

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 65/24

**10/10.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
Nürnberger Straße 68, 69
in 10787 Berlin-Schöneberg
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz S 09
Grundbuch: Schöneberg Blatt 38178**

erstellt am: 18.02.2025

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

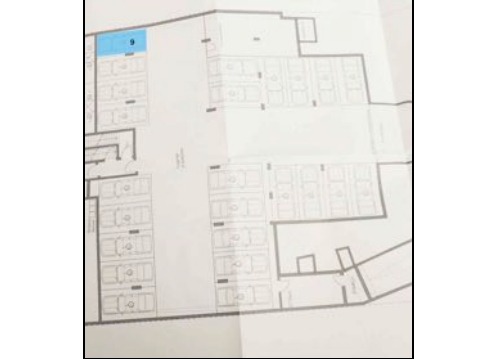
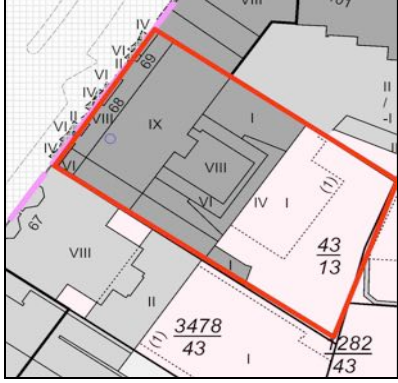
49.000,00 €

<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 des TG-Stellplatzes S 09:</u>	Der Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage des Grundstücks im UG. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Nürnberger Straße aus. Die Tiefgarage ist mit einer Schranke und zwei abschließbaren Toren gesichert.
<u>Vertragszustand:</u>	befristet vermietet mit Verlängerungsoption
<u>Vertragsdauer:</u>	01.07.2021 bis 30.06.2026

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 14 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 10/10.000 Grundbuch von Schöneberg Blatt 38178 Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nummer S 09 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, Staffelgeschosse, 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 Taubentzenstraße 	Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. S 09 Postalische Anschrift: Nürnberger Str. 68, 10787 Berlin Vertragszustand: befristet vermietet mit Verlängerungsoption Vertragsdauer: 01.07.2021 bis 30.06.2026 Kurzbeschreibung: gelegen im Untergeschoss des Gebäudes, Zufahrt von der Nürnberger Straße aus, Tiefgarage gesichert mit 2 Toren und einer Schranke, Der Kfz-Stellplatz S 09 ist im hinteren Bereich der Tiefgarage gelegen. Der Fußboden besteht aus beschichtetem Estrich.
Rückansicht  Grundriss der TG, Stellplatz S 09	 Ausschnitt Flurkarte

Verkehrswert: rd. 49.000,00 € Zum Wertermittlungsstichtag 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	14
3.3	Vergleichswertermittlung (Vergleichsfaktoren)	15
3.4	Ertragswertermittlung / Prüfung der Plausibilität	18
3.4.1	Ermittlung der Bewertungsgrundlagen	18
3.4.2	Ertragswertberechnung	19
3.4.3	Prüfung der Ergebnisse / Plausibilität	19
3.5	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	20
3.6	Angaben für das Amtsgericht	21
4.	Anlagen	22
4.1	Auszug aus der Flurkarte	22
4.2	Pläne	25
4.3	Literaturverzeichnis	27
4.4	Fotodokumentation	28

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	10/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nummer S 09
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	05.12.2024
Ortstermin:	05.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau Plaul (Sachverständige) - Hausmeister, zeitweise
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück - Außenanlagen - Gebäude innen - Tiefgarage
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 38178

Bestandsverzeichnis:

10/10.000 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 dem Tiefgaragenstellplatz
Nummer S 09

<u>Abteilung I:</u> Eigentümer:	2/ 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

4/1 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet, eingetragen am 02.02.2024

5/1 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

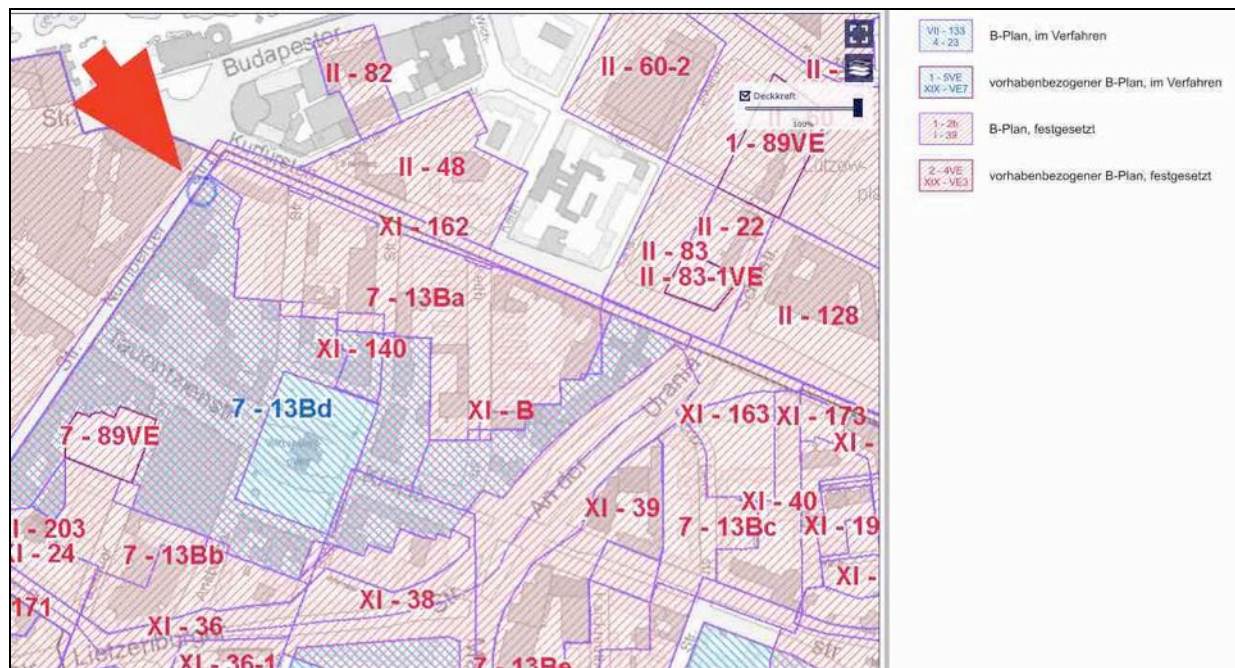
Den Wohnungen 001 bis 003, 101, 102, 105 - 110 wurden Sondernutzungsrechte an den Terrassenflächen gleicher Nummer zugeteilt.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

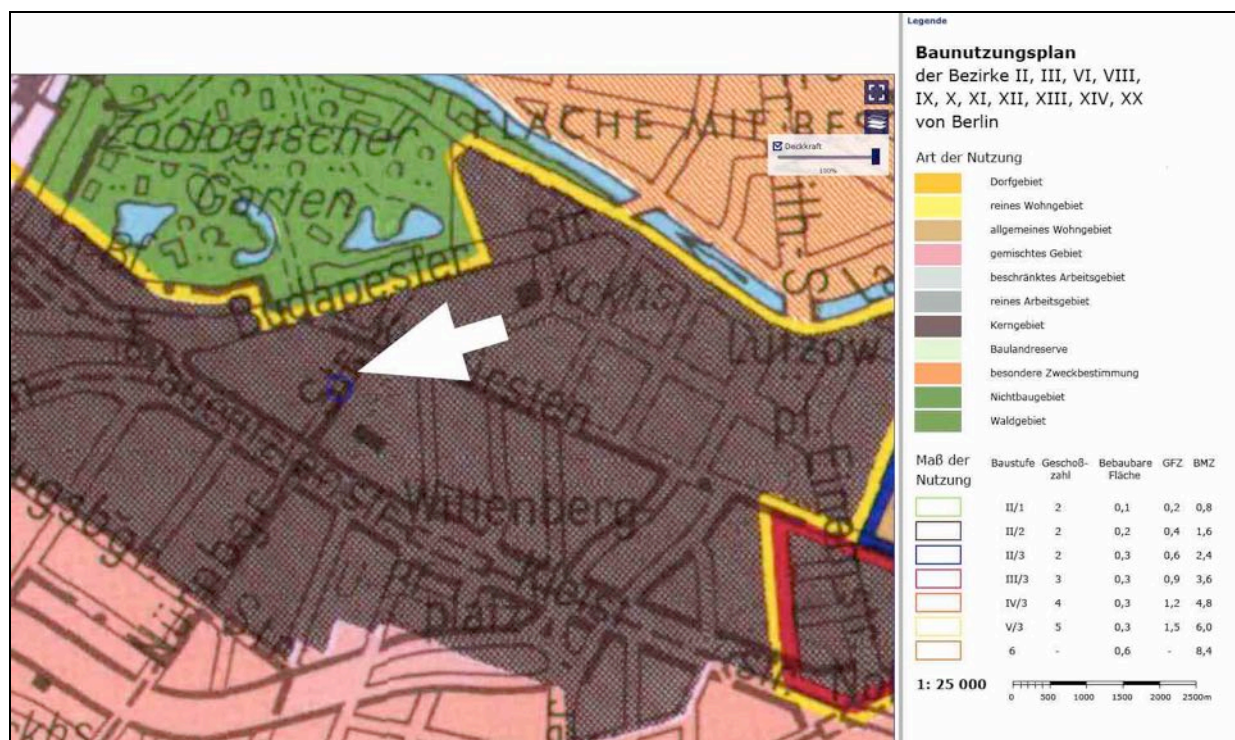
Altlasten/Kriegslasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 27.11.2024 in der Akte der SV).

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



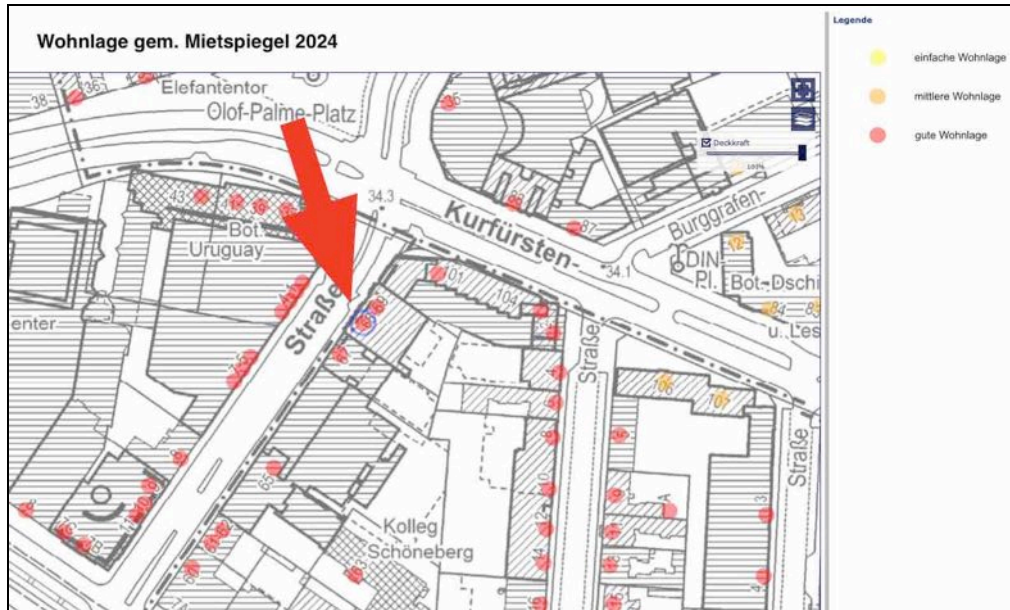
Mikrolage (innerörtliche Lage)

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.

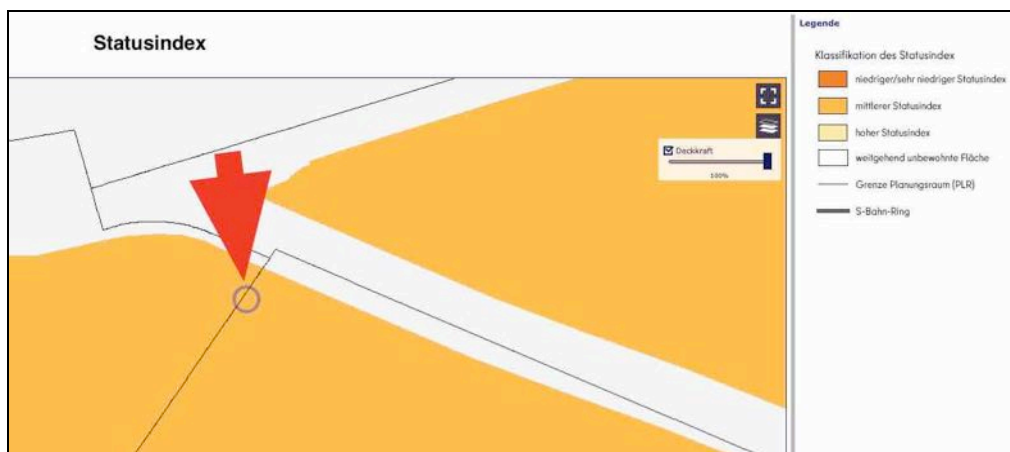
Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

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.

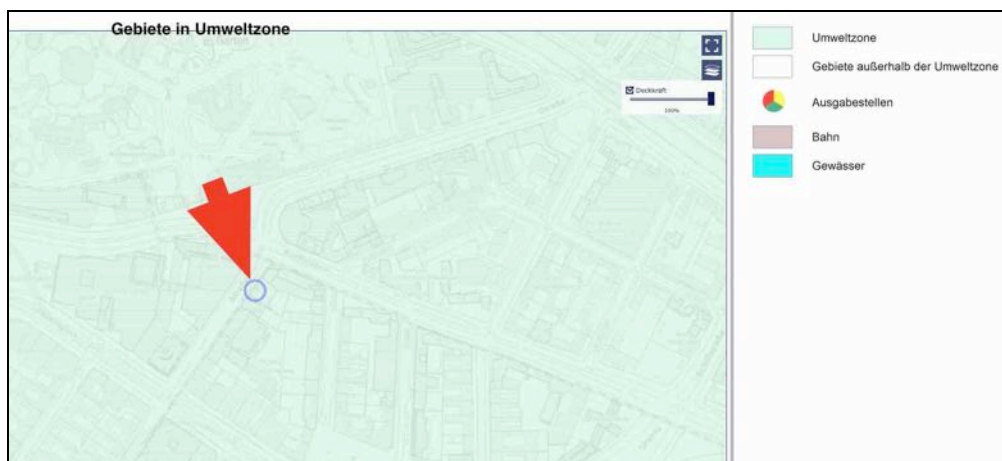
Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



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)

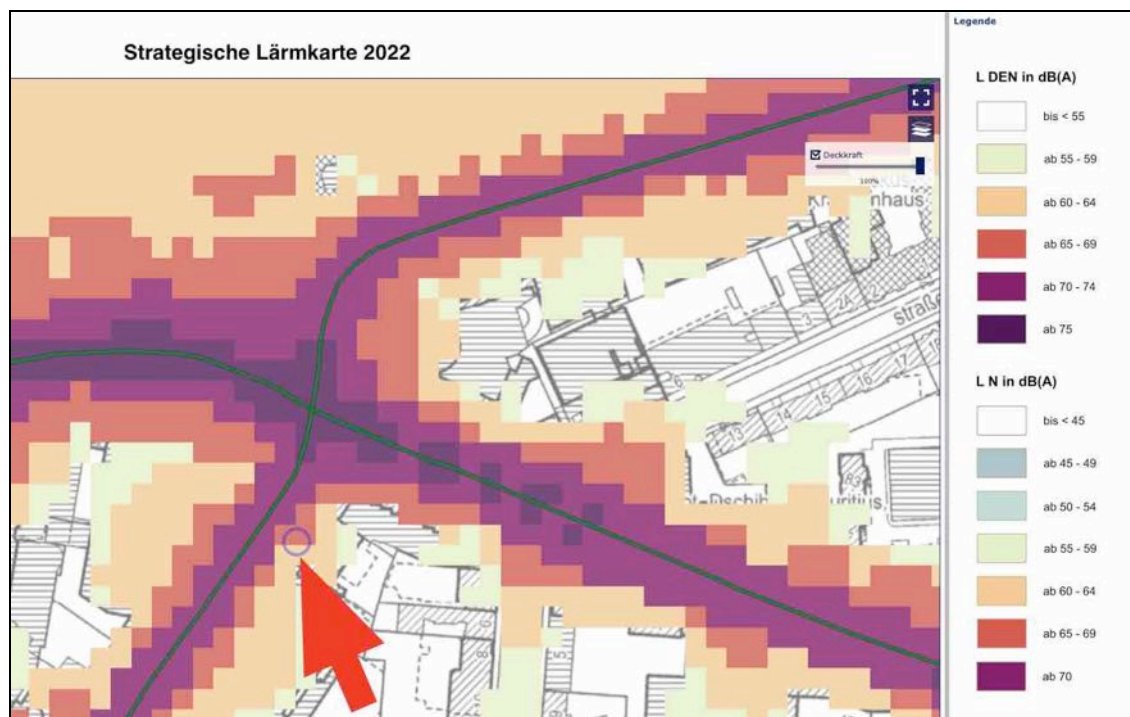
Infrastruktur

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:

01.07.2021 bis 30.06.2026

Durch schriftliche Erklärung des Mieters kann das Mietverhältnis um 3 x 2 Jahre verlängert werden oder der Mietvertrag verlängert sich „stillschweigend“ jeweils um ein Jahr.

Mieter:

XXX

Miete/Monat:

konnte nicht ermittelt werden

Wohngeld/Monat:

konnte nicht ermittelt werden

WEG-Verwaltung:

Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung des Tiefgaragenstellplatzes Nummer S 09

Das Untergeschoss mit Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, abgeschlossenem Fahrradraum, Mieterkellern und technischen Räumen erreicht man zu Fuß über das Treppenhaus und mit dem Aufzug direkt. Die Zufahrt erfolgt von der Nürnberger Straße über eine Rampe innerhalb des Gebäudes (Grunddienstbarkeit Abt. II /1.1). Die Tiefgarage ist abgeschlossen. An der Straßeneinfahrt befindet sich ein blickdichtes Tor. Eine Schranke wurde an der Abzweigung zur Rampe Nürnberger Straße 67 errichtet. Die Tiefgarage selbst ist nochmals mit einem Gittertor verschlossen. Der Fußboden besteht aus Estrich mit hochwertiger Farbbeschichtung. Die Kfz-Stellplätze sind offen und nicht einzeln abgeschlossen. Der Stellplatz S 09 befindet sich im hinteren Bereich der Tiefgarage.

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 10/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nummer S 09 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) bekannten 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. Der GAA Berlin stellt Vergleichsfaktoren für Sondereigentum an Kfz-Stellplätzen zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wird deshalb zur Ermittlung des Verkehrswertes 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. Auf der Grundlage von Vergleichsmieten wird der Ertragswert zur Prüfung der Plausibilität ermittelt.

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.

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“ oder durch Vergleichsfaktoren, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwertermittlung

Grundlage für Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes mit Hilfe von Vergleichsfaktoren 2024 für Sondereigentum an Kfz-Stellplätzen muss gemäß Anwendungsvorschrift des GAA Berlin der Bodenrichtwert 2023 als Grundlage verwendet werden.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts beträgt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2023 12.000,00 €/m² bei einer Ausweisung als Kerngebiet (M1) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,5.

Grundlage für Ertragswertermittlung

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 Stellplatz S 09: 14.449.500,00 € / 10.000 ME-Anteile = 1.444,95 €/Anteil

ME-Anteil (Stellplatz S 09) 10 x 1.444,95 €/Anteil = 14.449,50 €

Anteiliger Bodenwert, gerundet 14.500,00 €

3.3 Vergleichswertermittlung / Auswertung der Ergebnisse

„Anstelle von Vergleichspreisen können die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für Sondereigentum von Garagen, Sammelgaragen und Sondernutzungsrechten von Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen herangezogen werden.“

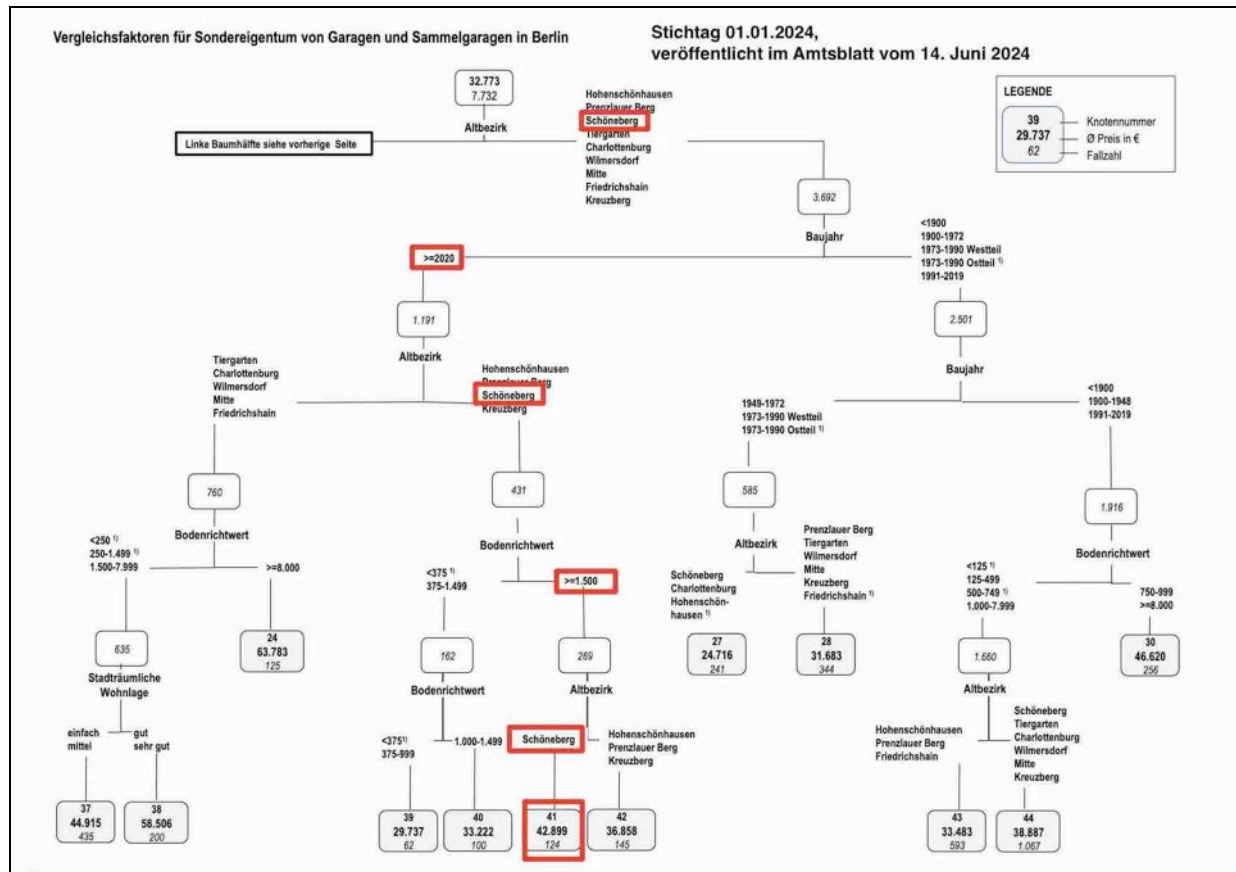
Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden vom Gutachterausschuss Berlin zur Verfügung gestellte Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt Sondereigentum an Sammelgaragen abgefragt (veröffentlicht auf der Seite des GAA Berlin, Stand 01.01.2024).

1. Objektdaten:

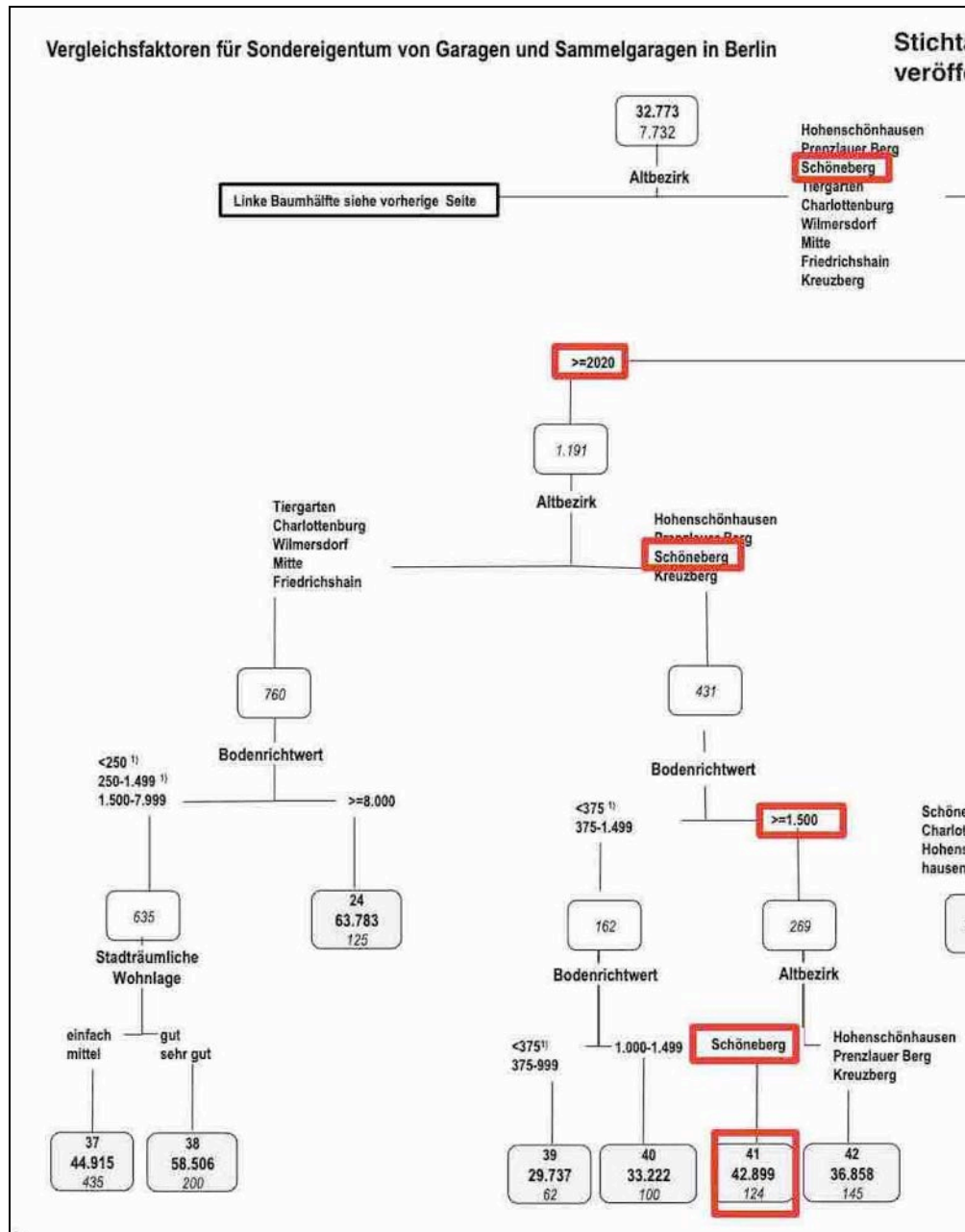
- Sondereigentum (mit eigenem Grundbuch) an einem Stellplatz in einer Sammelgarage (mehr als 3 Stellplätze)
- Schöneberg
- Baujahr 2021
- gute Lage
- Bodenrichtwert 12.000 € (für 2023)

2. Baumanalyse:

- Baum für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen (rechte Baumhälfte)
- Bodenrichtwert > 1.500 €
- Baujahr > 2020
- gute Wohnlage
- Altbezirk Schöneberg
- Vergleichsfaktor: Endknoten 41 = 42.899 €/Garagenstellplatz



Ausschnitt der Baumanalyse rechte Seite (siehe vorige Seite)



Der vorläufige Vergleichswert beträgt 42.899 €, gerundet 43.000 €.

Marktanpassung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Schöneberg in unmittelbarer Nähe zu den Ortsteilen Charlottenburg und Tiergarten. Hier werden Werte von 63.783 € (Punkt 24) ausgewiesen. Die zentrale Citylage des Stellplatzes S 09 in der Tiefgarage Nürnberger Straße 68 wird mit einem Zuschlag von 15 % berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert	rd. 43.000 €
zzgl. 15 %	+ 6.450 €
angepasster Vergleichswert	49.450 €
angepasster Vergleichswert, gerundet	49.000 €

3.4 Ertragswertermittlung / Prüfung der Plausibilität

3.4.1 Ermittlung der Bewertungsgrundlagen

Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Internetrecherche

abgefragte Daten: Nürnberger Straße 68, 69 / Umkreis ca. 1000 m
Stellplatz in Tiefgarage

Ermittelte Vergleichsmiete / Stellplatz / Monat: 140,00 €

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten (Recherche im Internet)
wird die Miete als Grundlage der Ertragswertermittlung wie folgt festgelegt:

Miete als Berechnungsbasis / Monat: 140,00 €/Stellplatz

Liegenschaftszins

(Veröffentlichung des GAA Berlin 31.12.2023)

LGZ 2,5

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten: 3 % vom Jahresrohertrag

Instandhaltung/Jahr: 100,00 € / Stellplatz in Garagen

Mietausfallwagnis: 4 % vom Jahresrohertrag für Sonstiges
(Gewerbe / Stellplätze)

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

3.4.2 Ertragswertberechnung

Bezeichnung		Miete/Monat	Monate	Jahresmiete
Stellplatz S 09		140,00 €	12	<u>1.680,00 €</u>
Jahresrohertrag				1.680,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
gem. GAA Berlin St. 31.05.23	Verwaltungskosten	3 % vom RE	50,40 €	
	Instandhaltung	pro Stellplatz	100,00 €	
	Mietausfallwagnis	4 % vom RE	67,20 €	
			217,60 €	<u>217,60 €</u>
Reinertrag				1.462,40 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	2,5 % Bezugsbasis 14.500 €			<u>362,50 €</u>
Zwischensumme				1.099,90 €
Vervielfältiger	bei 2,5 % Liegenschaftszins und 77 J. RND		34,03	37.429,60 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>14.500,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert				51.929,60 €

Der vorläufige Ertragswert beträgt: 51.929,60 €

Ertragswert gerundet 52.000,00 €

3.4.3 Prüfung der Ergebnisse / Plausibilität

Der ermittelte Vergleichswert von 49.000 € wird durch die Nähe zum Ertragswert von rd. 52.000,00 € gestützt.

Der Verkehrswert wird auf der Basis der Vergleichswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 49.000,00 €.

3.5 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Ertragswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit **rd. 52.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit **rd. 49.000,00 €** ermittelt

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

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil 10/10.000 am Grundstück

**Nürnberger Straße 68, 69 in 10787 Berlin-Schöneberg,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz Nummer S 09**

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum

Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 mit

rd. 49.000,00 €

in Worten: Neunundvierzigtausend 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, 18.02.2025

Unterschrift

3.6 Angaben für das Amtsgericht

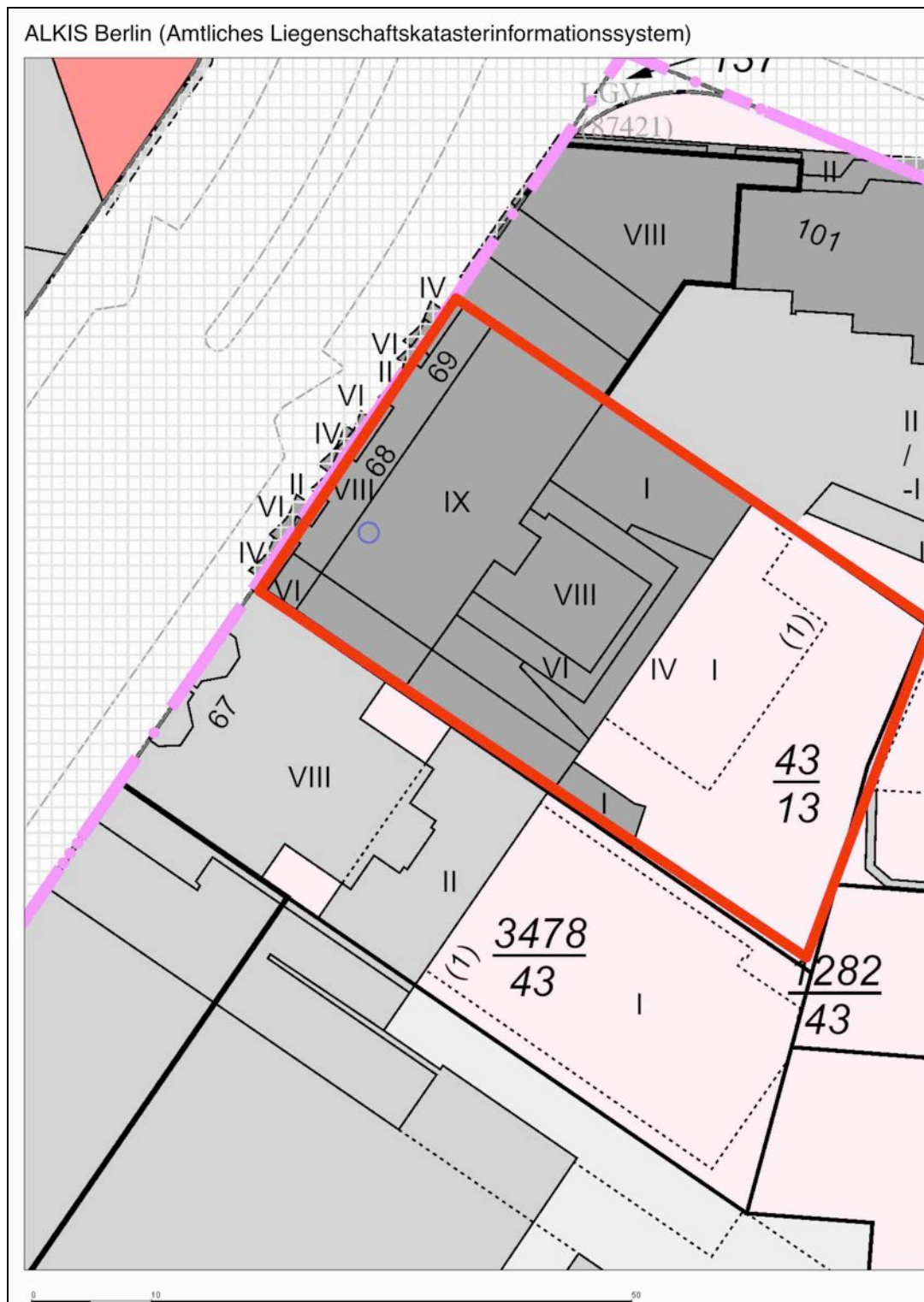
- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 27.11.2024 in der Akte der SV).
- b. Das Wohngeld konnte nicht ermittelt werden.

WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

- c. Der Tiefgaragenstellplatz ist an den Zwischenmieter XXX 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

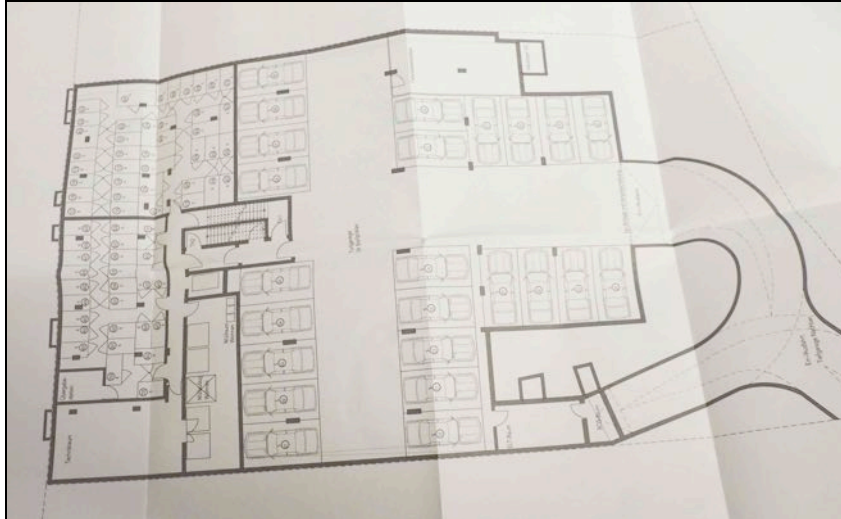


Luftbilder

Die Bilder befinden sich in der Druckausfertigung.

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss Untergeschoss



Grundriss Tiefgarage – Lage des Stellplatzes S 09



Lageplan Fernwärme (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)



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.