

Dipl. - Betriebswirt (FH) Ing.  
Matthias Metzing MRICS

Amtsgericht Schöneberg  
Abt. für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen  
Ringstraße 9  
12203 Berlin

Az.: 76 K 38/24

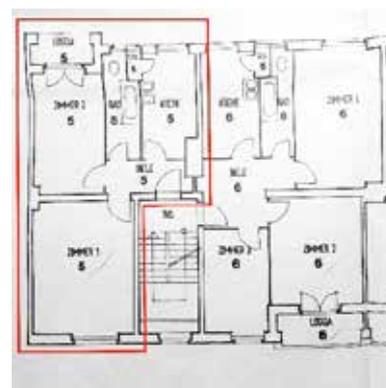


Datum: 12.11.2024  
Az. MIB: 0111-003/24

## GUTACHTEN

über den lastenfreien, denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG  
des

im Wohnungsgrundbuch von Schöneberg, Blatt 24827, eingetragenen  
**51,490/10.000 Miteigentumsanteils**  
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück  
in 12157 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg, Rubensstraße 89 (u. a.),  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 (im 2. OG links)**  
**mit gleichbezeichneten Kellerraum**



Der lastenfreie, denkmalgeprägte **Verkehrswert des Wohnungseigentums**  
wurde zum Stichtag 10.10.2024 ermittelt mit rd.

**232.000 €**

### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzing MRICS	Rykestraße 26 10405 Berlin Fon: (030) 54 44 59 98 Fax: (0800) 63 89 46 41	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41
E-Mail: <a href="mailto:info@metzing-immobilienbewertung.de">info@metzing-immobilienbewertung.de</a> – Web: <a href="http://www.metzing-immobilienbewertung.de">www.metzing-immobilienbewertung.de</a> – Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 USt-IdNr.: DE223920434 – Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN		



## Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Schöneberg	<b>Az.: 76 K 38/24</b>		
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	10.10.2024			
<b>Objektart:</b>	Wohnungseigentum (2-Raum-Wohnung)			
<b>Objektadresse:</b>	Rubensstraße 89, 12157 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg			
<b>Grundbuchamt:</b>	Amtsgericht Schöneberg			
<b>Teileigentumsgrundbuch von</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	<b>Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan</b>	<b>Miteigentumsanteil</b>
Schöneberg	24827	1	5	51,49 / 10.000
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück(e)</b>	<b>Fläche insg.</b>	
Schöneberg	77	112/1	9.242 m <sup>2</sup>	

### Objektbeschreibung lt. Grundbuch

51,49 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flur 77, Flurstück 112/1, Gebäude- und Freifläche Kauschstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22; Peter-Vischer-Straße 23, 25, 27; Rubensstraße 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 mit gleichbezeichnetem Kellerraum,

### Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Süden des Ortsteils Schöneberg in der „Grazer Siedlung“ in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von viergeschossiger Wohnbebauung sowie einzelnen Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (187 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten) und liegt in einem Denkmalbereich.

### Grund und Boden

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 30 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

### Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
ja (Denkmalbereich)	nein	nein	nein	nein	Erhaltungsverordnung

### Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

<b>Gebäude</b>	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>
Bauweise	massiv
Anbauart	zweiseitig angebaut (Blockrandgebäude)
Geschosse	4 Vollgeschosse
Baujahr	ca. 1928
Modernisierung	überwiegend modernisiert (ca. 2000)
Unterkellerung	voll unterkellert,
Zustand	normal, mit geringfügigem Instandhaltungsstau



Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzung	187 Wohnungen (überwiegend bewohnt), 4 Gewerbeeinheiten (belegt)

### Sondereigentum

<b>Merkmal</b>	<b>Wohnungseigentum</b>
Miteigentumsanteil	51,49 / 1.000,00 (laut Teilungserklärung)
Lage	2 - Raum - Wohnung im 2. OG
Anzahl Wohnräume	2 (zzgl. Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum innerhalb, Loggia, Abstellraum (Keller))
Wohn- / Nutzfläche	59 m <sup>2</sup>
tats. Nettokaltmiete	0,00 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 10,00 € / Monat
Rohertrag	7.080 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	0,9 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Nutzung	leer stehend
Unterhaltungszustand	normal, mit Unterhaltungsstau / Renovierungsbedarf
Sondernutzungsrechte	keine
Besichtigung erfolgt	ja
Zubehör	ohne
Anmerkung	

### Ergebnisse

Bodenwertanteil	66.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	ca. – 17.498,00 €
Ertragswert	220.000,00 €
Vergleichswert	241.000,00 €

<b>Verkehrswert</b>	<b>232.000,00 €</b>
---------------------	---------------------

### nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	ca. 1.409 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>1</sup>	ca. 35,2
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) <sup>1</sup>	ca. 4.229 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Markt- und Standortanalyse.....</b>	<b>7</b>
2.1	Makro-Lage .....	7
2.1.1	Standortcharakteristika .....	7
2.1.2	Großräumige Lage .....	7
2.1.3	Makrolage-Rating .....	8
2.2	Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt .....	8
2.3	Mikrolage .....	9
2.3.1	Kleinräumige Lage .....	9
2.3.2	Mikrolage-Rating .....	9
<b>3</b>	<b>Weitere Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>10</b>
3.1	Gestalt und Form .....	10
3.2	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.3	Privatrechtliche Situation .....	11
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
3.4.2	Bauplanungsrecht .....	12
3.4.3	Bauordnungsrecht .....	13
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	13
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>14</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus .....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes ..	16
4.3	Nebengebäude .....	16
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	16
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	16
4.3.3	Nebengebäude mit Sondernutzungsrechten .....	16
4.4	Außenanlagen .....	17
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	17
4.4.2	Außenanlagen mit fremden Sondernutzungsrechten .....	17
4.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten zu Wohneinheit Nr. 5 .....	17
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG links .....	17
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	17
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	18
4.6	Mietverhältnisse .....	18
4.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18
4.7.1	Sonderumlagen .....	19
4.8	Beurteilung der Gesamtanlage .....	19

<b>5</b>	<b>Zu den Fragen des Gerichts .....</b>	<b>19</b>
5.1	Richtigkeit des Grundstücksbeschriebs .....	19
5.2	Nutzungsart des Objekts, Gewerbebetrieb .....	19
5.3	Zubehör, Scheinzubehör und -bestandteile .....	19
5.4	nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	19
5.5	Gegenstände, die nicht im Eigentum des Schuldners stehen .....	19
5.6	Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen .....	20
5.7	Verdacht auf Hausschwamm .....	20
5.8	Altlasten .....	20
5.9	Grundstücksbezogene Versicherungen.....	20
5.10	Höhe des Wohngeldes.....	20
5.11	Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG .....	20
5.12	WEG-Verwalter .....	20
5.13	Zuständiger Schornsteinfegermeister .....	20
5.14	wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundbuchobjekten.....	20
5.15	Zu den Rechten in Abt. II .....	20
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>21</b>
6.1	Grundstücksdaten .....	21
6.2	Vorbemerkungen zum Denkmalschutz.....	21
6.2.1	Gebäudebezogene Wertminderungen durch den Denkmalschutz.....	21
6.2.2	Denkmalsbedingte Vermögensvorteile .....	21
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
6.3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
6.3.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	22
6.4	Vergleichswertermittlung.....	23
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
6.4.2	Wertansätze in der Vergleichswertermittlung .....	24
6.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts .....	26
6.4.4	Vergleichswertberechnung .....	27
6.5	Ertragswertermittlung.....	27
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
6.5.2	Bodenwertermittlung .....	27
6.5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	27
6.5.2.2	Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung.....	28
6.5.2.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	28
6.5.2.4	Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück.....	28
6.5.2.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	29
6.5.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	30
6.5.4	Sonstige Wertansätze in der Ertragswertermittlung .....	30
6.5.5	Ertragswertberechnung.....	32
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
6.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	33
6.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	33
6.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	33
6.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	34
6.6.5	Plausibilitätsprüfung.....	34
6.7	Verkehrswert.....	35
<b>7</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>36</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	36
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	36
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	37
7.4	beigezogene Dokumente und Auskünfte.....	37
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>38</b>
8.1	Verzeichnis der Anlagen .....	38



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum (2-Raum-Wohnung mit Keller), 51,49 / 10.000 Miteigentumsanteil, in einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 187 Wohnungseigentumen und 4 Teileigentumen
Objektadresse:	Rubensstraße 89, 12157 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Schöneberg, Blatt 24827, lfd. Nr. 1
Katasterangaben: (vgl. Anlage 2)	Gemarkung Schöneberg, Flur 77, Flurstück 112/1, Fläche 9.242 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 16.07.2024 (Datum des Auftrags Schreibens) <b>Az.: 76 K 38/24</b>

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag (WE-ST):	10.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Die zu bewertende Einheit und die Außenanlagen konnten vollumfänglich in Augenschein genommen werden. Besichtigt wurden im Haus Nr. 89 auch gemeinschaftliche Räume (Treppenhaus, Keller links und der Durchgang im Keller zum Garten).  Die anderen zur Wohnanlage gehörenden Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Räume wurden nicht von innen besichtigt. Es kann nach äußerem Anschein davon ausgegangen werden, dass diese in Ausstattung und Zustand im Wesentlichen mit den besichtigten Räumlichkeiten identisch sind.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr O. (Mitarbeiter des Nachlasspflegers), der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	(vgl. Anhang)

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aus den Kommentierungen zum ZVG ergibt sich die Maßgabe, dass abweichend von der gesetzlichen Definition des Verkehrswerts in § 194 BauGB und der Bestimmungen der ImmoWertV bei einer Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ggf. **in Abteilung II des Grundbuchs bestehende Grundstücksbelastungen den Verkehrswert nicht mindern** und somit von diesem nicht abzusetzen sind.

Es ist also im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert für das fiktiv unbelastete (lastenfrei) Objekt zu ermitteln. Die ggf. bestehenden Belastungen werden im Verfahren an anderer Stelle berücksichtigt.

## 2 Markt- und Standortanalyse

### 2.1 Makro-Lage

#### 2.1.1 Standortcharakteristika

Berlin-Schöneberg ist wirtschaftlich gesehen ein vielfältiger und dynamischer Stadtteil. Hier sind einige der wichtigsten wirtschaftlichen Kennzeichen:

##### 1. Dienstleistungssektor und Kreativwirtschaft

Schöneberg ist bekannt für eine hohe Konzentration an Unternehmen aus der Kreativ- und Medienbranche. Zahlreiche Start-ups, Agenturen und kleine Unternehmen aus den Bereichen Design, IT, Kunst und Kultur haben sich hier angesiedelt. Auch die Filmindustrie spielt eine Rolle, da Schöneberg zu den Berliner Bezirken zählt, die mit dem Filmgeschäft eng verbunden sind.

##### 2. Technologie- und Innovationsstandort

Durch die Nähe zu großen Forschungseinrichtungen und Universitäten, wie der Technischen Universität Berlin und der Freien Universität Berlin, zieht Schöneberg auch Unternehmen aus der Technologiebranche an. Die Umgebung bietet ein förderndes Umfeld für Innovation und technologische Entwicklung. Der Stadtteil hat sich als Attraktionspunkt für Start-ups entwickelt, besonders durch die Nähe zum Tech-Hotspot rund um Kreuzberg und Mitte.

##### 3. Handel und Einzelhandel

Nollendorfplatz und Wittenbergplatz sind Zentren für Einzelhandel, Boutiquen und Gastronomie und ziehen zahlreiche Besucher aus anderen Stadtteilen und Touristen an. Der KaDeWe (Kaufhaus des Westens), eines der größten und bekanntesten Warenhäuser Europas, ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und Anziehungspunkt.

##### 4. Tourismus

Der Tourismus spielt auch eine wichtige Rolle, da Schöneberg eine zentrale Lage in Berlin hat und mit Sehenswürdigkeiten wie dem Winterfeldtplatz und den vielen historischen Orten, die die Stadtgeschichte widerspiegeln, aufwartet. Die Gastronomie und Hotellerie profitieren stark von den touristischen Strömen, wobei besonders der LGBTQ+-Tourismus wichtig ist. Schöneberg ist historisch als Szeneviertel der LGBTQ+-Community bekannt und zieht international Besucher an.

#### 2.1.2 Großräumige Lage

Bundesland:

Berlin

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Berlin (ca. 3,7 Mio. Einwohner)  
Bezirk Tempelhof-Schöneberg (ca. 352.000 Einwohner)  
Ortsteil Schöneberg (ca. 125.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

Bundesstraßen:  
B 96 Stralsund – Zittau (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
BAB 100 Stadtautobahn, Kreuz Schöneberg (ca. 1 km entfernt)

Bahnhof:  
Südkreuz (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin-Brandenburg BER (ca. 25 km entfernt)





### 2.1.3 Makrolage-Rating

Berlin-Tempelhof-Schöneberg (PLZ: 12157) liegt im Stadtbezirk Berlin-Tempelhof-Schöneberg der kreisfreien Stadt Berlin im Bundesland Berlin. Berlin-Tempelhof-Schöneberg zählt 353.913 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 198.049 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,79 Personen beträgt. Berlin ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Berlin. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) teilt Berlin-Tempelhof-Schöneberg räumlich der Wohnungsmarktregion Berlin zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Berlin auf 30.844 Personen. Damit weist Berlin im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 27.464 bzw. 24.632 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -1.115 bzw. 1.458 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 27,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 37% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 35,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 22,9% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 15,4% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 15% (Deutschland: 18,2%).

Berlin-Tempelhof-Schöneberg weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 185.936 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 13.345 Einfamilienhäuser und 172.591 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 7,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 32,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (26%) und 2 Räumen (18,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,47% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 5.070 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 10,9% oder 401.600 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 11% bzw. einer Zunahme von 228.247 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Berlin um 33,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 41,2%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 26,8% verändert.

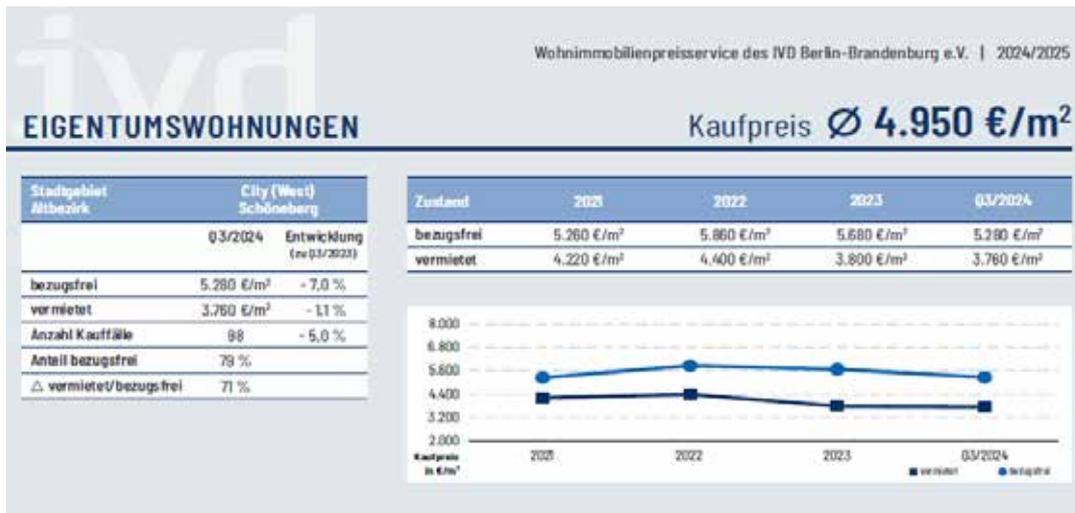
## 2.2 Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Berlin seit 2022 zeigt eine Mischung aus Marktverlangsamung aufgrund steigender Zinsen, hohem Mietdruck und einer Verschiebung der Nachfrage in preisgünstigere Lagen.

Die Preiskorrektur fiel jedoch in Schöneberg moderater aus als in einigen anderen Bezirken, da die Nachfrage nach Wohnraum im Zentrum Berlins weiterhin hoch ist und Schöneberg eine attraktive Lage bei vergleichsweise etwas günstigeren Preisen im Vergleich zu den innerstädtischen Bezirken bietet. Investoren sind hier besonders interessiert an Sanierungs- und Neubaumaßnahmen, was den Stadtteil weiter aufwertet und wirtschaftlich voranbringt.

Die politischen Maßnahmen und Regulierungen, verbunden mit dem Fokus auf nachhaltiges Bauen, sind zentrale Themen, die den Markt in den kommenden Jahren prägen werden. Insgesamt bleibt Berlin ein attraktiver Standort, jedoch mit neuen Herausforderungen für Investoren, Käufer und Mieter.

Nachfolgende Grafik stellt die kurzfristige Marktentwicklung bei Eigentumswohnungen dar.



## 2.3 Mikrolage

### 2.3.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
 (vgl. auch Anlage 1)



- Ortsteil Schöneberg;
- Entfernung zum Stadtzentrum ca. 5 km.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
- Schulen und Ärzte ausreichend vorhanden und gut erreichbar;
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
- mittlere Wohnlage (lt. Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel);
- als Geschäftslage bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
 geschlossene, viergeschossige Bauweise;  
 Reihenhausbauweise (Blockrandbebauung)

Beeinträchtigungen:

gegeben (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben

### 2.3.2 Mikrolage-Rating

Bei der Adresse Rubensstr. 89 im Stadtbezirk Berlin, im Postleitzahlgebiet 12157, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine Lage mit leichten Defiziten für Wohnnutzungen (2,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,8 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um ein Einzelobjekt. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage.

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1919 und 1948 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (3,9 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,1 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 50 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 825 m entfernt, der nächste Wald rund 1,1 km. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 30 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 525 m. Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,2 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 400 m.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,1 von 5,0).

### 3 Weitere Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Gestalt und Form

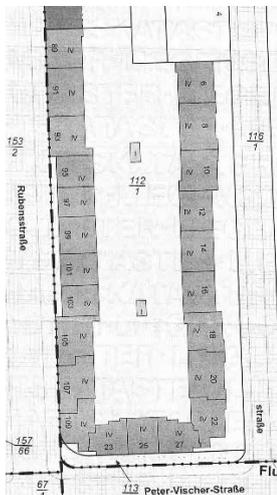
Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront: ca. 140 m (entlang Rubensstraße);

mittlere Tiefe: ca. 65 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 9.242,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: leicht unregelmäßige Grundstücksform



#### 3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Durchgangsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonplatten und Natursteinpflaster; Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Fernwärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernseekabel- und Telefonanschluss



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes Einfriedung Gartengrenze durch Zaun, Hecken keine offensichtlichen Überbauten, keine Anhaltspunkte oder Verdachtsmomente für Überbauten
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal tragfähiger Baugrund (gemäß Baugrundkarte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (siehe Anlage 4) ist das Grundstück teilweise (Rubensstraße 105) im Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Allerdings sei die gesamte Fläche zwischenzeitlich bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit. Entsprechende Recherchen werden/wurden durchgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Reallast,</li><li>• beschränkte persönliche Dienstbarkeit (ausschließliches Recht zum Betrieb von Breitbandkabelanlagen),</li><li>• beschränkte persönliche Dienstbarkeit (ausschließliches Recht zum Betrieb von Beheizungsanlagen),</li><li>• beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizwärmeversorgungsrecht),</li><li>• Zwangsversteigerungsvermerk.</li></ul> Dingliche Belastungen sind bei der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Der Zwangsversteigerungsvermerk ist unbeachtlich.  Nachrichtlich wird dazu mitgeteilt, dass nach Aussage des WEG-Verwalters die den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugrundeliegenden Rechte wegen Verzicht des Berechtigten bereits seit längerem nicht mehr ausgeübt werden und die Eintragungen auch gelöscht werden könnten.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	Aktivvermerke sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene wertbeeinflussende Lasten oder Rechte, z. B. besondere Wohnungs- und Mietbindungen, wurden nicht festgestellt bzw. sind nach Auskünften des WEG-Verwalters respektive Stellungnahme der zuständigen Behörden nicht vorhanden.

### 3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auf die schriftliche Anfrage des Sachverständigen hin wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen enthält (vgl. Anlage 5).

Denkmalschutz:

Laut Auskunft der zuständigen Behörde unterliegen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude als Denkmalbereich (Gesamtanlage) dem Schutz von Denkmalen in Berlin vom 24.04.1995 (DSchG Bln). Konkrete Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung wurden nicht mitgeteilt, es wurde lediglich auf den Genehmigungsvorbehalt verwiesen (vgl. Anlage 6)

In dieser Wertermittlung wird von einem unbegrenzten Bestandschutz der ausgeübten Nutzung ausgegangen. Mittel- bis langfristig ist mit denkmalbedingten Auswirkungen zu rechnen, was in diesem Gutachten durch den Ansatz von kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt wurde.

#### 3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W2 (GFZ über 1,5) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 28.12.1960, ergänzt durch BPlan XI-A vom 09.07.1971, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);  
Bautiefe = 13 m;  
Baustufe V/3

Ferner wurde mitgeteilt, dass das Grundstück im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-37 Bb liegt.

Hier wird bezüglich der bestehenden Abweichungen von den o. g. Plänen davon ausgegangen, dass das ca. 1928 ausgeführte Bauvorhaben Bestandsschutz hat und demzufolge keine unmittelbaren Auswirkungen aus den Differenzen erwachsen.

Satzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach BauGB (mit Ausnahme der Bebauungspläne sowie der Erhaltungssatzung/-verordnung).

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die mit der "sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Grazer Platz" verbundenen Restriktionen bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist langfristig grundsätzlich mit Kosten zu rechnen, die über die normalerweise bei vergleichbaren Objekten anfallenden hinausgehen.

Im vorliegenden Fall wird allerdings nicht von einer signifikanten Wertminderung auf Grund der Satzung ausgegangen, da die Satzung im Wesentlichen nur Vorschriften zum Vorbehalt der Genehmigung von Baumaßnahmen enthält und im Übrigen (vorrangig) Denkmalschutz mit i.d.R. noch strengeren Normen besteht, der hier gesondert berücksichtigt wird.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der zuständigen Behörde in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der der Teilungserklärung als Aufteilungsplan beigefügten Baupläne sowie der Auskünfte der Baubehörde durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen Bauplänen wurde auf Plausibilität geprüft und im Wesentlichen für gegeben erachtet.

Bei dieser Wertermittlung kann deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt werden.

### 3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen.

Bescheide nach BauGB und/oder KAG für bereits erfolgte Straßenausbaumaßnahmen stehen nach Auskunft der zuständigen Behörde nicht aus. Der Ausbau der Erschließungsanlagen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Aufgrund des offenkundig bereits lange zurückliegenden Zeitpunkts des Anschlusses des Grundstückes an die öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon) erscheint auch die Geltendmachung diesbezüglicher Forderungen (Anschlussbeiträge etc.) als unwahrscheinlich.

Das Grundstück kann demzufolge als beitrags- und abgabefrei angesehen werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin und/oder Erkenntnissen aus vorliegenden Unterlagen.

### 3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die im Gebäude befindlichen Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind größtenteils belegt (vermietet und eigengenutzt). Das Bewertungsobjekt steht leer.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur die zum betreffenden Wohnungseigentum sowie einzelne zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumlichkeiten im Haus (-aufgang) Nr. 89 und die Außenflächen besichtigt werden konnten. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen insofern nach den vorliegenden Bauunterlagen sowie nach dem äußerem Anschein im Ortstermin.**

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 3 % (bezogen auf die Wohn- und Nutzflächen); viergeschossig (zzgl. nicht ausgebautem Dachgeschoss); voll unterkellert; zweiseitig angebaut (an Nachbargebäude auf der Rubensstraße und Kauschstraße)
Baujahr:	ca. 1928 (gemäß Angaben der Denkmalschutzbehörde)
Modernisierung:	ca. 2000 überwiegend modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohn- und Nutzfläche der Anlage beträgt rd. 11.459 m <sup>2</sup> (geschätzt anhand der der Wohnfläche der Wohnung Nr. 5 zugeordneten Miteigentumsanteile).

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt (vgl. Anlage10).  
Primärenergieverbrauch: 164 kWh / (m<sup>2</sup> \* a);  
Endenergieverbrauch: 126 kWh / (m<sup>2</sup> \* a).

Der energetische Standard befindet sich auf dem Niveau des Jahrs der letzten Modernisierung (ca. 2000). Augenscheinlich sind (kurz- bis mittelfristig) erhebliche Aufwendungen erforderlich, um die aktuellen Anforderungen des GEG zu erfüllen (soweit es der Denkmalschutz zulässt):

- Austausch der Fenster,
- Wärmedämmung der Außenwände
- Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Dachs
- Wärmedämmung der Kellerdecke

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: Straßenseite verputzt und gestrichen;  
Gartenseite verputzt;  
Sockel Sichtmauerwerk

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten

(Hausaufgang Nr. 89)

Kellergeschoss: Mieterkeller, Durchgang, gemeinschaftlicher Abstellraum (konnte nicht besichtigt werden)

3. Obergeschoss: je 2 Wohnungen

Spitzboden: Abstellflächen (gemeinschaftlich, konnten nicht in Augenschein genommen werden)

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: vermutlich Streifenfundament, Beton (baujahrstypisch)

Keller: vermutlich Ziegelmauerwerk (baujahrstypische Ausführung)

Umfassungswände: konventionelles Mauerwerk

Innenwände: konventionelles Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlsteindecke (Ziegelstein/Stahlträger) über dem Keller, sonst Holzbalken

Treppen: Kellertreppe: Beton  
Geschosstreppe: Beton, mit Stufen aus Holz

Hauseingangstüren: historische Füllungstüren aus Holz, mit Holz- und Glasfüllungen

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten (Gauben)  
Dachform: Satteldach  
Dacheindeckung: Dachziegel (Ton);  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: zeitgemäße, der Nutzung angemessene Ausstattung; je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; Klingel-/Gegensprechanlage, Telefon- und Fernseekabelanschluss

Heizung: Fernheizung;  
Gussheizkörper, mit Thermostatventilen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

#### 4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Loggien, Balkone

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar,  
Fenster sind überwiegend erneuerungsbedürftig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine ersichtlich

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.  
Es besteht sichtbarer Modernisierungsbedarf.

### 4.3 Nebengebäude

#### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

2 Mülltonnenschuppen (massiv), im Innenhof

#### 4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

#### 4.3.3 Nebengebäude mit Sondernutzungsrechten

keine

#### 4.4 Außenanlagen

##### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Einfriedung (Zaun, Hecken)

##### 4.4.2 Außenanlagen mit fremden Sondernutzungsrechten

keine

##### 4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten zu Wohneinheit Nr. 5

keine

#### 4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG links

##### 4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG, links, mit gleichbezeichneten Kellerraum.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben des WEG-Verwalters rd. 59 m<sup>2</sup>; die Wohnflächenangabe wurde anhand des Aufteilungsplans auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad / WC, 1 Loggia, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum;



Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 23 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 14,8 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Küche rd. 9,5 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Flur rd. 4,7 m<sup>2</sup> innenliegend
- Bad / WC rd. 5,7 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Abstellraum innerhalb rd. 0,6 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Loggia rd. 0,7 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Kellerraum rd. 10,4 m<sup>2</sup> (keine Wohnfläche)

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

normal

##### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Wohnräume, Flur: Holzdielen,  
 Küche: PVC;  
 Bad/WC: Fliesen  
 Balkon: Beton

Wandbekleidungen:

glatter Putz mit Farbanstrich;  
 Bad/WC: Fliesensockel, ca. 2 m hoch  
 Küche: mit Fliesenspiegel an Objektwand



Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Farbanstrich
Fenster:	Kastenfenster aus Holz mit innerer und äußerer Einfachverglasung; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Zinkblech
Türen:	<u>Wohnungseingangstür</u> : historische Holztür, lackiert <u>Zimmertüren</u> : historische Füllungstüren, lackiert
sanitäre Installation:	<u>Bad / WC</u> : 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, 1 Handtuch-Sprossenheizkörper; insgesamt noch zeitgemäße Ausstattung und Qualität <u>Küche</u> : Waschmaschinenanschluss
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

#### 4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (insgesamt verschlissen, zu entsorgen)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Loggia
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich
sonstige Besonderheiten:	keine ersichtlich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau (Fenster, Fußböden) und allgemeiner Renovierungsbedarf.

#### 4.6 Mietverhältnisse

Nach Mitteilung des Nachlasspflegers und den Feststellungen im Ortstermin ist die Wohnung derzeit unbewohnt. Zuletzt war die Wohnung eigengenutzt.

#### 4.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte wurden nicht begründet.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	keine (laut WEG-Verwalter)
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine ersichtlich
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage:

Eine Erhaltungsrücklage besteht in Höhe von rd. 378.000 €. In Anbetracht des Alters, der seit Modernisierung verstrichenen Zeit sowie des Zustands der Wohneigentumsanlage ist die Höhe insgesamt nicht als angemessen anzusehen. Insgesamt wird der Fehlbetrag für die gesamte Anlage auf rd. 2.000.000 € geschätzt.

Das grundsätzlich wertbeeinflussende Merkmal "Höhe der Erhaltungsrücklage" wird vom Gutachterausschuss bei seinen Ermittlungen regelmäßig nicht erfasst und fließt deshalb folgerichtig nicht in die Ableitungen (z.B. Liegenschaftszinssatz) ein. Allerdings ist der Umstand unzureichender Instandhaltungsrücklagen erfahrungsgemäß eher die Regel, so dass die veröffentlichten Marktdaten diesen Sachverhalt zumindest teilweise enthalten und abbilden.

Die o. g. Fehlbetrag wird deshalb nicht in voller Höhe als wertmindernd angesehen.

#### **4.7.1 Sonderumlagen**

Beschlüsse bzw. absehbar erforderlicher Beschlussfassungen zu Sonderumlagen liegen laut WEG-Verwalter nicht vor.

Sachverhalte, die die Erhebung einer Sonderumlage ggf. notwendig machen würden, sind nicht bekannt geworden.

#### **4.8 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand.

### **5 Zu den Fragen des Gerichts**

#### **5.1 Richtigkeit des Grundstücksbeschriebs**

Der Grundstücksbeschreibung stimmt offenkundig mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort überein.

#### **5.2 Nutzungsart des Objekts, Gewerbebetrieb**

Das Bewertungsobjekt wurde zuletzt bestimmungsgemäß, d.h. für Wohnzwecke, genutzt. Ein Gewerbebetrieb wird dort augenscheinlich nicht betrieben.

#### **5.3 Zubehör, Scheinzubehör und -bestandteile**

Werthaltiges Zubehör i.S.v. § 97 Abs. 1 BGB wurde nicht vorgefunden.

Die in der Wohnung befindlichen Sachen (Mobiliar) sind augenscheinlich verschlissen und daher nicht mehr verwertbar.

#### **5.4 nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Maschinen oder sonstige Betriebseinrichtungen wurden im Bewertungsobjekt nicht vorgefunden.

#### **5.5 Gegenstände, die nicht im Eigentum des Schuldners stehen**

Gegenstände, die sich zweifelsfrei in Fremdeigentum befinden, wurden nicht vorgefunden.

## 5.6 Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen

(vgl. Aussagen zur öffentlich-rechtlichen Situation)  
Derartige Besonderheiten liegen nicht vor.

## 5.7 Verdacht auf Hausschwamm

Es wurden keine Verdachtsmomente für einen Befall mit Hausschwamm oder tierischen Schädlingen wahrgenommen.

## 5.8 Altlasten

Ein früher bestehender Altlastenverdacht wurde bereits ausgeräumt (vgl. Kap. 3)

## 5.9 Grundstücksbezogene Versicherungen

Über grundstücksbezogene Versicherungen wurden vom WEG-Verwalter keine Auskünfte erteilt.

## 5.10 Höhe des Wohngeldes

Das zu entrichtende Wohngeld beträgt derzeit lt. WEG-Verwalter (Wirtschaftsplan) 267,21 €.

## 5.11 Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG

Grundpfandrechte, die wegen der Ausreichung öffentlicher Mittel zum Wohnungsbau begründet wurden, sind dem Grundbuch (Abt. III) nicht zu entnehmen. Sonstige Hinweise auf eine Zweckbestimmung als Sozialwohnung liegen nicht vor. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen auf dem Bewertungsgrundstück nicht als öffentlich gefördert i.S.v. § 17 WoBindG gelten.

## 5.12 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter ist die Fa.  
STRABAG Residential Property Services GmbH,  
Wohneigentumsverwaltung Team 2,  
Freiheit 6, 13597 Berlin

## 5.13 Zuständiger Schornsteinfegermeister

Zuständiger Bezirksschornsteinfeger ist lt. Geoportal Berlin:  
Herr Jörg Schuch,  
Menzelstr. 8. 12157 Berlin

## 5.14 wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundbuchobjekten

Sachverhalte und Tatsachen, die auf das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit des Bewertungsobjekts mit anderen Grundbuchobjekten schließen lassen, wurden nicht festgestellt.

## 5.15 Zu den Rechten in Abt. II

In Abt. II des Grundbuchs sind dingliche Belastungen vorgetragen (vgl. Kap. 3). Die diesbezügliche Bewertung (Ermittlung der tatsächlichen Wertminderung) war nicht Gegenstand des Auftrags.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der lastenfreie, denkmalgeprägte Verkehrswert für den 51,490/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 12157 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg, Rubensstraße 89, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG links mit gleichbezeichneten Kellerraum, zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schöneberg	24827	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schöneberg	77	112/1	9.242 m <sup>2</sup>

### 6.2 Vorbemerkungen zum Denkmalschutz

Laut Auskunft der zuständigen Behörde besteht für das Gebäude Denkmalschutz. Eine solche Tatsache hat aufgrund der damit verbundenen Restriktionen Auswirkungen auf den Verkehrswert.

#### 6.2.1 Gebäudebezogene Wertminderungen durch den Denkmalschutz

Wegen des Verbots, denkmalgeschützte Objekte abzureißen, ist das Gebäude instandzusetzen bzw. instandzuhalten. (Inwieweit das Instandsetzungsgebot / Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht, da der „Denkmalgeprägte Verkehrswert“ zu ermitteln ist.) Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Wohnhauses abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien – beispielsweise zur Erhaltung der Fassaden und Dächer - verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen i. d. R. die Bewirtschaftungskosten bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller Baumängel und Bauschäden.

In den Berechnungen werden i. d. R. – soweit vorhanden – sowohl die denkmalgeprägten Wertminderungen durch Schadenbeseitigungskosten als auch die erhöhten Bewirtschaftungskosten, letztere in Form von kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten, als sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) angesetzt.

Wertmäßige Auswirkungen der Denkmaleigenschaft sind aufgrund der vor nicht allzu langer Zeit erfolgten Sanierung/Modernisierung und wegen der Art des Denkmals noch gering bzw. nicht vorhanden, da durch den Denkmalschutz beeinflusste Arbeiten bzw. diesbezügliche Mehraufwendungen zunächst nicht anfallen.

Ob mittel- bis langfristig denkmalbedingte Auswirkungen auf den Verkehrswert entstehen, hängt wesentlich von den dann gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen ab und kann deshalb im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend beurteilt werden. Die Denkmaleigenschaft wurde hier aus Vereinfachungsgründen pauschal mit einem zusätzlichen Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die in der Literatur empfohlenen Erfahrungswerte als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

#### 6.2.2 Denkmalsbedingte Vermögensvorteile

Durch den Denkmalschutz bedingte zukünftige Vermögensvorteile wird ein potentieller Käufer ebenso in seine Preisvorstellung einbeziehen wie die o. g. Wertnachteile. Diese Vermögensvorteile sind bei der Wertermittlung jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also sind nicht die konkreten Steuer- und Vermögensvorteile, die die derzeitigen Eigentümer genießen, ausschlaggebend, sondern nur solche, die von „jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden. Steuervorteile aus dem Denkmalschutz können sich bei der Einkommen-, Schenkungs-, Grund- und Vermögenssteuer ergeben. Besondere Bedeutung für den Großteil der Denkmaleigentümer dürfte die Einkommensteuer und mit Einschränkung auch die Grundsteuerersparnis besitzen.

Jedoch sind die Steuervorteile i. d. R. bei einer näheren Betrachtung geringer, als es den Anschein hat. Dies trifft auch auf den vorliegenden Fall zu. Das Gebäude ist vor nicht allzu langer Zeit überwiegend instandgesetzt und modernisiert worden. Es liegen keine wesentlichen Bauschäden vor.

Steuervorteile können aber nur in Anspruch genommen werden, wenn in das Denkmal investiert wird und die Investition insbesondere dazu geeignet ist, die Denkmaleigenschaft zu erhalten. Kurz- bis mittelfristig werden aber nur Mehraufwendungen zur Unterhaltung des Denkmals entstehen. Diese können jedoch nicht durch denkmalspezifische Steuervorschriften geltend gemacht werden.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen werden keine signifikanten sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Steuervorteile erwartet bzw. berücksichtigt.

Für das Objekt sind soweit bekannt auch keine öffentlichen Mittel (z.B. Zuschüsse) zu erwarten. Zuschüsse sollen aber nur dann berücksichtigt werden, wenn sie mit hoher Sicherheit zu erwarten sind. Im Übrigen wird unter Berücksichtigung der leeren Kassen die Zuschusspraxis von der öffentlichen Hand sehr zurückhaltend ausgeübt.

### 6.3 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 6.3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

(vgl. Anlage 14)

#### 6.3.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentumen werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

##### Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall nur zur Plausibilisierung (d.h. mit geringerer Gewichtung) **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist (aus der Datenbank „AKS online“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin).

Deren wesentliche (Durchschnitts-) Merkmale wurden allerdings nur teilweise beschrieben. Zudem stehen die benötigten **Umrechnungskoeffizienten** für die wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung des Vergleichswerts an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts nicht zur Verfügung (wurden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet).



Aus diesen Gründen wurde aus den vorliegenden Daten (Vergleichspreisen) zunächst ein relativer Durchschnittspreis errechnet, der sodann als „Erfahrungswert“ zu Zwecken der Plausibilisierung in die Bewertung eingeführt wurde.

### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als anwendbares Verfahren angesehen.<sup>2)</sup> Dies trifft für das hier zu bewertende Objekt zu, so dass es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Da die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, durchschnittliche Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) in ausreichender Qualität zur Verfügung stehen, wird eine solche Berechnung für den vorliegenden Fall eines Renditeobjekts als Bewertungsverfahren durchgeführt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts oder
- das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinsten Restwerts des Grundstücks.

Hier kommt das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 21 zur Anwendung.

Grundsätzlich käme für die Bewertung auch das **Sachwertverfahren** in Betracht. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist auch vor allem deshalb nicht möglich, da für das zu bewertende Objekt keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten Daten abgeleitet werden können.

## 6.4 Vergleichswertermittlung

### 6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 14)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Objekten heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

2) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).



Eine hinreichende Übereinstimmung der Merkmale eines Vergleichsobjekts mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsobjekt hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

## 6.4.2 Wertansätze in der Vergleichswertermittlung

### zu 6.4.3

#### Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungseigentum veröffentlicht, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungseigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird hier als marktüblicher "Durchschnittswert" aus Angaben des Gutachterausschusses (AKS-online) über durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentume mit identischen Merkmalen (Abfrageparameter siehe nachfolgende Abbildung) gebildet und der der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Allgemeine Informationen	
<b>Ausgabeformat:</b>	AKS-G-WE-GESAMT
<b>Ihr Wertermittlungsobjekt:</b>	Schöneberg, Rubensstraße 89, 112/1
<b>Anmerkung:</b>	
Abfrageparameter	
<b>Status der Kauffallauswertung</b>	7 , Vertrag ausgewertet
<b>Vertragsgegenstand</b>	W , WE-Einheit
<b>Vertragsart</b>	1 , Kauf;2 , Angebot + Annahme / Benennung
<b>Vertragsdatum</b>	01.01.2023:
<b>Verfügbarkeit</b>	1 , Bezugsfrei
<b>BRW-Zone</b>	1795
<b>Baujahr</b>	1910:1950
<b>Geschosszahl (vor Geschosslage)</b>	1:3
<b>Geschosslage</b>	OG , Obergeschoss
<b>WF-NF (m²)</b>	45:75
<b>Anzahl der Räume</b>	2

Im Ergebnis einer Abfrage zu Daten aus der Kaufpreissammlung standen 11 Kaufpreise von mit dem Bewertungsobjekt in Lage und sonstigen Merkmalen in etwa vergleichbaren Wohnungseigentumen zur Verfügung.

Die relativen Kaufpreise wurden einer Marktanpassung hinsichtlich im Zeitverlauf geänderter Verhältnisse mittels Indexierung (Quelle: vdp-Immobilienpreisindex für Berlin) unterzogen, wobei mangels veröffentlichter Daten für das III. Quartal 2024 der Index des II. Quartals angesetzt wurde). Außerdem wurden das Ergebnis um offensichtliche Ausreißer bereinigt.

Berlin		Eigentumswohnungen
2023	1	281,4
2023	2	281,5
2023	3	278,8
2023	4	277,0
2024	1	275,4
2024	2	279,7

Jahresdurchschnitt 2010 = 100

Berechnungen auf Basis der Transaktionsdatenbank der vdpResearch



V-Datum	BRWZone	PLZ	Straßenname	Gnr	Bauj	Ge	Lg	WF-NF	Kaufpreis	KP/m <sup>2</sup>	Index	KP/m <sup>2</sup> indexiert	Bemerkung
17.03.2023	1795	12157	PETER-VISCHER-STR.	XX	1929		3 OG	57,52	350000	6085	99,40	6048	Ausreißer
27.04.2023	1795	12157	Grazer Platz	XX	1935		2 OG	45,93	299000	6510	99,40	6471	Ausreißer
01.06.2023	1795	12157	RUBENSSTR.	XX	1929		3 OG	52,50	248000	4724	99,36	4694	
22.06.2023	1795	12157	RUBENSSTR.	XX	1929		2 OG	61,50	325000	5285	99,36	5251	
08.08.2023	1795	12157	Grazer Platz	XX	1930		2 OG	52,00	199000	3827	100,32	3839	
16.08.2023	1795	12157	KAUSCHSTR.	XX	1929		3 OG	59,71	290000	4857	100,32	4873	
18.09.2023	1795	12157	Vorarberger Damm	XX	1930		1 OG	48,07	188000	3911	100,32	3924	
04.05.2024	1795	12157	Riemenschneiderweg	XX	1935		2 OG	45,01	199700	4437	100,00	4437	
19.06.2024	1795	12157	KAUSCHSTR.	XX	1929		3 OG	60,85	270000	4437	100,00	4437	
30.08.2024	1795	12157	Vorarberger Damm	XX	1930		3 OG	48,62	212000	4360	100,00	4360	
03.09.2024	1795	12157	Grazer Platz	XX	1930		1 OG	55,00	199000	3618	100,00	3618	
Ø												4381	
II./III. Qu. 2024											100,00		

Daraus errechnete sich ein durchschnittlicher Kaufpreis („Erfahrungswert“) von rd. 4.381 €/m<sup>2</sup>.

### Anpassungen

Hier werden, sofern möglich (Vorhandensein von Umrechnungskoeffizienten) durch Zu-/Abschläge Abweichungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich wertbestimmender Merkmale zum vorläufigen relativen Vergleichswert (ermittelter Erfahrungswert) berücksichtigt, siehe Erläuterungen.

Eine solche Anpassung kann vorliegend jedoch nicht stattfinden, da die dafür erforderlichen (aus dem Markt abgeleiteten) Anpassungsfaktoren nicht vorliegen oder die Ausprägung der Merkmale der Vergleichswohnungen nicht bekannt ist. Die Aussagekraft der Berechnung ist daher diesbezüglich eingeschränkt.

#### zu 6.4.4

### Zu-/Abschläge

An dieser Stelle werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (relativen) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Derartige Besonderheiten wurden in vorliegendem Bewertungsfall nicht festgestellt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dies war hier jedoch nicht der Fall.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Zu beachten war hier zunächst, dass eine Erhaltungsrücklage, gemessen an branchenüblichen Erfahrungswerten (8 - 10 €/je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr), nach Aussage des WEG-Verwalters nicht gebildet wurde. Damit steht zu befürchten, dass die später anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen teilweise nur über Sonderumlagen finanziert werden können, zu denen auch der jeweilige Eigentümer des Bewertungsobjekts heruziehen wäre. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird dies bei seiner Kaufentscheidung beachten.

Erfahrungsgemäß ist jedoch bei einer Vielzahl der Wohnanlagen in Berlin eine ungenügende Instandhaltungsrücklage zu verzeichnen, was die Annahme zulässt, dass dieser Sachverhalt zum überwiegenden Teil bereits in den verfügbaren Daten (Kaufpreissammlung, Liegenschaftszinssatz) enthalten ist. Daher wird der errechnete Fehlbetrag nicht in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt.

Mit der Berücksichtigung der Erhaltungsrücklage (und des diesbezüglichen Saldos) sind gleichzeitig die vorhandenen Unterhaltungs- und Modernisierungserfordernisse am gemeinschaftlichen Eigentum berücksichtigt.

Rein vorsorglich wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass ggf. (z. B. in Zusammenhang mit weiter verschärften Regelungen des GEG) erforderliche grundlegende Modernisierungen grundsätzlich keine Instandhaltungsmaßnahmen sind und demzufolge nicht über die zu bildenden Erhaltungsrücklage finanziert werden sollen. Derartige Umstände sind hier jedoch nicht absehbar.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten (-2.000.000,00 € x 0,300 )	-3.089,40 €
· ungenügende Instandhaltungsrücklage -2.000.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>-3.089,40 €</b>

In den vorgenannten Wertminderungen ist der bestehende Instandhaltungsstau (u.a. Dielenböden aufarbeiten, malermäßige Aufarbeitung von Wänden und Decken) am Sondereigentum noch nicht berücksichtigt. Die diesbezügliche Wertminderung wird hier anhand von Erfahrungswerten (vgl. [1], [4]) sachverständig geschätzt.

Zudem ist der vom verstorbenen Voreigentümer hinterlassene, insgesamt verschlissene und nicht mehr verwertbare Hausrat als Sperrmüll zu entsorgen. Die diesbezügliche Wertminderung wird in Anlehnung an in Berlin übliche Entsorgungskosten sachverständig geschätzt.

Schließlich war der bestehende Denkmalschutz zu berücksichtigen, der sich erfahrungsgemäß vor allem in Form von Bewirtschaftungsmehrkosten niederschlägt. Entsprechend wurde die Denkmaleigenschaft in Form der mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten von 2 Prozentpunkten des Rohertrags zu berücksichtigen, im Ergebnis rd. 1.409 €.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
· Unterhaltungsstau -10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-4.409,00 €
· Sperrmüllberäumung -3.000,00 €	
· Denkmalschutz (127,50 € p. a., Marktanpassung 33 %, RND 40 J, LZS 1 %)	-1.409,00 €
<b>Summe</b>	<b>-14.409,00 €</b>

#### 6.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Erfahrungswerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Erfahrungswerts (EW) auf den beitragsfreien Zustand	
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Erfahrungswerts</b>	frei
<b>Erfahrungswert</b>	= 4.381,00 €/m <sup>2</sup>
im EW nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
im EW enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	<b>= 4.381,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts				
	Erfahrungswert	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung [%]	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023 -12.11.2024	10.10.2024		
				bereits oben erfolgt (indexiert)

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>		
Lage, Geschosslage, Aufzug, Orientierung, Ausstattung, Zimmeranzahl, Wohnfläche, RND etc.	Auf eine Anpassung wegen ggf. abweichender Merkmale des „Erfahrungswertes“ an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes wurde verzichtet, da diesbezügliche Ableitungen vom Gutachterausschuss nicht vorgenommen bzw. nicht veröffentlicht wurden. Laut Aussage des GAA konnten derartige Abhängigkeiten nicht in statistisch aussagekräftiger Weise nachgewiesen werden.	
angepasster beitragsfreier Erfahrungswert	=	4.381,00 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €/m <sup>2</sup>
insgesamt - 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Erfahrungswertbasis</b>	<b>=</b>	<b>4.381,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 6.4.4 Vergleichswertberechnung

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.381,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.381,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	' 59,00 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 258.479,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 258.479,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 258.479,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 17.498,40 €
<b>Vergleichswert</b>	= 240.980,60 €
	<b>rd. 241.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 mit rd. **241.000,00 €** ermittelt.

#### 6.5 Ertragswertermittlung

##### 6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 14)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summe aller dieser Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Der Ertragswert des Objekts ist gleichzusetzen mit der Summe aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Reinerträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### 6.5.2 Bodenwertermittlung

###### 6.5.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

(vgl. Anlage 14).

### 6.5.2.2 Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertberechnung für das Grundstück“ dieses Gutachtens).

Die Grundstücksmerkmale der dieser Bodenrichtwertzone zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts in vertretbarer Weise überein. Für die anzustellende Bewertung liegt damit ein i. S. d. § 9 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, im Übrigen hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der verwendete Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und im Wesentlichen als zutreffend beurteilt.

Auf die Heranziehung von Vergleichskaufpreisen wird verzichtet. Zum einen besteht die Bodenrichtwertzone fast ausschließlich aus bebauten Grundstücken, so dass die Recherche nach Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, noch dazu in statistisch verwertbarer Menge, als nicht zielführend erscheint. Zum anderen kann sich eine fundierte Verkehrswertermittlung gerade bei bebauten Grundstücken darauf beschränken, den Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten anzusetzen (vgl. [4], Kap. 4.3.2.1, RN 156). Dies betrifft in erster Linie die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Ertragswertverfahrens, wenn die bauliche Anlage eine hinreichend lange Restnutzungsdauer aufweist.

### 6.5.2.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt (für eine mittlere Lage) **1.800,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,7
Grundstücksfläche (f)	=	9.242 m <sup>2</sup>

### 6.5.2.4 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.800,00 €/m<sup>2</sup></b>	



<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.10.2024	0,90	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.620,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	2	1,7	0,87	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	9.242	1,00	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	E3
Vollgeschosse	4	4	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW</b>			<b>= 1.409,40 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>1.409,40 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		9.242 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>13.025.674,80 €</b> <b><u>rd. 13.000.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 insgesamt **13.000.000,00 €**

### 6.5.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der aktuell vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024. Im Jahr 2023 wurden wegen Änderung der makroökonomischen Rahmenbedingungen ein starker Rückgang der Bodenpreise beobachtet (BRW der Bodenrichtwertzone rd. -30%). Für 2024 liegen allerdings noch keine verifizierbaren Daten für die Entwicklungen der Bodenwerte vor. Hier wird von einem weiteren, wenngleich nicht mehr so starken Rückgang ausgegangen. Die diesbezügliche erforderliche Anpassung wird sachverständig auf -10% geschätzt.

#### E2

Die Qualität der Lage entspricht nach sachverständiger Einschätzung in etwa der eines durchschnittlichen Grundstücks der Bodenrichtwertzone, Anhaltspunkte für signifikante Lagewertabweichungen des Bewertungsobjekts innerhalb der Bodenrichtwertzone liegen nicht vor.

#### E3

Aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Merkmalsausprägung bei Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück ist eine Anpassung nicht erforderlich.

#### E4

Auf dem Grundstück ist nach Schätzung des Sachverständigen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 34 BauGB und des Denkmalschutzes dauerhaft nur eine geringere GFZ (ca. 1,7) als beim typischen Grundstück der Bodenrichtwertzone (2,0) realisierbar. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für lage- und nutzungsgleiche Grundstücke der bedeutendste Einflussfaktor auf den Bodenwert (vgl. *Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Teil 3, Kapitel 13*). Die diesbezüglich erforderliche Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

#### E5

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Allerdings reagiert der Bodenwert von Renditegrundstücken eher auf Änderungen der baulichen Nutzbarkeit (GFZ), dagegen weniger auf Flächenabweichungen. Ohnehin ist das Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich der Fläche nicht definiert. Von einer Anpassung hinsichtlich der Flächendifferenz wird daher abgesehen.

### 6.5.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 51,490/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	13.000.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	13.000.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	51,490/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	66.937,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 66.937,00 € <b><u>rd. 66.900,00 €</u></b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 **66.900,00 €**

### 6.5.4 Sonstige Wertansätze in der Ertragswertermittlung

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Hier wird davon ausgegangen, dass die eine (Nach-)Nutzung als Wohnung die nachhaltig wirtschaftlichste Nutzung des Bewertungsobjekts darstellt.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Dazu wurde zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Berlin errechnet (vgl. Anlage 8).

Es ist allerdings bekannt, dass bei Neuvermietungen oftmals wesentlich höhere Mieten verlangt und vereinbart werden. Erfahrungsgemäß werden dabei häufig die zwingenden Vorschriften des Mietrechts (u. a. Mietpreisbremse gemäß §§ 556 d e, f BGB) nicht beachtet. Hier wird jedoch nach dem bekannten Sachverhalt (Modernisierung 2000, mehrere Voreigentümer, zuletzt Eigennutzung) davon ausgegangen, dass § 556 d einschlägig ist und die Ausnahmen der §§ 556 e und f nicht zutreffen.

Der Sachverständige hält unter diesen Voraussetzungen und unter Berücksichtigung einer Modernisierungsumlage nach § 559 BGB für zeitnah auszuführende Modernisierungen (Fenster, Heizung) aus gesetzlichen Gründen (nur) eine Miete von rd. 10,00 €/je m<sup>2</sup> Wohnfläche, für marktüblich (nachhaltig) erzielbar.

Die verwendeten Ansätze verstehen sich als erzielbare Nettokaltmieten für die Nutzungseinheiten nach Durchführung der ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Modernisierung bzw. zur Beseitigung des ggf. bestehenden Instandhaltungsstaus.

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angabe zu Wohnfläche wurden mittels IT-gestütztem Flächenaufmaß aus dem Aufteilungsplan entnommen.

Die Wohnflächenangaben entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben der WoFIV. Die Ergebnisse können jedoch von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall abweichen, so dass die Angaben deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar sind.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag (RoE) die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Dieser Wertermittlung wurden die gemäß [12] bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes (im Wesentlichen in Anlehnung an die ImmoWertV 21) unterstellten durchschnittlichen pauschalisierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	1 Whg. ´ 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	59,00 m <sup>2</sup> ´ 13,80 €/m <sup>2</sup>	814,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	141,60 €
Summe		1.375,80 €

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an die Angaben des ivd Berlin-Brandenburg für Berlin e. V. angesetzt. Dieser gibt in [12] den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in der City (West) mit 0,96 %, an.

Unter Berücksichtigung der Art, des Alters, des Zustandes und der Lage des Bewertungsobjektes sowie der zuletzt wieder positiven Immobilienpreisentwicklung wird der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 0,9 % für angemessen erachtet.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Die zutreffende GND ist Anlage 1 ImmoWertV 21 zu entnehmen. Hier beträgt diese 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 21 angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B02
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		6,0	5,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B02

Die Modernisierung hat vor rd. 25 Jahren stattgefunden, daher kann für die durchgeführten Maßnahmen nicht mehr der volle Punktsatz erfolgen.

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1928 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von (gerundet) 40 Jahren.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

(vgl. Vergleichswertermittlung)

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(vgl. Vergleichswertermittlung)

### 6.5.5 Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	5	Wohnung 2. OG li.	59,00	10,00	590,00	7.080,00
Summe			59,00		590,00	7.080,00

Die Ertragswertermittlung wird (allein) auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>7.080,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>1.375,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.704,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
<b>0,90 % von 66.900,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz ² anteiliger Bodenwert)	-	<b>602,10 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>5.102,10 €</b>

<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen (Übertrag)</b>	=	<b>5.102,10 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = <b>0,90 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>40</b> Jahre Restnutzungsdauer	·	<b>33,467</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>170.751,98 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>66.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>237.651,98 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>237.651,98 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>17.498,40 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>220.153,58 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>220.000,00 €</b>

Der **Ertragswert** wurde zum WE-ST mit rd. **220.000 €** ermittelt.

## 6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 6.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 6.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **241.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **220.000,00 €** ermittelt.

#### 6.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum, das als Eigennutzungs- und/oder Renditeobjekt angesehen werden kann. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird sowohl dem Ertragswert wie auch dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (a, c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung, wobei jedoch teilweise Informationen zu einzelnen wertbestimmenden Merkmalen der Objekte und geeignete Umrechnungsfaktoren auf die Merkmale des Bewertungsobjekts fehlten. Für das Ertragswertverfahren lagen Daten in befriedigender Qualität (ortsübliche Vergleichsmiete; örtlicher Liegenschaftszinssatz, allerdings ohne weitere Differenzierung) vor.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,6 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) ´ 0,60 (b) = **0,600** und  
 das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) ´ 0,80 (d) = **0,800**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [ 220.000,00 € x 0,600 + 241.000,00 € x 0,800 ] , 1,400 = rd. **232.000,00 €**

#### 6.6.5 Plausibilitätsprüfung

Zum Zwecke der Überprüfung der Plausibilität des Ergebnisses wurde eine Auskunft aus der Datenbank der ongeo GmbH eingeholt. In dieser Datenbank sind Objektangaben eingepflegt, die eine große Anzahl von Kreditinstituten und Gutachterausschüssen dem Betreiber zum Zwecke der Schaffung einer höheren Markttransparenz überlassen haben. Mittels statistischer und heuristischer Verfahren wird daraus ein „angemessener Wert“ für das Objekt mit seinen konkreten Merkmalen abgeleitet.

Angemessener Wert [EUR/m²]	4.378,00
Preisspanne [EUR/m²]	3.741,00 bis 5.124,00
Bemerkung	<p>Es wurden 21965 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 12157), Baujahr 1928, Wohnfläche 60 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4732 €/m²</li> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 12157), Baujahr 1929, Wohnfläche 60 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5832 €/m²</li> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 12157), Baujahr 1929, Wohnfläche 60 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4917 €/m²</li> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 12157), Baujahr 1929, Wohnfläche 60 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3158 €/m²</li> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 12157), Baujahr 1928, Wohnfläche 60 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4950 €/m²</li> </ul>

Als „angemessener Wert“ wird ein Betrag von 4.378 €/m² in einer Spanne von 3.741 bis 5.124 €/m² ausgegeben, wobei hier ein Objekt mit durchschnittlicher Ausprägung der Grundstücksmerkmale (vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt) anzunehmen ist. Der mit diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert beträgt rd. 232.000 € und bzw. rd. 3.932 €/m². Das Wertermittlungsergebnis liegt innerhalb der genannten Spanne und kann damit als zusätzlich gestützt gelten.



## 6.7 Verkehrswert

Der lastenfreie, denkmalgeprägte **Verkehrswert** für den 51,490 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 12157 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg, Rubensstraße 89, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 (im 2. OG links) mit gleichbezeichneten Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schöneberg	24827	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schöneberg	77	112/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 mit rd.

**232.000 €**

(in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, 12.11.2024

Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. Matthias Metzling MRICS



### Hinweis zu außergewöhnlichen Einflüssen auf den Immobilienmarkt

Die aktuelle Situation ist in Zusammenhang mit der seit Februar 2022 bestehenden Ukraine-Krise und den damit einhergehenden politischen und ökonomischen Entwicklungen mit höheren Risiken in vielen Wirtschaftsbereichen gekennzeichnet. Höchstwahrscheinlich wird auch der Immobilienmarkt in der einen oder anderen Weise beeinflusst. Vermutlich werden die bereits sichtbaren Folgen (u. a. Verknappung/Verteuerung von Energieträgern und anderen Rohstoffen, aufkommende Inflation i. V. m. steigenden Zinsen) nicht ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und das dortige Preisniveau bleiben.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Umstände ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund des derzeit unabsehbaren Fortgangs der internationalen Krisenprozesse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des weiterhin unklaren Einflusses, den die genannten Vorgänge auf die regionalen Immobilienmärkte haben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts gemäß § 839a BGB. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 7 Anhang

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BauO Bln:**

Sächsische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**ImmoWertA**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Wolfgang, u. a. : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2023
- [5] Schmitz, Heinz, u. a.: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen, 2018

- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024, Berlin 2024
- [7] WertermittlungsForum: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Richtlinie und Kommentar, Verlag Wertermittlungsforum, Sinzig, 2007
- [8] Schöner, H; Stöber, K: Grundbuchrecht, 16. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2020
- [9] Stöber, Kurt: Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- [10] Thoma, Robert: Rechtsprobleme bei der Aufteilung von Grundbesitz in Wohnungseigentum, RNotZ 2008, 121, in: beck-online
- [11] Armbrüster, Becker u.a.: Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage 2015, Verlag C.H.Beck, München, 2015
- [12] IVD Berlin-Brandenburg; Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025, Berlin 2024

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter ProSa , Version 36" erstellt. Zur Ermittlung von Maßen aus den Bauzeichnungen kam die App "FixFoto4" der Fa. J. Koopmann Software zur Anwendung.

Daten aus dem Internet (Anbieter):

- ongeo GmbH: [www.ongeo.de](http://www.ongeo.de) – geobasiertes Daten-Service-Portal;
- Sprengnetter Real Estate Services GmbH: <https://shop.sprengnetter.de/>
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadt/geoportal/>
- Amts für Statistik Berlin-Brandenburg: [www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de);
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/>;
- vdp research GmbH: <https://www.vdpresearch.de/>

### 7.4 beizugehörige Dokumente und Auskünfte

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszug Blatt 24827 Stand: 20.06.2024	ü. v. Auftraggeber	25.07.2024
2	Dokumente aus Grundakte Notar E. Rebbitz, Urk.-Nr.:341_1998, Urk.-Nr. 340_1998, Urk.-Nr.43_2000, Urk.-Nr. 185_2000	Grundbuchamt Amtsgericht Schöneberg	05.09.2024
3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	BA Tempelhof-Schöneberg FB Vermessung u. Geoinform.	20.08.2024
4	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	05.11.2024
5	Auskunft aus dem Altlastenkataster und Naturschutz	BA Tempelhof-Schöneberg Umwelt und Naturschutz	22.08.2024
6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	BA Tempelhof-Schöneberg Bauaufsicht	20.08.2024

7	Auskunft planungsrechtliche Situation	BA Tempelhof-Schöneberg Stadtentwicklungsamt	13.08.2024
8	Bauarchiv Schöneberg, Vorort-Einsichtnahme Bauakten	BA Tempelhof-Schöneberg Stadtentwicklungsamt	11.09.2024
9	Auskunft Bodendenkmalschutz	Landesdenkmalamt Berlin	05.09.2024
10	Auskunft Denkmalschutz	BZ Tempelhof-Schöneberg Untere Denkmalschutzbehörde	06.08.2024
11	Auskunft Erschließung	BZ Tempelhof-Schöneberg FB Straßen-u. Grünflächenverw.	05.09.2024
12	Auskunft WEG-Verwaltung Protokoll ETV 2023, Energieausweis, Saldo Erhaltungsrücklage	STRABAG Residential Property Services GmbH Berlin	12.09.2024 25.10.2024
13	Auskunft Eigentümer Diverse Unterlagen	Hamberger Rechtsanwälte RA Geisler	05.09.2024

## 8 Anlagen

### 8.1 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Luftbild  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auskunft zum Altlastenstatus
- Anlage 05: Auskunft zum Baulastenstatus
- Anlage 06: Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 07: Auskunft zum Bodenrichtwert
- Anlage 08: Berechnung zum Berliner Mietspiegel (Online-Abfrage)
- Anlage 09: automatisierter Fremdreport zur Makro-/Mikrolage
- Anlage 10: Energieausweis (Auszug)
- Anlage 11: Grundrisse, Schnitt und Lageplan
- Anlage 12: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)
- Anlage 13: Fotos
- Anlage 14: Wertermittlungsverfahren, Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung