

Postleitzahl/Land/Stadt  
Bezirk  
Stadtteil  
Adresse Bewertungsobjekt  
Wohnungslage  
Sondereigentum Wohnung  
Miteigentumsanteil  
Sondernutzungsrecht  
Grundbuch  
Grundbuchblatt  
Flur  
Flurstück  
Grundstücksfläche  
Haustyp  
Baujahr Gebäude  
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan  
Anzahl Räume  
Vertragszustand  
Nettokaltmiete/Monat  
Wohngeld warm/Monat lt. WP 2025  
Zustand Gebäude/Wohnung  
Energieeffizienzklasse Gebäude  
Wertermittlungstichtag  
Auftraggeber  
Verfahrenszeichen

14165 Berlin  
Steglitz-Zehlendorf  
Schönow  
Breitensteinweg 30, 32, 34, 36, Hocksteinweg 1, 3  
Breitensteinweg 34, Erdgeschoss rechts  
# 2  
15/1.000  
Keller K 03  
Zehlendorf  
26.821  
11  
1188  
4.338m<sup>2</sup>  
voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser  
1940  
44 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer, Flur, Küche, Bad und Balkon  
vermietet  
unbekannt  
250,96 €  
normal/unbekannt  
E (Fernwärme), Endenergieverbrauch 131 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
10. Januar 2025  
Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin  
76 K 42/24

**Verkehrswert (§194 BauGB)**  
**½ Anteil 63.500,00 €**

## Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtag	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Grundstücksmerkmale	9
2.5	Gebäudemerkmale	10
2.6	Nutzung, Vertragsverhältnisse	12
2.7	Verwaltung	12
2.8	Verwertbarkeit und Marktsituation	13
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	15
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	15
3.2	Vergleichswertverfahren	16
3.3	Plausibilisierung	19
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	20
3.5	Angaben für das Amtsgericht	20
4	ANLAGEN	21

## **1 AUFTRAGSGRUNDLAGE**

### **1.1 Auftraggeber/in**

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet: 76 K 42/24.

### **1.2 Hintergrund der Wertermittlung**

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

### **1.3 Stichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 10. Januar 2025.

### **1.4 Ortsbesichtigung**

Es wurde ein Termin am 10. Januar 2025 um 12.00 Uhr mit den Verfahrensbeteiligten vereinbart, bei dem durch den Eigentümer/Mieter kein Zugang zum Sondereigentum gewährt wurde. Ferner konnten das Treppenhaus und Freianlagen in Augenschein genommen werden. Der Keller war zugänglich.

### **1.5 Bewertungsgrundlagen**

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2024/2025
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am
- die o. a. Ortsbesichtigung. 17. Januar 2025
- u. a. weitere Quellennachweise im Text.

Der maßgebliche, rechtliche und der tatsächliche Zustand der Immobilie wird vor dem Hintergrund der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Sachverhaltsermittlung sowie einer durchgeführten Inaugenscheinnahme ermittelt und dargestellt.

## 2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

### 2.1 Grundbuch

#### Anmerkung

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Deshalb werden in Abteilung II genannte Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rdn. 4.7).

Grundbuch, auszugsweise

Grundbuch von Zehlendorf Blatt 26.821 – Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Jedes Miteigentum im Grundbuch von Zehlendorf Blätter 26.820 bis 26.861 ist durch Einräumung der jeweils zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 10.03.2010, 04.11.2010 und 07.12.2010 Bezug genommen.

Sondernutzungsrecht sind vereinbart

#### Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

Grundstück:

Gebäude und Freifläche  
Breitensteinweg 30, 32, 34, 36,  
Hocksteinweg 1, 3  
11  
1188  
4.338  
# 2  
Keller K 03  
15/1.000

Flur

Flurstück

Grundstücksgröße insgesamt in m<sup>2</sup>

Sondereigentum Wohnung und Keller

Sondernutzungsrecht

Miteigentumsanteil

Erste Abteilung:

Eigentümer

xxxx xxxxx  
yyy yyyyy  
je zu 1/2

zweite Abteilung:

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Betrieb einer Netzstation, Kabelrecht) für Vattenfall Europe, Bewilligung vom 31.08.1966
2	1	Je eine Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Bepflanzungsbeschränkung, Bebauungs- und Betriebsbeschränkung von Heizungsanlagen u.a.) gemäß Bewilligungen vom 20.04.2000 und 02.08.2000 für Eigentümer des Flurstückes 1187
3	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Recht zur Nutzung und Entsorgung eines Lagerplatzes und einer Müllcontaineranlage) gem. Bewilligung vom 24.11.2000 für Eigentümer der Flurstücke 1176, 1177, 1178, und 1179
6	1 (Teil)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 42/24) nur lastend auf den Anteil von xxx xxx, Eingetragen am 08. 07. 2024
7	1 (Teil)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 42/24) nur lastend auf den Anteil von yyy yyy, Eingetragen am 08. 07. 2024

Dritte Abteilung:

Grundschuld ohne Brief  
Zwangssicherungshypotheken

Hinweise:

- Grundlage für die Aufteilung in Wohnungseigentum war die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamt Zehlendorf vom 14.07.2010 (Bescheinigung 2010/798).
- Wohnung #2 ist Teil der Untergemeinschaft I mit den Hausnummern Breitscheidstraße 34-36 (Wohnungen #1 bis #14). Die Instandhaltung wird von der Untergemeinschaft alleine geregelt.
- Es existiert eine Gartenordnung für Sondereigentum mit Gartenfläche. Auf der westlichen Seite hat die Wohnung #2 keine Gartenfläche. Hier befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Wiese und Baumbestand.

## 2.2 Räumliche Einordnung

### Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität, ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungs- und in den letzten Dekaden auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftlichen Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Die Industrie- und Finanzsektoren sind schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Breitensteinweg 30, 32, 34, 36, mit dem Sondereigentum # 2 liegt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Schönow, außerhalb des Innenstadtbereiches von Berlin, der vom inneren S - Bahnring eingefasst wird, und damit in einem äußeren Bereich des südwestlichen Randbezirkes, hier östlich der Zehlendorf-City, nahe der Brandenburger Grenze zum Ortsteil

### Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch eine homogene Zeilenbebauung mit Wohnhäusern aus den späten 30er- frühen 40er Jahren bestimmt. Das Ortsbild ist gepflegt, die Gebäude überwiegend im schlichten Stil mit hohem Grünflächenanteil. Der Wohnblock des Bewertungsobjektes wird durch den Breitensteinweg im Süden, dem Hocksteinweg im Osten, Lupsteiner Weg im Westen und Windsteiner Weg im Norden gebildet.

Einer Instandhaltung und Ortsbildpflege werden nachgekommen.

### Wohnlageneinordnung

Der Mietspiegel 2024 ordnet den Standort als mittlere Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2024/2025 geht von einer mittleren Wohnlage aus.

### Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 15,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 20,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Zehlendorf City“ mittelbar (ca. 3 km) erreichbar und ein Nahversorgungszentrum an der Andréezeile (ca. 0,5 km)

**Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln**

S-Bahnhof:	Zehlendorf	ca. 3,0 km
U-Bahnhof:	nicht vorhanden	
Bus/Straßenbahn:	Sachtlebenstraße	ca. 0,5 km

**Erschließung Straße**

Das Verkehrsaufkommen im Breitensteinweg ist niedrig, da sie als einfache Wohnstraße im Straßennetz der Siedlung fungiert.

Die Straße ist dreispurig mit einem Betonbelag und beidseitigen Längsaufstellung sowie mit Gehwegen mit Betonplatten ausgestattet. Straßenbeleuchtung und alter Baumbestand mit begleitendem Grünstreifen ergänzen den Straßenraum. Autos finden Platz im Straßenraum, da vorwiegend auf den Grundstücken geparkt wird.

Übergeordnete Anbindung: A 115 Zubringer zum Berliner Außenring ca. 7,0 km.

**Soziale Infrastruktur**

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt der Ortsteil Schönow über Kindertagesstätten und Grundschulen in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

**Grünversorgung**

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Schönow Park	ca. 0,9 m
Heinrich Laehr Park	ca. 1,5 km

**Bevölkerung**

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit dem Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.800.000 Einwohnern Ende 2024. Davon lebten ca. 300.000 (31.12.2024) Einwohner in dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf, hier ein Wanderungssaldo von ca. +0,6% an Einwohnern, berlinweit von ca. 1% Einwohnern im Jahr 2024 (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken>) zu verzeichnen.

Bei der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (13. Dezember 2022) wird (nach amtlicher Statistik/Einwohnermeldeamt basierend) für 2040 mit einem starken Bevölkerungszuwachs gerechnet:

(file:///C:/Users/Friedrich/Downloads/bericht\_bevoelkerungsprognose\_2021-2040.pdf)

*„In der mittleren Variante steigt die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2040 relativ kontinuierlich an. Insgesamt ergibt sich mit der vorliegenden Prognose für das Jahr 2040 gegenüber 2021 eine Zunahme um rund 187.000 Personen auf 3,963 Mio. (+5,0 Prozent). Nach dieser Rechnung für Berlin liegt die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 bei rund 3,871 Mio. Personen und damit um ca. 96.000 Personen über dem Basisjahr 2021. Im Jahr 2030 wird die Bevölkerungszahl dann bei 3,909 Mio. Personen liegen, was einem Wachstum von rund 134.000 Personen zum Basisjahr entspricht. Somit entfallen etwa 50 Prozent des Anstiegs auf die ersten vier Prognosejahre bis 2025, rund 70 Prozent des Zuwachses (+133.000 Personen) werden bis zum Jahr 2030 erreicht und die übrigen rund 30 Prozent des Wachstums entfallen auf den Prognosezeitraum von 2030 bis 2040. In der vorherigen Prognoserechnung von 2018 – 2030 lag der prognostizierte Bevölkerungsstand der mittleren Variante im Jahr 2030 bei 3,925 Mio. Personen und damit um etwa 16.000 Personen über dem aktuellen Ergebnis für das Jahr 2030.“*

**Wirtschaftsentwicklung Berlin**

Die Bundesagentur für Arbeit geht für Gesamtberlin von einer offiziellen Arbeitslosenquote von 9% für Dezember 2024 aus, bundesweit von 6% (<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>).

Das Bruttoinlandprodukt von Berlin weist mit Bezug auf den Bund ein überdurchschnittliches Wachstum von 1,6 % für 2024 auf (Bund -0,2 %) und das in Folge von mehreren Jahren. Quelle: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/wirtschaftsleistung/>

**Sozialatlas Berlin**

Die sozialräumliche Prognose 2021 für den Block wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe Mittel und stabil ausgedrückt.

**Image**

Der Ortsteil Schönower liegt am Stadtrand von Berlin und gilt mit seinem hohen Grünanteil auf den Grundstücken und offener Bauweise und Zeilenbebauung als eine attraktive und ruhige Wohnlage.

**2.3 Planungsrecht****Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31) weist für das Objekt die Kategorie Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ Geschossflächenzahl bis 1,5.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

**Verbindliche Bauleitplanung**

Es gilt der Bebauungsplan X-12 für das Gebiet Pfarracker, Sachtlebenstraße, Buschgraben, Goerzallee und Andrézeile, festgesetzt am 3. Oktober 1958. In diesem werden im Wesentlichen die Baukörper, ein Reines Wohngebiet, private/öffentliche Freiflächen, die Straßenbegrenzungslinie und Satteldächer festgelegt.

Auf der Westseite des Bewertungsobjektes schließt eine öffentliche Grünfläche an.

Der Wortlaut der textlichen Festsetzung:



### Planergänzungsbestimmungen

die Feste  
vom 28.

-GVBl. S

Berlin, de

B

1. Das Gelände ist, soweit der Plan nichts anderes festsetzt, "reines Wohngebiet"; es sind nur Wohnungen zulässig.
2. Für die für eine Kindertagesstätte ausgewiesene Sonderzweckfläche wird als Maß der baulichen Nutzung eine größte Baumasse von  $2,0 \text{ m}^2$  umbauten Raumes je  $\text{m}^2$  Baugrundstück festgesetzt. Die Bebauung darf jedoch  $3/10$  des Baugrundstücks nicht überschreiten, offene Bauweise.
3. Für die für ein Kino ausgewiesene Sonderzweckfläche wird unter Zugrundelegung einer  $\text{BMZ} = 2,4$  eine größte Baumasse von  $6000 \text{ m}^2$  festgesetzt. Die Traufhöhe darf  $54,0 \text{ m}$  über NN (ca  $10 \text{ m}$  über Gelände) nicht überschreiten.
4. In den ausgewiesenen Geschäftsbauf lächen sind Geschäfts- und Werkstätten zulässig, die den notwendigen Bedürfnissen der Bevölkerung in dem Gebiet entsprechen, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen durch Rauch, üble Dünste, ungewöhnliche Geräusche, Erschütterungen und Wärme für die Nachbarschaft herbeiführen.
5. Für das Vortreten von Bauteilen über Baugrenzen gelten die Bestimmungen des § 8 Nr. 16-22 der Bauordnung für die Stadt Berlin entsprechend.
6. Dachform für die Wohnbauten: Satteldach.
7. Die privaten Grünflächen sind vom Eigentümer gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; Vitrinen und Ankündigungsmittel jeder Art sind in ihrem Bereich unzulässig.
8. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke können weitere Garagenbauten für den Eigenbedarf der Bewohner und bauliche Nebenanlagen wie Müllhäuschen usw. zugelassen werden.
9. Die Einteilung des Straßenraumes, die Führung der privaten Wohnwege, die Anordnung der privaten Wageneinstellplätze sowie deren Zu- und Ausfahrten, Kinderspielplätze und Mülltonnenflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
10. Soweit der Plan nichts anderes festsetzt, gelten die baurechtlichen Vorschriften.
11. Die Kleingartenparzellen dürfen nur mit Sommerlauben bebaut werden, wobei die bebaute Fläche  $18 \text{ m}^2$  nicht überschreiten darf. Nebenanlagen, wie Kleintierställe, Aborte, geschlossene Veranden usw., sind in dieser Fläche einbegriffen. In unmittelbarem Zusammenhang mit der bis zu  $18 \text{ m}^2$  großen Laube ist die Überdachung eines bis zu  $6 \text{ m}^2$  großen offenen Laubenvorplatzes als Sitzplatz zulässig. Die Benutzung der Sommerlauben zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

### **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

### **Besonderes Städtebaurecht**

Besonderes Städtebaurecht liegt nicht vor (z.B. Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet, Erhaltungsverordnungen).

### **Denkmalschutz**

Eine Eintragung in der Denkmalliste, Stand 15.01.2025, liegt vor:

Obj.-Dok.-Nr.	09075700
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf
Ortsteil	Zehlendorf
Adressen	Breitensteinweg 6, 8, 10, 12, <b>30, 32, 34, 36, 38, 40</b> Ebersteinweg 1, 2, 2A, 2B, 2C, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Hocksteinweg <b>1, 2</b> , 2A, 2B, 2C, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12A,



	12B, 12C, 13, 14, 15, 16, 17, 17A, 17B, 17C
	Ramsteinweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 15A, 15B, 15C
	Windsteiner Weg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45
Denkmalart	Gesamtanlage
Sachbegriff	Siedlung
Datierung	1940-1942
Entwurf	Siemens-Werke, Entwurfsabteilung
Bauherr	Heimat AG

#### Erläuterung:

*„1940-42 wurde zwischen Breitenstein- und Ramsteinweg eine Wohnsiedlung für die Beschäftigten des an der Goerzallee gelegenen Telefunkenwerkes errichtet. Die Trägerschaft hatte die Heimat AG inne; nach dem Krieg ging sie in die Hände der Gehag über, die Kriegsschädenbeseitigung und Wiederaufbau übernahm. Seit 1979 tritt die Neue Heimat als Besitzerin auf. Die Telefunktensiedlung gehört zu den wenigen Projekten, die noch nach dem Erlaß eines generellen Bauverbots im Jahre 1940 verwirklicht wurden. Es hängt offenbar mit der Bedeutung der Telefunkenwerke für die Kriegswirtschaft zusammen, daß für die Werksangehörigen noch während des Krieges Neubauwohnungen in der Nähe der Arbeitsplätze geplant wurden.*

*Die Geschoßwohnungen wurden vorwiegend als Blockrandbebauung an fünf neugeschaffenen Straßen ausgeführt, vier Blocks sind in Nord-Süd-Ausrichtung als Zeilen zur Straße gestellt. Vier der neuen Straßen erhielten die Namen elsässischer Burgen, die gerade im Frankreichfeldzug erobert worden waren (Breitenstein-, Hockstein-, Ramstein- und Windsteiner Weg). Die einzelnen Blöcke sind von unterschiedlicher Länge, zum Teil werden sie um die Straßenecken herumgezogen oder folgen dem geschwungenen Straßenverlauf. Zu beiden Seiten des Windsteiner Wegs umschließen zwei aufeinander ausgerichtete U-förmige Blöcke eine rechteckige Grünanlage. Zwischen den Wohnblöcken sind am Windsteiner Weg zweigeschossige Mietshäuser mit Ladeneinrichtungen im Erdgeschoß eingeschoben.*

*Die großzügige Anordnung der Mietshäuser läßt Freiflächen zwischen den Bauten offen, die als Grünzonen angelegt sind. Durch Höhenstaffelung - die U-förmigen Blöcke haben vier, alle anderen Bauten drei Geschosse, die Häuser mit den Ladeneinrichtungen sind zweigeschossig - und die wechselnde Stellung der Bauten zum Straßenverlauf ändert sich das Straßenbild trotz gleichbleibender Formen immer wieder. Die aufgelockerte Bauweise war allerdings auch durch die Luftschutzbestimmungen bedingt; dadurch sollten bei einem Gasangriff Abzugsschneisen für die giftigen Gasstoffe geschaffen werden. Die sparsame Gliederung der Fassaden durch die farbliche Differenzierung der Treppenhausachsen ist durchaus zeittypisch; die Dachform entspricht dagegen noch modern-neusachlicher Konstruktionsweise: Das Dach wird nicht vorgezogen, sondern schließt mit der Traufe ab.*

*Die Fenstergrößen gehen an mehreren Stellen über das verbindliche Normmaß, das bei Verzicht auf Stahlträger erreicht werden konnte, hinaus. Bei den U-förmigen Blocks sind sogar Balkonerker mit separater Verdachung vor die Wand gesetzt und über dem Bogendurchgang ein Uhrentürmchen angebracht - beides Elemente aus dem Repertoire des künstlerischen Städtebaus, die unter den restriktiven zeitgenössischen Baubestimmungen eigentlich nicht mehr zulässig waren.*

*Einige der Bauten wurden durch Luftangriffe stark beschädigt und ab Mitte der fünfziger Jahre in Anpassung an die erhaltenen Gebäude wiederaufgebaut. Seit dieser Zeit wurde auch das Gebiet um die Werkssiedlung bis zum Nieritzweg und zur Sachtlebenstraße großräumig mit weiteren Mietwohnblöcken besetzt. An der Ladiusstraße kamen Versorgungseinrichtungen - Ladenzeile und Postamt - hinzu.“*

<https://denkmaldatenbank.berlin.de>

#### Baulasten

Eine Abfrage erfolgte nicht, da sich aus den Unterlagen im Bauarchiv keine Hinweise ergaben und in der Regel Baulasten nicht auf den Wert des Sondereigentums durchschlagen. Sollte sich die Annahme als nicht richtig herausstellen, ist der Verkehrswert erneut zu prüfen.

## 2.4 Grundstücksmerkmale

### Zuschnitt und Größe

Das Grundstück ist ein Eckgrundstücke Es ist ein gleichmäßig geschnitten und rechtwinklig mit einem kleinen Grundstückseinzug im nördlichen Bereich. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht. Insgesamt verfügt das Grundstück über 4.338 m<sup>2</sup>.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
11; 1188	Gebäude- und Freifläche Breitensteinweg 30, 32, 34, 36, Hocksteinweg 1,3	4.338,00
Summe		4.338,00

### Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes sowie die Bodenbeschaffenheit.

### Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

### Altlasten

Eine Altlastenbewertung des Grundstückes ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Bei der Auswertung der Bauunterlagen und bei der Besichtigung vor Ort haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, so dass bei der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen wird. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten diesbezüglich zu ändern.

### Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt liegt an einer schwach befahrenen Straße.

Weitere Emissionsquellen waren nicht erkennbar.

### Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Grundstück um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

## 2.5 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

### Funktionalität und Ausstattung

Die Wohnanlage im heutigen Wohnungseigentum nach dem WEG Breitensteinweg 30, 32, 34, 36, und Hocksteinweg 1 und 3 mit dem Sondereigentum # 2, ist 1940 als Teil einer größeren Wohnanlage (für die die Telefunkenwerke) in Zeilenbauweise errichtet worden. Die 6 Häuser sind in 3 Zeilen á 2 Häuser, dreigeschossig mit Unterkellerung und Satteldach als Zweispänner mit Mietwohnungen errichtet worden. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft hat Untergemeinschaften je Zeile gebildet.

Nach einem Dachgeschossausbau befinden sich in der Wohnanlage insgesamt 42 Wohnungen in drei Untergemeinschaften. Wohnung #2 ist Teil der Untergemeinschaft I mit den Hausnummern Breitscheidstraße 34-36 (Wohnungen #1 bis #14). Die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus auf der Ostseite. Im Hausaufgang befinden sich 7 Wohnungen. Der Hausaufgang wird über einen Fußweg erreicht.

Gemäß Energieausweis vom 02.04.2020 liegt eine Versorgung mit Fernwärme vor. Nach Verbrauchserfassung von Heizung mit Warmwasser in den Jahren 2015 bis 2017 liegt der Endenergieverbrauchskennwert bei 131 kWh/(m²a). Das Gebäude entspricht damit Effizienzklasse E, welches durchschnittlich modernisierten Mehrfamilienhäusern entspricht. Empfehlungen im Energieausweis sind Prüfung Dämmung Außenwand und Gebäudeabschluss, Erneuerung Heizungsanlage und Fenster.

Die Hoffläche ist gärtnerisch gestaltet mit Wiese, Baumbestand, und Strauchbeeten.

Das Sondereigentum # 2 liegt in der Breitensteinweg 34, Erdgeschoss rechts.

Die Wohnung hat gemäß Teilungserklärung eine Größe von ca. 44 m².

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad und Balkon. Vom Flur sind WC, Küche, und Wohnräume erreichbar.

Im Folgenden wird die Ausstattung nach Aktenlage und den Erkenntnissen bei der Außenbesichtigung zusammengefasst:

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
-----------	---------------------------------------

Fassade/Außenwände	massiv Putz und Anstrich geschlossen Keine Wärmedämmung Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: verwittert
Fassadenelemente	Balkone angesetzt, Metallkonstruktion Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Verbundstein, KG/EG Balken, OG
Nichttragende Innenwände	massiv
Dach	Satteldach, ausgebaut konnte nicht betreten werden Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hauseingang Natursteinbelag Wände verputzt, gestrichen Betonsteinstufen Fenster mit Holzrahmen und Einfachglas Geländer Metall, gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Haustür	Holz/Glas Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Wohnungstür	Holzblatztür, natur, lackiert
Fenster	Holzkastenfenster Einfachverglasung Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: tlw. renovierungsbedürftig
Wohnraum	unbekannt Ausstattungsstandard: Unterhaltungszustand:
Küche	unbekannt Ausstattungsstandard: Unterhaltungszustand:
Bad	unbekannt Ausstattungsstandard: Unterhaltungszustand:
Balkon	Metallkonstruktion, Vorbau gut nutzbar Aufenthaltsqualität gut
Beheizung	Zentralheizung (s.o.)

Elektrik	Unbekannt
Warmwasser	zentral
Keller	Kellerverschlag Holzabtrennung zugeordnet größer 9 m <sup>2</sup>
Energiepass	s. o.
Außenanlagen	gärtnerisch gestaltet Baumbestand, Wiese, Strauchbeete am Gebäude Fahrradstellplätze und Mülltonnensammelstelle zentral, mittelbar erreichbar
Anschlüsse	Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden

**Fazit**

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Zustand.

Die nach Westen ausgerichtete Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss und einem attraktiven Balkon nach Westen. Die Wohnung konnte nicht betreten werden.

**2.6 Nutzung, Vertragsverhältnisse**

Die Wohnung ist augenscheinlich vermietet.

Der Mietvertrag hat nicht vorgelegen.

**2.7 Verwaltung**

WEG-Verwaltung ist die Dames Grundbesitzverwaltung, Seegefelder Straße 6 in 14612 Falkensee.

Gemäß Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung (Vollversammlung aller Untergemeinschaften) am 18.12.20204 waren zum gleichen Tag 68.839,46 € auf dem Erhaltungsrücklagenkonto. 25.000 € werden im Jahr zugeführt. Auf dem Wohngeldkonto befanden sich 44.159,10 €

für das Sondereigentum # 2 ein Wohngeld warm von 250,96 € /Monat ab dem 1. Januar 2025 abgerechnet. Dieser Betrag gliedert sich wie folgt auf:

Umlagefähige Kosten	2.027,71 €
Nicht umlagefähige Kosten	608,82 €
<u>Zuführung Erhaltungsrücklage</u>	<u>375,00 €</u>
Summe	3.011,53 €

Die Rücklagenbildung entspricht einem Ansatz von 375 € für das Sondereigentum und bei einer Wohnfläche von 44 m<sup>2</sup> von ca. 0,71 €/m<sup>2</sup>/Monat, der vor dem Hintergrund der bevorstehenden Instandhaltung/Modernisierung und der o. g. Rücklagenbildung als nicht hinreichend eingestuft wird.

Protokolle folgender Eigentümerversammlungen lagen vor:

22.11.2022 (außerordentlich)

- Versammlung w. Energiekrise und Änderungsankündigung Fernwärmeversorger, vierfache Erhöhung auf 14.0170 €
- Ca. 103.000 € in der Erhaltungsrücklage

27.06.2023

- Malermäßige Instandsetzung Treppenhausfenster

28.05.2024

- Abdichtung Dachterrassen ca. 42.000 €

14.08.2024

- Feuchte Keller Breitensteinweg 30/32, Beseitigung ca. 15.000 €

18.12.2024

- Negativabdichtung/Injektionssperren/Sanierputz Keller Breitensteinweg 32; ca. 14.000 € zzgl. Baunebenkosten
- Dachterrassenarbeiten Hocksteinweg 1 und 3; ca. 9.700 € zzgl. Baunebenkosten

## **2.8 Verwertbarkeit und Marktsituation**

### **Verwertbarkeit**

Die Wohnung ist augenscheinlich (Klingelschild) vermietet. Sie ist damit in erster Linie als Kapitalanlage verwertbar und gegebenenfalls für die Eigennutzung.

### **Marktsituation**

Vor dem Hintergrund der Wohnraum- und Gewerbeflächenverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem nahezu stagnierenden Wohnungsangebot bei mäßigem Neuzu- und geringem Abgang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich angezogen. Der Aufstieg aus einem historischen Zinstief ermöglicht zurzeit noch den Erwerb verteuerteter Immobilien.

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschlüsse auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschlüsse für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt der Sondereigentume kann festgestellt werden, dass hier ein großer und aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2023/2024, S. 66:



### Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948

Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	83	202	76	178
	2.876 bis 5.196	3.920 bis 7.544	1.782 bis 5.317	3.721 bis 7.010
	3.986	5.873	3.362	5.422
Nord	74	94	53	86
	2.661 bis 4.219	3.246 bis 5.785	2.188 bis 3.953	2.953 bis 5.238
	3.435	4.463	3.016	4.114
Ost	16	33	16	36
	2.746 bis 4.261	2.866 bis 5.908	1.950 bis 4.019	2.973 bis 7.345
	3.428	4.484	2.775	5.164
Südost	67	57	50	48
	2.642 bis 4.168	3.167 bis 5.245	2.110 bis 3.996	2.874 bis 4.712
	3.346	4.290	2.935	3.772
Südwest	66	97	47	88
	3.030 bis 5.366	3.718 bis 6.464	2.294 bis 4.638	3.632 bis 5.988
	4.080	5.076	3.417	4.785
West	20	28	27	24
	1.990 bis 3.453	2.769 bis 4.696	1.969 bis 3.536	2.483 bis 4.527
	2.747	3.876	2.769	3.475
Gesamt:	Anzahl	326	269	460
	Mittelwert <sup>1)</sup>	3.645	3.130	4.762

### 3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

#### 3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

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

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 27 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 35 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen in der Regel eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. Eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zeigt, dass nach folgenden Kriterien 14 Kaufpreise zur Auswertung bereitstehen:

- Wohnungseigentum
- Stadtrandbezirke Steglitz-Zehlendorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Reinickendorf
- Vertragsdatum ab 01.01.2024
- Mittlere Wohnlage
- Baujahre 1920 bis 1948
- Vermietet/verpachtet
- Wohnbebauung
- Typische GFZ 1,0
- Etagenwohnung
- 2 Zimmer

Damit hat die Datenbasis für Sondereigentume eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Sondereigentum prinzipiell für die Vermietung geeignet ist und ein Mietverhältnis vorliegt, kann auch das Ertragswertverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Vorliegenden Fall wird dem Vergleichswertverfahren bei Vorliegen hinreichend übereinstimmender Kauffälle eine stärkere Aussagekraft zugesprochen, da Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet wurden.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuezeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren oder Zugriff auf den Bodenrichtwertatlas zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier nicht von Bedeutung.

### 3.2 Vergleichswertverfahren

#### Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte

Die Auswertung der Kaufpreise durch den Gutachterausschuss Berlin wird textlich wie folgt in der Stichprobe kommentiert:

Nr.	Anmerkungen	Kaufpreis	Korrektur	Kaufpreis korrigiert	Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1		143.000		143.000	52,52	2.723
2		145.000		145.000	50,50	2.871
3		115.000		115.000	49,35	2.330
4		78.000		78.000	51,85	1.504
5		135.000		135.000	55,40	2.437
6		190.000		190.000	53,00	3.585
7		199.000		199.000	71,43	2.786
8	Sondernutzungsrecht Stellplatz Kfz	157.500	-5.000	152.500	46,24	3.298
9		161.000		161.000	56,27	2.861
10		151.912		151.912	55,85	2.720
11		163.961		163.961	60,28	2.720
12		133.100		133.100	51,01	2.609
13		154.400		154.400	61,22	2.522
14		107.500		107.500	32,88	3.269

#### Hinreichende Übereinstimmung

Bei dem Kauffall #8 handelt es sich um eine Wohnung mit Stellplatz im Sondernutzungsrecht. Hier wird ein Abschlag von pauschal 5.000 € angesetzt.

#### Extremwerte

Eine erste Überprüfung zeigt, dass der Kauffall #4 als Extremwerte auffällt und entfernt werden kann.

#### Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnungen sind nicht dokumentiert.

#### Erdgeschosslage

Wohnungen in Obergeschossen werden mit einem Abschlag von -5% an das Bewertungsobjekt mit Erdgeschosslage angepasst.

**Lageanpassung**

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 der Kauffälle weisen auf unterschiedliche Lagequalitäten hin, die wie folgt berücksichtigt werden:

Bewertungsobjekt	700 €/m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	500 €/m <sup>2</sup>	40%
	550 €/m <sup>2</sup>	30%
	600 €/m <sup>2</sup>	15%
	650 €/m <sup>2</sup>	7,5%

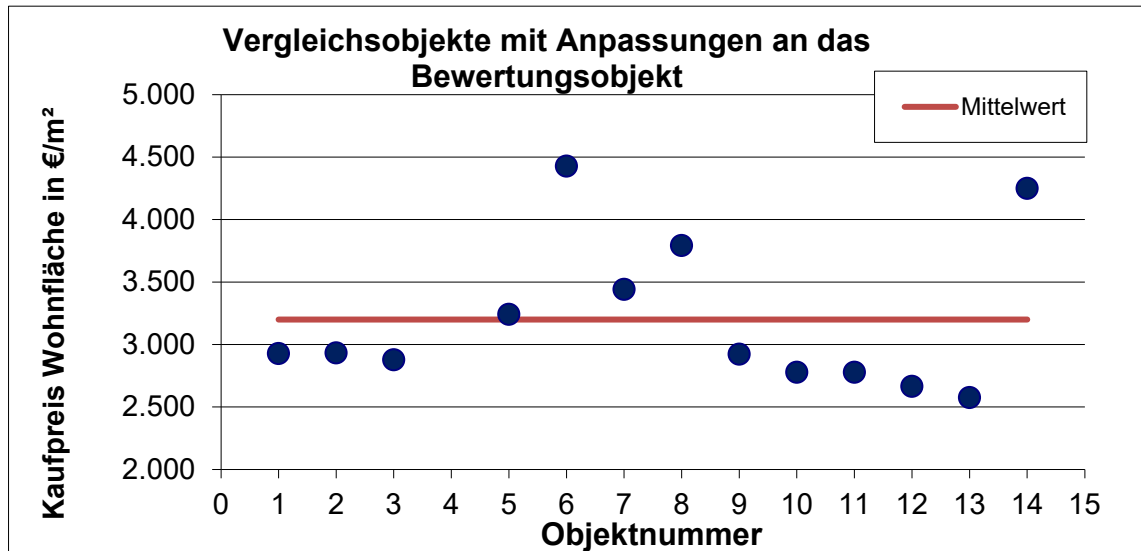
**Konjunkturelle Anpassung**

Alle Kaufpreise liegen zeitnah zum Wertermittlungsstichtag. Somit ist eine konjunkturelle Anpassung nicht erforderlich.

Es gehen somit 13 Kaufpreise in das Vergleichswertverfahren ein:

**Anpassung an das Bewertungsobjekt**

Nummer	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	Lageanpassung	Zwischenergebnis	Anpassung Erdgeschosslage- 5%	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	2.723	1,075	2.927		2.927
2	2.871	1,075	3.086	-154	2.932
3	2.330	1,300	3.029	-151	2.878
4					
5	2.437	1,400	3.412	-171	3.241
6	3.585	1,300	4.661	-233	4.427
7	2.786	1,300	3.622	-181	3.441
8	3.298	1,150	3.793		3.793
9	2.861	1,075	3.076	-154	2.922
10	2.720	1,075	2.924	-146	2.778
11	2.720	1,075	2.924	-146	2.778
12	2.609	1,075	2.805	-140	2.664
13	2.522	1,075	2.711	-136	2.576
14	3.269	1,300	4.250		4.250
				<b>Mittelwert(MW):</b>	<b>3.200</b>
				<b>unterer Wert:</b>	2.576
				<b>oberer Wert:</b>	4.427
				Variationskoeffizient:	0,19
				Standardabw.(σ):	604
				Standardabw.(σ)-1:	2.596
				Standardabw.(σ)+1:	3.804
				Standardabw.(σ)-2:	1.992
				Standardabw.(σ)+2:	4.408
				+30% vom MW	4.160
				- 30% vom MW	2.240



Im Ergebnis zeigt sich:

- Der Mittelwert (vorläufige Vergleichswert) liegt bei 3.200 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten  $< 0,2$ , hier 0,19 ist die Aussagekraft des Mittelwertes gut.
- Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass der Kaufpreis #6 außerhalb einer statistischen, theoretischen Normalverteilung liegt, bei der 95% aller Fälle in diesem Intervall erwartet werden.
- Bei einer Abweichung von  $> \pm 30\%$  vom Mittelwert wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Hier liegen zwei Kauffälle knapp außerhalb Spanne des Vertrauensintervalls.
- Vor dem Hintergrund des niedrigen Variationskoeffizienten kann aber an dieser Stichprobe festgehalten werden.

#### **Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

#### **Besondere Ertragsverhältnisse**

keine

#### **Baumängel und Bauschäden**

keine

#### **Bauliche Anlagen (Liquidation)**

keine

#### **Bodenverunreinigungen**

keine

**Bodenschätze**

keine

**Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Keine

**Sonstiges**

Das Erwerbsrisiko ist erhöht, da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte und das Mietverhältnis unbekannt ist. Ferner wird hier nur der ½ Anteil an der Wohnung erworben, sodass sich für den Erwerber die Frage stellt, wie er sich mit dem Miteigentümer des anderen ½ Anteil auseinandersetzen kann. Das gesamte Erwerbsrisiko wird hier mit einem Abschlag von -10% berücksichtigt.

Wohnfläche			44,00	m²
Mittelwert		x	3.200,00	€/m²
Vorläufiger Vergleichswert		=	140.800,00	€
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	-5,00%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0,00%		0,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
<b>Sonstiges</b>				
Erwerbsrisiko	10,00%	-	-14.080,00	€
			126.720,00	€
Konjunkturelle Marktanpassung in 2024	0,0%		0,00	€
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			126.720,00	€
<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>127.000,00</b>	€
<b>bezogen auf Wohnfläche</b>	44,00		<b>2.886,36</b>	€/m²
<b>½ Anteil an der Wohnung</b>			<b>63.500,00</b>	€

**3.3 Plausibilisierung**

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

<b>Vergleichswert gerundet ½ Anteil</b>			<b>63.500,00</b>	<b>€</b>
<b>Wohnfläche</b>			<b>2.886,00</b>	<b>€/m²</b>

Für Sondereigentume wird im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2023/2024, S. 66 für 2023 in einer Südwestsegmentlage eine Spanne der Kauffälle von 2.294 € bis 4.638 €/m² und ein Mittelwert von 3.417 €/m² festgestellt. Mit dem vorläufigen Vergleichswert von 3.200 €/m² liegt das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse im unteren Spannenbereich nahe dem Mittelwert. Vor dem Hintergrund der Marktentwicklung in 2024 (leicht rückläufig) und den genannten Merkmalen des Objektes, erscheint der Wert plausibel.



### 3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert für das Objekt Breitensteinweg 30, 32, 34, 36, Hocksteinweg 1, 3 mit dem Sondereigentum # 2 und dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum K03 in 14165 Berlin - Steglitz-Zehlendorf, eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf unter der Blattnummer 26.821, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag 10. Januar 2025 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

**63.500,00 €**

**für den ½ Anteil an der Wohnung**

**geschätzt.**

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Berlin, den 27.01.2025

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

### 3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwaltung ist die Dames Grundbesitzverwaltung, Seegefelder Straße 6 in 14612 Falkensee
- c) Ein Mietverhältnis ist vorhanden. Der Name steht im Anschreiben an das Gericht.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- g) Ein Energiepass ist vorhanden (s. Gebäudemerkmale).
- h) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber bei der Bauweise des Objektes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
- i) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.