

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. 10209/24

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Teileigentum
Brauerstraße 15
- Teileigentum Räume Nr. 8 -
in 12209 Berlin-Lichterfelde

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 19. April 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Aktenzeichen: 76 K 90/23
Zwangsverwaltung: -

Ortsbesichtigung: Dienstag, 26. März 2024 (Außenbesichtigung)
Freitag, 19. April 2024 (Innenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 839,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 1.329 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): AR8, T04, P07
Wohn-/Nutzfläche: 83,91 m² (siehe Seite 8, 17 im Gutachten), hiervon
EG: 42,97 m² und KG: 40,94 m²
Baujahr: ca. 1994
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Brauerstraße 15, Erdgeschoss und
Kellergeschoss vorne rechts
Räume: EG: Flur, 2 Zimmer KG: 2 Zimmer, WC;
Gartenfläche T04,
Nebenräume: Kellerverschlag AR8
Pkw-Stellplatz: SNR P07
Verfügbarkeit: vermietet, siehe auch Punkt 5.4 im Gutachten
Zustand Gebäude: baualtersgerecht gut
Zustand Teileigentum: durchschnittlich / gut
Summe Wohngeld: unbekannt

Verkehrswert/Marktwert:

| |
|--------------|
| 278.000,00 € |
|--------------|

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..... | | 14 |
| 5. Vergleichswertverfahren..... | | 20 |
| 5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a. | | 20 |
| 5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte..... | | 21 |
| 5.3. Zusammenfassende Feststellungen..... | | 27 |
| 5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale..... | | 28 |
| 5.5. Nutzwertanalyse..... | | 30 |
| 6. Verkehrswert..... | | 34 |
| 7. Erklärung des Sachverständigen..... | | 35 |
| Literaturangaben und Anhang..... | | 36 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 Teileigentum

Brauerstraße 15 - Teileigentum Räume Nr. 8 - in 12209 Berlin-Lichterfelde

zu erstellen.

Das zu bewertende Teileigentum liegt im Haus Brauerstraße 15, Erdgeschoss und Kellergeschoss vorne rechts, ist vermietet und wird zu gewerblichen Zwecken (Büro) 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 90/23 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **19. 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, für den 09. April 2024 und für den 19. April 2024 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 11. März 2024, vom 26. März 2024 und vom 17. April 2024 informiert.

Am Ortstermin (19. April 2024) waren anwesend:

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

¹Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

Am Termin war eine Besichtigung des Teileigentums Nr. 8, des Grundstückes und des Hauseinganges sowie des Kellers möglich. Das Dach konnte nicht besichtigt 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 Teileigentum ist lt. Ausdruck vom 01. Dezember 2023 beim Amtsgericht Schöneberg im Teileigentumsgrundbuch von Lichterfelde unter Blatt 32575 eingetragen.

Es handelt sich um den 1.329 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Brauerstraße 15, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 8 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Sondernutzungsrechte (SNR) sind vereinbart und für das Teileigentum Nr. 8 zugeordnet: AR8, SNR T04, SNR P07.

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

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)

Aufteilungspläne und den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an 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,

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

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

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

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 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 Teileigentum Räume Nr. 8 liegt im Haus Brauerstraße 15, Erdgeschoss und Kellergeschoss vorne rechts und weist lt. Angabe eine Fläche von 83,91 m² auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan / aktualisiertem Grundriss folgende Räume und Sondernutzungsrechte SNR zur Verfügung:

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)

Räume:

Erdgeschoss: Flur, 2 Zimmer

Kellergeschoss: 2 Zimmer, WC

SNR:

Gartenfläche T04 und Kellerverschlag AR8.

Pkw-Stellplatz P 07.

Das Teileigentum ist vermietet und wird zu Büro Zwecken genutzt. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, Versammlungsprotokolle

Wohngeld TE 8

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.

⁸ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

¹⁰ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

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

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 Vergleichswertverfahren. 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.

¹¹Kleiber, 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.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren 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 (Teileigentum) 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, jedoch nicht für WE 2 und 3;

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: | <p>innerstädtische Wohnsituation; latentes Verkehrsrauschen durch die Bahnlinie (hinter Schallschutzzaun)</p> <p>wohnowertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen</p> <p>die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN¹² (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Kfz-, Flug- und 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;</p> <p><i>Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A)</i></p> |
| umliegende Bebauung: | <p>überwiegend zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser unterschiedlicher Bauweise, teils villenartig, zumeist in offener Bauweise bzw. offener Zeilenrandbauweise, hoher Grünflächenanteil;</p> <p>im weiteren Umfeld (Kranoldplatz) auch vermehrt gewerbliche Nutzungen, wie Supermärkte, Ärztehaus</p> |
| Passantenstrom: | gering |
| Orientierung: | normale Werbewirkung, das Objekt liegt in Reihe und somit nicht in einer Ecksituation |
| Belebungsstrukturen: | <p>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)</p> <p>sehr gute weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Schloßstraße (ca. 4,0 km)</p> |

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

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

Baujahr:

ca. 1994

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

| | |
|-----------------------|---|
| 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: | Fahrrad- und Kinderwagenraum (gemäß Bauplan), am Ortstermin nicht mehr vorhanden |
| Erschließung: | Grundstückszugang für Personen und Fahrzeuge führen auf den hinteren Hofbereich; |

| | |
|----------------------------|---|
| | <p>Hauszugang und elektrisches Tor für Pkw neu angelegt;</p> <p>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>Hoftteile begrünt angelegt, neugestaltete Müllboxanlage, Wege gepflastert, 6 angelegte Pkw-Stellplätze, Kinderspielplatz; 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. 8

=====

Lage:

Brauerstraße 15, Erdgeschoss und Kellergeschoss vorne
rechts

Nutzfläche:

lt. Angabe/Grundriss: 83,91 m²

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

Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundriss-
planes bestätigt die Nutzfläche. Die Nutzflächenermittlung in der
Teilungserklärung ist hier nicht zutreffend, da diese u.a. auf überal-
tertes Planmaterial zurück greift und einen pauschalen Putzabzug
vornimmt.

In der ersten Fassung der Teilungserklärung - die mit der UR Rolle
188/2021 korrigiert wurde - ist eine Nutzfläche von 88,66 m²
angegeben.

Kellerraum, lt. Grundrissplan Interimsverwalter:
ca. 6,85 m²

Lichte Raumhöhe:

EG ca. 2,57 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

Räume:

Erdgeschoss: Flur, 2 Zimmer

Kellergeschoss: 2 Zimmer (mit integrierter Pantryküche),
WC

SNR:

Gartenfläche T04 und Kellerverschlag AR8,
Pkw-Stellplatz P07.

SNR T04 Terrassen- und Gartenfläche (trapezförmig)
(ca. 6,80 m x 5,15 m = ca. 35,00 m²)

- Maße gemäß Anlage 2 zur TE, ohne Aufmaß -

| | |
|--------------|--|
| Innentreppe: | Spindeltreppe aus Metall, Holzstufen |
| Grundriss: | einfach-bauzeitgemäß, <ul style="list-style-type: none"> - WC innenliegend ohne Fenster - eine Quer-/Ecklüftung ist möglich - Gartenfläche als SNR (Vorgarten) - Räume: mit schiefwinkligem Zuschnitt <p>- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -</p> |
| Belichtung: | bedingt durch die Lage im Erdgeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der Nord-/Ostausrichtung ist die Belichtung und Besonnung grundsätzlich noch ausreichend,- im Keller erheblich benachteiligt |
| Aussicht: | EG: durchschnittlich/normal KG: nicht vorhanden; nur Kellerlichtschächte |

AUFENTHALTSRÄUME

| | |
|-----------------------|--|
| Raumgliederung: | die Räume im EG sind straßenseitig nach Norden bzw. seitlich zum Hauseingang nach Osten ausgerichtet |
| Fußboden: | Fliesen, Teppichware |
| Wände: | Anstriche / Tapezierung |
| Decken: | Anstriche |
| Fenster: | Isolierverglasung, Kunststoffrahmen, Rollläden im EG, Kellerlichtschächte im KG |
| Türen: | Holzzargen, Plattentüren |
| Beurteilung/Qualität: | bauzeitgemäß |
| Besonderheit: | - |

SANITÄRTRAKT

| | |
|-----------------------|--|
| Raumgliederung: | WC mit Vorraum |
| Fußboden: | Fliesen, hell |
| Wände: | ca. 1,6 m hoch gefliest, hell mit Bordüre |
| Decken: | Anstriche |
| Fenster: | ohne, zwangsbelüftet |
| Türen: | Holzzarge, Plattentür |
| Sanitärobjekte: | Waschbecken im Vorraum, WC mit PVC-Spülkasten |
| Beurteilung/Qualität: | zweckmäßig Ausstattung |
| Besonderheit: | mieterseits verschönert |

KÜCHE

| | |
|-----------------------|--|
| Raumgliederung: | Pantry im großen Raum Kellergeschoss |
| Fußboden: | Fliesen, Teppich |
| Wände: | teils gefliest |
| Decken: | Anstriche |
| Fenster: | Isolierverglasung (Kellerlichtschacht) |
| Türen: | - |
| Objekte: | Spüle, Unterschrank |
| Beurteilung/Qualität: | einfache Ausstattung |
| Besonderheit: | mieterseits verschönert |

INSTALLATIONEN

| | |
|----------------|--|
| Heizung: | Gas-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik 1993; Plattenheizkörper, Thermostatventile, Leitungen auf Putz |
| Warmwasser: | zentral, Kessel 2019 erneuert |
| Strom: | bauzeitgemäßer Stand der Technik, zentrale Zählerfassung 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/(m ² x a), Warmwasser enthalten (noch gute Energieeffizienz, Anhaltspunkt: Berliner Mietenspiegel, gut bei <144 kwh/(m ² x a)) |

ZUSAMMENFASSUNG

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

Das Teileigentum ist grundsätzlich einfach-zweckmäßig ausgestattet und gepflegt.

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 Teileigentume für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 vom 31. Juli 2023 ¹⁴) in Berlin ist der Umsatz an Teileigentumen im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum nur von nachrangiger Bedeutung.

Zu beachten ist ferner, dass gegenüber der Wohnnutzung u.a. auch das Risiko des Mietausfallwagnisses ansteigt.

Hinzu kommt die im Einzelfall grundsätzlich längere Vermarktungsdauer und die sich in den letzten Jahren eher auf schwachem Niveau konsolidierenden Mieten bei vergleichbaren Geschäftslagen.

Für **2022** zeigen sich folgende Kaufpreise für zutreffende Gewerbeeinheiten. Es kann unterstellt werden, dass aus den nachfolgend genannten Preisspannen bezüglich der Verfügbarkeit sowohl ein bezugsfreier als auch ein vermieteter Zustand abgedeckt wird.

- Büroflächen / Praxisräume -

- überwiegend in Obergeschossen liegend
- überwiegende Nutzflächen zwischen 50 m² und 200 m²
- überwiegend von der Straße aus nicht zugänglich bzw. nicht als Verkaufsraum nutzbar
- Kaufpreisabhängigkeit vom "Adresswert" und der gebotenen technischen Ausstattung

Preisspanne: 2.065,00 €/m² bis 6.687,00 €/m² Nutzfläche
bei einem Mittelwert von: 4.458,00 €/m² Nutzfläche
Kauffälle: 56

Der Unterzeichnete ordnet das hier zu bewertende Objekt grundsätzlich in den o. a. üblichen Bereichen ein. Folglich ist dieser Teilmarkt durch eine marktübliche, sehr

¹⁴ hier maßgeblich, siehe auch § 25 ImmoWertV21, Vergleichspreise und hier zum Stichtagsprinzip

große Streuungsbreite der Kaufpreise bei verhältnismäßig geringen Verkaufszahlen gekennzeichnet.

Anmerkung: Sonstige Gewerberäume, u.a. Laborräume, Werkstätten oder Lagerflächen, weisen ein ähnliches Preisniveau auf:

- Sonstige Gewerbeflächen

Preisspanne: 1.820,00 €/m² bis 7.789,00 €/m² Nutzfläche
bei einem Mittelwert von: 4.644,00 €/m² Nutzfläche
Kauffälle: 151

Die o.a. Auflistung erscheint daher zu ungenau und differenziert insbesondere auch nicht nach Lage im Geschoss, Nutzflächen, Ortsteilen und Baujahren, 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 26.03.2024 |
| Bezirk: | Steglitz-Zehlendorf Charlottenburg-Wilmersdorf Tempelhof-Schöneberg |
| Art des Gewerberaumes Ga: | hier wird zutreffend allbranchig abgefragt; alternative Nutzbarkeit ist möglich und marktgerecht ! 2: Büro/Praxis 3: Allgemeiner Gewerberaum |
| Baujahr: | 1950 bis 2007 |
| schlechter Zustand Wohnanlage | nein |
| typische Nutzungsart: | Wohnbebauung |
| Sonstiges: | |
| Verfügbarkeit Vf: | bezugsfrei = 1 teilvermietet = 2 vermietet = 3 Mieterkauf = 4 |

weitere Abkürzungen:

| | |
|-------------------------|---|
| BRW: | Bodenrichtwert in €/m ² |
| stadträumliche Wohnlage | einfache (3) Wohnlage mittlere (5) Wohnlage gute (7) Wohnlage sehr gute (9) Wohnlage |

Aufzug: Au; =1: vorhanden
 Lg: Lage im Geschoss

Auswertung:

Fallzahl: 11
 Auswahl: 11

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 11 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Auflistung

| lfd. Nr. | Lage | Datum KV | sW | Lg | Ga | Vf | Kaufpreis in €/m ² | Nutzfläche | KP in € |
|----------|---------------------|------------|----|----|----|----|-------------------------------|------------|-----------|
| 1 | KÖNIGSALLEE | 08.08.2022 | 9 | TP | 3 | 1 | 8.586,00 | 145,59 | 1.250.000 |
| 2 | BISMARCKSTRASSE | 07.11.2022 | 7 | OG | 3 | 1 | 3.889,00 | 347,14 | 1.350.000 |
| 3 | MORGENSTERN-STRASSE | 08.11.2022 | 7 | EG | 2 | 1 | 4.819,00 | 166,00 | 800.000 |
| 4 | KAISER-WILHELM-STR. | 09.11.2022 | 5 | OG | 2 | 1 | 3.734,00 | 133,90 | 500.000 |
| 5 | NEUE KANTSTRASSE | 27.12.2022 | 7 | EG | 3 | 1 | 3.160,00 | 75,00 | 237.000 |
| 6 | UHLANDSTR. | 15.02.2023 | 7 | OG | 2 | 1 | 4.253,00 | 183,38 | 780.000 |
| 7 | WARTBURGSTR. | 13.03.2023 | 5 | OG | 2 | 1 | 7.063,00 | 23,70 | 167.400 |
| 8 | MUTHESIUSSTR. | 06.04.2023 | 7 | EG | 2 | 1 | 3.579,00 | 57,00 | 204.000 |
| 9 | GASTEINER STR. | 07.08.2023 | 7 | OG | 2 | 1 | 4.234,00 | 224,40 | 950.000 |
| 10 | FRITZ-WERNER-STR | 08.08.2023 | 3 | EG | 2 | 1 | 2.074,00 | 74,75 | 155.000 |
| 11 | BERKAER STR. | 22.08.2023 | 7 | OG | 3 | 4 | 4.433,00 | 97,00 | 430.000 |

Tab. 3

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. 1, 7, 10: Ausreißer, unplausibel, oder sonst nicht vergleichbar

Korrekturen:

-

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

- bauzeittypische Gebäude, überwiegend 1- bis 5 Raum-Einheiten
- die WE verfügen teils über WC oder Bad, Küche oder Kochnische, sonst einfach ausgestattet
- Veräußerer: 6 x private Personen, 3 x sonst. juristische Personen, 2 x GbR
- Erwerber: 6 x private Personen, 2 x sonst. juristische Personen, 3 x GbR

Somit verbleibt:

| lfd. Nr. | Lage | Datum KV | sW | Lg | Ga | Vf | Kaufpreis in €/m ² | Nutzfläche | KP in € |
|----------|---------------------|------------|----|----|----|------|-------------------------------|------------|-----------|
| 2 | BISMARCKSTRASSE | 07.11.2022 | 7 | OG | 3 | 1 | 3.889,00 | 347,14 | 1.350.000 |
| 3 | MORGENSTERN-STRASSE | 08.11.2022 | 7 | EG | 2 | 1 | 4.819,00 | 166,00 | 800.000 |
| 4 | KAISER-WILHELM-STR. | 09.11.2022 | 5 | OG | 2 | 1 | 3.734,00 | 133,90 | 500.000 |
| 5 | NEUE KANTSTRASSE | 27.12.2022 | 7 | EG | 3 | 1 | 3.160,00 | 75,00 | 237.000 |
| 6 | UHLANDSTR. | 15.02.2023 | 7 | OG | 2 | 1 | 4.253,00 | 183,38 | 780.000 |
| 8 | MUTHESIUSSTR. | 06.04.2023 | 7 | EG | 2 | 1 | 3.579,00 | 57,00 | 204.000 |
| 9 | GASTEINER STR. | 07.08.2023 | 7 | OG | 2 | 4.23 | 4.234,00 | 224,40 | 950.000 |
| 11 | BERKAER STR. | 22.08.2023 | 7 | OG | 3 | 4 | 4.433,00 | 97,00 | 430.000 |

Tab. 4

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. 4: 8 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 (Teileigentum !) in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 4 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁵

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.

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 / Geschäfts Lage - Gl -

Da alle Teileigentume in den Innenstadtbezirken Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg abgefragt worden sind, ist grundsätzlich eine Lagevergleichbarkeit gegeben.

Bei den Objekten lfd. Nr. 2, 4, 5, 6 und 11 liegt eine bessere Geschäftslage vor, so dass hier ein Abschlag in Höhe von - 10,0 % vorzunehmen ist.

Ausstattung Sanitär - Sa -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein WC.

¹⁵Anmerkung 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.

Das verbleibende Objekt lfd. Nr. 6 verfügt über eine bessere Ausstattung, hier mit Duschbad. Es wird für diese Vergleichspreise ein Abschlag in Höhe von -5 % angesetzt.

Verfügbarkeit - Vf -

Die Vergleichspreise decken auch teils einen vermieteten Zustand bzw. einen Mieterkauf ab, deutliche Unterschiede im Kaufpreis sind jedoch bei diesem Teilmarkt - Teileigentum / Gewerbe - nicht nachweisbar. Ursächlich sind hierbei die vereinfachten Kündigungsmöglichkeiten gegenüber Wohnraum zu benennen.

Eine Anpassung kann entfallen.

Art des Gewerberaumes - Ga -

Die verbleibenden Vergleichspreise beziehen sich überwiegend auf 5 x auf Büroräume und 3 x auf allgemeine GE-Räume.

Deutliche Unterschiede im Kaufpreis sind jedoch - wie auch im Grundstücksmarktbericht schon nachgewiesen - nicht feststellbar.

Eine Anpassung kann entfallen.

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 arithmetischen 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 Zielbaummethode¹⁶ 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.

¹⁶Kleiber, 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.

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.

| Ifd. Nr. | Lage | Kaufpreis in €/m ² | Objektanpassungen in % | | Vergleichspreise in €/m ² |
|--|---------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| | | | | | |
| 2 | BISMARCKSTRASSE | 3.889,00 | GI-10 | -10,00 | 3.500,10 |
| 3 | MORGENSTERNSTRASSE | 4.819,00 | - | 0,00 | 4.819,00 |
| 4 | KAISER-WILHELM-STR. | 3.734,00 | GI-10 | -10,00 | 3.360,60 |
| 5 | NEUE KANTSTRASSE | 3.160,00 | GI-10 | -10,00 | 2.844,00 |
| 6 | UHLANDSTR. | 4.253,00 | GI-10, Sa - 5 | -15,00 | 3.615,05 |
| 8 | MUTHESIUSSTR. | 3.579,00 | - | 0,00 | 3.579,00 |
| 9 | GASTEINER STR. | 4.234,00 | - | 0,00 | 4.234,00 |
| 11 | BERKAER STR. | 4.433,00 | GI-10 | -10,00 | 3.989,70 |
| Auswertung | | | | | |
| Max. | | | | | 4.819,00 |
| Min. | | | | | 2.844,00 |
| Mittel | | 4.012,63 | | | 3.742,68 |
| Standardabweichung S | | | | | 599,57 |
| Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert) | | | | | 0,16 |
| 2-fache S | | | | | 1.199,14 |
| obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel | | | | | 4.941,82 |
| untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel | | | | | 2.543,54 |
| obere Bandbreite, Mittel + 30,0 % | | | | | 4.865,49 |
| untere Bandbreite, Mittel - 30,0 % | | | | | 2.619,88 |
| Eliminierung Datensätze: nein | | | | | |
| maßgebliche Bandbreite | | | Min.- Max. | 2.844,00 | 4.819,00 |
| Mittelwert rd. | | | | | 3.743,00 |

Tab. 5

Der Variationskoeffizient $V = 0,16$ zeigt an, dass der Mittelwert ein akzeptables Ergebnis darstellt.

5.3. Zusammenfassende Feststellungen

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 5 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. 2.844,00 €/m² und Max. 4.819,00 €/m²**
rd. 3.743,00 €/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 AR8, T04, P07

Das SNR AR8 (Abstellraum im Keller) ist hier nicht separat zu erfassen, da eine adäquate Situation bei den Vergleichsobjekten vorliegt.

SNR T04 beinhaltet Gartenflächen, hier einen Vorgarten. Nachfolgend werden für den Gartenanteil hierfür pauschal:

2.000,00 €

in Ansatz gebracht.

Bei dem SNR P07 handelt es sich um den ebenerdigen Pkw-Stellplatz, der nachfolgend mit

15.000,00 €

in Ansatz gebracht wird.¹⁷

Mieten/Erträge

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

¹⁷ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze

¹⁸ § 27 ImmoWertV21

Das Teileigentum ist vermietet. Die Miethöhe beträgt lt. Angabe im Mietvertrag vom 12.6.2023 (Mietbeginn war der 01. Juli 2023, Laufzeit bis 30.06.2026, Option für weitere drei Jahre) nettokalt aktuell 1.200,00 € für das TE 8 mit einer mietvertraglich nicht vereinbarten Nutzfläche für eine Büronutzung.

Bezogen auf die lt. Grundriss vorhanden Nutzfläche von 83,91 m² ergibt sich somit *nettokalt rd. 14,30 €/m²*.

ortsübliche und marktüblich erzielbare Gewerbemieten

Bei der Lage im betreffenden Bereich handelt es sich grundsätzlich um eine Wohnlage ohne überregionale geschäftliche Bedeutung; keine 'Laufage'.

Die Lage ist daher grundsätzlich als Wohnstraße einzustufen. Eine erhöhte Konzentration an Belebungsstrukturen (Einzelhandelskonzentration) liegt im unmittelbaren Nahbereich nicht vor, erst ab Kranoldplatz/Lankwitzer Straße.

Aus der Datenbank des Unterzeichneten ergeben sich für vergleichbare Geschäftslagen Mietpreise für Büros allgemein in einer Bandbreite zwischen

12,00 €/m² und 18,00 €/m².

Diese Bandbreite wird auch bestätigt durch folgende stichtagsbezogene Erhebungen.

IVD Immobilienpreisservice 2023/2024
Stichtag 01. Oktober 2023:

Büro- und Praxisflächen
bis 300 m²

Wohnstraßen

9,00 €/m² - 17,00 €/m²

Ortsteilzentren (mit Abschlägen)

10,00 €/m² - 20,00 €/m²

Fazit:

Die tatsächliche Miete in Höhe von 14,30 €/m² liegt im Bereich der Vergleichsmietpreise.

Eine eindeutige Abhängigkeit von vermieteten Objekten bzw. bezugsfreien Objekten dieser Art in Hinsicht auf die Höhe des Kaufpreises ist jedoch nicht ableitbar. Das trifft insbesondere für marktüblich vermietete Objekte zu, wie hier. Auf eine Anpassung kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Zuschnitt:

Das Objekt liegt im Erdgeschoss und Kellergeschoss. Die Lage im Kellergeschoss ist insbesondere hinsichtlich der Belichtung und Besonnung schlecht und nicht vergleichbar mit tagesbelichteten Räumlichkeiten.

Der Sachverständige hält daher einen angemessenen Abschlag aufgrund der Geschosslage von

für die Flächen im Kellergeschoss mit 40,94 m²

für sachgerecht.

Ein höherer Abschlag würde jedoch zu einer Marktverzerrung führen.

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 Teileigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Lagebewertung: Wertfaktor 0,4

| | | |
|------------|--------------------------------|---|
| Kriterien: | Passantenstrom | 20,00 |
| | Beleungsstrukturen | 20,00 |
| | öffentl. Nahverkehr (ÖPNV) | 40,00 |
| | motor. Individualverkehr (MIV) | <u>20,00</u> |
| | | $100,00 \times 0,4 = 40,00 \text{ Pkte.}$ |

Objektbewertung: Wertfaktor 0,3

| | | |
|------------|--------------|---|
| Kriterien: | Ausstattung | 40,00 |
| | Zuschnitt | 40,00 |
| | Erschließung | <u>20,00</u> |
| | | $100,00 \times 0,3 = 30,00 \text{ Pkte.}$ |

Gebäudebewertung: Wertfaktor 0,3

| | | |
|---------------|-----------------------------|---|
| Kriterien: | Gebäudezustand | 40,00 |
| | Repräsentation/Werbewirkung | 20,00 |
| | Parkmöglichkeiten | <u>40,00</u> |
| | | $100,00 \times 0,3 = 30,00 \text{ Pkte.}$ |
| <i>Summe:</i> | | <u>100,00 Pkte.</u> |

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, TE 8 | | | | | |
|---|---|---------|-----------|------|-------|
| Pos. I: Mikrostandort/Lagequalität: Wertfaktor WF = 0,4 | | | | | |
| Kriterium | Merkmal | Punkte | Bewertung | WF | % |
| Passantenstrom | hoch | 20,00 | -20,00 | | |
| | durchschnittlich | 0,00 | | | |
| | gering | -20,00 | | | |
| Belebungsstrukturen | Gastronomie, Einkaufen: im Umfeld gut fußläufig erreichbar | 20,00 | 20,00 | | |
| | eingeschränkt vorhanden | 0,00 | | | |
| | nur wenig / nicht vorhanden | -20,00 | | | |
| ÖPNV, öffentlicher Nahverkehr | U- bzw. S-Bahn gut fußläufig erreichbar | 40,00 | 40,00 | | |
| | Bus/Straßenbahn fußläufig gut erreichbar | 0,00 | | | |
| | weiter als 1,0 km entfernt | -40,00 | | | |
| MIV, motorisierter Individualverkehr | Autobahn gut erreichbar, < 2,0 km | 20,00 | 0,00 | | |
| | Lage an bzw. dicht Hauptverkehrsstraße | 0,00 | | | |
| | benachteiligte Anbindungen | -20,00 | | | |
| Summe | | +/- 100 | 40,00 | 0,40 | 16,00 |
| Pos. II: Objekt : Wertfaktor WF = 0,3 | | | | | |
| Kriterium | Merkmal | Punkte | Bewertung | WF | % |
| Ausstattung | neuwertig und modern, u.a. neu geflieste Nassräume, Teppich oder Parkett , ISDN-Anschlüsse, Klimaanlage | 40,00 | -20,00 | | |
| | zweckmäßig, ohne besondere Technikeinrichtungen, | 0,00 | | | |
| | einfach, hier Interpolation (keine Küche, nur Pantry) | -40,00 | | | |
| Zuschnitt | effiziente Flächennutzung, geringer Nebenflächenanteil | 40,00 | 0,00 | | |
| | normal, Lage im KG wird separat gewürdigt | 0,00 | | | |
| | nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil) | -40,00 | | | |
| Erschließung | ebenerdig oder adäquat, breiter Zugang, direkter Zugang | 20,00 | 0,00 | | |
| | 1- bis max. 2 Stufen, noch guter Zugang | 0,00 | | | |
| | Zugangsbarrieren, mehr als 2 Treppenstufen, zurückgesetzter Eingang | -20,00 | | | |
| Summe | | +/- 100 | -20,00 | 0,30 | -6,00 |

| Nutzwertermittlung Brauerstraße 15, TE 8 | | | | | |
|---|--|------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Pos. III: Gebäude: Wertfaktor WF = 0,3 | | | | | |
| Kriterium | Merkmal | Punkte | Bewertung | WF | % |
| Gebäudezustand/ Erhaltungsrücklage | sehr gut, solide Bausubstanz | 30,00 | -30,00 | | |
| | bauzeitüblich | 0,00 | | | |
| | erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten bzw. hier keine Erhaltungsrücklage angesammelt | -30,00 | | | |
| Repräsentation | auffallende, repräsentative Architektur, hohe Übersichtlichkeit im Objekt | 30,00 | 0,00 | | |
| | bauzeitgemäß, ohne besondere Qualitätsmerkmale | 0,00 | | | |
| | einfach, hohe Anonymität | -30,00 | | | |
| Parkmöglichkeiten | gut; Parkhaus, Stellplätze am/im Objekt | 40,00 | 0,00 | | |
| | Innenstadttypisch, im Straßenraum | 0,00 | | | |
| | sehr schlecht, stark überlastet | -40,00 | | | |
| Summe | | +/- 100 | -30,00 | 0,30 | -9,00 |
| Summe Pos. I bis III | | | | | 1,00 |
| Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichswert | | | | | |
| Mittelwert €/m ² | 3.743,00 | | | | |
| Max €/m ² | 4.819,00 | | | | |
| Min €/m ² | 2.844,00 | | | | |
| Differenz €/m ² | 1.076,00 | = | 100,00 | % | |
| Zu-/Abschlag in % | 1,00 | = | 10,76 | €/m ² | |
| vorläufiger Vergleichswert | (Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²) hier Zuschlag, bezogen auf die obere Spanne, rd. | = | 3.753,76 | 3.753,76 | |
| vorläufiger Vergleichswert in € bei m ² für EG: | | 42,97 | | | 161.299,07 |
| vorläufiger Vergleichswert in € bei m ² für KG (- 35,00 %) : | | 40,94 | | | 99.891,31 |
| subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): entfällt, da marktgerechte Vergleichswerte | | | | | |
| subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | | | | | |
| Sozialprestige, pauschal | | 0,00 | 0,00 | | |
| SNR T04 und P07 | | 0,00 | 17.000,00 | | |
| Reparaturanstau | | 0,00 | | | |
| Summe | | 278.190,37 | | | |
| Vergleichswert somit rd. | | | 278.000,00 | | |
| je m ² Nutzfläche | | | 83,91 | 3.313,07 | |

Tab. 6

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: 278.000,00 €

Eigentumswohnungen gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Teileigentum 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 Teileigentum Nr. 8 nebst SNR AR8, T04, P07 des Grundstückes

Brauerstraße 15 in 12209 Berlin-Lichterfelde

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. April 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

| |
|--------------|
| 278.000,00 € |
|--------------|

(i. W.: - zweihundertachtundsiebzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 3.313,00 €/m² Nutzfläche (83,91 m²) inkl. 17.000 € für die SNR Stellplatz und Garten und liegt damit auch im (unteren) Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise, bedingt durch die partielle Lage im Kellergeschoss.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf ein *vermietetes* Teileigentum.

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

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Teileigentum 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 TE Nr. 8 im Erdgeschoss / Untergeschoss -





- Detail: Innerer Ausbau -



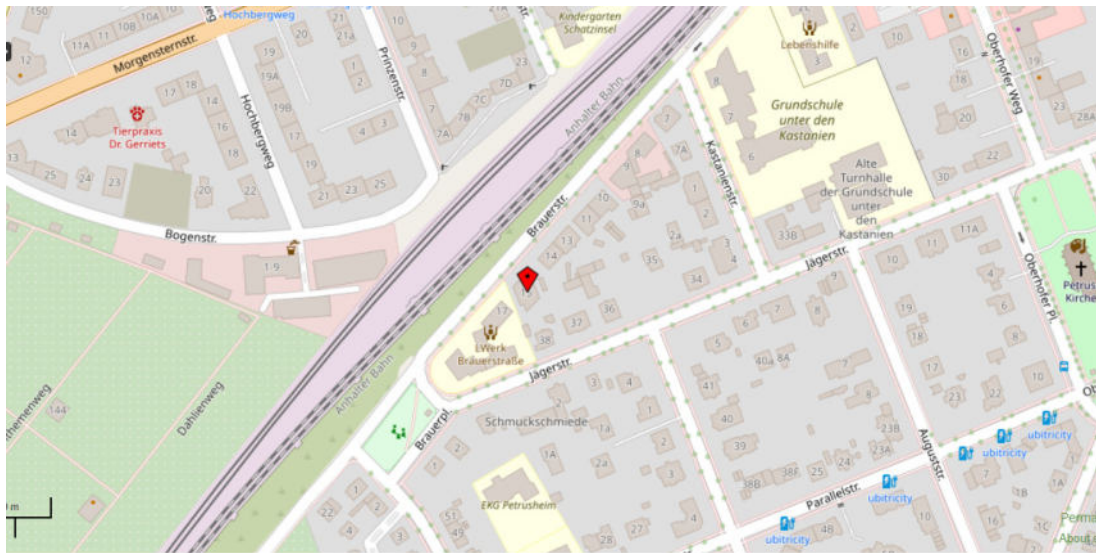
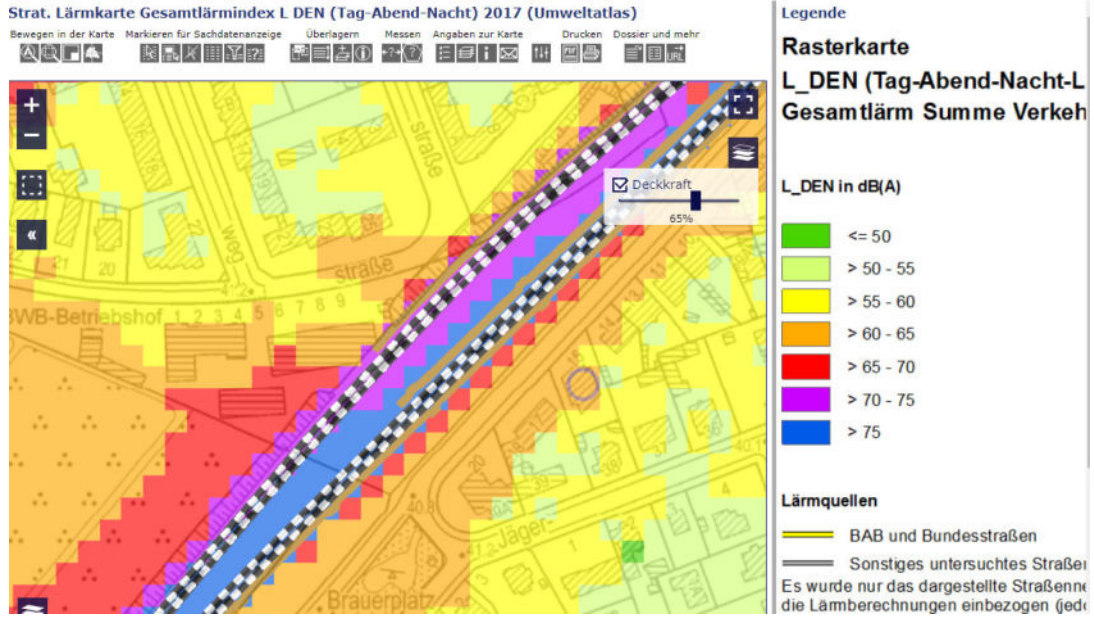


- Detail: Hauseingang und Treppenhaus / SNR Abstellräume Keller / Zufahrt und Mülltonnenanlage -



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





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

