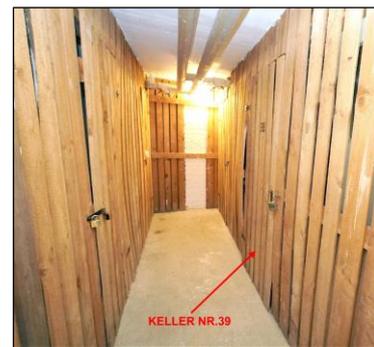




## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.39** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 56,55m<sup>2</sup> Wohnfläche, vermietet, nebst Keller Nr. 39**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **3.656 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Berlepschstr. 147/151 Ecke Fercher Straße, 14165 Berlin-Zehlendorf**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr.9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
76K 33/24
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
160.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
10.10.2024



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Teilungserklärung .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.8 Wohnflächenangabe .....	7
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	7
2.12 Baulasten .....	7
2.13 Erschließung .....	7
2.14 Bodenverunreinigungen .....	8
2.15 Objektverwaltung .....	8
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	8
3.3 Vergleichswertverfahren .....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	11

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

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

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Berlepschstr.147/151 Ecke Fercher Straße, 14165 Berlin-Zehlendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.39 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 10.10.2024 ab 14.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Mieter der Wohnung mit Nr.39 sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden der Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses sowie die Außenanlagen begangen. Ferner wurden die Wohnung Nr.39 in allen ihren Räumen sowie der Keller Nr.39 besichtigt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 03.06.2024)

Amtsgericht Schöneberg  
Grundbuch von Düppel, Blatt 2059  
Wohnungsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	191,98/10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Berlepschstraße 147/151 Ecke Fercher Straße
Flur:	2
Flurstück:	59/90
Größe:	3.656 m <sup>2</sup>

...verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung vom 13. August 1996 und in dem dazugehörigen Aufteilungsplan vom 2.Juli 1996 mit Nr.39 bezeichneten Wohnung ...  
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13. August 1996... Bezug genommen...

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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

#### Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

## 2.2 Lagebeschreibung

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

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14165 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 4.336,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Steglitz-Zehlendorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 6,7% im Berichtsmonat Oktober 2024 indes deutlich unter dem Berliner Mittel von 9,8%.

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

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

Die Umgebung ist von einer offenen Bauweise geprägt. Südlich des Bewertungsgrundstücks befinden sich Neubauten, die offensichtlich erst in den letzten Jahren entstanden sind. Östlich befinden sich Einfamilienwohnhäuser, während nördlich und westlich Grünflächen vorzufinden sind.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage hinreichend gesichert. Allerdings befinden sich die Einrichtungen weit überwiegend nicht in fußläufiger Entfernung.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist der vorgenannte Freibereich des Museumsdorfs Düppel sowie der vorerwähnte Grünstreifen westlich des Bewertungsgrundstück. Zudem sind die Freiflächen der umgebenden Privatgrundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die Lage ist als insgesamt vergleichsweise stark durchgrünt zu bezeichnen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Berlepschstraße	unmittelbar
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Zehlendorf	ca. 1.900 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die Stadtrandlage des Objekts sowie ein Stellplatzangebot auf den Privatflächen gering bis mäßig.

Das Verkehrsaufkommen in der Berlepschstraße ist durch einen gewissen Anteil von Durchgangsverkehr sowie die dortige Buslinie leicht erhöht. Die hiermit verbundene Beeinträchtigung der zu bewertenden Wohnung wird jedoch aufgrund der Intensität der Emissionen sowie dem Umstand, dass sich diese nicht direkt angrenzend an den öffentlichen Straßenraum befindet, als untergeordnet betrachtet. Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine anderweitigen Emissionen erkennbar.

## 2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

### Die Gesamtanlage

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

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint dieses im Wesentlichen eben.

Hierauf wurde mit Erstellung im Jahr 1962 ein freistehender, 6-geschossiger Baukörper zuzüglich einer Vollunterkellerung errichtet.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen. Im Kellergeschoss der Wohnhäuser sind im Wesentlichen Abstellräume untergebracht, die zu Lagerzwecken genutzt werden.

Jahgangsbedingt ist von einem Massivbau auszugehen. Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegende Dämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über mehrere Treppenaufgänge, an die zudem Aufzugsanlagen angegliedert sind.

Die Wärmeversorgung ist über eine Ölzentralheizungsanlage gewährleistet.

Die Freiflächen sind im Wege-, Fahr- und Parkplatzbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt.

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

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken und staubarm dar. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

#### **Wohnung Nr.39 nebst Keller Nr.39**

Die Wohnung Nr.39 befindet sich im Hochparterre innerhalb des Gebäudeteils der Berlepschstr.151, vom Ausgang aus betrachtet auf der rechten Seite. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Badezimmer mit Außenwandanschluss, einem Flur sowie einer Loggia. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Aufgrund der Lage der zu bewertenden Wohnung innerhalb des Gebäudes ist diese mit dem kleineren Wohnraum, der Küche und dem Bad nach Norden in Richtung des Eingangs sowie mit dem größeren Wohnraum und der Loggia nach Süden zur Gartenseite ausgerichtet.

Innerhalb der Einheit wurden Holzverbundfenster vorgefunden.

In dem größeren der Wohnräume befindet sich ein Fertigparkett und in dem kleineren Wohnraum Teppichboden.

Die Küche ist mit einem PVC-Boden versehen. Oberhalb der Küchenarbeitsplatte befindet sich ein hellgelber Fliesenspiegel.

Auch das Badezimmer ist mit einem Teppichboden ausgestattet. Die Wände sind ca. zargenhoch mit einem hellblau melierten Fliesenbelag belegt.

Ferner verfügt das Bad über ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, ein Handwaschbecken sowie eine freistehende Badewanne. Alle Objekte sind in Weiß gehalten.

Die dortigen Leitungen liegen teils über der Wand. Eine Trinkwasserleitung einschließlich einer Schaumstoffdämmung verläuft ebenfalls unverkleidet innerhalb des Badezimmers.

Der zur Wohnung gehörige Kellerraum Nr.39 ist über den gleichen Treppenraum zu erreichen, über den auch die Wohnung erschlossen ist. Es handelt sich hierbei um einen mit einer Holzkonstruktion abgetrennten Verschlag, der über kein eigenes Fenster verfügt.

Nicht zuletzt aufgrund seiner Größe ist dieser sehr gut zu Lagerzwecken geeignet.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem soliden Zustand.

Wände und Böden weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Die bauliche Überarbeitung des Badezimmers liegt offensichtlich einen längeren Zeitraum zurück. Dieses entspricht weder optisch noch technisch den aktuellen Wohnvorstellungen. Eine volle Funktionstüchtigkeit scheint jedoch gegeben.

Die Holzrahmen der Fenster weisen teils witterungsbedingte Schädigungen auf.

Der Kellerraum zeigt keine Besonderheiten.

## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b>	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	<b>1962</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 31.10.2024	<b>3.656 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	
gemäß Angabe des Gläubigers aus E-Mail vom 24.07.2023 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	<b>56,55m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b>	
gemäß persönlicher Angabe des Bewohners bei der Besichtigung beziehungsweise laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>vermietet</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>	
gemäß Mieterhöhungsverlangen vom 01.07.2017, netto/kalt <i>entspricht</i> <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>364,18 €</b> 6,44 €/m <sup>2</sup>
<b>Wohngeld, monatlich</b>	
gemäß Wirtschaftsplan 2024	<b>339,43 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.10.2024 per 31.12.2023	<b>rd. 27.000,00 €</b>
<b>Sonderumlage</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.10.2024	<b>keine geplant</b>
<b>Heizsystem</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.07.2023	<b>Ölzentral</b>
<b>Energiepass</b>	
verbrauchsabhängig	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 13. August 1996 wurde eingesehen. Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 54 Wohnungseigentume aufgeteilt. Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.07.1996. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Aufteilungspläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei. Die Kellerabstellräume sind im Wesentlichen den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Zum Bewertungsobjekt gehört hiernach das „Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Berlepschstraße 151, EG rechts, nebst einem Kellerraum, belegen im Untergeschoss des Hauses Berlepschstraße 151 und mit der Nr.39 bezeichnet...“. Sondernutzungsrechte etwa an Gartenflächen o.ä. sind nicht begründet. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

## 2.6 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe des Bewohners bei der Besichtigung beziehungsweise dem dabei vorgelegten Mietvertrag ist die zu bewertende Einheit seit dem 01.04.2002 an diesen vermietet. Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag. Die Höhe der Netto-/Kaltmiete ergibt sich aus dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert. Diese wurde in Form eines Mieterhöhungsverlangens vom 01.07.2017 durch den Mieter belegt. Außerdem wurde von dem Bewohner eine Mietvertragsergänzung vorgelegt, wonach eine Eigenbedarfskündigung sowie eine Kündigung zur „wirtschaftlichen Verwertung“ ausgeschlossen ist. Der Vermieter ist laut vorgenanntem Schriftstück verpflichtet, „bei Modernisierungen nur Maßnahmen durchzuführen, die den „allgemein üblichen“ Standard nicht erheblich überschreiten...“. Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Unterlagen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Bei der zu bewertenden Anlage handelt es sich um einen einstmals öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.10.2024 bestehen jedoch keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## **2.8 Wohnflächenangabe**

Die unter dem Punkt „Objektdatei“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus einer Liste des Gläubigers übernommen, die dieser mit E-Mail vom 24.07.2023 übersandt hatte. Der dort genannte Wert ist im Übrigen mit der Angabe im Mietvertrag identisch.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird die Wohnfläche der Gläubigerin insofern als richtig unterstellt.

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

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 31.10.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 30.04.1962 festgesetzten Bebauungsplans X-9a.

Dieser sieht hinsichtlich des Wohnhauses eine Bebauung analog des Bestandes vor.

Ferner sind ein „Reines Wohngebiet“ mit einer Flachdachbebauung sowie separat ausgewiesene Wageneinstellplätze vorgesehen, wobei tatsächlich anstatt einer Garagenzeile offene Stellplätze errichtet wurden. Ungeachtet dessen wird ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 31.10.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

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

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 09.08.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

## **2.12 Baulasten**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 09.08.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

## **2.13 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 30.07.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Berlepschstraße.  
Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu entrichten.

## 2.14 Bodenverunreinigungen

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 26.07.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

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

## 2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die STRABAG Residential Property Services GmbH, Freiheit 6, 13597 Berlin.

# 3. WERTERMITTLUNG

## 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

## 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

**Der Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschuss liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und

Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

### 3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	10.10.2023 – 10.10.2024	10.10.2024
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf	Steglitz-Zehlendorf
Typ. Geschossflächenzahl	bis 2,0	0,4
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel	mittel
Baujahr	1950 – 1979	1961
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Auswahl der Vergleichsobjekte auf eine Lage mit einer typischen Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,0 eingeschränkt wurde. Grund hierfür ist, dass solche Objekte nicht in die Auswertung einfließen, die sich in einer stark verdichteten Stadtlage befinden.

Die sich so ergebenden, insgesamt 40 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

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

#### Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der Vergleichskaufpreise bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer stark frequentierten Durchgangsstraße gelegen sind.

Diese werden aufgrund der dortigen, geringeren Aufenthaltsqualität sowie der Emissionsbelastung der Vergleichswohnungen mit einem Aufschlag versehen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

#### Lage der Vergleichswohnungen im Obergeschoss

Der größere Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Hochparterre gelegen ist.

Eine Anordnung im Erdgeschoss oder Hochparterre wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.

Insofern wird davon ausgegangen, dass für jene Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird.

Mithin wird auf die Kauffälle in den Obergeschossen ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Hochparterre wertmäßig anzupassen.



### **Garagen und Stellplätze**

Es ist bekannt, dass ein Teil der Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht oder ein Sondereigentum an einem Stellplatz oder eine Garage beziehungsweise Tiefgarage verfügt, während dem Bewertungsobjekt kein Stellplatz zugeordnet ist.

Auf jene Kauffälle wird ein entsprechender Abschlag vorgenommen, da die Stellplätze eine Kaufpreiserhöhung zur Folge gehabt haben dürften.

Dabei wird zwischen solchen in Garagen und offenen Stellplätzen unterschieden.

### **Konjunkturelle Anpassung**

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

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

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

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

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 bis dato eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat.

Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränkten den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

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

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal von -6% ermittelt. Zwischenzeitig ist es zu einer leichten Marktberuhigung im Segment des Bewertungsobjekts gekommen. Dies dürfte insbesondere auf die leicht sinkenden Zinsen zurück zu führen sein, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 5%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

### **Ausreißerbereinigung**

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

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

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

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

### **Berechnung des Vergleichswertes**

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.39 auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich insofern wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 160.000,00 €**

---

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

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt und das Umfeld gut durchgrünt. Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führt.

Zudem befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem Gebäude mit einem weniger nachgefragten Baujahr, was deren Repräsentationswert mindert.

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

---

**Verkehrswert von 160.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die STRABAG Residential Property Services GmbH, Freiheit 6, 13597 Berlin. Ein Verwalternachweis liegt einem gesonderten Schreiben zu diesem Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf mtl. 339,43 €.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch kein Pächter vorhanden. Dessen Name wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht gemäß Angabe der WEG-Verwaltung nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 8. November 2024

Dipl.-Ing. U. Schäfer

