



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.24** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 66,18 m² Wohnfläche, vermietet, nebst Keller Nr. 24**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **7.357 m² Grundstücksfläche**



**Michendorfer Str.35, 36/38, Rehbrücker Weg 1, 2/4, Wildbergweg 1/3, Berlepschstraße
14165 Berlin-Zehlendorf**

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr.9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
76K 68/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
200.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
08.02.2024



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12
4. ANLAGEN	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3 Auszug aus der Flurkarte	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4 Grundrisse	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	13
4.6 Fotos	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.8 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.10 Baulastauskunft	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstr.9, 12203 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Michendorfer Str.35, 36/38, Rehbrücker Weg 1, 2/4, Wildbergweg 1/3, Berlepschstraße, 14165 Berlin-Zehlendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.24 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 08.02.2024 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die Treppenaufgänge der Michendorfer Straße 35,36, Rehbrücker Weg 1,2 und 4, Teilbereiche der dortigen Kellergeschosse sowie die Außenanlagen begangen. Ferner wurde die Wohnung Nr.24 sowie der dazugehörige Kellerraum im Beisein der Mieterin besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 26.10.2023)

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Düppel, Blatt 1996
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	236,06/10.000		
Grundstück:	Hof- und Gebäudefläche Michendorfer Straße 36/38		
Flur: 2	Flurstück: 59/6	Größe:	1.990m ²
Grundstück:	Hof- und Gebäudefläche Michendorfer Straße 35, Rehbrücker Weg 1 und Berlepschstraße		
Flur: 2	Flurstück: 59/374	Größe:	2.346m ²
Grundstück:	Hof- und Gebäudefläche Rehbrücker Weg 2/4, Wildbergweg 1/3 und Berlepschstraße		
Flur: 2	Flurstück: 59/52	Größe:	3.021m ²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung vom 13. August 1996 und in dem dazugehörigen Aufteilungsplan vom 2.Juli 1996 mit Nr.24 bezeichneten Wohnung ...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13. August 1996... Bezug genommen...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Steglitz-Zehlendorf in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 1,3% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +0,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14165 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2023 mit 4.046,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Steglitz-Zehlendorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 6,9% im Berichtsmonat Februar 2024 indes deutlich unter dem Berliner Mittel von 9,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Steglitz-Zehlendorf mit 1,8% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2023 als „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer offenen Bauweise geprägt.

Südlich des Bewertungsgrundstücks befinden sich Einfamilienwohnhäuser, während nördlich, östlich und westlich Geschosswohnungsbauten ähnlich des Bewertungsobjekts vorzufinden sind.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage hinreichend gesichert. Allerdings befinden sich die Einrichtungen weit überwiegend nicht in fußläufiger Entfernung.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist der Freibereich des Museumsdorfs Düppel in ca. 100m Entfernung (Luftlinie). Zudem sind die Freiflächen der umgebenden Privatgrundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die Lage ist als insgesamt vergleichsweise stark durchgrünt zu bezeichnen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Berlepschstraße	ca. 150 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Zehlendorf	ca. 1.900 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die Stadtrandlage des Objekts sowie ein Stellplatzangebot auf den Privatflächen gering bis mäßig.

Das Verkehrsaufkommen in der Berlepschstraße ist durch einen gewissen Anteil von Durchgangsverkehr sowie die dortige Buslinie leicht erhöht. Die hiermit verbundene Beeinträchtigung der zu bewertenden Wohnung wird jedoch aufgrund der Intensität der Emissionen sowie dem Umstand, dass sich diese nicht direkt angrenzend an den öffentlichen Straßenraum befindet, als untergeordnet betrachtet.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine anderweitigen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

Die Gesamtanlage

Die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts gliedert sich in 3 räumlich nicht miteinander verbundene, jedoch nebeneinanderliegende Flurstücke, die über die Berlepschstraße erschlossen sind.

Ferner besteht ein Anschluss der einzelnen Flurstücke an den Wildbergweg, den Rehbrücker Weg sowie die Michendorfer Straße. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, sei verwiesen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheinen die Flächen im Wesentlichen eben. Hierauf wurden mit Erstellung im Jahr 1961 insgesamt 4 dreigeschossige Baukörper zuzüglich einer Vollunterkellerung errichtet.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen.

Im Kellergeschoss der Wohnhäuser sind im Wesentlichen Abstellräume untergebracht, die zu Lagerzwecken genutzt werden.

Jahgangsbedingt ist von Massivbauten auszugehen. Lediglich das schwach geneigte Dach wurde möglicherweise in Holzbauweise erstellt.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegende Dämmung mit Deckschicht, wurde lediglich partiell im Giebelbereich aufgebracht.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über mehrere Treppenaufgänge. Ein Vorhandensein von Aufzugsanlagen war bei der Begehung nicht erkennbar.

Die Wärmeversorgung ist über eine Ölzentralheizungsanlage gewährleistet.

Die Freiflächen sind im Wege-, Fahr- und Parkplatzbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Partiell wurden Verschmutzungen beziehungsweise Vermoosungen im Bereich der Fassaden festgestellt.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen alters- und nutzungsbedingt typische Gebrauchsspuren auf.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken und staubarm dar. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Wohnung Nr.24 nebst Keller Nr.24

Die Wohnung Nr.24 befindet sich im 2.Obergeschoss innerhalb des Gebäudeteils Rehbrücker Weg 1, vom Ausgang aus betrachtet rechts.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Badezimmer mit Außenwandanschluss, einem Flur sowie einer Loggia. Ferner grenzt an einen der Wohnräume ein Abstellbereich an. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Die Wohnung ist mit dem kleineren Wohnraum, der Küche und dem Badezimmer nach Norden sowie mit dem Wohnzimmer, dem weiteren Wohnraum und der Loggia nach Süden ausgerichtet. Deren Belichtung ist aufgrund des Fensterflächenanteils sowie der Ausrichtung der Wohnung gut. Die Ausstattung der Einheit ist im Wesentlichen den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem durch die Bewohnerin gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen alterstypische Gebrauchsspuren auf. Besonders hingewiesen sei jedoch drauf, dass das Badezimmer im Wandbereich mit einem tapetenartigen Belag und nicht mit Fliesen versehen ist. Jener Belag löst sich bereichsweise. Partiiell wurde mit Silikon nachgearbeitet. Die betreffenden Silikonnähte sind jedoch außerordentlich unsauber erstellt worden. Das Badezimmer bedarf mittelfristig einer umfangreicheren, baulichen Überarbeitung.

Das Balkongeländer ist möglicherweise aus einem asbesthaltigen Baustoff, was nicht untypisch für das Baujahr der Anlage ist.

Der zur Wohnung gehörige Kellerraum Nr.24 ist über den gleichen Treppenraum zu erreichen, über den auch die Wohnung erschlossen ist.

Es handelt sich hierbei um einen mit einer Holzkonstruktion abgetrennten Verschlag, der über ein Fenster verfügt.

Nicht zuletzt aufgrund seiner Größe ist dieser sehr gut zu Lagerzwecken geeignet.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1961
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 28.08.2023	
Flurstück 59/6	1.990 m²
Flurstück 59/374	2.346 m²
Flurstück 59/52	3.021 m²
gesamt	7.357 m²
Wohnfläche	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.02.2024 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	66,18 m²
Vertragszustand	
gemäß Angabe des Bewohners bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß persönlicher Angabe der Bewohnerin bei der Besichtigung die Höhe der Netto-/Kaltmiete ist nicht bekannt <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	brutto/warm 608,00 €
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.02.2024	401,01 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.02.2024, aktuell	rd. 207.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.02.2024	keine zu erwarten
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.07.2023 sowie Angabe im Energiepass	Ölzentral
Energiepass	
bedarfsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 13. August 1996 wurde eingesehen. Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 48 Wohnungseigentume aufgeteilt. Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.07.1996. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Aufteilungspläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Die Kellerabstellräume sind im Wesentlichen den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Zum Bewertungsobjekt gehört hiernach das „Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Rehbrücker Weg 1, 2.OG rechts, nebst einem Kellerraum, belegen im Untergeschoss des Hauses Rehbrücker Weg 1 und mit der Nr.24 bezeichnet...“.

Sondernutzungsrechte etwa an Gartenflächen o.ä. sind nicht begründet.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

2.6 Mietverhältnisse

Von der Bewohnerin der zu bewertenden Einheit wurde ein Mietvertrag zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Hiernach ist die Wohnung Nr.24 seit dem 01.09.1961 an diese und eine weitere, jedoch bereits verstorbene Person vermietet.

Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag.

Mietgegenstand ist die „Wohnung in dem Hause Berlin-Zehlendorf-Straße 609, Nr.1 im II. Geschoss...“ sowie ein nicht näher bezeichneter Kellerraum.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich um das Bewertungsobjekt handelt. Die Miethöhe beläuft sich laut Angabe der Bewohnerin auf den unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert. Die Höhe der Netto-/Kaltmiete ist nicht bekannt. Ferner wurde kein Nachweis von der Mieterin zur Miethöhe vorgelegt.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorerwähnten Mietvertrag verwiesen, der hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

Ferner wurde nachträglich, am 07.03.2024, eine „Mietvertragsergänzung“ vom 18.04.2001/07.02.2001 zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Hierin heißt es unter anderem wie folgt: „Eine Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Absatz 2 Nr.2 BGB (Eigenbedarf) und des § 564b Absatz 2 Nr.2 BGB (wirtschaftliche Verwertung) ist ausgeschlossen... Sofern Mieterhöhungsverlangen insbesondere nach § 2 MHG durchgeführt werden, wird grundsätzlich auf den Mietspiegel Bezug genommen... Der Vermieter verpflichtet sich, bei Modernisierung nur Maßnahmen durchzuführen, die den „allgemein üblichen“ Standard nicht erheblich überschreiten... Als „allgemein üblich“ gilt der Standard von geförderten Wohnungsbaumaßnahmen...“.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Bei der zu bewertenden Anlage handelt es sich um einen einstmals öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.02.2024 bestehen jedoch keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde von der WEG-Verwaltung in deren E-Mail vom 07.02.2024 genannt und ist mit einer Angabe im Mietvertrag identisch.

Ferner wurde diese von der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Aufteilungspläne ermittelt. Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese verwendet. Im Übrigen ist ein grafischer Abgriff erfolgt. Das Ergebnis versteht sich insofern überschlägig, bestätigt jedoch der Größenordnung nach den Wert der WEG-Verwaltung. Dieser wird insofern als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 06.03.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 30.04.1962 festgesetzten Bebauungsplans X-9a.

Dieser sieht hinsichtlich der Wohngebäude eine Bebauung analog des Bestandes vor.

Ferner sind ein „Reines Wohngebiet“ mit einer Flachdachbebauung sowie separat ausgewiesene Wageneinstellplätze vorgesehen, wobei tatsächlich anstatt von Garagenzeilen offene Stellplätze errichtet wurden. Ungeachtet dessen wird ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 06.03.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 02.01.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 02.01.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 15.01.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Michendorfer Straße, Rehbrücker Weg und Wildbergweg. Offensichtlich wurde bei der Aufzählung die Berlepschstraße vergessen.

Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 10.01.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die STRABAG Residential Property Services GmbH, Freiheit 6, 13597 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt 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“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	08.02.2023 – 08.02.2024	08.02.2024
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf	Steglitz-Zehlendorf
Typ. Geschossflächenzahl	bis 2,0	0,4
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel	mittel
Baujahr	1950 – 1979	1961
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Auswahl der Vergleichsobjekte auf eine Lage mit einer typischen Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,0 eingeschränkt wurde. Grund hierfür ist, dass solche Objekte nicht in die Auswertung einfließen, die sich in einer stark verdichteten Stadtlage befinden.

Die sich so ergebenden, insgesamt 36 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Jene Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass einer der Kauffälle vorab aus der Liste der Vergleichsobjekte eliminiert wurde. Es handelt sich um einen solchen mit einem Kaufpreis von rd. 7.800,00€/m². Jener vergleichsweise sehr hohe Kaufpreis korrespondiert nicht mit dem Marktsegment des Bewertungsobjekts und geht nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der Vergleichskaufpreise bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer stark frequentierten Durchgangsstraße gelegen sind.

Diese werden aufgrund der dortigen, geringeren Aufenthaltsqualität sowie der Emissionsbelastung der Vergleichswohnungen mit einem Aufschlag versehen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss oder Hochparterre

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss oder Hochparterre, während das Bewertungsobjekt im Obergeschoss gelegen ist.

Eine Anordnung im Erdgeschoss oder Hochparterre wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner werden Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.

Insofern wird davon ausgegangen, dass für jene Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird.

Mithin wird auf die Kauffälle im Erdgeschoss oder im Hochparterre ein Zuschlag vorgenommen, um diese an die Lage des Bewertungsobjekts im Obergeschoss wertmäßig anzupassen.

Garagen und Stellplätze

Es ist bekannt, dass ein Teil der Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht oder ein Sondereigentum an einem Stellplatz oder eine Garage beziehungsweise Tiefgarage verfügt, während dem Bewertungsobjekt kein Stellplatz zugeordnet ist.

Auf jene Kauffälle wird ein entsprechender Abschlag vorgenommen, da die Stellplätze eine Kaufpreiserhöhung zur Folge gehabt haben dürften.

Dabei wird zwischen solchen mit Garagen und offenen Stellplätzen unterschieden.

Lage an einer Grünfläche

Einige der Vergleichskauffälle sind an einer Grünfläche gelegen. Der Umstand ist mit einer erhöhten Lagequalität verbunden, da der Ausblick auf eine derartige Fläche eine besondere Attraktivität darstellt. Hinzu kommt, dass die betreffenden Vergleichsobjekte aufgrund des damit verbundenen Weitblicks überdurchschnittlich gut belichtet sein dürften.

Der Umstand geht mit einem entsprechenden Abschlag auf jene Vergleichskauffälle in die Bewertung ein.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten.

Dazu tragen neben fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe u.a. auch der Mangel an Baumaterialien sowie ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse bereits seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die wirtschaftlichen Möglichkeiten eines fiktiven Erwerbers vermindert.

Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränkten den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich das Zinsniveau bereits seit Beginn des Jahres 2022 deutlich erhöht, was Finanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahr von -5% ermittelt. Im Übrigen ist von einer Fortsetzung des Trends bis zum Stichtag auszugehen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 5%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnung hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit

Nachtrag zum Mietvertrag

Wie unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ bereits beschrieben, wurde in 2001 eine Ergänzung zum Mietvertrag vorgenommen. Wesentlicher Inhalt derselben ist ein Verzicht auf Eigenbedarfskündigung, eine Kopplung von Mieterhöhungsverlangen an den Berliner Mietspiegel sowie ein Verzicht auf Modernisierungen jenseits des „allgemein üblichen“ Standards. Auf die Ausführungen unter dem vorbeschriebenen Punkt „Mietverhältnisse“ wird verwiesen.

Die Vereinbarung stellt eine Einschränkung eines Erwerbers dar, die in Form eines weiteren Abschlags in die Ermittlung des Vergleichswertes einfließt.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.24 auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich insofern wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 200.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt und das Umfeld gut durchgrünt. Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit einem weniger nachgefragten Baujahr, was deren Repräsentationswert mindert.

Das Badezimmer bedarf mittelfristig einer baulichen Aufwertung.

Zudem sieht ein Nachtrag zum Mietvertrag u.a. einen Verzicht auf eine Eigenbedarfskündigung vor.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 200.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beläuft sich auf 401,01 €.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Dessen Name wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht gemäß Angabe der WEG-Verwaltung nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die sich innerhalb des Bewertungsobjekts befinden und die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 8. März 2024

Dipl.-Ing. U. Schäfer





3.6 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes														
Nr.	Kauf-datum	Bau-jahr	Ge-schoss	Wohn-fläche	erzielter Preis je m ² /Wohn-fläche	Lage an Haupt-straße	Lage an Grün-fläche	Lage im EG/Hoch-parterre	Garage	Wagen-einstell-platz	Zwi-schen-wert	konjunk-turelle An-passung	gesamt	
				m ²	€/m ²	10% €/m ²	-10% €/m ²	10% €/m ²	-10%	-5%	€/m ²	%	€/m ²	
1	02/23	1964	EG	64,73	2.704,00			270,40			2.974,40	-5,0%	2.825,68	
2	03/23	1959	EG	49,89	3.408,00		-340,80	340,80		-170,40	3.237,60	-4,6%	3.089,21	
3	04/23	1968	OG	36,02	3.054,00						3.054,00	-4,2%	2.926,75	
4	04/23	1969	OG	80,60	3.660,00	366,00				-183,00	3.843,00	-4,2%	3.682,88	
5	05/23	1961	EG	57,60	4.601,00			460,10			5.061,10	-3,8%	4.874,34	
6	05/23	1961	OG	55,94	3.843,00						3.843,00	-3,8%	3.698,89	
7	05/23	1971	OG	38,40	3.594,00	359,40			-359,40		3.594,00	-3,8%	3.459,23	
8	05/23	1960	OG	62,60	2.556,00	255,60					2.811,60	-3,8%	2.706,17	
9	06/23	1954	OG	54,63	4.393,00						4.393,00	-3,3%	4.246,57	
10	06/23	1959	OG	38,60	2.565,00						2.565,00	-3,3%	2.479,50	
11	06/23	1954	OG	72,98	4.090,00						4.090,00	-3,3%	3.953,67	
12	06/23	1970	HP	75,84	5.142,00			514,20			5.656,20	-3,3%	5.467,66	
13	06/23	1969	OG	83,80	3.341,00	334,10				-167,05	3.508,05	-3,3%	3.391,12	
14	06/23	1964	EG	66,55	2.404,00			240,40			2.644,40	-3,3%	2.556,25	
15	06/23	1968	EG	52,45	3.394,00			339,40			3.733,40	-3,3%	3.608,95	
16	07/23	1964	EG	34,59	2.746,00			274,60			3.020,60	-2,9%	2.932,50	
17	08/23	1973	OG	75,07	3.530,00						3.530,00	-2,5%	3.441,75	
18	09/23	1974	OG	47,70	3.040,00				-304,00		2.736,00	-2,1%	2.679,00	
19	09/23	1954	OG	60,73	3.162,00						3.162,00	-2,1%	3.096,13	
20	09/23	1968	OG	52,45	3.550,00	355,00					3.905,00	-2,1%	3.823,65	
21	10/23	1963	OG	53,00	2.981,00					-149,05	2.831,95	-1,7%	2.784,75	
22	10/23	1962	EG	49,38	3.848,00			384,80			4.232,80	-1,7%	4.162,25	
23	10/23	1972	EG	64,20	2.336,00			233,60		-116,80	2.452,80	-1,7%	2.411,92	
24	11/23	1965	OG	53,00	4.057,00		-405,70				3.651,30	-1,3%	3.605,66	
25	11/23	1955	OG	52,70	4.137,00						4.137,00	-1,3%	4.085,29	
26	11/23	1957	OG	44,00	1.591,00						1.591,00	-1,3%	1.571,11	
27	11/23	1954	OG	91,93	3.263,00						3.263,00	-1,3%	3.222,21	
28	11/23	1954	OG	48,71	2.464,00						2.464,00	-1,3%	2.433,20	
29	11/23	1974	OG	81,20	1.847,00					-92,35	1.754,65	-1,3%	1.732,72	
30	11/23	1974	EG	42,60	1.878,00			187,80		-93,90	1.971,90	-1,3%	1.947,25	
31	12/23	1963	OG	72,80	2.541,00						2.541,00	-0,8%	2.519,83	
32	12/23	1958	OG	73,69	3.800,00						3.800,00	-0,8%	3.768,33	
33	12/23	1971	EG	53,50	3.551,00			355,10	-355,10		3.551,00	-0,8%	3.521,41	
34	12/23	1973	EG	86,01	4.302,00			430,20			4.732,20	-0,8%	4.692,77	
35	12/23	1959	OG	49,40	4.049,00						4.049,00	-0,8%	4.015,26	
im Mittel													3.276,65	
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts														
					66,18 m ²	x	x	3.276,65 €/m ²	=					216.848,55 €
Abschlag wg. Nachtrag zum Mietvertrag, wie erwähnt, psch.											-5,0%			-10.842,43 €
Abschlag wg. Ausstattung des Badezimmers, wie erwähnt, psch.											-2,5%			-5.421,21 €
													200.584,91 €	
angepasster Vergleichswert, gerundet													200.000,00 €	