

Gutachten

Nr. 81225

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 75
auf dem Grundstück
Arnulfstraße 104-114, 12105 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
76 K 83/24**

Datum: 6. März 2025



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	4
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus.....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 75.....	7
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	11



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 2.1.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 76 K 83/24 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Arnulfstraße 104-114, 12105 Berlin - WE Nr. 75 -

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 24.10.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Von den Eigentümern wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich einen aktuellen Wirtschaftsplan, einen Energieausweis und teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

Im Rahmen der Bewertung wurde von mir in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht genommen.

Am 26.2.2025 um 12:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Ein Vertreter eines Eigentümers gewährte mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Wohnung. Zusätzlich konnten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 26.2.2025.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Wohnungsgrundbuch von Schöneberg
Blatt 8431

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 0,817/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schöneberg, Flur 71, Flurstück 6/1, Gebäude- und Freifläche Arnulfstraße 104-114, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 75.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 8358 bis 8486). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Wohnung oder zur Ausübung eines Gewerbes in der Wohnung der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 9.3.1973 -UR 240/73 des Notars (Daten anonymisiert) in Berlin- Bezug genommen. Eingetragen 20.6.1974.



Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Berlin-Schöneberg Blatt 7998 hierher übertragen am 20.6.1974.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3.1 (Daten anonymisiert)

Lfd. Nr. 3.2 (Daten anonymisiert)

Lfd. Nr. 3.3 (Daten anonymisiert)

- in Erbengemeinschaft -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 25.10.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Tempelhof-Schöneberg

Gemarkung Schöneberg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
71	6/1	Gebäude- und Freifläche Arnulfstraße 104-114	11.218,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

0,817 / 100 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
71	6/1	11.218,00 m ²

$$\frac{0,817}{100} * 11.218,00 \text{ m}^2 = 91,65 \text{ m}^2$$

rd. 92,00 m²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichnete Wohnung im Aufgang Arnulfstraße 105, im 8. Obergeschoss rechts mit einer Wohnfläche von ca. 70,96 m² bestehend aus 2 ½ Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur, Abstellraum, Loggia sowie Keller Nr. 75.

Das Sondereigentum umfasst im übrigen neben in der Teilungserklärung näher bezeichneten Teilen, Anlagen und Einrichtungen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen des Sondereigentums befindet und was nicht Gemeinschaftseigentum ist.

2.5 Sondernutzungsrecht

Laut Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle ihrer Natur nach oder vertragsgemäß gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile des Grundstücks, der Gebäude sowie alle Anlagen und Einrichtun-



gen, die nicht zum Sondereigentum gehören, insbesondere: a) die tragenden Umfassungs-, Zwischen- und Wohnungstrennwände, die tragenden und die dem Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz dienenden Teile der Geschossdecken; b) die Treppenhäuser, die gemeinschaftlichen Kellerräume, die Wasch- und die Trockenräume; c) die technischen Einrichtungen der Gebäude, wie Heizung, Be- und Entwässerung, die Waschanlagen, die Müllschluckanlagen, die Lüftungsanlagen, die Fahrstuhlanlagen, die Druckerhöhungsanlage, die elektrische Anlage und deren Verteilungsleitungen, soweit sie mehreren Wohnungen und dem Gemeinschaftseigentum dienen, und die Gemeinschaftsantenne; d) der Außenputz oder anderweitige Außenverkleidung, Außenanstrich der Putzflächen, der Fenster, Loggia- und Wohnungseingangstüren; e) die Hauswartwohnung; f) der Grund und Boden mit allen darauf errichteten Nebenanlagen, wie Müllboxen, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Kinderspielplatz, die Parkpalette für Personenkraftwagen, deren überdachte Stellplätze zur Vermietung bestimmt sind.

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Schöneberg, unmittelbar an der Ortsteilgrenze zu Tempelhof und dem St.-Matthias-Kirchhof, nahe Alboinplatz, Siedlung Lindenhof und Marienhöhe, an der Arnulfstraße, einer Verlängerung des Prellerweges, umgeben von überwiegendem Geschosswohnungsbau und teilw. Gewerbe- bzw. Gemeinbedarfsnutzungen.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Arnulfstraße mittel. Die Arnulfstraße ist eine Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Es muss mit Geräuschemissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Arnulfstraße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag des Fahrdammes, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel bis gut. Der Autobus hält vor dem Grundstück, S-Bhf. Attilastraße ist ca. 1,5 km, U-Bhf. Ullsteinstraße ist ca. 1,5 km, Regional-Bhf. Lichtenfelde Ost ist ca. 2,5 km, Fern-Bhf. Berlin Südkreuz ist ca. 2,5 km, Autobahnanschluss A100 (Alboinstraße) ist ca. 2,0 km, Rathaus Schöneberg ist ca. 4,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 7,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 106,00 m, die Grundstücksbreite i. M. ca. 106,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 105,00 m. Das Grundstück ist in großen Teilen weitgehend eben (teilw. Abgrabungen), weist aber zur Erschließungsstraße eine erhebliche Hanglage auf. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von der Arnulfstraße. Die Zufahrt erfolgt über das Nachbargrundstück (Flurstück 6/2). (Eine Sicherung dieser Erschließung wurde nicht recherchiert.)

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (massive Wegebefestigungen, teilw. PKW-Stellplätze, mas-



sive Böschungsmauern und Treppenanlagen, Spielplatz, Fahrradständer, Müllplatz, teilw. Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (Umwelt- und Naturschutzamt) wird das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt-, Gas- und Telefonanschluss sowie Kabelfernsehen sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg (Straßen- und Grünflächenverwaltung) sind Erschließungsbeiträge für die Arnulfstraße nicht mehr zu zahlen.

Rechte Berlins aufgrund der genannten Vorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) - beispielsweise Grünanlagen, Umweltschutzanlagen - bleiben grundsätzlich unberührt.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan XI-128 vom 19.7.1971 vor: Allgemeines Wohngebiet, Baugrenzen bzw. Baukörperfestsetzung, 3 bis 12 Vollgeschosse, teilw. Stellplätze und Grünfläche.

Lt. Flächennachweis zum Lageplan vom 14.12.1967 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,22, die vorhandene GFZ ca. 1,20.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Arnulfstraße 104-114 keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt wird ggf. eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen sind nicht bekannt, so dass bei der folgenden Wertermittlung die Bezugsfreiheit unterstellt wird.

Lt. Wirtschaftsplan 2025 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 386,00 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhausblöcken mit insgesamt 10 Aufgängen und einer Sammelgaragenanlage bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 130 Wohnungen (davon eine Hauswartwohnung) vorhanden.



3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus Aufgang Arnulfstraße 105 ist eingebaut, 11-geschossig und vollunterkellert (2 Ebenen).

Baujahr: 1970-72

Baugenehmigung: Nr. 981/69 vom 1.8.1969 und 8 Nachträge

Rohbauabnahme: 9.9.1970, 27.11.1970, 9.8.1971, 25.11.1971

Schlussabnahme: 21.12.1971, 23.3.1972, 27.4.1972, 25.5.1972, 6.11.1972

Aufgang Arnulfstraße 105

Aufteilung: Keller: Haus- und Wohnungskeller, Kellerflure, Treppenhaus

Erd- bis 10. Obergeschoss:

je 1 Wohnung zu 1 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Loggia;

1 Wohnung zu 1 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Loggia;

1 Wohnung zu 2 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Loggia;

Treppenhaus

Dachgeschoss: entfällt bzw. Aufzugsmaschinenraum

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

BAA-B2-62, Bescheinigung Nr. 17 vom 29.3.1973:

Die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 1 bis 24 (Häuser 1-4), mit Nummer 25 bis 42

(Häuser 5-7), mit Nummer 43 bis 130 (Häuser 9-11) bezeichneten Wohnungen sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand (teilw. aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzung).

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 75

Die Eigentumswohnung Nr. 75 liegt im Aufgang Arnulfstraße 105, im 8. Obergeschoss rechts besteht aus 2 Zimmer, Küche mit Essplatz, Bad, Flur, Abstellnische und Loggia sowie dem Kellerraum Nr. 75.

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung ca. 70,96 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, 30,0 dickes Hbl-Mauerwerk, ggf. Stahlbeton

Innenwände: massiv, überwiegend 24,0 bis 30,0 cm dickes KSL/KSV-Mauerwerk, teilw. Stahlbeton, leichte Trennwände

Fassaden: Zementsockel, gestrichen, überwiegend Reibputzfronten auf Wärmedämmung, teilw. Glattputz, gestrichen

Geschossdecken: massiv, Stahlbeton

Dach: Flachdach als zweischaliges Kaltdach

Ausbau:

Wände: geputzt, gestrichen, Zimmer Tapeten; Küche Fliesenpaneel, Bad Fliesen

Decken: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen, teilw. Tapeten

Fußböden: Estrich bzw. Beton, überwiegend Textilbodenbelag, teilw. PVC-Belag; Bad Fliesen



Treppen:	massiv, Stahlbeton, Stahlhandlauf, teilw. Betonwerksteinbelag
Hauseingangstür:	Alutüranlage mit Glasausschnitt
Türen:	Sperrholztüren in Stahlzargen
Fenster:	hölzerne Verbundfenster
Heizung:	hölzerne Verbundfenster
Warmwasser:	elektrischer Durchlauferhitzer
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne
Küche:	Einbauküche mit Elektroherd, Spüle, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube
Elektroinstallation:	nicht mehr zeitgemäß
Personenaufzugsanlage	
Müllabwurfanlage	

Baulicher Zustand: Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in schlechtem Bau- bzw. Allgemeinzustand (teilw. Farbschäden an der Decke, aufgestaute Reparaturkosten, sehr starker Renovierungsbedarf). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Energetischer Zustand: Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 8.1.2029 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 92,0 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Der energetische Zustand stellt sich insgesamt als durchschnittlich dar, entspricht aber nicht den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.

Vermietbarkeit: Die Vermietbarkeit ist aktuell nicht gegeben und wird grundsätzlich als durchschnittlich eingestuft.

Verkäuflichkeit: Die Veräußerbarkeit wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme vorgenommen. Insbesondere eine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung der Baulichkeiten und Überprüfung der Haustechnik ist nicht durchgeführt worden. Verdeckte Bauschäden, speziell hinter Verkleidungen, sowie Funktionsuntüchtigkeiten können daher nicht ausgeschlossen werden. Gleichzeitig konnte eine starke Vermüllung der zu bewertenden Einheit festgestellt werden. Die Nutzbarkeit ist aktuell erheblich eingeschränkt und es muss mit einem beträchtlichen Aufwand zur Wiederherstellung gerechnet werden.

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilw. in Anlehnung an die Dokumentation zur Baugenehmigung bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Bei einigen Baustoffen der betroffenen Bauzeit (beispielsweise Floor-Flex-Platten u. a.) muss ggf. mit Asbestbelastungen gerechnet werden.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden in der Regel über ihren Quadratmeterpreis vermarktet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.2 Vergleichswerte

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgerechter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 6.3.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk: Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil: Schöneberg und Tempelhof
Bodenrichtwert: bis 1.000 €/m²
Wohnlage: mittlere Lage
Vertragsdatum: 1.1.2023 und später
Baujahr: 1960 bis 1980
Wohnungsart: Etagenwohnung
Verfügbarkeit: bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	10.02.2023	335.000,00 €	71,00 m ²	4.718,00
2.	31.05.2023	279.500,00 €	55,75 m ²	5.013,00
3.	13.07.2023	225.000,00 €	56,77 m ²	3.963,00
4.	08.08.2023	300.000,00 €	69,44 m ²	4.320,00
5.	31.10.2023	280.000,00 €	69,30 m ²	4.040,00
6.	29.02.2024	249.000,00 €	62,10 m ²	4.010,00
7.	05.03.2024	260.000,00 €	74,00 m ²	3.514,00
8.	13.03.2024	150.000,00 €	29,96 m ²	5.007,00



9.	26.04.2024	185.000,00 €	49,90 m ²	3.707,00
10.	06.06.2024	264.000,00 €	70,82 m ²	3.728,00
11.	19.07.2024	425.000,00 €	60,00 m ²	7.083,00
12.	19.07.2024	425.000,00 €	60,00 m ²	7.083,00
13.	19.07.2024	499.000,00 €	87,70 m ²	5.690,00
14.	14.08.2024	400.000,00 €	89,61 m ²	4.464,00
15.	17.09.2024	295.000,00 €	74,03 m ²	3.985,00
16.	21.10.2024	62.000,00 €	62,10 m ²	998,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 16 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 10.2.2023 bis 21.10.2024. Die Auswertung beschreibt, dass 1 Objekt über einen Garageneinstellplatz verfügt. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wird daher der betroffene Kaufpreis pauschal um 30.000,00 € vermindert. Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2023 bis 1.1.2024 ein durchschnittlicher Abschlag von 10 %
- für die Zeit vom 1.1.2024 bis 1.1.2025 ein durchschnittlicher Abschlag von 5 %

Nach dieser Anpassung werden aufgrund der besonders hohen Abweichungen die Kauffälle Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 16 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 13 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweicht und deshalb als Ausreißer einzuordnen ist. Es verbleiben somit die folgenden 12 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	10.02.2023	289.895,00 €	71,00 m ²	4.083,00
2.	31.05.2023	249.859,00 €	55,75 m ²	4.482,00
3.	13.07.2023	203.661,00 €	56,77 m ²	3.587,00
4.	08.08.2023	273.571,00 €	69,44 m ²	3.940,00
5.	31.10.2023	261.450,00 €	69,30 m ²	3.773,00
6.	29.02.2024	238.517,00 €	62,10 m ²	3.841,00
7.	05.03.2024	249.236,00 €	74,00 m ²	3.368,00
8.	13.03.2024	143.955,00 €	29,96 m ²	4.805,00
9.	26.04.2024	178.673,00 €	49,90 m ²	3.581,00
10.	06.06.2024	256.450,00 €	70,82 m ²	3.621,00
14.	14.08.2024	362.896,00 €	89,61 m ²	4.050,00
15.	17.09.2024	290.723,00 €	74,03 m ²	3.927,00
		Arithmetischer Mittelwert		3.922,00
		Standardabweichung		403,48
		Variationskoeffizient		0,10

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=12 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit

1,796



Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 209,19 €/m²

Unterer Spannenwert	3.922,00 €/m ²	-	209,19 €/m ²	=	3.712,81 €/m ²
Oberer Spannenwert	3.922,00 €/m ²	+	209,19 €/m ²	=	4.131,19 €/m ²

Die Kaufpreise streuen um das arithmetische Mittel in einem für die Findung konkreter Vertragsabschlüsse üblichen Rahmen.

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Das Sondereigentum wird aufgrund des Modernisierungsstandes bzw. der Ausstattung als leicht unterdurchschnittlich und bezüglich der Grundrissgestaltung als durchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz etwas unterhalb des Mittelwertes mit rd. 3.800,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist im Abschnitt 5.5.2.1 in der Kategorie „Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971-1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden“, für das Stadtgebiet City, in einfacher und mittlerer Wohnlage eine Spanne von 2.843,00 €/m² bis 6.631,00 €/m², im Mittel 4.771,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2023, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt im unteren Spannenbereich und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung dem weitgehend durchschnittlichen Gesamteindruck und einer Lageeinordnung (südlicher Cityrand) innerhalb der Datengrundlage.

Das Bewertungsobjekt besitzt jedoch aufgrund des sehr schlechten Pflegezustandes eine stark abweichende wertrelevante Eigenschaft, mit der es sich von einem als durchschnittlich anzunehmenden Vergleichsobjekt unterscheidet.

Für diese Abweichung wird ein zusätzlicher Aufwand geschätzt, der mit einem Abschlag von 10,0 % auf den vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt wird. Dieser Abschlag stellt ausdrücklich keine Schätzung der zu erwartenden Kosten zur Wiederherstellung dar, sondern lediglich einen fiktiven quantitativen Unterschied.

Es errechnet sich folgender Vergleichswert pro m² für das zu bewertende Objekt:

Vorläufiger Vergleichswert		=	3.800,00 €/m ²
Abschlag für stark unterdurchschnittlichen Zustand			
3.800,00 €/m ²	*	-10,00 %	= <u>-380,00 €/m²</u>
			3.420,00 €/m ²
		rd.	3.400,00 €/m ²

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

Wohnfläche	70,96 m ²	*	3.400,00 €/m ²	=	241.264,00 €
				rd.	241.300,00 €

4.4 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).



Aufgrund der Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt, Eigentumswohnungen über ihren Quadratmeterpreis zu vermarkten sowie der Berücksichtigung ausgewerteter Kaufpreise bei der Ermittlung des Vergleichswertes, wird zur Ableitung des Verkehrswertes daher der Vergleichswert herangezogen. Eine weitere Marktanpassung des ermittelten Vergleichswertes ist aufgrund der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes im Vergleichsverfahren nicht notwendig.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 75 einschl. Kellerraum Nr. 75 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

240.000,00 €

(zweihundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Berlin, den 6. März 2025

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Grundriss Tiefkeller, Arnulfstraße 104, 105 u. 106.....	VI
Anlage 7 Grundriss 8. Obergeschoss, Arnulfstraße 104, 105 u. 106.....	VII
Anlage 8 Grundriss 8. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 75.....	VIII
Anlage 9 Schnitt.....	IX

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 - 1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2022	2023		
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		25	12	23	8
		3.143 bis 6.238	5.040 bis 7.511	2.843 bis 6.631	4.389 bis 7.068
		4.566	6.075	4.771	5.460
Nord		24	7	27	5
		2.681 bis 5.000	3.909 bis 7.087	2.568 bis 5.135	3.108 bis 5.082
		3.861	4.932	3.785	3.893
Ost		0	0	0	0
		--- ¹⁾	---	---	---
Südost		62	0	51	0
		2.474 bis 4.855	---	2.609 bis 4.424	---
		3.681		3.576	
Südwest		23	61	26	72
		3.045 bis 5.363	3.040 bis 7.720	2.745 bis 5.000	2.359 bis 7.367
		4.159	5.176	3.963	4.767
West		10	0	11	0
		1.979 bis 5.094	---	2.490 bis 4.743	---
		3.464		3.772	



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025
Grundstück Arnulfstraße 104-114, 12105 Berlin - WE Nr. 75 -

Kosten umlagefähig						
Kostenart	Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlagegröße gesamt	Umlagegröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Heizkosten		80.000,00 EUR	(4)	56.712,5400	221,7800	312,85 EUR
Strassenreinigung		9.500,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	77,62 EUR
Muellabfuhr		17.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	138,89 EUR
Wasser/Entwässerung		60.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	490,20 EUR
Druckerhoehungsanl.		560,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	7,45 EUR
Stromkosten Druckerhöhung		2.000,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	26,62 EUR
Stromversorgung		10.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	81,70 EUR
Gartenpflege		2.500,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	20,43 EUR
Gartenpflege - Spielflächen		450,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	3,68 EUR
Außenanlage Materialkosten		1.500,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	12,25 EUR
Aufzug-Wartung		31.000,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	412,61 EUR
Aufzug-Tuev-Gebuehr		4.300,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	57,23 EUR
Aufzug-Strom		3.000,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	39,93 EUR
Aufzug Telefon		270,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	3,59 EUR
Material Aufzugswartung		8.000,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	106,48 EUR
Strom SAT-Anlage		1.500,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	12,26 EUR
Löschwassertechnik		1.800,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	23,96 EUR
Wartung Dachfläche		1.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	8,17 EUR
Wartung Rolltor Tiefgarage		450,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	3,68 EUR
Wartg. RWA Anlage		1.500,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	19,97 EUR
Wartung Notstromanlage		1.650,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	21,96 EUR
Blitzschutzanl.		900,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	7,35 EUR
Grundstueckshaftpfl.Vers.		450,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	3,68 EUR
Gebäudeversicherung		65.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	531,05 EUR
Hauswart inkl. Hausrein./Winte		70.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	571,90 EUR
Hauswartkosten Hochhaus		1.100,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	14,64 EUR
Schädlingsbekämpfung		600,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	4,90 EUR
Summe Kosten umlagefähig		376.030,00 EUR				3.015,05 EUR

Kosten nicht umlagefähig						
Kostenart	Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlagegröße gesamt	Umlagegröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
laufende Instandhaltung		33.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	269,61 EUR
lfd.Instandhaltung Hochhaus		10.000,00 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	133,10 EUR
laufende Instandhalt. Parkhaus		4.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	32,68 EUR
WEG Steuerberaterkosten		1.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	8,17 EUR
Umsatzsteuer		5.500,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	44,94 EUR
WEG Kosten der Versammlung		1.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	8,17 EUR
WEG Sonstige Aufwendungen		1.700,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	13,89 EUR
Masch.Wascheinr.-Strom		1.200,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	9,80 EUR
Strom Akkurollstuhl		50,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Kontoführungsgebühren		160,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	1,31 EUR
Verw.Verguetung Incl.Mwst.		50.122,80 EUR	(2)	129,00 ST	1,00 ST	388,55 EUR
Gebühr aus gesetz.Verordnungen		755,65 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	6,17 EUR
Sonstige Betriebskosten		4.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	32,68 EUR
WEG Kosten für Lohnabrechnung		1.200,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	9,80 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig		113.688,45 EUR				958,87 EUR

Summe Ausgaben	489.718,45 EUR	3.973,92 EUR
-----------------------	-----------------------	---------------------

Einnahmen						
Kostenart	Bezeichnung	Einnahmen gesamt	Ref.	Umlagegröße gesamt	Umlagegröße Ihr Anteil	Ihre Einnahmen
Einnahmen Waschmaschinen		3.000,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	24,51 EUR
Hauswartwohung		5.600,00 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	45,75 EUR
Summe Einnahmen		2.600,00 EUR				21,24 EUR

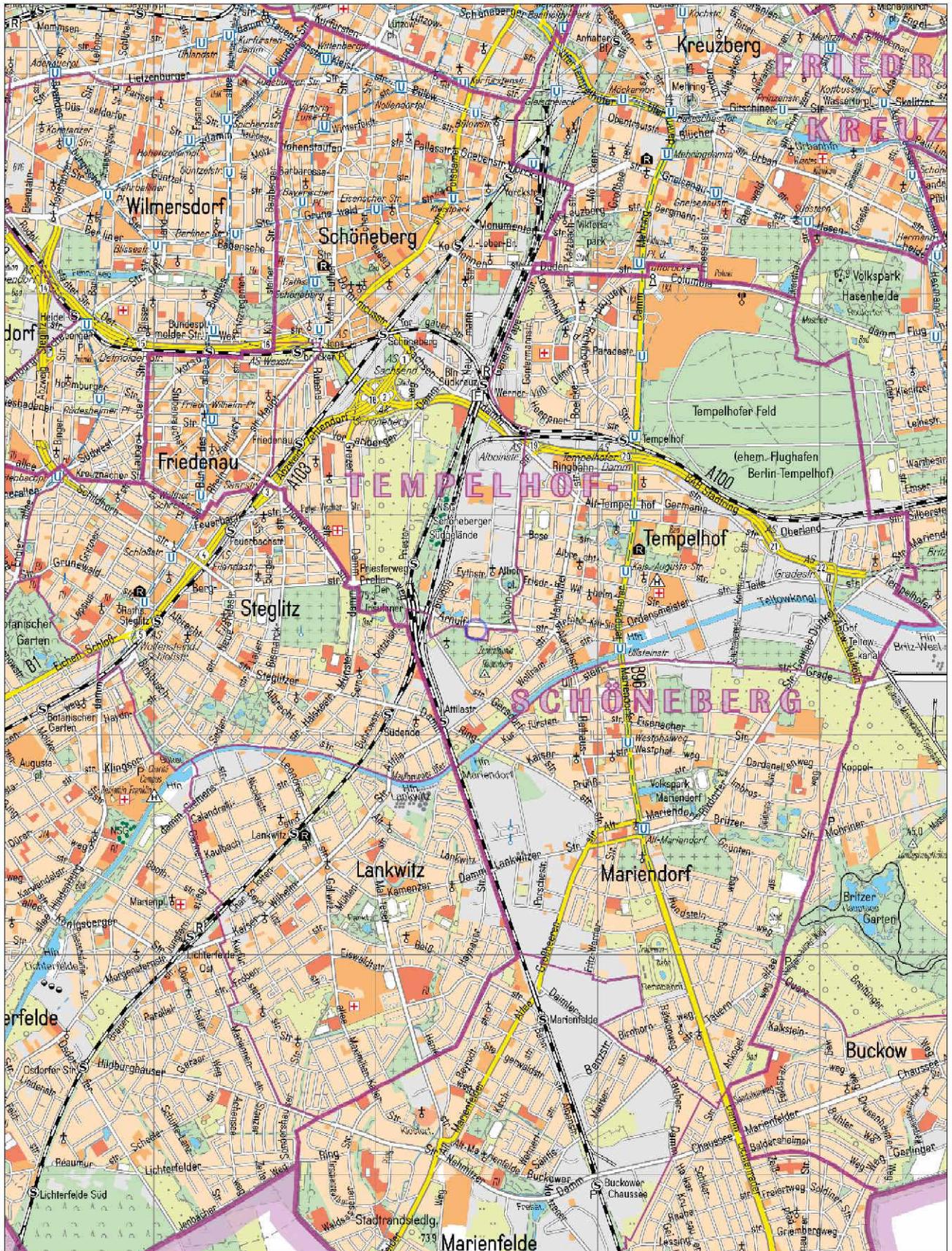
Instandhaltungsrückstellungen						
Kostenart	Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlagegröße gesamt	Umlagegröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
WEG Soll-Zuführung Rücklage		78.813,95 EUR	(3)	100.000,0000 MEA	817,0000 MEA	643,91 EUR
Rücklage Aufzüge		2.137,20 EUR	(1)	100.000,00 ST	1.331,00 ST	28,45 EUR
Summe Rückstellungen		80.951,15 EUR				672,36 EUR

Gesamtsumme	568.069,60 EUR	4.625,04 EUR
--------------------	-----------------------	---------------------



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

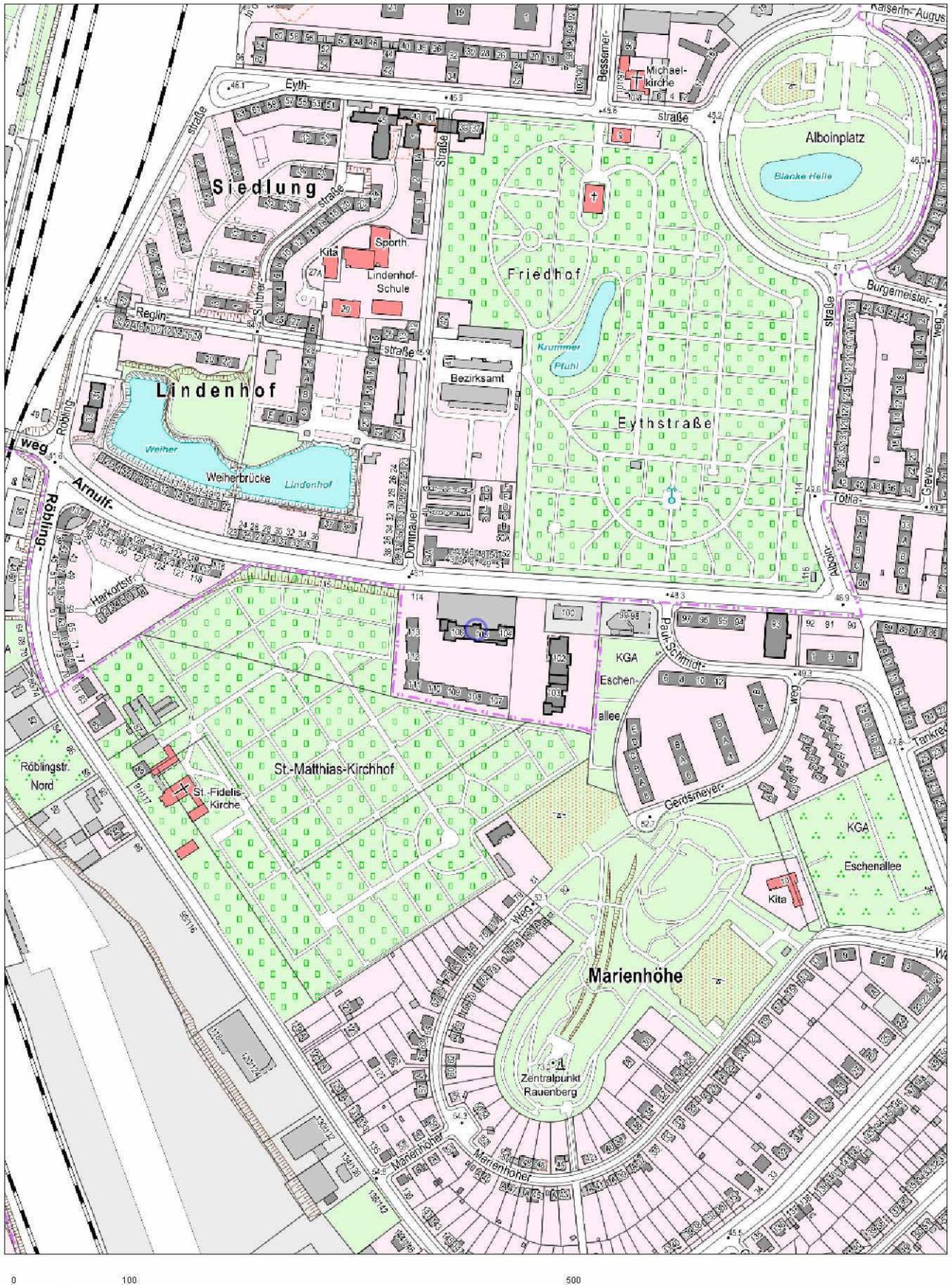
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 4 Karte 1 : 5.000

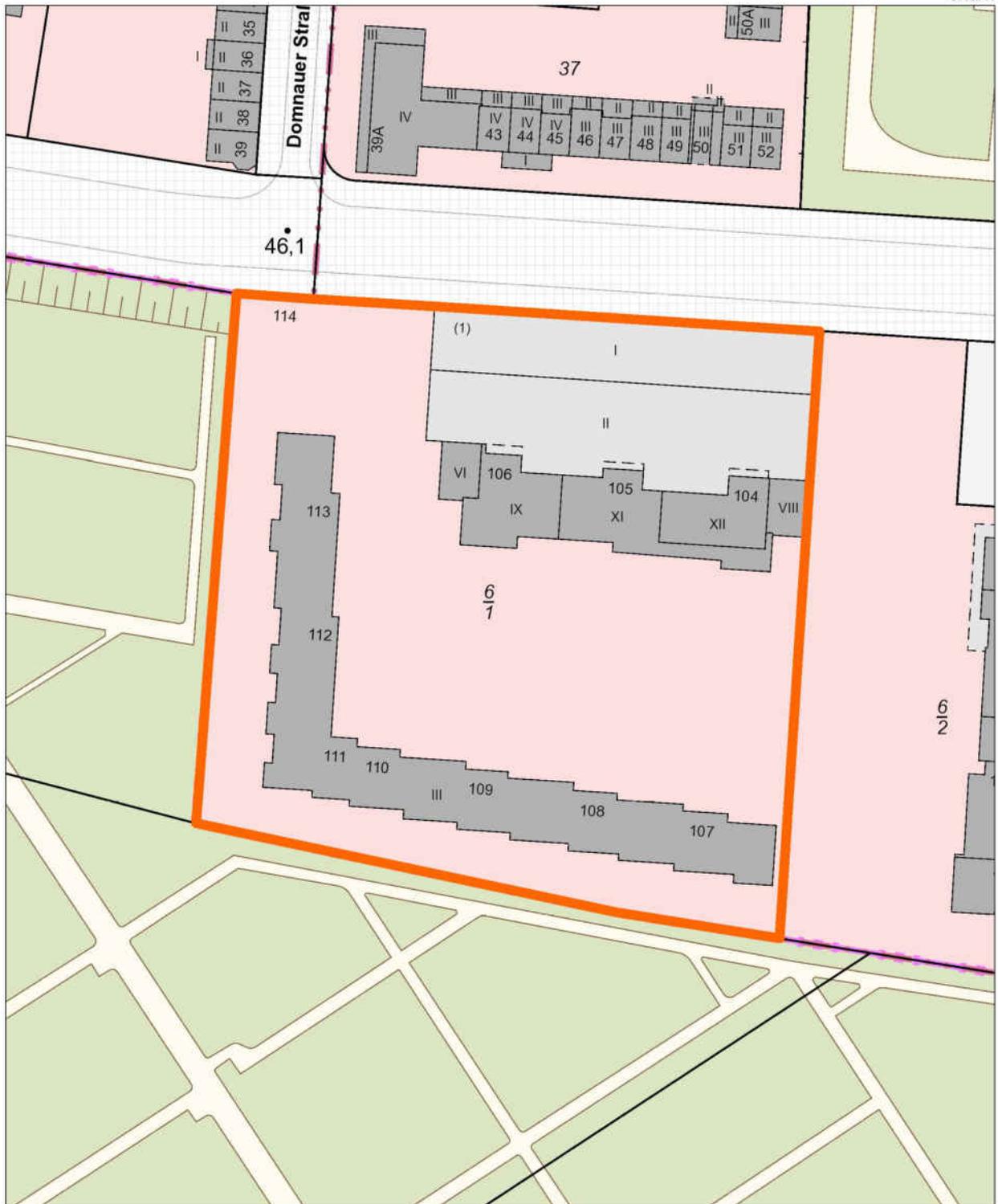
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





Anlage 5 Karte 1 : 1.000

Geoinformation Berlin			Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt			Datum: 10.01.2025
1:1000			Uhrzeit: 13:26



Maßstab: 1:1000  Meter



Anlage 6 Grundriss Tiefkeller, Arnulfstraße 104, 105 u. 106
Grundstück Arnulfstraße 104-114, 12105 Berlin

