

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
 Wertermittlungsstichtag
 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
 4.338m²
 voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser
 1940
 44 m²
 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad und Balkon
 verietet
 unbekannt
 250,96 €
 normal/unbekannt
 E (Fernwärme), Endenergieverbrauch 131 kWh/(m²a)
 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 AUFTAGSGRUNDLAGE

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

Flur	11
Flurstück	1188
Grundstücksgroße insgesamt in m ²	4.338
Sondereigentum Wohnung und Keller	# 2
Sondernutzungsrecht	Keller K 03
Miteigentumsanteil	15/1.000

Erste Abteilung:

Eigentümer

xxxx xxxx
yyy yyyy
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
Zwangssicherungshypotheke

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:

Schönower 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 Schönow 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, Sachlebenstraße, Buschgraben, Goerzallee und Andréezeile, 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:

<u>Planergänzungsbestimmungen</u>		die Festsetzung vom 28. -GVBL S Berlin, da 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 m ³ umbauten Raumes je 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 BMZ = 2,4 eine größte Baumasse von 6000 m ³ festgesetzt. Die Traufhöhe darf 54,0 m über NN (ca 10 m über Gelände) nicht überschreiten.	
4.	In den ausgewiesenen Geschäftsbauflächen 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 Wagenstellplätze 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 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 m ² großen Laube ist die Überdachung eines bis zu 6 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, 30, 32, 34, 36, 38, 40 Ebersteinweg 1, 2, 2A, 2B, 2C, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Hocksteinweg 1, 2, 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 Telefunkensiedlung 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 Telefunkensiedlung 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 wieder aufgebaut. Seit dieser Zeit wurde auch das Gebiet um die Werkssiedlung bis zum Nieritzweg und zur Sachlebenstraße 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 Eckgrundstück. 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 m².

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
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. Bauschadengutachten. 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 Hauseingang befinden sich 7 Wohnungen. Der Hauseingang 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	Holzblatttür, 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 ²
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 18.12.2020 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 m² von ca. 0,71 €/m²/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 Gewerbeträßenverknappung 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 verteufter Immobilien.

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

Für den Teilmarkt der Sondereigentüme 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 ² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	83 2.876 bis 5.196 3.986	202 3.920 bis 7.544 5.873	76 1.782 bis 5.317 3.362	178 3.721 bis 7.010 5.422
Nord	74 2.661 bis 4.219 3.435	94 3.246 bis 5.785 4.463	53 2.188 bis 3.953 3.016	86 2.953 bis 5.238 4.114
Ost	16 2.746 bis 4.261 3.428	33 2.866 bis 5.908 4.484	16 1.950 bis 4.019 2.775	36 2.973 bis 7.345 5.164
Südost	67 2.642 bis 4.168 3.346	57 3.167 bis 5.245 4.290	50 2.110 bis 3.996 2.935	48 2.874 bis 4.712 3.772
Südwest	66 3.030 bis 5.366 4.080	97 3.718 bis 6.464 5.076	47 2.294 bis 4.638 3.417	88 3.632 bis 5.988 4.785
West	20 1.990 bis 3.453 2.747	28 2.769 bis 4.696 3.876	27 1.969 bis 3.536 2.769	24 2.483 bis 4.527 3.475
Gesamt:	Anzahl Mittelwert ¹⁾	326 3.645	511 5.086	269 3.130
				460 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 Sondereigentüme 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 (neuzeitliche 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 ²
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 ²
Bodenrichtwert	500 €/m ²
	550 €/m ²
	600 €/m ²
	650 €/m ²
	40%
	30%
	15%
	7,5%

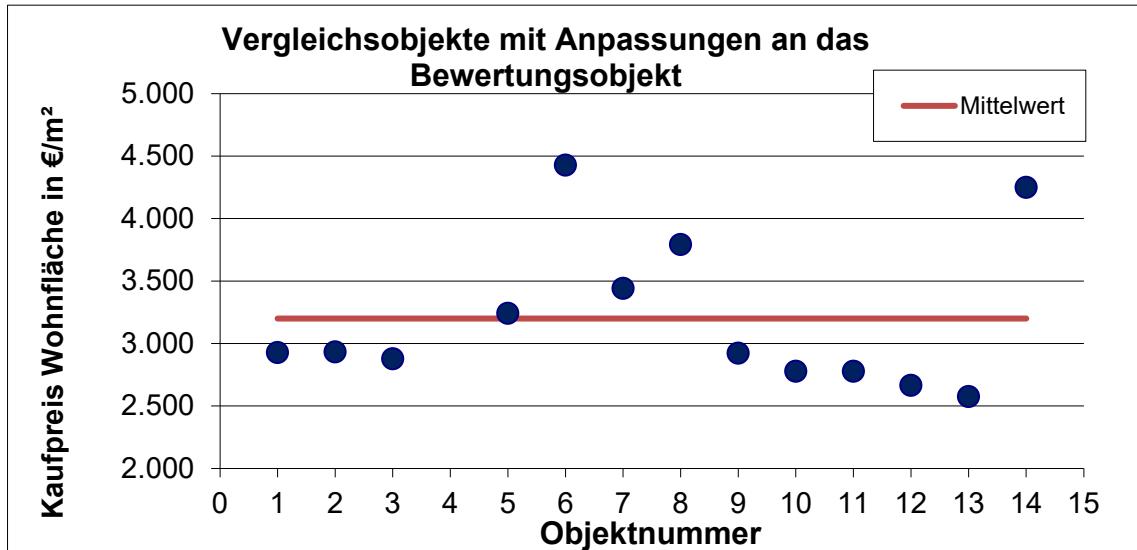
Konjunkturelle Anpassung

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 ² Wohnfläche	Lageanpassung	Zwischenergebnis	Anpassung Erdgeschosslage-5%	Kaufpreis in €/ m ² 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
				Mittelwert(MW):	3.200
				unterer Wert:	2.576
				oberer Wert:	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 > +/-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

Bodenschätz

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 $\frac{1}{2}$ Anteil an der Wohnung erworben, sodass sich für den Erwerber die Frage stellt, wie er sich mit dem Miteigentümer des anderen $\frac{1}{2}$ Anteil auseinandersetzen kann. Das gesamte Erwerbsrisiko wird hier mit einem Abschlag von -10% berücksichtigt.

Wohnfläche			44,00	m ²
Mittelwert		x	3.200,00	€/m ²
Vorläufiger Vergleichswert		=	140.800,00	€
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
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	€
Bodenschätz	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
Sonstiges				
Erwerbsrisiko	-10,00%		-14.080,00	€
			126.720,00	€
Konjunkturelle Marktanpassung in 2024	0,0%		0,00	€
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			126.720,00	€
Vergleichswert gerundet			127.000,00	€
bezogen auf Wohnfläche	44,00		2.886,36	€/m ²
$\frac{1}{2}$ Anteil an der Wohnung			63.500,00	€

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Vergleichswert gerundet $\frac{1}{2}$ Anteil			63.500,00	€
Wohnfläche			2.886,00	€/m ²

Für Sondereigentüme 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 Spannungsbereich 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, Segefelder 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.