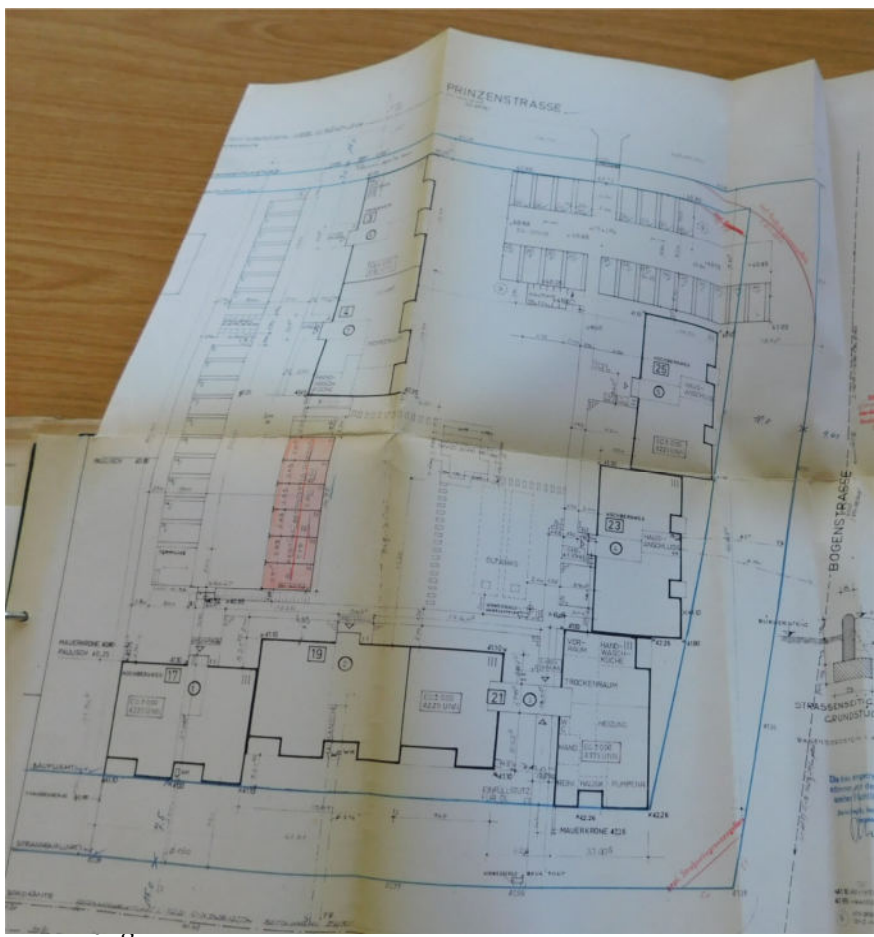
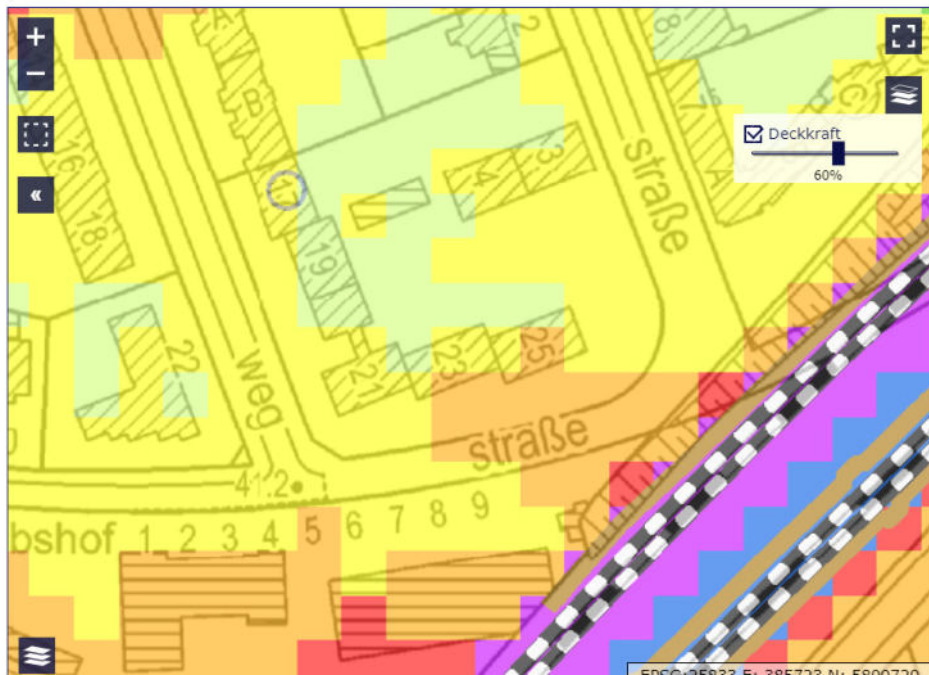
- Keller -



- Lärmkarte -

Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L DEN (Tag-Abend-Nacht) 2017 (Umweltatlas)

Bewegen in der Karte    Markieren für Sachdatenanzeige    Überlagern    Messen    Angaben zur Karte    Drucken    Dossier und mehr



- Lageplan / Gebäudeanordnung -



Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand September 2024  
Ohne Maßstab

