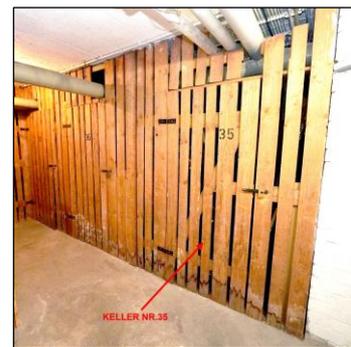




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.35** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, 36,64m² Wohnfläche, vermietet, nebst Keller Nr. 35**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **3.656 m² Grundstücksfläche**



Berlepschstr. 147/151 Ecke Fercher Straße, 14165 Berlin-Zehlendorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr.9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
76K 78/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
110.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
31.01.2025



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	5
2.5 Teilungserklärung	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Wohnflächenangabe	6
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulasten	7
2.13 Erschließung	7
2.14 Bodenverunreinigungen	7
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vergleichswertverfahren	8
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11
3.6 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	12



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 Berlepschstr.147/151 Ecke Fercher Straße, 14165 Berlin-Zehlendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.35 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr.35 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 31.01.2025 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Mieter der Wohnung Nr.35 sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden der Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses sowie die Außenanlagen begangen.

Ferner wurden die Wohnung Nr.35 in allen ihren Räumen sowie der Keller Nr.35 besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 02.10.2024)

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Düppel, Blatt 2055
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	124,39/10.000
Grundstück:	Hof- und Gebäudefläche Berlepschstraße 147/151 Ecke Fercher Straße
Flur:	2
Flurstück:	59/90
Größe:	3.656 m 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.35 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 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Steglitz-Zehlendorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsverlust von -0,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +0,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14165 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 4.336,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Steglitz-Zehlendorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 6,9% im Berichtsmonat Januar 2025 indes deutlich unter dem Berliner Mittel von 10,2%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Steglitz-Zehlendorf mit 2,0% 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 2024 als „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer offenen Bauweise geprägt. Südlich des Bewertungsgrundstücks befinden sich Neubauten, die offensichtlich erst in den letzten Jahren entstanden sind. Östlich befinden sich Einfamilienwohnhäuser, während nördlich und westlich Grünflächen 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 vorgenannte Freibereich des Museumsdorfs Düppel sowie der vorerwähnte Grünstreifen westlich des Bewertungsgrundstück. 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	unmittelbar
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

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und über die Berlepschstraße erschlossen. Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint dieses im Wesentlichen eben.

Hierauf wurde mit Erstellung im Jahr 1962 ein freistehender, 6-geschossiger 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 einem Massivbau auszugehen. Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegende Dämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über mehrere Treppenaufgänge, an die zudem Aufzugsanlagen angegliedert sind.

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. 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.35 nebst Keller Nr.35

Die Wohnung Nr.35 befindet sich im 5.Obergeschoss innerhalb des Gebäudeteils der Berlepschstr.149, vom Ausgang aus betrachtet in der Mitte. Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit einer kleineren, separaten Küche, einem Badezimmer ohne Außenwandanschluss, einem Flur sowie einer Loggia. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Aufgrund der Lage der zu bewertenden Wohnung innerhalb des Gebäudes ist diese ausschließlich nach Süden zur Gartenseite ausgerichtet. Die Einheit ist mit Holzverbundfenstern ausgestattet.

Innerhalb des Wohnraums befindet sich ein Teppichboden.

Die Küche ist mit einem PVC-Belag versehen.

Der Boden des Badezimmers ist roh belassen. Die Wände sind mit einer Folie beklebt. Innerhalb des Bades befinden sich ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, ein Handwaschbecken sowie eine freistehende Badewanne mit Metallschürze. Die dortigen Leitungen verlaufen vor den Wänden.

Der zur Wohnung gehörige Kellerraum Nr.35 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 kein eigenes Fenster verfügt. Nicht zuletzt aufgrund seiner Größe ist dieser sehr gut zu Lagerzwecken geeignet.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem schlechten Zustand. Wände und Böden weisen altersbedingte, überwiegend sehr deutliche Gebrauchsspuren auf. Die an den Wänden befindliche Folie im Badezimmer hat sich bereichsweise gelöst. Der dortige Rohfußboden wurde partiell ausgebessert, wobei eine optische Überarbeitung der betreffenden Bereiche unterblieben ist.

Laut Angabe des Bewohners sind der Durchlauferhitzer sowie eine der Herdplatten defekt.

Die Holzrahmen der Fenster weisen erhebliche, witterungsbedingte Schädigungen auf. Zudem sind diese gemäß Auskunft des Mieters nicht schlagregendicht. Die dortigen Tücher im Fensterbrettbereich deuten auf den Umstand hin.

Der Kellerraum weist keine Besonderheiten auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

1962

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 31.10.2024

3.656 m²

Wohnfläche

gemäß Angabe der Eigentümerin aus E-Mail vom 26.07.2023 sowie laut Angabe im Wirtschaftsplan 2025

36,64m²

sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des Bewohners bei der Besichtigung beziehungsweise laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß Mieterhöhungsverlangen vom 29.06.2017 sowie Angabe des Mieters, netto/kalt <i>entspricht</i> <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	261,23 € 7,13 €/m ²
Wohngeld, monatlich	
gemäß Wirtschaftsplan 2025	199,99 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 13.02.2025 per 31.12.2023	rd. 27.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 13.02.2025	keine geplant
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.07.2023	Ölzentral
Energiepass	
verbrauchsabhängig	liegt vor

2.5 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 13. August 1996 wurde eingesehen. Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 54 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 Berlepschstraße 149, 5.OG mitte, nebst einem Kellerraum, belegen im Untergeschoss des Hauses Berlepschstraße 149 und mit der Nr.35 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

Gemäß dem bei der Besichtigung vom Bewohner vorgelegten Mietvertrag ist die zu bewertende Einheit seit dem 01.03.1996 an diesen vermietet.

Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag.

Die Höhe der Netto-/Kaltmiete ergibt sich aus dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert. Diese wurde in Form eines Mieterhöhungsverlangens vom 29.06.2017 durch den Mieter belegt.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Unterlagen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

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 18.10.2024 bestehen jedoch keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus einer Liste der Eigentümerin übernommen, die diese mit E-Mail vom 26.07.2023 übersandt hatte. Der dort genannte Wert ist im Übrigen mit der Angabe im Mieterhöhungsverlangen vom 26.09.2017 sowie im Einzelwirtschaftsplan identisch.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird die Wohnfläche der Eigentümerin 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 aus dem Geoportal Berlin vom 10.03.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 30.04.1962 festgesetzten Bebauungsplans X-9a.

Dieser sieht hinsichtlich des Wohnhauses eine Bebauung analog des Bestandes vor.

Ferner sind ein „Reines Wohngebiet“ mit einer Flachdachbebauung sowie separat ausgewiesene Wageneinstellplätze vorgesehen, wobei tatsächlich anstatt einer Garagenzeile 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 aus dem Geoportal Berlin vom 10.03.2025 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 09.08.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 09.08.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

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 30.07.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Berlepschstraße.

Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu entrichten.

Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

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 26.07.2024 (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 falsch 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 Gutachterausschuss 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	31.01.2024 – 31.01.2025	31.01.2025
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf	Steglitz-Zehlendorf
Typ. Geschossflächenzahl	bis 2,0	0,4
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel	mittel
Baujahr	1950 – 1979	1962
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Pent-housewohnung)	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 Stadt-lage befinden.

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

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

Einer der Kauffälle, der mit einem lebenslangen Wohnungsrecht belastet ist, fällt vorab aus der Kaufpreisauswertung heraus.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der Vergleichskaufpreise bekannt ist, kann die Mik-rolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Vergleichskauf-fälle 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

Ein größerer Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Erdgeschoss oder Hochparterre, wäh-rend das Bewertungsobjekt im Obergeschoss gelegen ist.

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

Ferner wird 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 Hochparterre ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Obergeschoss wertmäßig anzupassen.

Garagen und Stellplätze

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

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

Dabei wird zwischen solchen in Garagen und offenen Stellplätzen unterschieden.

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 bis dato eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat.

Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert.

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

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahr von -3% ermittelt, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer entsprechenden 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 der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Berücksichtigung des Zustands der zu bewertenden Wohnung

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem schlechten Zustand. Diese bedarf kurz- bis mittelfristig einer umfangreichen, baulichen Aufwertung, um deren Vermietbarkeit nachhaltig zu sichern.

Der Umstand geht mit einem gesonderten Abschlag in die Bewertung ein.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.35 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 110.000,00 €

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 zu einer Einschränkung der Beschaffung von Fremdkapital fiktiver Erwerber führt.

Die Gesamtanlage weist ein weniger nachgefragtes Baujahr auf, was den Repräsentationswert der zu bewertenden Wohnung entsprechend mindert.

Im Übrigen befindet sich diese in einem schlechten Zustand und bedarf kurz- bis mittelfristig einer umfangreicheren, baulichen Aufwertung zur Gewährleistung deren Vermietbarkeit.

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

Verkehrswert von 110.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die STRABAG Residential Property Services GmbH, Freiheit 6, 13597 Berlin. Ein Verwalternachweis liegt einem gesonderten Schreiben zu diesem Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf mtl. 199,99 €.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch kein 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) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 14. März 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer





3.6 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes												
Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter	Lage an	Lage im	Garage	Wagen-	Zwischen-	konjunk-	gesamt	
				Preis je m ² /Wohn- fläche	Haupt- straße 10%	EG 10%		einstell- platz -5%	wert	turelle An- passung		
				€/m ²	€/m ²	€/m ²			€/m ²	%	€/m ²	
1	02/24	1961	EG	3.269,00		326,90				3.595,90	-2,8%	3.497,01
2	02/24	1955	OG	3.270,00						3.270,00	-2,8%	3.180,08
3	03/24	1966	OG	4.541,00						4.541,00	-2,5%	4.427,48
4	03/24	1958	EG	2.699,00		269,90				2.968,90	-2,5%	2.894,68
5	03/24	1959	EG	1.545,00		154,50				1.699,50	-2,5%	1.657,04
6	03/24	1965	EG	2.544,00	entfällt wg. Wohnungsrecht							
7	03/24	1955	EG	2.388,00		238,80				2.626,80	-2,5%	2.561,13
8	04/24	1959	EG	2.901,00		290,10		-145,05		3.046,05	-2,3%	2.977,51
9	04/24	1963	EG	3.347,00	334,70	334,70				4.016,40	-2,3%	3.926,03
10	04/24	1958	OG	3.683,00						3.683,00	-2,3%	3.600,13
11	04/24	1957	EG	5.406,00		540,60				5.946,60	-2,3%	5.812,80
12	04/24	1969	EG	2.889,00	288,90	288,90	-288,90			3.177,90	-2,3%	3.106,40
13	04/24	1967	OG	4.173,00						4.173,00	-2,3%	4.079,11
14	04/24	1968	EG	3.627,00		362,70				3.989,70	-2,3%	3.899,93
15	05/24	1968	OG	3.205,00	320,50					3.525,50	-2,0%	3.454,99
16	05/24	1959	EG	8.290,00		829,00				9.119,00	-2,0%	8.936,62
17	05/24	1973	OG	2.318,00	231,80			-115,90		2.433,90	-2,0%	2.385,22
18	05/24	1956	OG	8.491,00						8.491,00	-2,0%	8.321,48
19	06/24	1973	EG	2.512,00		251,20				2.763,20	-1,8%	2.714,84
20	06/24	1959	EG	3.018,00	301,80	301,80				3.621,60	-1,8%	3.558,22
21	07/24	1964	EG	2.602,00		260,20		-130,10		2.732,10	-1,5%	2.691,12
22	07/24	1957	EG	3.178,00		317,80				3.495,80	-1,5%	3.443,36
23	08/24	1965	OG	1.433,00						1.433,00	-1,3%	1.415,09
24	08/24	1964	OG	2.329,00						2.329,00	-1,3%	2.299,89
25	09/24	1962	EG	2.738,00		273,80				3.011,80	-1,0%	2.981,68
26	10/24	1958	OG	3.241,00	324,10			-162,05		3.403,05	-0,8%	3.377,53
27	10/24	1971	EG	5.226,00		522,60		-261,30		5.487,30	-0,8%	5.446,15
28	10/24	1972	OG	2.869,00				-143,45		2.725,55	-0,8%	2.705,11
29	11/24	1968	EG	2.774,00		277,40				3.051,40	-0,5%	3.036,14
30	11/24	1955	OG	3.785,00						3.785,00	-0,5%	3.766,08
31	11/24	1972	EG	6.529,00		652,90				7.181,90	-0,5%	7.145,99
32	11/24	1958	HP	4.545,00		454,50				4.999,50	-0,5%	4.974,50
33	11/24	1958	EG	3.456,00		345,60				3.801,60	-0,5%	3.782,59
34	11/24	1955	OG	3.342,00						3.342,00	-0,5%	3.325,29
35	12/24	1960	EG	2.876,00	287,60	287,60				3.451,20	-0,3%	3.442,57
36	12/24	1969	EG	2.979,00		297,90		-148,95		3.127,95	-0,3%	3.120,13
37	12/24	1956	EG	8.962,00	896,20	896,20				10.754,40	-0,3%	10.727,54
38	12/24	1961	OG	2.877,00	287,70					3.164,70	-0,3%	3.156,79
39	12/24	1955	EG	2.175,00		217,50				2.392,50	-0,3%	2.386,52
40	12/24	1955	EG	2.330,00		233,00				2.563,00	-0,3%	2.556,59
41	12/24	1955	EG	2.309,00		230,90				2.539,90	-0,3%	2.533,55
42	12/24	1964	OG	2.096,00						2.096,00	-0,3%	2.090,76
43	01/25	1958	OG	4.586,00						4.586,00	0,0%	4.586,00
im Mittel											3.313,29	
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts												
				36,64 m ²	x	3.313,29 €/m ²	=			121.398,90 €		
Abschlag wg. schlechtem Zustand, psch.								-10%			-12.139,89 €	
gesamt											109.259,01 €	
angepasster Vergleichswert, gerundet											110.000,00 €	