

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Schöneberg Ringstraße 9 12203 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul, Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
--	---

	AZ: 76 K 57/24 126/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 108 nebst Keller -K 108- und SNR an der Terrasse -Terrasse SNR 108- Grundbuch: Schöneberg Blatt 38113 erstellt am: 11.02.2025
--	---

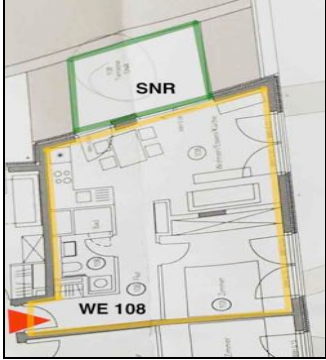
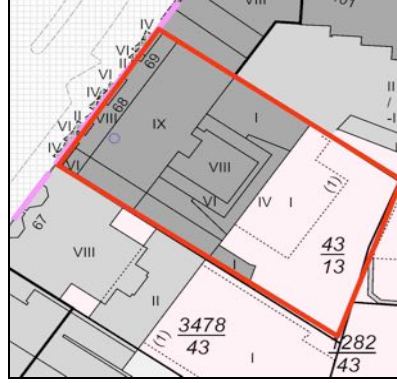
Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 05.12.2024 ermittelt mit rd.

417.000,00 €

<u>Lage:</u>	in Schöneberg nahe Kurfürstendamm in der Mitte Berlins, sehr gute Infrastruktur, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Kurzbeschreibung des Gemeinschaftseigentums:</u>	Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, 9 Geschosse (EG, 8 Obergeschosse, Untergeschoss mit Kellern und Tiefgarage), 65 Wohneinheiten mit zugehörigen Kellern, 2 Gewerbeeinheiten, 24 TG-Stellplätze
<u>Bauzustand:</u>	Neubau
<u>Baujahr:</u>	um 2021
<u>postalische Anschrift:</u>	Nürnberger Straße 68, 10787 Berlin
<u>Kurzbeschreibung der Wohnung 108:</u>	gelegen im 1. Obergeschoss, 2 Wohnräume, offene Küche, Terrasse (SNR), innen liegendes Bad mit bodengleicher Dusche, Flur, zugehöriger Keller, hochwertige Ausstattung
<u>Wohnfläche:</u>	54,25 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	befristet vermietet mit Verlängerungsoption
<u>Vertragsdauer:</u>	01.07.2023 bis 30.06.2026

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 27 Fotos.
Das Gutachten wurde in dreifache Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).
- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	Objekt Nürnberger Str. 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg Miteigentumsanteil 126/10.000 Grundbuch von Schöneberg Blatt 38113 Sondereigentum an der WE 108 mit zugehörigem Keller Nummer -K 108- und Sondernutzungsrecht an der Terrasse –Terrasse SNR 108- gemäß Teilungserklärung Wohnlage gut gemäß Mietspiegel, nahe Kurfürstendamm
Straßenansicht Nürnberger Str. 68, 69 	Gemeinschaftseigentum Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, 9 Geschosse (EG und 8 Obergeschosse), Untergeschoss mit Kellern und Tiefgarage, Staffel- geschosse, 65 WE mit zugehörigen Kellern, 2 GE, 24 TG-Stellplätze, Aufzug, hochwertige Ausstattung des Gemeinschaftseigentums Bauzustand Neubau Baujahr um 2021 Denkmalschutz kein Denkmalschutz
Umgebung in Richtung Budapester Str. 	Sondereigentum Wohnung Nr. 108 Postalische Anschrift: Nürnberger Str. 68, 10787 Berlin Wohnfläche gemäß TE: 54,25 m² Vertragszustand: befristet vermietet mit Verlängerungsoption Vertragsdauer: 01.07.2023 bis 30.06.2026 Kurzbeschreibung: Lage im 1. OG, 2 Wohnräume, offene Küche, Flur, innen liegendes Bad mit bodengleicher Dusche, SNR an Terrasse, zugehöriger Keller, neuwertig, Holzböden, Wände gespachtelt, hochwertig ausgestattet
Rückansicht, Lage der WE 108 	 Ausschnitt Flurkarte

Verkehrswert: rd. 417.000,00 €

Zum Wertermittlungstichtag 05.12.2024

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
2.2	Lage des Objektes	8
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	11
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	11
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung -	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung	12
2.5	Instandhaltung / Modernisierung	13
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	13
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	14
3.2	Bodenwertermittlung	15
3.3	Ertragswertermittlung	16
3.3.1	Ermittlung der Bewertungsgrundlagen	16
3.3.2	Ertragswertberechnung	17
3.3.3	Prüfung der Ergebnisse / Plausibilität	18
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	19
3.5	Angaben für das Amtsgericht	20
4.	Anlagen	21
4.1	Auszug aus der Flurkarte	21
4.2	Pläne	24
4.3	Literaturverzeichnis	26
4.4	Fotodokumentation	29

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	126/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 108 nebst Kellerraum Nr. K 108 und Sondernutzungsrecht an der Terrasse, bezeichnet mit „Terrasse SNR 108“.
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	05.12.2024
Ortstermin:	05.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	- XXX (Nachmieterin) - Frau Plaul (Sachverständige)
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück - Außenanlagen - Gebäude innen - Wohnung 108
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Auszug aus der blockbezogenen Kaufpreissammlung - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - Geoportal Berlin - schriftliche Auskunft aus dem Bodenbelastungs- kataster vom 27.11.2024

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im:	Grundbuch von Schöneberg
Amtsgericht:	Schöneberg
Grundbuch:	Blatt 38113

Bestandsverzeichnis:

126/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Schöneberg Flur 82

Grundstück 1/ Flurstück 43/13	1521 m ² Gebäude- und Freifläche Nürnberger Straße 68, 69
----------------------------------	---

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 108 nebst Kellerraum Nr. K 108 und
Sondernutzungsrecht an einer Terrasse, bezeichnet
mit „Terrasse SNR 108“.

Abteilung I:	
Eigentümer:	3/ XXX

Abteilung II:

1/1 Grunddienstbarkeit (Überfahrrecht einschließlich der Nutzung der Rampenanlage zur Tiefgarage auf dem Grundstück Nürnberger Straße 67) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Schöneberg Blatt 5714, übertragen nach Schöneberg Blätter 38103 bis 38193 am 09.12.2019

2/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, zum Betreiben, zur Unterhaltung, zur Verlegung und zur Erneuerung einer Fernwärmeleitung sowie einer Wärmeversorgungsanlage einschließlich Fernmeldekabel nebst Zubehör) für die Vattenfall Wärme Berlin AG, eingetragen am 09.12.2019.

5/1 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet, eingetragen am 05.02.2024

6/1 Zwangsversteigerungsvermerk 19.08.2024

Die Grunddienstbarkeit zu 1/1 und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu 2/1 werden im Gutachten wertneutral behandelt. Ein etwaiger Wert wird nicht ermittelt.

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.
Beschränkungen: ./.

Gemäß Teilungserklärung und Änderungen vom 11.04.2017, 30.04.2018, 21.05.2019 und 18.09.2019 wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum

65 Wohnungen mit den Nummern 001 bis 003, 101 bis 110, 201 bis 210, 301 bis 310, 401 bis 409, 501 bis 509, 601 bis 606, 701 bis 706, 801, 802 nebst zugeordneten Kellerabteilen gleicher Nummer

2 Gewerbeeinheiten mit den Nummern 004 und 005

Teileigentum

24 Tiefgaragen-Stellplätze mit den Nummern S 01 bis S 24

Sondernutzungsrechte

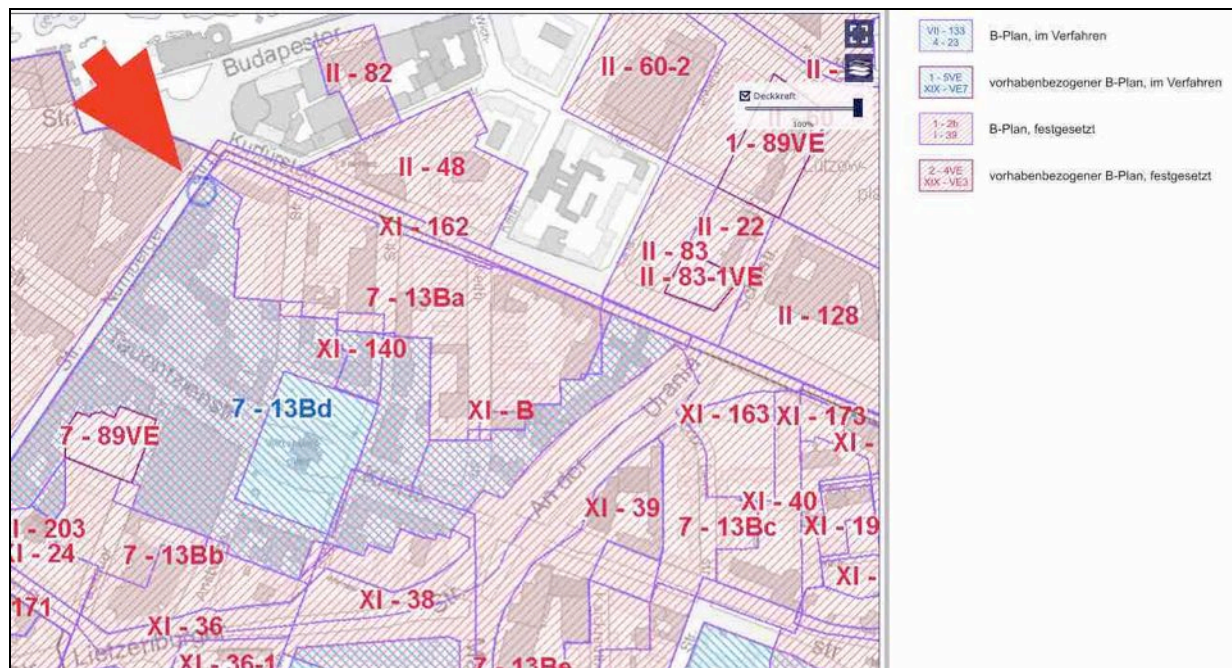
Den Wohnungen 001 bis 003, 101, 102, 105 - 110 wurden Sondernutzungsrechte an den Terrassenflächen gleicher Nummer zugeteilt.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

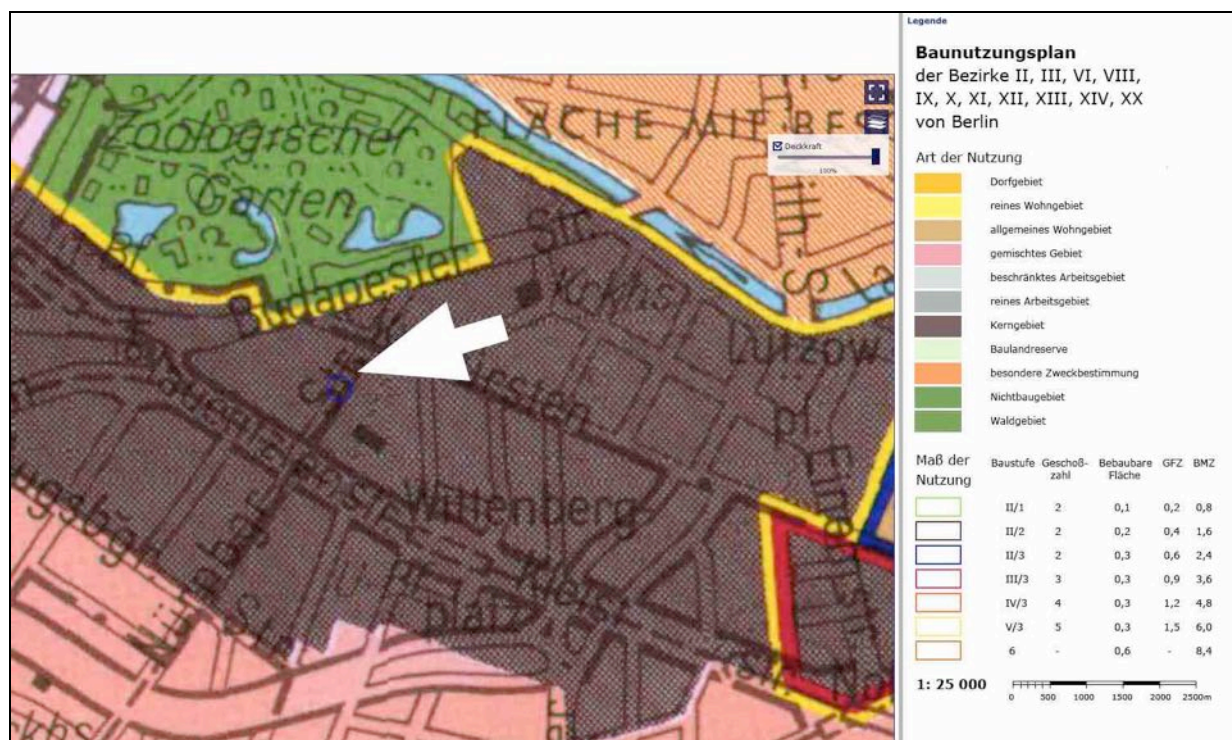
Altlasten/Kriegslasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 27.11.2024 in der Akte der SV).

Stadtplanerische Auskunft: Das Bewertungsgrundstück liegt nach Ausweisungen des Baunutzungsplans Berlin im Kerngebiet. Es gilt Baustufe 6, GFZ über 1,0. Das Grundstück liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder im Bereich einer sozialen Erhaltungsverordnung. Es liegt jedoch im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-13 Bd.

Bebauungsplan



Baunutzungsplan



Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht für das Bewertungsobjekt nicht (online Auskunft vom 05.12.2024).

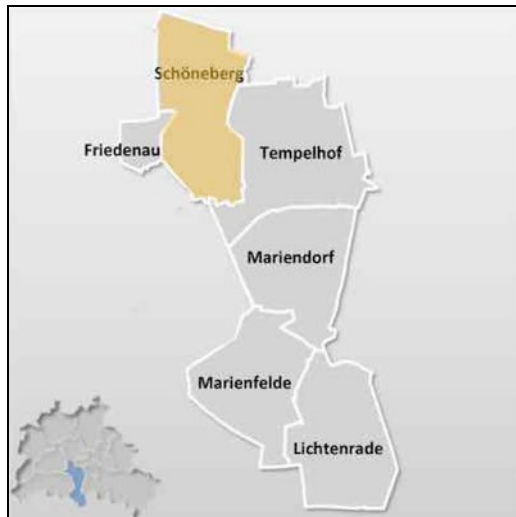
Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.782.202 Einwohner (Stand 31.12. 2023)
Bezirk Tempelhof-Schöneberg:	355.868 Einwohner (Stand 31.12.2023) mit 6 Ortsteilen
Ortsteil Schöneberg	124.788 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ausdehnung Ost-West:	45 km
Ausdehnung Nord-Süd:	38 km
Stadtgebietsfläche:	892 km ²
Bezirke:	12
Lage des Bewertungsobjektes:	Bezirk Tempelhof-Schöneberg
Flughäfen in Berlin:	BER



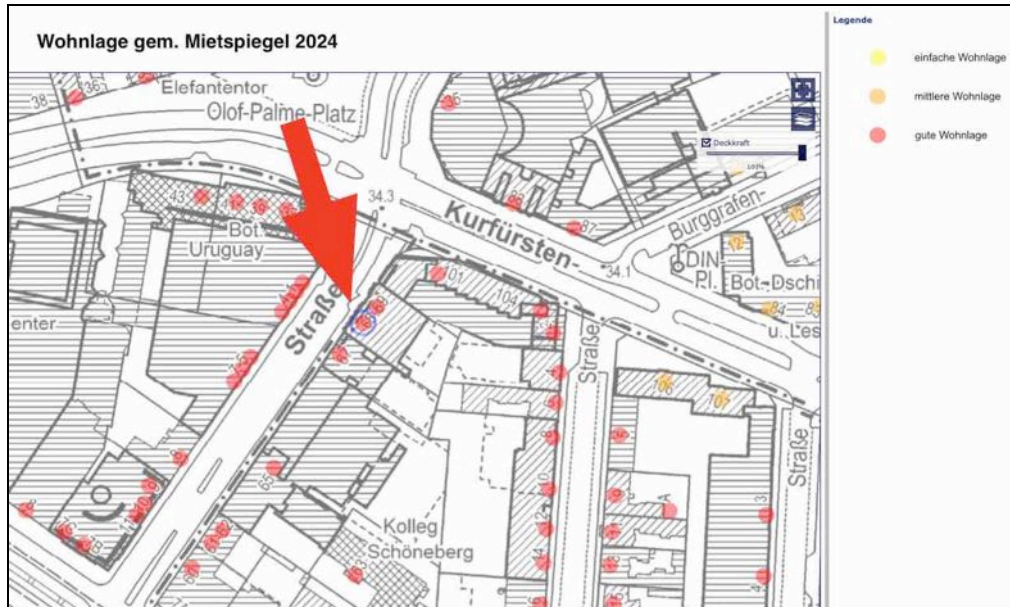
Mikrolage (innerörtliche Lage)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Schöneberg im nördlichsten Ortsteil des Bezirkes und damit nahe der Mitte Berlins. Schöneberg grenzt im Norden an den Tiergarten, im Westen an Charlottenburg und Wilmersdorf, im Süden und Südosten an Steglitz und Tempelhof und im Nordosten an Kreuzberg.

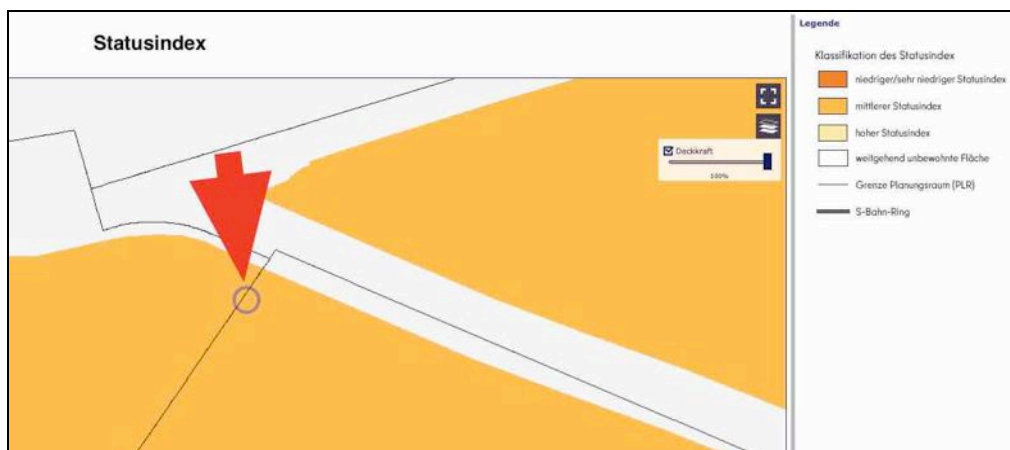
Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt ist direkt in der Mitte von Berlin-West zwischen Kurfürstenstraße/Budapester Straße und Tauentzienstraße gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich z.B. der Zoologische Garten, der Kurfürstendamm und die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche. Es steht eine komplette Infrastruktur zur Verfügung.

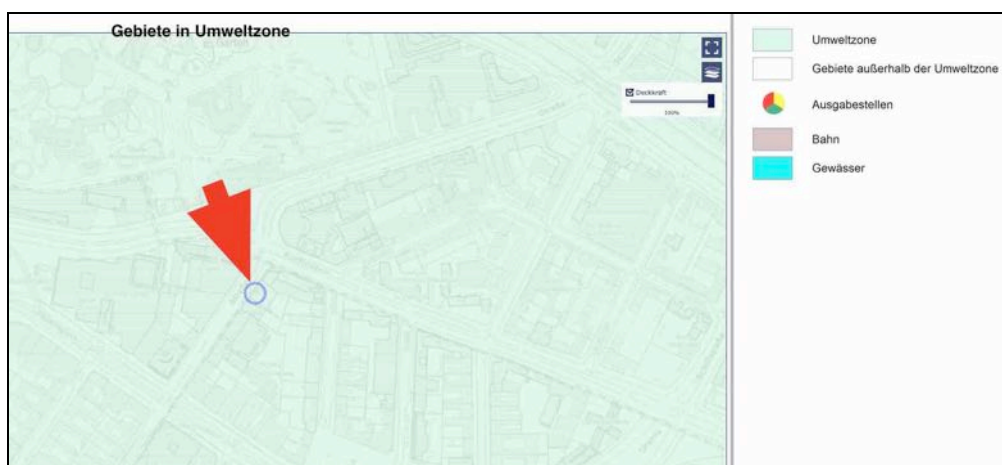
Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



Statuskarte (mittlerer Statusindex)



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich einer Umweltzone.



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen.

Bus	Eine Bushaltestelle (Bus 100) befindet sich in ca. 300 m Entfernung.
U/S-Bahn	Der U/S-Bahnhof Zoologischer Garten ist ca. 700 m entfernt.
City West	ca. 10 Minuten zu Fuß (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)

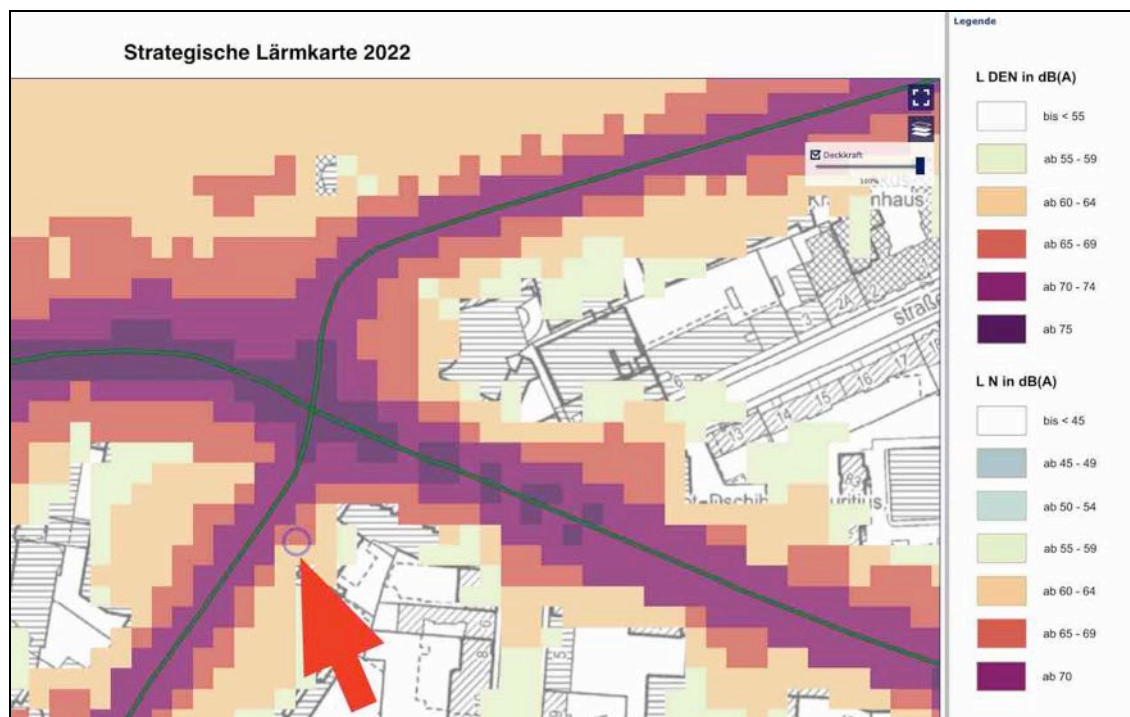
Infrastruktur

Geschäfte, Gaststätten und Supermärkte sind im unmittelbaren Umfeld auf der Nürnberger Straße und den umliegenden Straßen vorhanden. Dies betrifft ebenso öffentliche Einrichtungen, Kinder-einrichtungen, Schulen und medizinische Einrichtungen, Banken etc.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:

Verkehrslärm allgemein, Schienenfahrzeuge und Fluglärm überwiegend
(Tag, Abend, Nacht) ab 60-74 dB(A).



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Das Grundstück wurde in geschlossener Bebauung als 9-geschossiges Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus mit Staffelgeschossen und Untergeschoss erstellt.

Außenansicht

Die Straßenfassade weist eine aufwändige Gestaltung mit Glas- und Betonelementen auf. Die Fassade zeigt sich hier als geschlossene vertikale Fläche. Im Bereich der Rückfassade wurden das EG bis zum 3. OG mit gleicher Grundrissebene errichtet. Das 4. und 5. Obergeschoss, das 6. und 7. Obergeschoss sowie das 8. Obergeschoss wurden jeweils als Block zurückgesetzt und als Staffelgeschoss ausgeführt. Balkone und Terrassen wurden ebenfalls an der rückwärtigen Fassade angeordnet.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag wurde das Objekt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr: um 2021

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand / Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude ist als neuwertig einzustufen. Das Grundstück und das Gebäude vermitteln einen gepflegten Eindruck. Die Ausstattung ist bezüglich der eingesetzten Materialien und der Ausführung als hochwertig einzustufen.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Flachdach mit Begrünung
Treppenhaus:	Treppenhaus mit 2 getrennten Treppenläufen (Treppenhaus 1 und 2), Aufzug mit direkter Verbindung zur Tiefgarage und zu jeder Geschossebene
Fenster:	Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Sonnenschutz innen liegend an der Straßenfassade und außen liegend an der Hoffassade, Außenrollläden mit Sicherung im EG-Bereich
Türen:	Wohnungseingangstüren mit absenkbarer Bodendichtung mit Schallschutzanforderung $L_{AF} \leq 25 \text{ dB (A)}$, Dreifachverriegelung
<u>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung</u>	
Heizung:	Fernwärme / Fußbodenheizung
WW-Wasser:	zentrale WW-Versorgung

Energiepass :

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

Keller:

Mieterkeller, technische Räume, Tiefgarage mit Stellplätzen, abgeschlossener Fahrradraum, Fußboden mit beschichtetem Estrich, Abtrennung der Kellerabteile mit blickdichter Metallkonstruktion

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:

befristet vermietet

Vertragsdauer:

01.07.2023 bis 30.06.2026

Durch schriftliche Erklärung des Mieters kann das Mietverhältnis um 4 x 2 Jahre verlängert werden oder der Mietvertrag verlängert sich „stillschweigend“ jeweils um ein Jahr.

Mieter:

XXX

Wohnfläche:

54,25 m² gemäß Teilungserklärung

Miete/Monat:

rd. 651 € KM, rd. 163 € HK+BK

Wohngeld/Monat:

ca. 291 € (gemäß Sachstand / Inbesitznahme der ZV vom 23.02.2024)

WEG-Verwaltung:

Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung der Wohnung Nummer 108 nebst Kellerabteil K 108 und Terrasse SNR Terrasse 108

Vorbemerkung Wohnung

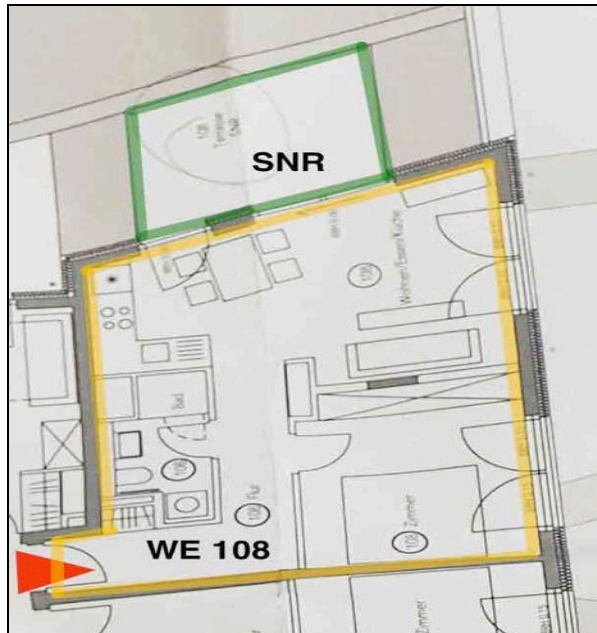
Die Wohnung wurde dem Mieter zur Bewirtschaftung oder gewerblichen Weitervermietung zur Miete überlassen. Die Wohnung wurde komplett hochwertig möbliert und als möblierte Wohneinheit weiter vermietet. **Im Gutachten wird die Wohnung als nicht möbliert gemäß dem Mietvertrag zwischen Eigentümer und Zwischenmieter bewertet.**

Beschreibung Wohnung

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss und gliedert sich in 2 Wohnräume, offene Küche, innen liegendes Bad mit Dusche, offener Flur und Terrasse. Die Fußböden der Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet. Die Wände sind gespachtelt. Im vorderen Wohnraum ist die offene Küche angeordnet. Das Bad ist mit WC, Aufsatzwaschbecken und bodengleicher Dusche mit Glastrennwand ausgestattet. Fußboden und Wände sind im Spritzwasserbereich der Dusche und des Waschtisches mit Natursteinfliesen belegt. Die übrigen Wandbereiche sind gespachtelt. Als zusätzliche Heizung wurde im Bad ein Handtuchtrockner installiert.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Zugang zur Terrasse erhält man vom vorderen Wohnraum aus. Beide Wohnräume verfügen über französische (raumhohe) zweiflügelige Fenster. Der Fußboden der Terrasse ist mit Betonplatten belegt.

Grundriss Wohnung Nummer 108



Keller Nummer 108

Zur Wohnung gehört der Keller Nummer 108. Der Zugang zu den Mieterkellern erfolgt vom Treppenhaus aus oder mit dem Aufzug. Zur Abtrennung der Keller wurde eine blickdichte Metallkonstruktion errichtet. Der Fußboden besteht aus beschichtetem Fließestrich.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung (Gemeinschaftseigentum)

Instandhaltung / Reparaturen:

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Das Gebäude wurde 2021 errichtet und ist neuwertig. Das Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Bauauflagen / Bauschäden:

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Hausschwamm liegt nach Inaugenscheinnahme und Aktenlage nicht vor.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Für die an das Gebäude angrenzende Hoffläche wurden Sondernutzungsrechte für Terrassen bestellt. Die Begrünung erfolgt in Verantwortung und zu Lasten der Sondernutzungsberechtigten. Die übrige Hoffläche ist befestigt und begrünt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 126/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 108 nebst Kellerabteil -K 108- und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse -Terrasse SNR 108- ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, EWV mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs.1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Vergleichswertermittlung werden grundstücksbezogene Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen nicht hinreichend viele geeignete Vergleichswerte zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wird deshalb lediglich zur Prüfung der Plausibilität angewendet.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Es stehen aktuelle Bestandsmieten und der aktuelle Mietspiegel Berlin von 2024 zur Verfügung. Auf der Grundlage der marktkonformen Mieten ist eine realistische marktgerechte Bewertung möglich. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens gebildet.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet, da es beim Wohneigentum kaum eine Rolle spielt.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren angesehen.

Das Vergleichswertverfahren ist jedoch durch die Verwendung von Vergleichskaufpreisen aus der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung ein Preisvergleich, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen oder grundstücksbezogenen Abfrage“, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt. In diesem Bewertungsfall stehen nicht genügend hinreichend vergleichbare Daten zur Verfügung. Es sind marktgerechte Vergleichsmietdaten vorhanden, die den Immobilienmarkt wertmäßig abbilden.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts beträgt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2024 9.500,00 €/m² bei einer Ausweisung als Kerngebiet (M1) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,5.

Bodenwertberechnung:

Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2024: 9.500,00 €

Bodenwert: $1.521 \text{ m}^2 \times 9.500 \text{ €/m}^2 = 14.449.500,00 \text{ €}$

Anteil Wohnung 108: 14.449.500,00 € / 10.000 ME-Anteile = 1.444,95 €/Anteil

ME-Anteil (Wohnung 108) 126 x 1.444,95 €/Anteil = 182.063,70 €

Anteiliger Bodenwert, gerundet 182.000,00 €

3.3 Ertragswertermittlung / Auswertung der Ergebnisse

3.3.1 Ermittlung der Bewertungsgrundlagen

Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel

abgefragte Daten: Nürnberger Straße 68, 69
durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 50 - 65 m²
Sammelheizung, Bad, Innen-WC
Wohnlage gut
Baujahr 2016 - 2022

Mietspanne: 10,50 bis 23,84 €/m² Wohnfläche

Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel: 19,06 €/m² Wohnfläche, gerundet 19,00 €/m²

Ermittelte Bestandsmiete Wohnung 108: 12,00 €/m² Wohnfläche

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten (Mietspiegel und Mietvertrag) und der möglichen Erhöhung der Miete bei Mietung durch einen gewerblichen Mieter wird die Miete als Grundlage der Ertragswertermittlung auf der Basis des Mietspiegels wie folgt festgelegt:

Miete als Berechnungsbasis 19,00 €/m²

Die angepasste Bestandsmiete unter Berücksichtigung des Mietspiegels bildet die Grundlage für die Ertragswertermittlung und beträgt rd. 19,00 €/m² Wohnfläche.

Liegenschaftszins

(Veröffentlichung des GAA Berlin Stand 31.05.2023)

Tabelle 9 (City):	bei Kaltmiete von 12,00 €/m ² :	2,1
Zuschlag für Schöneberg		+ 0,2
Zuschlag für Miete über 12,00 €/m ²		+ 0,2
LGZ		2,5

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten: 2 % vom Jahresrohertrag

Instandhaltung:

Wohnen 12,20 €/m² Wohnfläche

Mietausfallwagnis: 2 % der jährlichen Kaltmiete für Wohnen

Restnutzungsdauer: 77 Jahre

Bei einem Baujahr von 2021 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Vervielfältiger 34,03

bei einem LGZ von 2,5 und 77 Jahren RND

3.3.2 Ertragswertberechnung

Bezeichnung	m² Mietfläche	Miete/m²	Miete/Monat	Monate	Jahresmiete
Wohnung 108	54,25	19,00 €	1.030,75 €	12	<u>12.369,00 €</u>
Jahresrohertrag					12.369,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten					
gem. GAA Berlin St. 31.05.23	Verwaltungskosten		12.369,00 € x 0,02	247,38 €	
	Instandhaltung		54,25 m² x 12,20 €	661,85 €	
	Mietausfallwagnis		2 % von 12.369,00	<u>247,38 €</u>	
				1.156,61 €	<u>1.156,61 €</u>
Reinertrag					11.212,39 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	2,5 %	Bezugsbasis 182.000,00			<u>4.550,00 €</u>
Zwischensumme					6.662,39 €
Vervielfältiger	bei 2,5 %	Liegenschaftszins und 77 J. RND		34,03	226.721,13 €
zzgl. Bodenwertanteil					<u>182.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert					408.721,13 €

Der vorläufige Ertragswert beträgt: 408.721,13 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der vorhandenen Datenlage wurde ein vorläufiger Ertragswert von 408.721,13 € ermittelt. Zu berücksichtigen sind etwaige objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden. Beim Bewertungsgrundstück betrifft dies:

1/ Sondernutzungsrecht Terrasse: 7.000,00 €

Die Terrasse ist zum rückwärtigen ruhigen und begrünten Hof in erster Reihe gelegen. Das Sondernutzungsrecht wird mit einem Zuschlag von pauschal 7.000,00 € bewertet.

2/ zur WE gehörender Keller: 1.500,00 €

Der Keller ist neu erstellt und sicher absperrbar. Die Kellernutzung wird mit einem pauschalen Zuschlag von 1.500,00 € bewertet.

Ermittlung des angepassten Ertragswertes:

vorläufiger Ertragswert	408.721,13 €
1/ Terrasse	+ 7.000,00 €
2/ Keller	+ 1.500,00 €
Ertragswert	417.221,13 €

Ertragswert gerundet 417.000,00 €

Ertragswert / m² Wohnfläche 7.686,64 €

3.3.3 Prüfung der Plausibilität

1/ Immobilienpreis-Info

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstücksmarktberichtes abgefragt. Es stehen 11 Daten von Verkäufen von 12/2023 bis 12/2024 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine gute Wohnlage im City-Bereich (Charlottenburg, Friedenau, Friedrichshain, Halensee, Hansaviertel, Kreuzberg, Mitte, Moabit, Neukölln, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Tempelhof, Tiergarten Süd, Wilmersdorf). Alle Wohneinheiten sind vermietet. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• gute Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:	
• Baujahr 2010 bis 2022	Minimum Kaufpreis	4.710,00 €
• vermietet	Maximum Kaufpreis	8.067,00 €
• Wohnfläche 50 – 85 m ²	Mittelwert Kaufpreis:	6.956,00 €
• City		

Der ermittelte Ertragswert/m² Wohnfläche von 7.686,64 €/m² befindet sich im Bereich der aus Daten des Grundstücksmarktberichtes des GAA Berlin abgefragten Wertspannen. Die exklusive Lage und die hochwertige Ausstattung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums rechtfertigen den Ertragswert im oberen Bereich der Kaufpreisspannen der Vergleichswerte.

Verkehrswert / m² Wohnfläche: 417.000,00 € / 54,25 m² = 7.686,64 €/m²

Der Verkehrswert wird auf der Basis der Ertragswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 417.000,00 €.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Ertragswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit

rd. 417.000,00 €

ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil 126/10.000 am Grundstück

**Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 108, dem Keller -K 108-
und dem Sondernutzungsrecht
an der Terrasse -Terrasse SNR 108-**

auf der Basis der Ertragswertermittlung zum

Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 mit

rd. 417.000,00 €

in Worten: Vierhundertsiebzehntausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 11.02.2025

Unterschrift

3.4 Angaben für das Amtsgericht

a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 27.11.2024 in der Akte der SV).

b. Wohngeld ab 01.01.2024 geltend: rd. 291 € / Monat

WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

c. Die Wohnung ist an den Zwischenmieter XXX vermietet und wird möbliert zur Wohnnutzung weiter vermietet.

d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

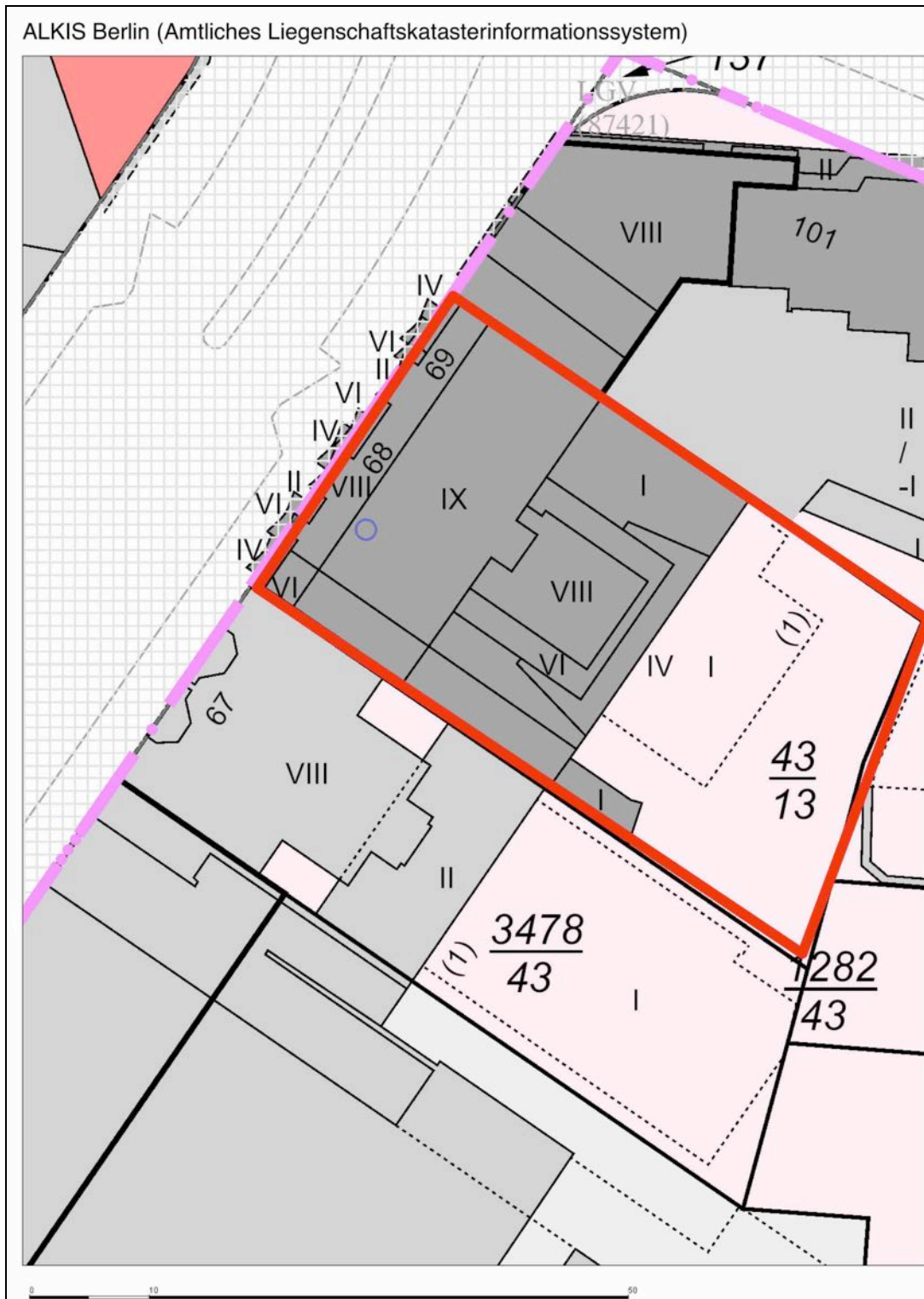
e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

g. Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

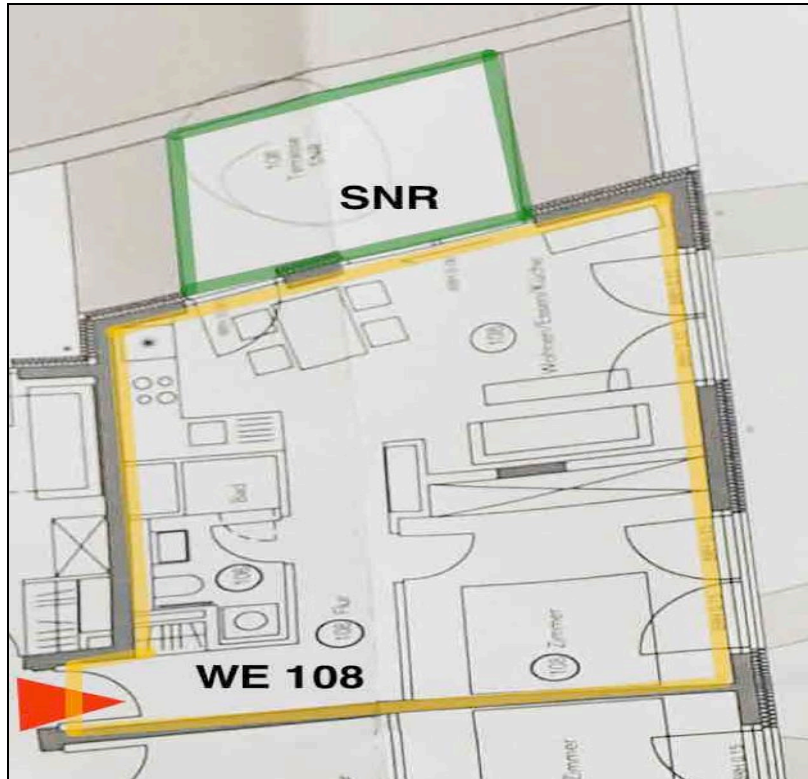


Luftbilder

Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss Wohnung 108



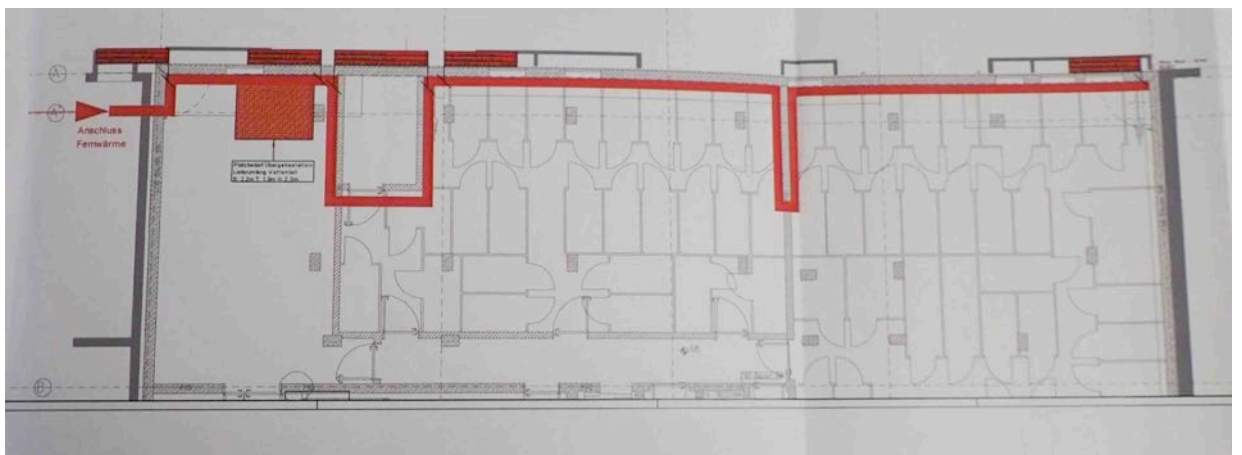
Grundriss 1. Obergeschoss

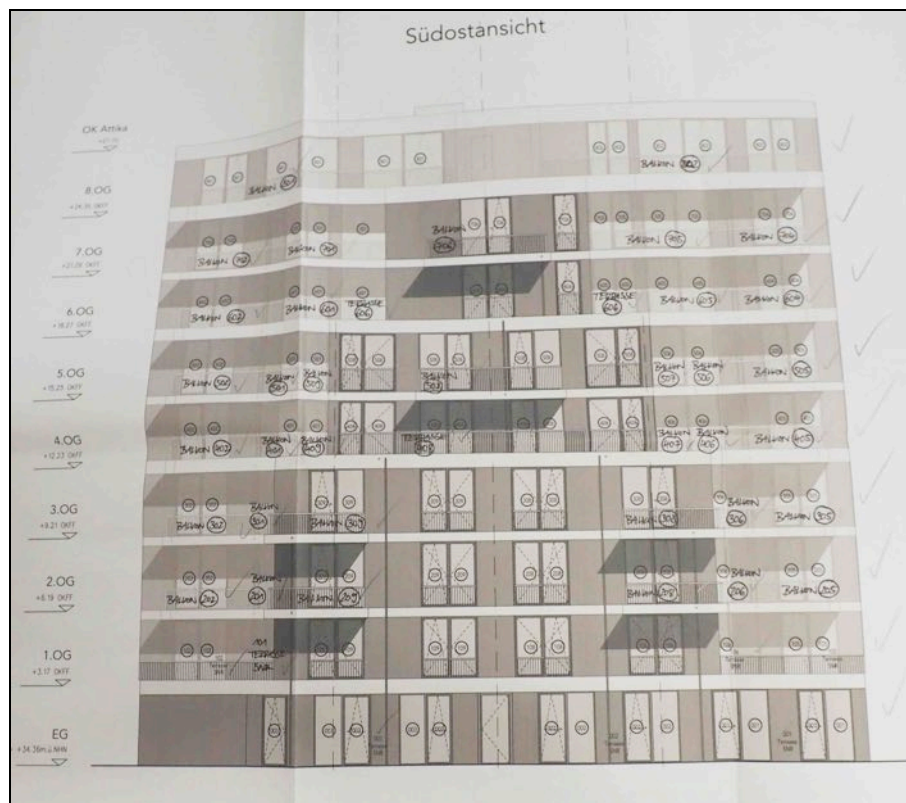


Grundriss Keller / Lage des Kellers K 108

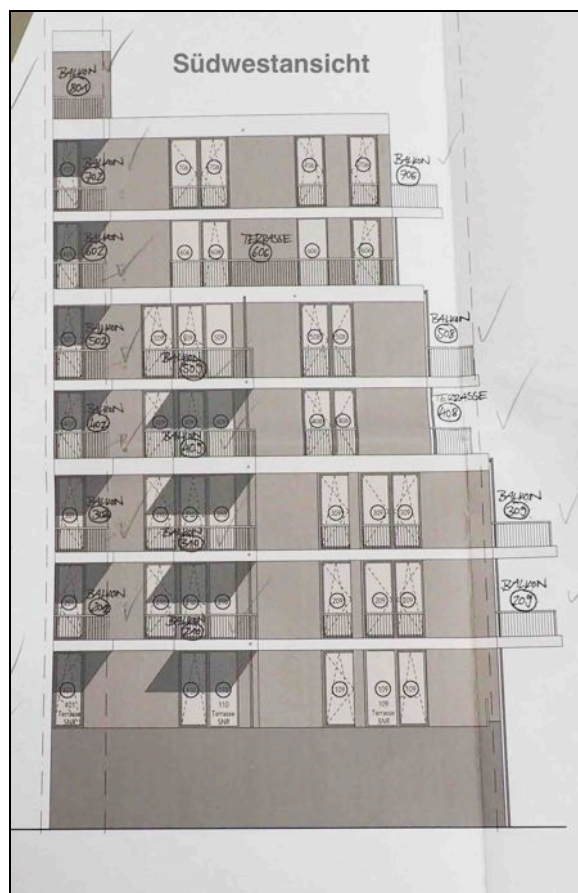


Lageplan Fernwärme (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)





Hofansicht



seitliche Hofansicht



Gebäudequerschnitt (Straße – Hof)

4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|---|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Wertermittlungsrichtlinie | (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Modell zur Ableitung der
wirtschaftl. Restnutzungsdauer | Anlage 4, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom
18.10.2012 in der zuletzt geänderten Fassung,
GAA Berlin |
| - Auszug aus der Kaufpreissammlung | vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 05.12.2024) |

Wesentliche Literatur:

- | | |
|------------------|---|
| - Sommer/Piehler | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die
Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|------------------|---|

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.