

Dipl.-Ing. Steffen Bachmann

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- IHK zu Berlin -

Buchwaldzeile 58
14089 Berlin-Gatow

Telefon 030 - 362 33 90
Fax 030 - 361 09 70

Gutachten Nr. 03209/24

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Brauerstraße 15
- Wohnung Nr. 1 -
in 12209 Berlin-Lichterfelde

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 09. April 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Aktenzeichen: 76 K 83/23
Zwangsverwaltung: -

Ortsbesichtigung: Dienstag, 26. März 2024 (Außenbesichtigung)
Dienstag, 09. April 2024 (Innenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 839,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 916 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): AR1, T01, T02, P06
Wohn-/Nutzfläche: 67,79 m² (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1994
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Brauerstraße 15, Erdgeschoss hinten rechts
Räume: 2 Zimmer, Bad, Küche, Terrasse und Garten T01,
Terrasse T02
Nebenräume: Kellerverschlag AR 1
Pkw-Stellplatz: SNR P06
Verfügbarkeit: vermietet, siehe auch Punkt 5.4 im Gutachten
Zustand Gebäude: baualtersgerecht gut
Zustand Wohnung: durchschnittlich / gut
Summe Wohngeld: unbekannt

Verkehrswert/Marktwert:

351.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
23.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis und Wohngeld..		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		9
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		13
5. Vergleichswertverfahren.....		19
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		19
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		31
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		31
5.5. Nutzwertanalyse.....		33
6. Verkehrswert.....		38
7. Erklärung des Sachverständigen.....		39
Literaturangaben und Anhang.....		40 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 76 K des Amtsgerichts Schöneberg vom 23. Februar 2024 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

**Brauerstraße 15
- Wohnung Nr. 1 -
in 12209 Berlin-Lichterfelde**

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Brauerstraße 15, Erdgeschoss hinten rechts, ist vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Bei dem Gebäude Brauerstraße 15 handelt es sich um ein dreigeschossiges Mietwohn- und Geschäftshaus, das ca. 1994 errichtet wurde.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 76 K 83/23 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **09. April 2024**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 26. März 2024 und für den 09. April 2024 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 11. März 2024 und vom 26. März 2024 informiert.

Am Ortstermin waren anwesend:

- der Mieter;
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichnender Sachverständiger

Am Termin war eine Besichtigung des Wohnungseigentums Nr. 1, des Grundstückes und des Hauseinganges sowie des Kellers möglich. Das Dach konnte nicht besichtigt

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 BauGB Verkehrswert

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Das Amtsgericht Schöneberg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Wohnungsgrundbuches zur Verfügung.

Zudem stellten der Justizbote und der Mieter zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Mietvertrag
- weitere Grundstücksinformationen

Herr D.W. stellte als Interimsverwalter folgende Unterlagen bereit:

- weitere Grundrisspläne
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

Anmerkung:

Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen, Wirtschaftspläne oder Jahresabrechnungen liegen nicht vor.

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigelegte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Beim Bauaufsichtsamt Steglitz-Zehlendorf wurden am 05. April 2024 die Bauakten ausgewertet. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus bzw. aus den Grundbuchunterlagen über den Justizboten als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Mai 2024

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch und Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 30. November 2023 beim Amtsgericht Schöneberg im Wohnungsgrundbuch von Lichterfelde unter Blatt 32568 eingetragen.

Es handelt sich um den 916 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Brauerstraße 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung. Sondernutzungsrechte (SNR) sind vereinbart und für die WE Nr. 1 zugeordnet: AR 1, SNR T01, SNR T02, SNR P06.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Lichterfelde, Flur 4 auf folgenden Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
571/16	Gebäude- und Freifläche Brauerstraße 15	839,00
Summe		839,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **839,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 1 die Eigentümerin eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Wohnungsgrundbuches sind als Lasten und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 1: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall sowie wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligung:

In der Teilungserklärung vom 25. Oktober 2019 (UR-Rolle 807/2019) und 19. Februar 2021 (UR-Rolle 188/2021) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß WEG⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne und den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

einer bestimmten Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

- in der TE - Abschnitt A und Änderung der Aufteilung - sind angegeben und geregelt:

- die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Haus und im Geschoss
- die Fläche gerundet in m²
- die zugeordneten Sondernutzungsrechte

- Aufteilung in insgesamt 6 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume

- die in den Plänen angegebenen Maßangaben sind für die Aufteilung nicht maßgeblich

- die Lage und der Umfang der SNR ergeben sich aus der Anlage 2 / Lageplan zur UR-Rolle 188/2021

- das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist in der Gemeinschaftsordnung geregelt

2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 3" mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von < 0,8 verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "Gemischtes Gebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich nach der Baustufe II/3. Bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht.

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "Mischgebiet" nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

§ 6 Mischgebiete. (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

⁵FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02. September 2021 (ABl. S. 3809)

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.

Es liegt jedoch zum WST in einem Bereich eines Erhaltungsgebietes⁶, hier der städtebaulichen Eigenart gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB.

Festlegung:	20. Juli 1996
Gebietsname:	Lichterfelde-Ost
Baugesetzbuch:	§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
Inhalt:	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

Somit bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung verzeichnet. Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Die Brauerstraße ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁷ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und

⁶ Erhaltungsverordnungsgebiet Lichterfelde-Ost, in Kraft seit dem 21. Juli 1996

⁷ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Die vorgefundene Situation im Bereich des Bewertungsobjektes ist ortsüblich, so dass das zu bewertende Grundstück als erschließungsbeitragsfrei angesehen wird.

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalbereiches). Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben.

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis und Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Das Grundstück Brauerstraße 15 ist mit einem unterkellerten, dreigeschossigen Mietwohn- und Geschäftshaus bebaut. Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr 1994. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 2019/2021. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für 6 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten wurde erstmals am 24. Oktober 1995 erteilt und am 02. Februar 2021 erneuert.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist baualtersgerecht gut. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 1 liegt im Haus Brauerstraße 15, Erdgeschoss hinten rechts und weist lt. Angabe eine Fläche von 67,79 m² auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 2 Zimmer, Bad, Küche und Terrasse/Gartenanteil sowie ein Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung.

Die Wohnung ist vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, Versammlungsprotokolle

Wohngeld WE 1

Es liegen hierzu keine Angaben vor. Eine WEG-Verwaltung ist nicht bekannt bzw. existent.

Erhaltungsrücklage:

Es liegen hierzu keine Angaben vor. Eine WEG-Verwaltung ist nicht bekannt bzw. existent.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Es liegen hierzu keine Angaben vor. Eine WEG-Verwaltung ist nicht bekannt bzw. existent.

2.4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁸,
 - Ertragswertverfahren⁹,
 - Sachwertverfahren¹⁰
- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹¹

⁸ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

¹⁰ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

¹¹ Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichsverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichsverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung, vermietet) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:	Brauerstraße 15 in 12209 Berlin, Bezirk: Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil: Lichterfelde
Baublock:	Brauerplatz, Jägerstraße, Kastanienstraße und Brauerstraße, das betreffende Objekt liegt hierbei nahe der Ecksituation zum Brauerplatz, an der südöstlichen Straßenseite; die Brauerstraße verläuft hierbei parallel und südlich der dortigen Eisenbahnlinie
Straße:	innerörtliche Anwohnerstraße, Tempo-30-Zone, zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag, die Straße wird von üppigen Straßenbäumen gesäumt,
Parkmöglichkeiten:	6 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, hier Sondernutzungsrechte begründet, lt. Angabe 3 SP - P02, P03 und P07 - mit Vorbereitung zwecks Wallbox für E-Autos (Anschlüsse liegen an), sonst im Straßenraum vorhanden, es besteht keine Parkraumbewirtschaftung
Fußweg:	einseitig vorhanden
Radweg/Radstreifen:	nicht vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	innerstädtische Wohnsituation; latentes Verkehrsrauschen durch die Bahnlinie (hinter Schallschutzzaun) wohntwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN ¹² (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Kfz-, Flug- und

¹² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Mai 2024

Schienenverkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich erheblich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier

straßenseitig 60 -65,- sonst überwiegend 55 - 60 db (A)
nachgewiesen;

Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A)

umliegende Bebauung:

überwiegend zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser unterschiedlicher Bauweise, teils villenartig, zumeist in offener Bauweise bzw. offener Zeilenrandbauweise, hoher Grünflächenanteil;

im weiteren Umfeld (Kranoldplatz) auch vermehrt gewerbliche Nutzungen, wie Supermärkte, Ärztehaus

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Fachgeschäfte sowie Center sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im Bereich entlang der Lankwitzer Straße, ab ca. 400 m, zudem modernes Einkaufscenter im Nahbereich (Lankwitzer Straße)

sehr gute weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Schloßstraße (ca. 4,0 km)

öffentlicher Personen-
nahverkehr :

S-Bahnhof Lichterfelde-Ost der Linie S25 und S26 sowie Regionalbahnen ca. 600 m entfernt,

am S-Bahnhof verkehren zudem mehrere Buslinien

Individualverkehr:

normal ausgebautes innerstädtisches Straßennetz, Autobahnanschlussstelle Schloßstraße ca. 3,5 km entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 12,0 km (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 15,0 km (Straße)

Grünzonen:

erhöhter Grünflächenanteil im weiteren Umfeld; der Marienplatz ist ca. 1.100 m entfernt, das begrünte Ufer am Teltowkanal und der anschließende Schlosspark Lichterfelde ab ca. 1,4 km Entfernung

Schule/Kita:

Kita in der Parallelstraße in ca. 400 m Entfernung und eine Schule in der Kastanienstraße in ca. 200 m Entfernung

demographische Angaben¹³:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
71 - 150 (2022)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
300.000 / 309.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 0,6	+ 5,0
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil
Status/Dynamik-Index 2021 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung Lagequalität:

periphere, gefragte Berliner Wohngegend mit guter Infrastruktur;

stadträumlich ist die Lage als „gut“ einzustufen (lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023)

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus

¹³ - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Mai 2024

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/> Stand Dezember 2022

Baujahr:	ca. 1994
Bauweise:	offen
Gebäudegliederung:	Vorderhaus
Fundamente:	Streifenfundamente nach Statik
Konstruktion:	<p>Stahlbetonbau, Mauerwerksbauweise; tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk ca. 24,0 bis 30,0 cm dick, Trennwände als Plattenwände ca. 10,0 cm dick, Decken aus Stahlbeton</p> <p>neuer Balkonanbau ca. 1999 im 1. OG (WE Nr. 6)</p>
Dach:	<p>Walmdach mit überwiegendem Anteil als Flachdach, Schrägen an den Seiten; Zinkblech-Stehpfalz-Deckung, Wärmedämmung 12 cm, integrierte Dachgauben und Dachterrassen</p> <p>hoher Anteil an Solarpaneelen auf dem Dach, lt. Angabe Interimsverwalter seit 2012 Photovoltaikanlage mit Einspeisung in das Stromnetz</p>
Fassade:	<p>Putzflächen mit farblichen Absetzungen, 6 cm Vollwärmeschutz, umlaufend Balkone bzw. Terrassenflächen lt. Angabe ca. 2022 Anstriche erneuert</p>
Gebäudeerscheinung:	normal gestalteter Neubau dieser Gestehtungszeit
Unterhaltungszustand:	baualtersgerecht gut
Gebäudetechnik:	<p>Klingel- und Gegensprechanlage, Videoanlage (lt. Angabe ca. 2022 neu eingebaut), Briefkastenanlage,</p>
Gebäudeausstattung:	<p>Fahrrad- und Kinderwagenraum (gemäß Bauplan), am Ortstermin nicht mehr vorhanden</p>

Erschließung:	<p>Grundstückszugang für Personen und Fahrzeuge führen auf den hinteren Hofbereich;</p> <p>Hauszugang und elektrisches Tor für Pkw neu angelegt; überdachter Hauseingang an der Gebäudeostseite, ebenerdiger Zugang,</p> <p>augenscheinlich erneuerte Haustür mit Seitenelement und großen Glasausschnitten,</p> <p>der Hauseingang und das Treppenhaus sind ansonsten gut bürgerlich gestaltet (Fliesen-/Natursteinböden, Metallgeländer und Metallhandlauf) und gepflegt</p> <p>das Treppenhaus ist als gewendelte Konstruktion optisch eindrucksvoll ausgeführt, die natürliche Beleuchtung wird über eine Lichtkuppel, die gleichzeitig für Rauch- und Wärmeabzug verantwortlich ist, gewährleistet,</p>
Barrierefreiheit:	<p>für das Erdgeschoss; sonst nein</p>
Geschosse:	<p>Kellergeschoss, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss</p>
Geschossflächenzahl (GFZ):	<p>rd. 0,82 (GF / Grundstücksgröße) - lt. Bauakte -</p>
Außenanlagen:	<p>Hofteile begrünt angelegt, neugestaltete Müllboxanlage, Wege gepflastert, 6 angelegte Pkw-Stellplätze, Kinderspielfeld; gepflegte Wohnanlage</p> <p>Anmerkung: Das SNR P01 müsste noch angelegt werden, - eine Zufahrt ist durch die Zaunanlage nicht möglich</p>
Baugrund:	<p>Annahme: grundsätzlich normal tragfähiger Baugrund</p>
Grundstückstopografie:	<p>grundsätzlich eben auf Straßenniveau</p>
Versorgungsleitungen:	<p>Strom, Wasser, Gas, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straßen geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden</p>

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021
(Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und
den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 1

Lage:

Brauerstraße 15, Erdgeschoss hinten rechts

Wohnfläche:

lt. Angabe/Grundriss: 67,79 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe des Interimsverwalters übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.

Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundrissplanes bestätigt die Wohnfläche. Die Wohnflächenermittlung in der Teilungserklärung ist hier nicht zutreffend, da diese u.a. auf eine unkorrekte - hier fehlende - Anrechnung der Flächenanteile für die Terrasse beruht.

In der ersten Fassung der Teilungserklärung - die mit der UR Rolle 188/2021 korrigiert wurde - ist eine Wohnfläche von 61,15 m² angegeben.

Kellerraum, lt. Grundrissplan Interimsverwalter:
ca. 5,36 m²

Lichte Raumhöhe:

EG ca. 2,57 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

2 Zimmer, Bad, Küche,

SNR T01 Terrasse und Garten

-Garten (ca. 3,85 x 16,25 m = 62,50 m²),

-Zudem gehört zum SNR T01 auch die Terrasse, die jedoch bereits anteilig in der Wohnfläche angerechnet wurde

SNR T02 Terrasse

(ca. 1,90 m x 4,90 m = 9,30 m²)

- Maße gemäß Anlage 2 zur TE, ohne Aufmaß -

Grundriss:

bauzeitgemäß,

- Bad und Küche mit Fenster
 - eine Quer-/Ecklüftung ist möglich
 - Terrasse / Garten Balkon
 - Schlafzimmer und Küche: schiefwinkliger Zuschnitt
- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im Erdgeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der Süd-/Westausrichtung ist die Belichtung und Besonnung grundsätzlich ausreichend

Aussicht:

durchschnittlich/normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	beide Wohnräume und die Terrassen sind hofseitig nach Süden und Westen ausgerichtet
Fußboden:	Parkett
Wände:	Anstriche / Tapezierung
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung, Kunststoffrahmen
Türen:	Holzzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	bauzeitgemäß
Besonderheit:	jeweils im Schlafzimmer und Wohnzimmer an zwei Eckbereichen Schimmelbildung

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Bad mit Fenster
Fußboden:	Fliesen, hell
Wände:	ca. 2,0 m hoch gefliest, hell mit Bordüre
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung, wie zuvor
Türen:	Holzzarge, Plattentür
Sanitärobjekte:	Einbauwanne, Waschbecken, wandhängendes WC
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig Ausstattung
Besonderheit:	Waschbecken mieterseits ausgetauscht

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster
Fußboden:	Fliesen, hell
Wände:	teils gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung, wie zuvor
Türen:	Holzzarge, Plattentür
Objekte:	Einbauküche, (Einbaumobiliar, Nirostaspüle, 4-Flammen-Gasherde),

Beurteilung/Qualität: zweckmäßig-gute Ausstattung
Besonderheit: -

INSTALLATIONEN

Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik 1993;
Plattenheizkörper, Thermostatventile,
Leitungen auf Putz
Warmwasser: zentral, Kessel 2019 erneuert
Strom: bauzeitgemäßer Stand der Technik,
zentrale Zählererfassung im Keller,
Unterverteilung in der Wohnung mit FI Schalter
ab ca. 2021 Sanierung der elektrischen Anlage im inneren
Ausbau sowie bei den Außenanlagen, hier u.a.
umfangreiche LED-Lampensysteme
Kaltwasseruhr: vorhanden
Sonstiges: Photovoltaikanlage

ENERGIEAUSWEIS

vom 31. März 2022, gültig bis 31.03.2032

Verbrauchsausweis: nicht vorhanden
Bedarfsausweis: vorhanden
Endenergiebedarfskennwert 142,1 kwh/(m² x a),
Warmwasser enthalten
(noch gute Energieeffizienz, Anhaltspunkt:
Berliner Mietenspiegel, gut bei <144 kwh/(m² x a))

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht guten Unterhaltungszustand befindet.

Die Wohnung ist grundsätzlich zweckmäßig-gut ausgestattet und gepflegt. Der partielle Schimmelbefall ist zu beseitigen.

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht. Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Eigentumswohnungen für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23) ¹⁴ in Berlin weist für Weiterverkäufe von im Wohnungseigentum errichteter Objekte (hier informativ) der Baujahre ab 1991 folgende Preisspanne aus.

Lage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Südwest, gute/sehr gute Wohnlage	überwiegend bezugsfrei	2022	Minimum	4.345,00
			Maximum	9.019,00
			Mittelwert	6.631,00

Tab. 3

Für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte der Baujahre ab 1991 (hier zutreffend) werden folgende Preisspanne ausgewiesen:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, gut und sehr gut	vermietet	2022	Minimum	3.091,00
			Maximum	9.308,00
			Mittelwert	5.472,00

Tab. 4

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt in 2022 vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen wurde dieser Trend jedoch ab Mitte 2022, spätestens jedoch seit 2023 gestoppt. Ab diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preisrückgänge zu verzeichnen, siehe hierzu auch Punkt 5.2.2. im Gutachten.

Des Weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Steglitz im Jahr 2022:

¹⁴veröffentlicht im Juli 2023

Lage	Kauffälle	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
		Steglitz	616,00
Maximum	6.593,00		
Mittelwert	4.713,00		

Tab. 5

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2024

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2023:

Steglitz-Zehlendorf:	2.653 Fälle
mittleres Marktsegment:	3.810 €/m ² bis 8.348 €/m ²
Mittelwert (Median, alle Marktsegmente):	5.268 €/m ²
Trend:	leicht fallend
Änderung zu 2022 (Mittelwert):	-1,2 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01.01.2024 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Steglitz)

Baujahre 1990 bis 2007

einfacher Wohnwert:	4.100,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert:	4.800,00 €/m ²
guter Wohnwert:	5.600,00 €/m ²
sehr guter Wohnwert:	6.900,00 €/m ²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch eine ausgeglichene Angebots- und Nachfragesituation, einer Vermarktungsdauer von 3-6 Monaten und einem gleichbleibenden Preistrend.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenzieren insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet. Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.06.2022 bis 09.04.2024
Räume:	2-3
Bezirk:	Steglitz-Zehlendorf
stadträumliche Wohnlage SW:	gute (7) Wohnlage mittlere (5) Wohnlage
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
typische GFZ:	0,4 bis 1,0
typische Nutzungsart:	Wohnbebauung
Verfügbarkeit:	vermietet
Baujahr:	1990-2007
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse	
(BLT) bzw. Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
Lg:	Lage im Geschoss

Auswertung:

Fallzahl:	17
Auswahl:	17

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 17 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Bj	BLT	Lg	SW	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	KARWENDELSTR.	18.07.2022	1998	ja	OG	7	5.415,00	53,37	289.000,00
2	JÄNICKESTRASSE	12.08.2022	1997	ja	OG	7	5.731,00	71,54	410.000,00
3	GURLITTSTRASSE	17.11.2022	1991	ja	OG	5	3.510,00	98,00	344.000,00
4	GURLITTSTRASSE	17.11.2022	1991	ja	OG	5	3.624,00	83,60	303.000,00
5	PARALLELSTR.	24.11.2022	1997	ja	OG	7	4.800,00	75,00	360.000,00
6	BOGENSTR.	07.12.2022	1996	ja	EG	7	3.091,00	74,40	230.000,00
7	SAARGEMÜNDER STR.	13.12.2022	1998	ja	EG	7	5.535,00	86,00	476.000,00
8	HANS-BÖHM-ZEILE	19.12.2022	1998	ja	EG	5	4.179,00	57,43	240.000,00
9	SAARGEMÜNDER STR.	20.12.2022	1998	ja	EG	7	5.791,00	43,00	249.000,00
10	JÄNICKESTRASSE	27.12.2022	1997	ja	EG	7	4.572,00	87,49	400.000,00
11	KOSERSTR.	12.05.2023	1994	ja	OG	7	5.863,00	47,50	278.500,00
12	TROPFAUER STR.	05.06.2023	1997	ja	OG	7	5.178,00	67,60	350.000,00
13	HANS-BÖHM-ZEILE	22.06.2023	1998	ja	OG	5	5.192,00	55,66	289.000,00
14	PAULSENSTR.	24.08.2023	2001	ja	OG	7	6.329,00	45,82	290.000,00
15	BASSERMANNWEG	20.12.2023	1993	ja	OG	7	3.106,00	64,40	200.000,00
16	SAARGEMÜNDER STR.	11.01.2024	1998	ja	OG	7	5.391,00	69,00	372.000,00
17	BOOTHSTR.	13.02.2024	1999	ja	OG	7	4.655,00	58,00	270.000,00

Tab. 6

5.2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle lfd. Nr. zu eliminieren bzw. zu korrigieren, da hier ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. (zunächst) keine Vergleichbarkeit gegeben ist:

Eliminierung:

- lfd. Nr. 14 Zweckbindung Seniorenwohnen

Korrekturen:

- lfd. Nr. 2, 5, 7, 11, 16, 17: Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz¹⁵

- lfd. Nr. 7: Kaufpreis wurde bereinigt um - 9.000 € Anteil für Inventar

¹⁵ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze)

- lfd. Nr. 11: Kaufpreis wurde bereinigt um - 6.500 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 16 Kaufpreis wurde bereinigt um - 3.000 € Anteil für Inventar

Eine Überprüfung der verbleibenden Vergleichsobjekte ergab zusätzlich zu den o.a. Abfrageparametern Folgendes:

- bauzeittypische Neubauten 1991 bis 2001
- die WE verfügen über Bad, Küche und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 15 x private Personen, 2 x juristische Personen
- Erwerber: 16 x private Personen, 1 x juristische Person

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Bj	BLT	Lg	S W	BRW in €/m ²	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	KARWENDELSTR.	18.07.2022	1998	ja	OG	7	1400	5.415,00	53,37	289.000,00
2	JÄNICKESTRASSE	12.08.2022	1997	ja	OG	7	1200	5.731,00	71,54	410.000,00
3	GURLITTSTRASSE	17.11.2022	1991	ja	OG	5	1200	3.510,00	98,00	344.000,00
4	GURLITTSTRASSE	17.11.2022	1991	ja	OG	5	1200	3.624,00	83,60	303.000,00
5	PARALLELSTR.	24.11.2022	1997	ja	OG	7	1000	4.800,00	75,00	360.000,00
6	BOGENSTR.	07.12.2022	1996	ja	EG	7	1700	3.091,00	74,40	230.000,00
7	SAARGEMÜNDER STR.	13.12.2022	1998	ja	EG	7	1600	5.535,00	86,00	476.000,00
8	HANS-BÖHM-ZEILE	19.12.2022	1998	ja	EG	5	1200	4.179,00	57,43	240.000,00
9	SAARGEMÜNDER STR.	20.12.2022	1998	ja	EG	7	1600	5.791,00	43,00	249.000,00
10	JÄNICKESTRASSE	27.12.2022	1997	ja	EG	7	1200	4.572,00	87,49	400.000,00
11	KOSERSTR.	12.05.2023	1994	ja	OG	7	2100	5.863,00	47,50	278.500,00
12	TROPPAUER STR.	05.06.2023	1997	ja	OG	7	1400	5.178,00	67,60	350.000,00
13	HANS-BÖHM-ZEILE	22.06.2023	1998	ja	OG	5	1200	5.192,00	55,66	289.000,00
15	BASSER-MANNWEG	20.12.2023	1993	ja	OG	7	1200	3.106,00	64,40	200.000,00
16	SAARGEMÜNDER STR.	11.01.2024	1998	ja	OG	7	1500	5.391,00	69,00	372.000,00
17	BOOTHSTR.	13.02.2024	1999	ja	OG	7	1100	4.655,00	58,00	270.000,00

Tab. 7

5.2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 7: 16 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 7 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind. Hinzuweisen ist ferner auf die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt (Entwicklung der Hypothekenzinsen) und der damit verbundenen (beginnenden) Zurückhaltung am Immobilienmarkt. Die grundsätzlich positive konjunkturelle Entwicklung zwischen 2020 und 2022 erleidet hierdurch eine Dämpfung.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁶

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2024 für die hier anstehende Gegend entlang der Brauerstraße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

950,00 €/m² .

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 0,6 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb und nun erstmals um ca. 5 % zurück ging.

¹⁶ Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2023:	1.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	1.000,00 €/m ²

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich Wohnlagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Da auch mittlere Wohnlagen abgefragt worden sind und vorliegend eine gute Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in mittlerer Wohnlage (lfd. Nr. 3, 4, 8, 13) ein Zuschlag in Höhe von + 10 % angesetzt.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 7, 9, 11, 12 und 16 zeichnen sich jedoch durch einen höheren BRW und Imagewert aus, so dass hier ein Abschlag in Höhe von -5 % vorgenommen wird. (Anmerkung: Lfd. Nr. 6 besitzt zwar einen höheren BRW, dieser begründet sich jedoch mit einer höheren GFZ und ist daher hier nicht mit anzupassen.)

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Alle Objekte verfügen über einen Balkon oder Loggia bzw. eine Terrasse, teils auch mit Grundstücksanteil. Eine Anpassung kann entfallen.

Lage im Geschoss - Lg -

Hier zeigen sich keine deutlichen Unterschiede im Kaufpreis pro / m², so dass im vorliegenden Fall auf eine Anpassung verzichtet werden kann.

Ausstattung Sanitär - Sa -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein übliches, zweckmäßiges Wannenbad.

Dagegen sind die Objekte lfd. Nr. 10 und 15 besser ausgestattet, da ein zusätzliches Gäste-WC bzw. Duschbad vorhanden ist. Es wird für diese Vergleichspreise daher ein Abschlag in Höhe von 5,0 % angesetzt.

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5.2.3. Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum(X-x)^2}{(n-1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet
2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 1 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetischem Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten

Zielbaummethode¹⁷ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

Adäquat zum Ertragswertverfahren ist auch an dieser Stelle auf die Rahmenvorschrift des § 8 ImmoWertV hinzuweisen, d.h. es ist - soweit erforderlich - eine Marktanpassung durchzuführen, und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Vor- und Nachteile werden dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend hierbei der absoluten Höhe entsprechend miteinander verrechnet.

Eine *prozentuale* Verrechnung der *einzelnen* Vor- und Nachteile mit der Bildung von Zwischenergebnissen ist daher nicht durchzuführen.

¹⁷Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614,1624, ausführlich hierzu auch Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4 Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreise in €/m ²
1	KARWENDELSTR.	5.415,00	SW -5	-5,00	5.144,25
2	JÄNICKESTRASSE	5.731,00	-	0,00	5.731,00
3	GURLITTSTRASSE	3.510,00	SW +10	10,00	3.861,00
4	GURLITTSTRASSE	3.624,00	SW +10	10,00	3.986,40
5	PARALLELSTR.	4.800,00	-	0,00	4.800,00
6	BOGENSTR.	3.091,00	-	0,00	3.091,00
7	SAARGEMÜNDER STR.	5.535,00	SW - 5	-5,00	5.258,25
8	HANS-BÖHM-ZEILE	4.179,00	SW +10	10,00	4.596,90
9	SAARGEMÜNDER STR.	5.791,00	SW - 5	-5,00	5.501,45
10	JÄNICKESTRASSE	4.572,00	Sa - 5	-5,00	4.343,40
11	KOSERSTR.	5.863,00	SW - 5	-5,00	5.569,85
12	TROPFAUER STR.	5.178,00	SW - 5	-5,00	4.919,10
13	HANS-BÖHM-ZEILE	5.192,00	SW +10	10,00	5.711,20
15	BASSERMANNWEG	3.106,00	Sa - 5	-5,00	2.950,70
16	SAARGEMÜNDER STR.	5.391,00	SW - 5	-5,00	5.121,45
17	BOOTHSTR.	4.655,00	-	0,00	4.655,00
Auswertung					
Max.					5.731,00
Min.					2.950,70
Mittel		4.727,06			4.702,56
Standardabweichung S					865,29
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,18
2-fache S					1.730,58
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.433,14
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.971,98
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					6.113,33
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.291,79
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 8

Neuberechnung:

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreise in €/m ²
1	KARWENDELSTR.	5.415,00	SW -5	-5,00	5.144,25
2	JÄNICKESTRASSE	5.731,00	-	0,00	5.731,00
3	GURLITTSTRASSE	3.510,00	SW +10	10,00	3.861,00
4	GURLITTSTRASSE	3.624,00	SW +10	10,00	3.986,40
5	PARALLELSTR.	4.800,00	-	0,00	4.800,00
6	BOGENSTR.	3.091,00	-	0,00	3.091,00
7	SAARGEMÜNDER STR.	5.535,00	SW - 5	-5,00	5.258,25
8	HANS-BÖHM-ZEILE	4.179,00	SW +10	10,00	4.596,90
9	SAARGEMÜNDER STR.	5.791,00	SW - 5	-5,00	5.501,45
10	JÄNICKESTRASSE	4.572,00	Sa - 5	-5,00	4.343,40
11	KOSERSTR.	5.863,00	SW - 5	-5,00	5.569,85
12	TROPFAUER STR.	5.178,00	SW - 5	-5,00	4.919,10
13	HANS-BÖHM-ZEILE	5.192,00	SW +10	10,00	5.711,20
16	SAARGEMÜNDER STR.	5.391,00	SW - 5	-5,00	5.121,45
17	BOOTHSTR.	4.655,00	-	0,00	4.655,00
Auswertung					
Max.					5.731,00
Min.					3.091,00
Mittel		4.835,13			4.819,35
Standardabweichung S					753,91
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,16
2-fache S					1.507,82
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.327,17
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.311,53
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					6.265,16
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.373,55
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 9

Neuberechnung:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreise in €/m ²
1	KARWENDELSTR.	5.415,00	SW -5	-5,00	5.144,25
2	JÄNICKESTRASSE	5.731,00	-	0,00	5.731,00
3	GURLITTSTRASSE	3.510,00	SW +10	10,00	3.861,00
4	GURLITTSTRASSE	3.624,00	SW +10	10,00	3.986,40
5	PARALLELSTR.	4.800,00	-	0,00	4.800,00
7	SAARGEMÜNDER STR.	5.535,00	SW - 5	-5,00	5.258,25
8	HANS-BÖHM-ZEILE	4.179,00	SW +10	10,00	4.596,90
9	SAARGEMÜNDER STR.	5.791,00	SW - 5	-5,00	5.501,45
10	JÄNICKESTRASSE	4.572,00	Sa - 5	-5,00	4.343,40
11	KOSERSTR.	5.863,00	SW - 5	-5,00	5.569,85
12	TROPFAUER STR.	5.178,00	SW - 5	-5,00	4.919,10
13	HANS-BÖHM-ZEILE	5.192,00	SW +10	10,00	5.711,20
16	SAARGEMÜNDER STR.	5.391,00	SW - 5	-5,00	5.121,45
17	BOOTHSTR.	4.655,00	-	0,00	4.655,00
Auswertung					
Max.					5.731,00
Min.					3.861,00
Mittel		4.959,71			4.942,80
Standardabweichung S					604,90
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,12
2-fache S					1.209,80
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.152,60
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.733,00
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					6.425,64
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.459,96
Eliminierung Datensätze: nein					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	3.861,00	5.731,00
Mittelwert rd.					4.703,00

Tab. 10

Der Variationskoeffizient $V = 0,12$ zeigt an, dass der Mittelwert ein akzeptables Ergebnis darstellt.

5.3. Zusammenfassende Feststellungen

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 10 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

bei einem Mittelwert von **Min. rd. 3.961,00 €/m² und Max. 5.731,00 €/m²**
rd. 4.943,00 €/m²

für angemessen.

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden:

Hier im Einzelnen:

SNR an AR1, T01, T02, P06

Das SNR AR1 (Abstellraum im Keller) ist hier nicht separat zu erfassen, da eine adäquate Situation bei den Vergleichsobjekten vorliegt.

SNR T01 und T02 beinhaltet neben den Terrassen auch einen Gartenanteil. Nachfolgend werden für den Gartenanteil hierfür pauschal:

5.000,00 €

in Ansatz gebracht.

Bei dem SNR P06 handelt es sich um den ebenerdigen Pkw-Stellplatz, der analog meinen Ausführungen unter Punkt 5.2.1 nachfolgend mit

15.000,00 €

in Ansatz gebracht wird.

Summe SNR somit insgesamt: **20.0000,00 €.**

Mieten/Erträge

Im Rahmen der Wertermittlung im Zusammenhang mit einer Überprüfung der Erträge ist auf eine marktüblich erzielbare Miete abzustellen.¹⁸

Die Wohnung ist vermietet. Der vorliegende Mietvertrag ist datiert vom 13. / 15. Februar 2006. Das Mietverhältnis begann gemäß § 2 des Mietvertrages am 01. April 2006 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Wohnfläche wurde im Mietvertrag mit 61,30 m² vereinbart.

Die Miethöhe beträgt lt. Mietvertrag:

nettokalt 365,00 €

Die Warmmiete ist im Mietvertrag mit 520,00 € angegeben.

Lt. Mieter beträgt die monatliche Miete derzeit:

nettokalt: 579,26 €, somit 9,45 €/m².

Zur Information:

Berliner Mietspiegel 2023, Stichtag 01.09.2022

*gute Wohnlage, Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung, Nettokaltmieten
Rasterfeld I7, Baujahr 1991 bis 2002, 60 bis unter 90 m²*

*Preisspanne: 7,94 €/m² - 11,74 €/m²
Mittelwert: 9,69 €/m²*

IVD Immobilienpreisservice

Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024

Stichtag 01. Oktober 2023

Baujahre 1979 - 2000

gute bis sehr gute Wohnlage: 11,50 €/m² - 13,75 €/m²

Fazit:

Die tatsächliche Miete in Höhe von 9,45 €/m² liegt damit im (unteren) Bereich einer marktüblich erzielbaren Miete.

Es ist bei diesem Marktsegment in der Regel nicht nachweisbar, dass sich die Höhe der Miete erheblich wertbeeinflussend auf den Kaufpreis auswirkt. Hier kann insbesondere auf das Kündigungsrecht der Mieter hingewiesen werden, § 558 BGB ff., so dass die Dauer eines Mietverhältnisses nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit als sicher eingeschätzt werden kann. Bezüglich der Miethöhe ist an dieser Stelle auch auf die Regelungen der Mietpreisbremse hinzuweisen (§ 556d f BGB).

¹⁸ § 27 ImmoWertV21

Alle herangezogenen Vergleichsobjekte sind ebenfalls vermietete Eigentumswohnungen. Bei den ausgewerteten Vergleichsobjekten liegen die Mieten (keine Angabe, ob Warm- oder Kaltmiete) zwischen rd. 8,60 und 13,90 €/m². Es wurden jedoch nur vier Kauffälle diesbezüglich ausgewertet.

Auf eine weitere Anpassung kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

5.5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten Zielbaumethode.

Dieses Verfahren stellt eine subjektive Einschätzung des Sachverständigen dar, hat sich in langjähriger Erfahrung des Unterzeichneten insbesondere bei der Gutachtenerstattung für Gerichte als praxisnah und marktorientiert bewährt und wird nachfolgend angewandt.

Das eigentliche Bewertungsraster basiert auf eigenen Marktbeobachtungen sowie einschlägiger Fachliteratur. Der Nutzwert eines Wohnungseigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Ausstattung	60,0	
	<i>Bad</i>	20,0	
	<i>Küche</i>	20,0	
	<i>Wohnräume</i>	20,0	
	Zuschnitt und Größe	10,0	
	Aussicht	10,0	
	Zustand der Wohnung	10,0	
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>	
		<i>100,0 x 0,4</i>	<i>= 40,0 Pkte.</i>

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00	
	Immissionen	40,00	
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00	
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00	
	MIV	10,00	
	Naherholung	<u>10,00</u>	
		<i>100,00 x 0,3</i>	<i>= 30,00 Pkte.</i>

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00	
	Wärmedämmung	20,00	
	Kellerverschlag	10,00	
	zusätzliche Räume	10,00	
	Außenbereich	10,00	
	Stellplätze	<u>20,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= \underline{30,00 \text{ Pkte.}}$
<i>Summe:</i>			$100,00 \text{ Pkte.}$

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

Nutzwertermittlung, Brauerstraße 15, WE 1

Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest, wirtschaftlich überaltert	-20,00			
Ausstattung Küche	Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Bodenfliesen	20,00	20,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Dielen, gutes Laminat/Vinyl/Fertigparkett	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	-10,00		
	normal, schiefwinklige Räume, Interpolation	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, <i>keine Querlüftung</i> , beengtes oder innenliegendes Bad, kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	gut, nach zeitnaher Renovierung	10,00	-10,00		
	gut/durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau, hier partiell Schimmelbefall, Interpolation	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	0,00		
	normal, ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,40	0,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort: Wertfaktor WF=0,3

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt	20,00	0,00		
	normal	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	Ruhiglage	40,00	0,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Schienenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	10,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	0,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	0,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	20,00	0,30	6,00

Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand/ Erhaltungsrücklage	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	-30,00		
	bauzeitüblich, hier Reparaturrückstau Schimmel in der WE, Interpolation	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten bzw. hier keine Erhaltungsrücklage angesammelt	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	0,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			

Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag,	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	-10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualter- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze	auf dem Grundstück, hier im SNR berücksichtigt	20,00	0,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	keine freien Stellplätze auf dem Grundstück, angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-40,00	0,30	-12,00
Summe Pos. I bis III					-6,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m ²	4.943,00				
Max €/m ²	5.731,00				
Min €/m ²	3.861,00				
Differenz €/m ²	1.082,00	=	100,00 %		
Zu-/Abschlag in %	-6,00	=	-64,92 €/m ²		
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne	=	4.878,08		
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m ² :		67,79	330.685,04		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
SNR Garten und Stellplatz, hier			20.000,00		
Overrented aus Punkt 5.4.			0,00		
SNR (Stellplatz)			0,00		
Summe			350.685,04		
Vergleichspreis somit rd.				351.000,00	
je m ² Wohnfläche		67,79	5.177,75		

Tab. 11

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 351.000,00 €

Eigentumswohnungen gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Wohnungseigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m² Wohnfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 1 nebst SNR AR1, T01, T02, P06 des Grundstückes

Brauerstraße 15 in 12209 Berlin-Lichterfelde

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09. April 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

351.000,00 €

(i. W.: - dreihunderteinundfünfzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 4.983,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (67,79 m²) zzgl. 20.000 € für die SNR Stellplatz und Garten und liegt damit auch im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf eine *vermietete* Wohneinheit.

Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Wohnungseigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 23.05.2024
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsg)

Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 , 9. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung 1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel

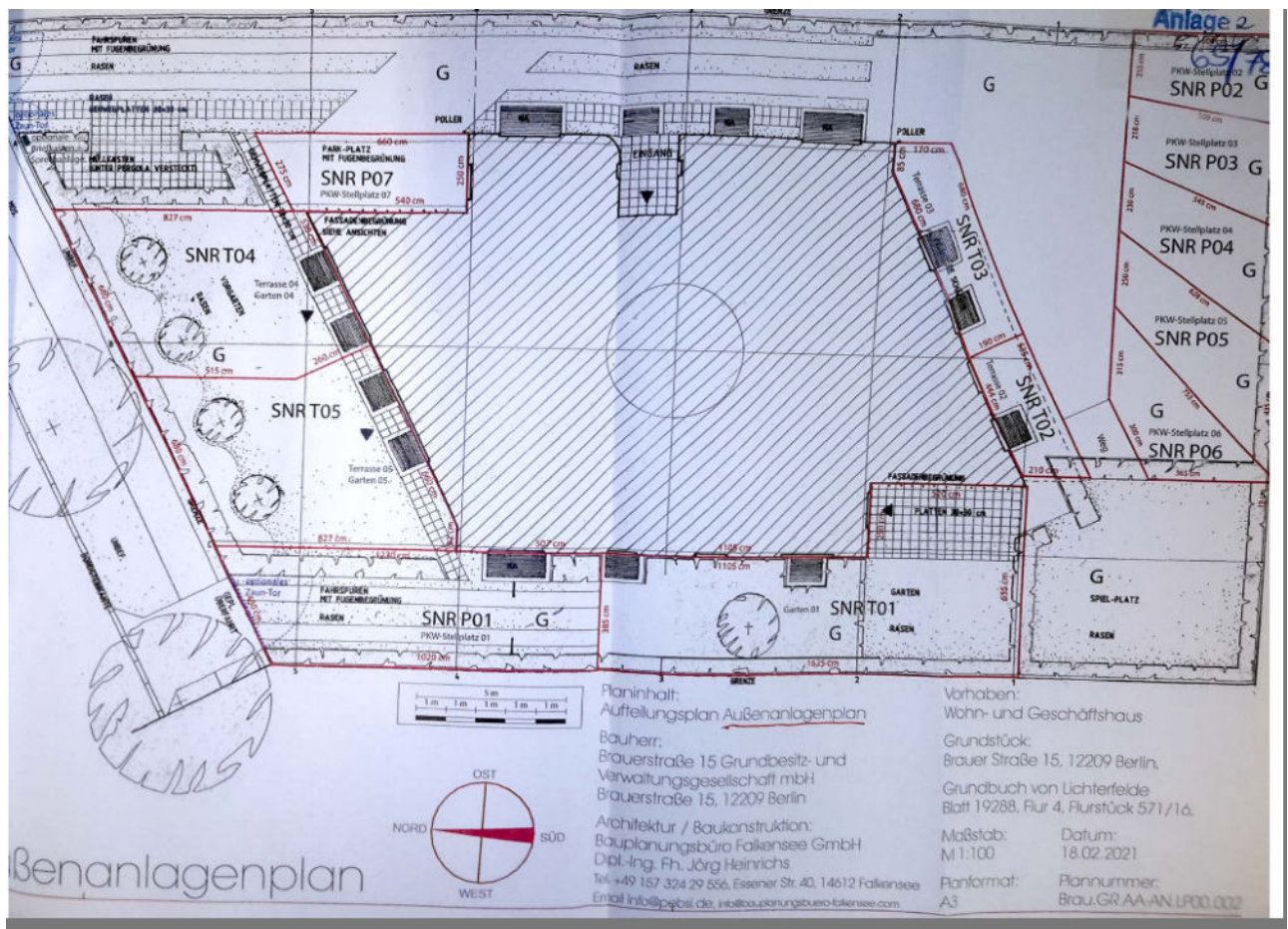


Brauerstraße 15 in 12209 Berlin-Lichterfelde
- straßenseitige Gebäudeansicht und WE Nr. 1 im Erdgeschoss -





- Detail: SNR am Pkw-Stellplatz P 06 / Lageplan zu Stellplätzen und Terrassen -





- Detail: Bad und Küche / Terrasse und Garten -





- Detail: Hauseingang und Treppenhaus / SNR Abstellräume Keller / Zufahrt und Mülltonnenanlage -

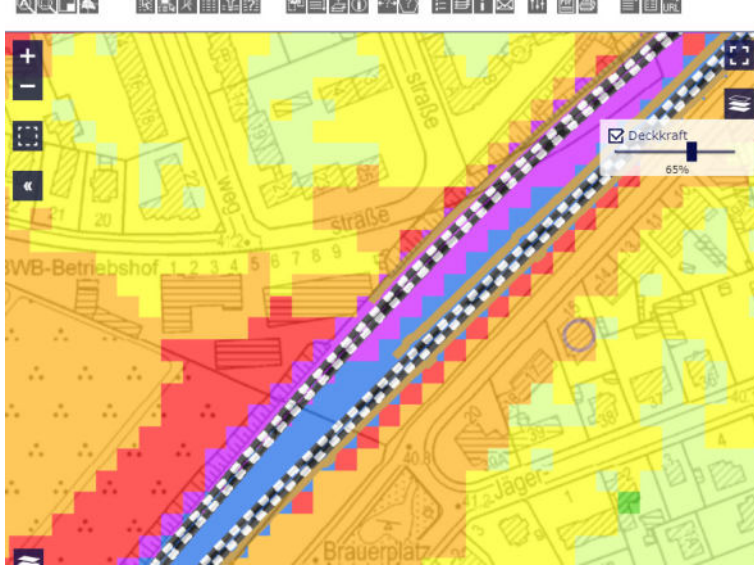


Nachfolgend
- Grundriss EG und Keller / Lärmkarte -
- Änderungen vorbehalten -



Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L DEN (Tag-Abend-Nacht) 2017 (Umweltatlas)

Bewegen in der Karte Markieren für Sachdatenanzeige Überlagern Messen Angaben zur Karte Drucken Dossier und mehr



Legende

Rasterkarte
L_DEN (Tag-Abend-Nacht)
Gesamtlärm Summe Verkehr

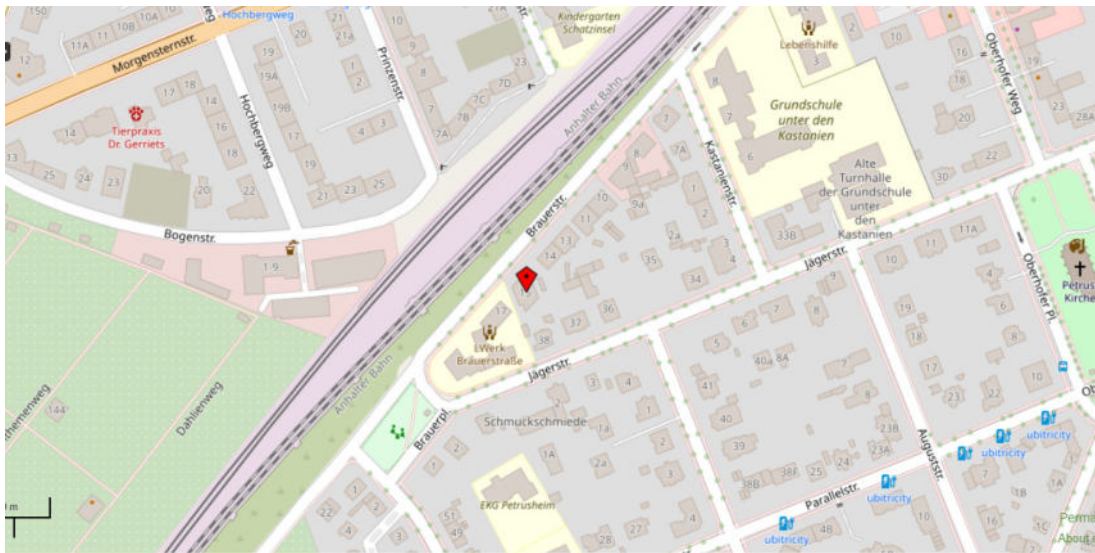
L_DEN in dB(A)

- <= 50
- > 50 - 55
- > 55 - 60
- > 60 - 65
- > 65 - 70
- > 70 - 75
- > 75

Lärmquellen

- BAB und Bundesstraßen
- Sonstiges untersuchtes Straßen

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmrechnungen einbezogen (jede



Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Mai 2024
Ohne Maßstab

