

Gutachten

Nr. 81325

über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 206

als anteiliges Erbbaurecht an dem Grundstück

**Grazer Damm 149-169 unger. Nr., Peter-Vischer-Straße 41 u. 43,
Riemenschneiderweg 22-44 ger. Nr., Grazer Platz 18-24 ger. Nr.,
12157 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungssache
76 K 93/24**

Datum: 11. April 2025



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Anteil an der Erbbaurechtsfläche.....	4
2.4 Sondererbbaurecht (Sondereigentum).....	5
2.5 Sondernutzungsrecht.....	5
2.6 Gemeinschaftliches Erbbaurecht (Gemeinschaftseigentum).....	5
3 Beschreibung der Liegenschaft	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	6
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	7
3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus.....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 206.....	8
4 Wertermittlung.....	9
4.1 Grundsätze.....	9
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	12



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 10.2.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache 76 K 93/24 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Grazer Damm 149-169 unger. Nr., Peter-Vischer-Straße 41 u. 43, Riemenschneiderweg 22-44 ger. Nr., Grazer Platz 18-24 ger. Nr., 12157 Berlin - WE Nr. 206 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 9.12.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung
- Angaben zum aktuellen Erbbauzins

Vom Eigentümer wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich einen aktuellen Wirtschaftsplan und teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt. Die Mieter gewährten mir Einblick in den Wohnungsmietvertrag.

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

Am 26.3.2025 um 13:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Ein Mieter des Bewertungsobjektes gewährte mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Wohnung. Zusätzlich konnten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden. Es wurde darum gebeten, keine Innenfotos anzufertigen.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 26.3.2025.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Wohnungserbbaugrundbuch von Schöneberg
Blatt 29220

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 43/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Schöneberg Blatt 7426 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichneten Grundstück Gemarkung Schöneberg, Flur 77, Flurstück 115/1, Gebäude- und Freifläche Grazer Damm 149-169 unger. Nr., Peter-Vischer-Straße 41 u. 43, Riemenschneiderweg 22-44 ger. Nr., Grazer Platz 18-24 ger. Nr. in Abt. II Nr. 2 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung, dem 22.2.2007. Eingetragene Grundstückseigentümerin: (Daten anonymisiert)
Eigentümergebilligung ist erforderlich zur:
- Veräußerung des Wohnungserbbaurechts.
- Belastung mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 25.11.2004, 16.11.2006 (UR-Nrn. 1464/2004 E, 1678/2006 E, Notar (Daten anonymisiert) in Köln) eingetragen am 22.2.2007 auf Blatt 28300.



Der Anteil an dem Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 206 laut Aufteilungsplan gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 23.11.2006, 22.10.2008. Für jeden Anteil an dem Erbbaurecht ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 29015 bis 29331). Der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 4.5.2005 (UR-Nr. 497/2005 E, Notar (Daten anonymisiert) in Köln) vom 28.10.2005 (UR-Nr. 1212/2005 S, Notar (Daten anonymisiert) in Köln), vom 19.4.2007, 18.2.2009, 28.4.2009 (UR-Nrn. 510/2007 E, 211/2009 E, 629/2009 E, Notar (Daten anonymisiert) in Köln) vom 27.5.2009 (UR-Nr. K 418/2009, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin); hierher übertragen aus Blatt 28300; eingetragen am 10.6.2009.

Das Sondernutzungsrecht am Kellerraum K 252 ist Blatt 29220 zugeordnet. Gemäß Bewilligung vom 30.5.2014 (UR-Nr. M 221/2014, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 15.8.2014.

Die Beschränkung des Sondereigentums ist infolge Übertragung des Bestandes weggefallen. Folgende Blätter sind geschlossen: Schöneberg Blätter 29020, 29022, 29039, 29048, 29057, 29111, 29121, 29177, 29188, 29208, 29209, 29217, 29265, 29278, 29292, 29297, 29321, 29325. Eingetragen am 18.1.2011.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2.1 (Daten anonymisiert)
- zu ½ -

Lfd. Nr. 2.2 (Daten anonymisiert)
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Erbbauzins in Höhe von 495,49 EUR (vierhundertfünfundneunzig 49/100 Euro) jährlich mit Wertsicherungsklausel; für den jeweiligen Eigentümer von Schöneberg Blatt 7426 (Best.-Verz. Nr. 1). Gemäß Bewilligungen vom 25.11.2004, 16.11.2006 eingetragen am 22.2.2007. Infolge Begründung von Wohnungserbbaurechten gemäß Bewilligung vom 19.4.2007 (UR-Nr. 510/2007 E, Notar (Daten anonymisiert) in Köln) verteilt und zur Alleinhaft hierher übertragen am 10.6.2009.

Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 93/24). Eingetragen am 9.12.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Tempelhof-Schöneberg

Gemarkung Schöneberg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
77	115/1	Gebäude- und Freifläche Grazer Damm 149-169 unger. Nr., Peter-Vischer-Straße 41 u. 43, Riemenschneiderweg 22-44 ger. Nr., Grazer Platz 18-24 ger. Nr.	20.172,00 m²

2.3 Ideeller Anteil an der Erbbaurechtsfläche

43 / 10.000	Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe
77	115/1	20.172,00 m²



$$\frac{43 \quad * \quad 20.172,00 \text{ m}^2}{10.000} = 86,74 \text{ m}^2$$

rd. 87,00 m²

2.4 Sondererbbaurecht (Sondereigentum)

Gegenstand des Sondererbbaurechts ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 206 bezeichnete Wohnung belegen im Aufgang Grazer Damm 151, im 1. Obergeschoss links mit einer beheizten Fläche von 68,00 m². Das Sondererbbaurecht umfasst die in der Teilungserklärung aufgeführten Räume sowie die hierzu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum am Erbbaurecht oder ein auf Sondererbbaurecht beruhendes Recht eines anderen Erbbauberechtigten über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Dachräumen, an Kellerräumen und an Kfz-Stellplätzen vereinbart.

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. K 252.

2.6 Gemeinschaftliches Erbbaurecht (Gemeinschaftseigentum)

Gemeinschaftliches Erbbaurecht (Gemeinschaftseigentum) sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht laut Teilungserklärung zum Sondererbbaurecht erklärt sind. Zum gemeinschaftlichen Erbbaurecht gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

Für jedes Haus (Aufgang) wird lt. Teilungserklärung eine eigene Untergemeinschaft gebildet. Das Bewertungsobjekt gehört zur Untergemeinschaft 18 für das Haus Grazer Damm 151.

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 nahe Insulaner, Naturpark Südgelände und Vivantes Auguste-Viktoria-Klinikum, an den Straßen Grazer Damm, Peter-Vischer-Straße, Riemenschneiderweg und Grazer Platz, als fast geschlossene Blockbebauung.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in den Straßen Grazer Damm, Peter-Vischer-Straße, Riemenschneiderweg und Grazer Platz im Bereich des Bewertungsobjektes mittel. Der Grazer Damm ist eine stark befahrene Hauptstraße, so dass für den Aufgang des Bewertungsobjektes (Grazer Damm 151) mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss. Die übrigen Straßen können eher als Anliegerstraßen eingestuft werden.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Straßen Grazer Damm, Peter-Vischer-Straße, Riemenschneiderweg und Grazer Platz sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, teilw. mittlerer Grünstreifen, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Geh- und teilw. Radwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel. Der Auto-



bus (Grazer Platz) hält vor dem Grundstück, S-Bhf. Friedenau ist ca. 800 m, U-Bhf. Walther-Schreiber-Platz ist ca. 1,5 km, Autobahnanschluss A103/A100 (Autobahnkreuz Schöneberg) ist ca. 1,0 km, Rathaus Schöneberg ist ca. 2,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 5,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 590,00 m, die Grundstücksbreite ca. 100,00 m, die Grundstückstiefe ca. 200,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von allen Erschließungsstraßen sowie über eine eigene Zufahrt vom Riemenschneiderweg.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch (parkähnlich) angelegt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, PKW-Stellplätze, Spielplatz, Fahrradständer, Müllplatz).

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. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen zum vorgenannten Grundstück keine Erkenntnisse 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-, Fernwärme-, ggf. 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 Straßen Grazer Damm, Peter-Vischer-Straße, Riemenschneiderweg und Grazer Platz 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 kein festgesetzter Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3, 4 Vollgeschosse, GRZ=0,3, GFZ=1,2, geschlossene Bauweise, 13,0 m Bebauungstiefe. In Verbindung mit ff-Baufluchtlinien liegt nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Lt. Berechnung zum Dachgeschossausbau Riemenschneiderweg 26 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,25, die vorhandene GFZ ca. 1,32.



3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Bewertungsobjekt folgende Eintragung vor:

Denkmalbereich (Gesamtanlage)

Siedlung Grazer Damm, 1938-40 von Hugo Virchow, Richard Pardon, Carl Cramer, Ernst Danneberg
Grazer Damm 110/120, 122-122C, 124/170, 113/213, Brüggemannstraße 1-8, Grazer Platz 5-24,
Kauschstraße 1/11, Overbeckstraße 1/3, Peter-Vischer-Straße 29/39, 41-44, Pöppelmannstraße 1/11,
Riemenschneiderweg 2/88, Rubensstraße 53/61, Vorarlberger Damm 2/22

Die betroffenen Gebäude stehen innen und außen unter Schutz. Veränderungen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

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

Die Eigentumswohnung ist mit dem vorgelegten Mietvertrag (Mietvertrags-Nr. 02105-0109-04) seit dem 1.8.1999 unbefristet vermietet. Die Wohnfläche wird darin mit 81,46 m² angegeben.

Lt. Auskunft beträgt die aktuelle Mietzahlung monatlich 798,00 € und umfasst eine Nettokaltmiete von rd. 564,95 €. Eine Dokumentation zur Miethöhe wurde nicht unterbreitet.

Lt. Wirtschaftsplan 2025 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 408,00 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Wohnhausblock bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung in 29 Aufgängen insgesamt 317 Einheiten (316 Wohnungen und 1 Gewerbe und 8 Bodenräume) vorhanden (ggf. nach Zusammenlegungen nur noch 302 Einheiten).

3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus (Aufgang Grazer Damm 151) ist eingebaut, fünfgeschossig und vollunterkellert.

Baujahr: 1939

Baugenehmigung: Nr. 309 - 337 vom 3.6.1938 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 26.1.1939, 15.3.1939, 6.7.1939

Schlussabnahme: 6.7.1939, 31.10.1939, 17.7.1940

Aufgang Grazer Damm 151

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

Erd- bis 4. Obergeschoss:

je 1 Wohnung zu 3 ½ Zimmer, Küche, Bad, Kammer, Flur, Balkon,

1 Wohnung zu 3 Zimmer, Küche, Bad, Kammer, Flur, Wintergarten;

Treppenhaus

Dachgeschoss: Bodenraum

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Gen 14-1538/06, Bescheinigung Nr. 1171/2006 vom 23.11.2006 und

Gen 14-1415/08, Bescheinigung Nr. 1074/2008 vom 22.10.2008:

Die im Aufteilungsplan mit Nummer 001 bis 169 und 171 bis 317 bezeichneten Wohnungen und



die mit Nummer K 01 bis K 401, bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerräume sowie die mit Ge 170 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Gewerberäume und die mit Nummer S 01 bis S 20 bezeichneten Stellplätze sind in sich abgeschlossen.

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem Bauzustand (teilw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden, teilw. aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzung).

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 206

Die Eigentumswohnung Nr. 206 liegt im Aufgang Grazer Damm 151, im 1. Obergeschoss links und besteht aus 3 ½ Zimmer, Küche, Bad, Kammer, Flur und Balkon. Es besteht ein Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. K 252.

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung ca. 85,00 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, 38,0 bis 51,0 cm Ziegelmauerwerk
Innenwände: massiv, 25,0 bis 51,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände
Fassaden: Zementsockel, gestrichen, Madenputzfronten, gestrichen, teilw. Fliesenverkleidung
Geschossdecken: Keller massiv, Steineisendecken, sonst Holzbalkendecken bzw. teilw. massiv
Dach: hölzerne, abgewalmte Satteldächer, Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung, Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter

Ausbau:

Wände: geputzt, gestrichen, Zimmer Tapeten; Küche Fliesenpaneel, Bad Fliesen
Decken: geputzt, gestrichen, teilw. Tapeten
Fußböden: ggf. hölzerner Dielenfußboden, Laminatbelag, Küche u. Bad Fliesen
Treppen: Keller massiv, Natursteinbelag, sonst massive Läufe, aufgesattelte Holztreppe, Linoleumbelag, Holzländer
Hauseingangstür: hölzerne Rahmentür mit Glasausschnitt
Türen: Wohnungseingang Holztür, sonst Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung, teilw. Glasausschnitt
Fenster: hölzerne Kastendoppelfenster, teilw. Holzfenster mit Isolierverglasung; Treppenhaus einfache Holzfenster
Heizung: Zentralheizung (Fernwärme), mit zentraler Warmwasserbereitung
Warmwasser: zentral von Heizung
Sanitär: porzellanen WC- und Handwaschbecken, Schürzenbadewanne
Küche: Einbauküche (Mietereigentum) mit Elektroherd und Spüle
Elektroinstallation: nicht mehr zeitgemäß

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



Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt aufgrund des Denkmalschutzes nicht vor. Der energetische Zustand entspricht eher dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und 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 als anteiliges Erbbaurecht. 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, vergleichsgeeigneter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 28.3.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Ortsteil:	Schöneberg
typische GFZ:	2,0
Wohnlage:	mittlere Lage
Vertragsdatum:	1.1.2023 und später
Baujahr:	1920 bis 1948
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	ab 60,00 m ²
Verfügbarkeit:	vermietet



	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m² WF
1.	11.01.2023	220.000,00 €	64,13 m²	3.431,00
2.	27.04.2023	145.000,00 €	60,00 m²	2.417,00
3.	05.06.2023	160.000,00 €	60,64 m²	2.639,00
4.	30.08.2023	170.000,00 €	71,49 m²	2.378,00
5.	30.08.2023	180.000,00 €	62,00 m²	2.903,00
6.	14.12.2023	200.000,00 €	64,51 m²	3.100,00
7.	21.12.2023	190.000,00 €	63,62 m²	2.986,00
8.	23.01.2024	230.000,00 €	63,00 m²	3.651,00
9.	22.05.2024	270.000,00 €	71,86 m²	3.757,00
10.	16.07.2024	225.000,00 €	63,77 m²	3.528,00
11.	17.07.2024	250.000,00 €	60,00 m²	4.167,00
12.	22.07.2024	195.000,00 €	73,55 m²	2.651,00
13.	07.08.2024	240.000,00 €	63,00 m²	3.810,00
14.	16.08.2024	145.000,00 €	65,50 m²	2.214,00
15.	19.08.2024	188.000,00 €	67,77 m²	2.774,00
16.	19.08.2024	188.000,00 €	71,29 m²	2.637,00
17.	25.11.2024	215.000,00 €	64,80 m²	3.318,00
18.	27.12.2024	190.700,00 €	71,29 m²	2.675,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 18 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 11.1.2023 bis 27.12.2024. Beim Vergleich der abgefragten bzw. zusätzlich vorliegender Kauffälle (auch aus der betroffenen Wohnanlage) lässt sich keine eindeutige Korrelation der Kaufpreise mit dem Kriterium des Erbbaurechtes ableiten, so dass sachverständig auf eine diesbezügliche Anpassung der Werte verzichtet wird. 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 %

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 11 sachverständig gestrichen, da er offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweicht und deshalb als Ausreißer einzuordnen ist. Es verbleiben somit die folgenden 17 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m² WF
1.	11.01.2023	188.644,00 €	64,13 m²	2.942,00
2.	27.04.2023	128.342,00 €	60,00 m²	2.139,00
3.	05.06.2023	143.245,00 €	60,64 m²	2.362,00
4.	30.08.2023	155.993,00 €	71,49 m²	2.182,00
5.	30.08.2023	165.169,00 €	62,00 m²	2.664,00
6.	14.12.2023	189.049,00 €	64,51 m²	2.931,00



7.	21.12.2023	179.940,00 €	63,62 m²	2.828,00
8.	23.01.2024	219.167,00 €	63,00 m²	3.479,00
9.	22.05.2024	261.711,00 €	71,86 m²	3.642,00
10.	16.07.2024	219.780,00 €	63,77 m²	3.446,00
12.	22.07.2024	190.652,00 €	73,55 m²	2.592,00
13.	07.08.2024	235.176,00 €	63,00 m²	3.733,00
14.	16.08.2024	142.260,00 €	65,50 m²	2.172,00
15.	19.08.2024	184.522,00 €	67,77 m²	2.723,00
16.	19.08.2024	184.522,00 €	71,29 m²	2.588,00
17.	25.11.2024	213.904,00 €	64,80 m²	3.301,00
18.	27.12.2024	190.567,00 €	71,29 m²	2.673,00

Arithmetischer Mittelwert	2.847,00
Standardabweichung	514,99
Variationskoeffizient	0,18

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=17 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,746

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenen Spanne von 218,08 €/m²

Unterer Spannenwert	2.847,00 €/m²	-	218,08 €/m²	=	2.628,92 €/m²
Oberer Spannenwert	2.847,00 €/m²	+	218,08 €/m²	=	3.065,08 €/m²

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 noch 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 auch unter Berücksichtigung der Miethöhe unterhalb des Mittelwertes mit rd. 2.700,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist im Abschnitt 5.5.3.1 in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948“ für das Stadtgebiet City bei vermieteten Wohnungen eine Spanne von 1.782,00 €/m² bis 5.317,00 €/m², im Mittel 3.362,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2023, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichsverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt im unteren Spannenbereich und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung dem leicht unterdurchschnittlichen Gesamteindruck und einer Lageeinordnung innerhalb der Datengrundlage.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

Wohnfläche	85,00 m²	*	2.700,00 €/m²	=	229.500,00 €
				rd.	229.500,00 €



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 des anteiligen Erbbaurechtes (Eigentumswohnung Nr. 206) einschließlich dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. K 252 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

230.000,00 €

(zweihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches vorhandene Eintragung (Erbbauzins) wird wie folgt bewertet:

Der Erbbaurechtsvertrag (Bewilligungen vom 25.11.2004 u. 16.11.2006) vereinbart eine regelmäßige Erbbauzinserhöhung nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt gegenüber dem Stand bei einer Bestellung des Erbbaurechts bzw. dem Stand bei der letzten Änderung des Erbbauzinses. Es erhöht oder vermindert sich der zu zahlende Erbbauzins im gleichen Verhältnis alle drei Jahre. Die eingetragenen Erbbauzinsen (lfd. Nr. 1) sind nicht auf dem aktuellen Stand. Der mitgeteilte Erbbauzins beträgt z. Zt. 671,40 €/p.a. und wird lt. Mitteilung am 1.11.2025 erneut angepasst.

Basis der Barwertberechnung ist die Restlaufzeit des Erbbaurechtes sowie eine Kapitalisierung mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes.

Der Barwert der tatsächlichen Erbbauzinsen über die verbleibende Erbbauzeit errechnet sich mittels Barwertfaktor:

Bei einem Liegenschaftszinssatz von	2,50%
und einer verbleibenden Erbbauzeit von	81 Jahren
ergibt sich ein Barwertfaktor von	35,45

Barwert der Erbbauzinsen:

671,40 €	*	35,45	=	23.801,13 €
			rd.	24.000,00 €

Berlin, den 11. April 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 : 2.000.....	V
Anlage 6 Lageplan.....	VI
Anlage 7 Grundriss Keller (Aufgang Grazer Damm 151).....	VII
Anlage 8 Grundriss 1. Obergeschoss (Aufgang Grazer Damm 151).....	VIII
Anlage 9 Grundriss 1. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 206.....	IX
Anlage 10 Schnitt.....	X

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	83	202	76	178
	2.876 bis 5.196	3.920 bis 7.544	1.782 bis 5.317	3.721 bis 7.010
	3.986	5.873	3.362	5.422
Nord	74	94	53	86
	2.661 bis 4.219	3.246 bis 5.785	2.188 bis 3.953	2.953 bis 5.238
	3.435	4.463	3.016	4.114
Ost	16	33	16	36
	2.746 bis 4.261	2.866 bis 5.908	1.950 bis 4.019	2.973 bis 7.345
	3.428	4.484	2.775	5.164
Südost	67	57	50	48
	2.642 bis 4.168	3.167 bis 5.245	2.110 bis 3.996	2.874 bis 4.712
	3.346	4.290	2.935	3.772
Südwest	66	97	47	88
	3.030 bis 5.366	3.718 bis 6.464	2.294 bis 4.638	3.632 bis 5.988
	4.080	5.076	3.417	4.785
West	20	28	27	24
	1.990 bis 3.453	2.769 bis 4.696	1.969 bis 3.536	2.483 bis 4.527
	2.747	3.876	2.769	3.475



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025

Grundstück Grazer Damm 149-169 unger. Nr. u.a., 12157 Berlin - WE Nr. 206 -

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
(1)	Kosten Vorjahr	01.01.2025	31.12.2025	304		7.778,00	EUR
(2)	Anzahl Einheiten für Verwaltervergütung	01.01.2025	31.12.2025	302			302 ST
(3)	Miteigentumsanteile für WEG Grazer Platz+Damm/Riemenschneiderweg	01.01.2025	31.12.2025	304		10.000,0000	MEA
(4)	Miteigentumsanteile für Grazer Damm 151	01.01.2025	31.12.2025	10		378,0000	MEA

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
(1)	Kosten Vorjahr	01.01.2025	31.12.2025	1		30,00	EUR
(2)	Anzahl Einheiten für Verwaltervergütung	01.01.2025	31.12.2025	1			1 ST
(3)	Miteigentumsanteile für WEG Grazer Platz+Damm/Riemenschneiderweg	01.01.2025	31.12.2025	1		43,0000	MEA
(4)	Miteigentumsanteile für Grazer Damm 151	01.01.2025	31.12.2025	1		43,0000	MEA

Ausgaben

umlagefähige BK gem. BetrKV	Gesamt	Berechnung Ihres Anteils:	Ihr Anteil (EUR)
Hausgeld WEG			
Wasserversorgung	-112.000,00	siehe Anlage	= -732,27
Niederschlagswasser	-13.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -55,90
Gebühren EED	-8.000,00	7.778,00 EUR x 30,00 EUR (1)	= -30,86
Zent. Heizung	-375.000,00	siehe Anlage	= -1.180,10
Strassenreinigung	-10.500,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -45,15
Müllabfuhr	-46.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -197,80
Sperrmüll	-7.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -30,10
Hausreinigung	-47.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -202,10
Dachrinnenreinigung	-3.500,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -15,05
Ungezieferbekämpfung	-1.500,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -6,45
Gartenpflege	-41.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -176,30
Gartenpflege Sonderarbeit	-6.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -25,80
Wartung/Pflege Spielgeräte	-300,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -1,29
Schnee- u. Glatteisbeseitigung	-8.500,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -36,55
Beleuchtung/ Strom	-7.500,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -32,25
Versicherungen	-42.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -180,60
Hauswart	-24.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -103,20
Summe umlagefähige BK gem. BetrKV	-752.800,00		-3.051,77
sonstige Ausgaben			
Hausgeld WEG			
Verwaltervergütung	-96.000,00	302 ST x 1 ST (2)	= -317,88
Instandhaltungskosten	-20.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -86,00
Instandhaltungskosten GD 151	-3.500,00	378,0000 MEA x 43,0000 MEA (4)	= -398,15
sonstige Ausgaben	-3.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -12,90
Kontoführungsgebühr WEG	-120,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -0,52
Verwaltungsbeirat	-300,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -1,29
Anwalts-/Gerichtskosten WEG	-1.500,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -6,45
Kosten der Eigentümerversammlung	-2.500,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -10,75
Hausmeister IH/Verw.	-4.000,00	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -17,20
Weitere sonstige Ausgaben.	-99.500,00	daran nicht beteiligt	0,00
Summe sonstige Ausgaben	-230.420,00		-851,14
Ausgaben Summe:	-983.220,00		-3.902,91

Gemeinschaftseinnahmen

	Gesamterträge	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
Summe :	0,00		0,00

Erhaltungsrücklagen

	Gesamt	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
Rücklagenanteil Hausg. WEG			
Zufühhg.Rücklage	-184.433,33	10.000,0000 MEA x 43,0000 MEA (3)	= -793,06
Zufühhg.Rücklage (Rücklage)WEG GD 151	-1.737,54	378,0000 MEA x 43,0000 MEA (4)	= -197,66
Erhaltungsrücklage	-44.229,15	daran nicht beteiligt	0,00
Summe:	-230.400,02		-990,72



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 4 Karte 1 : 5.000

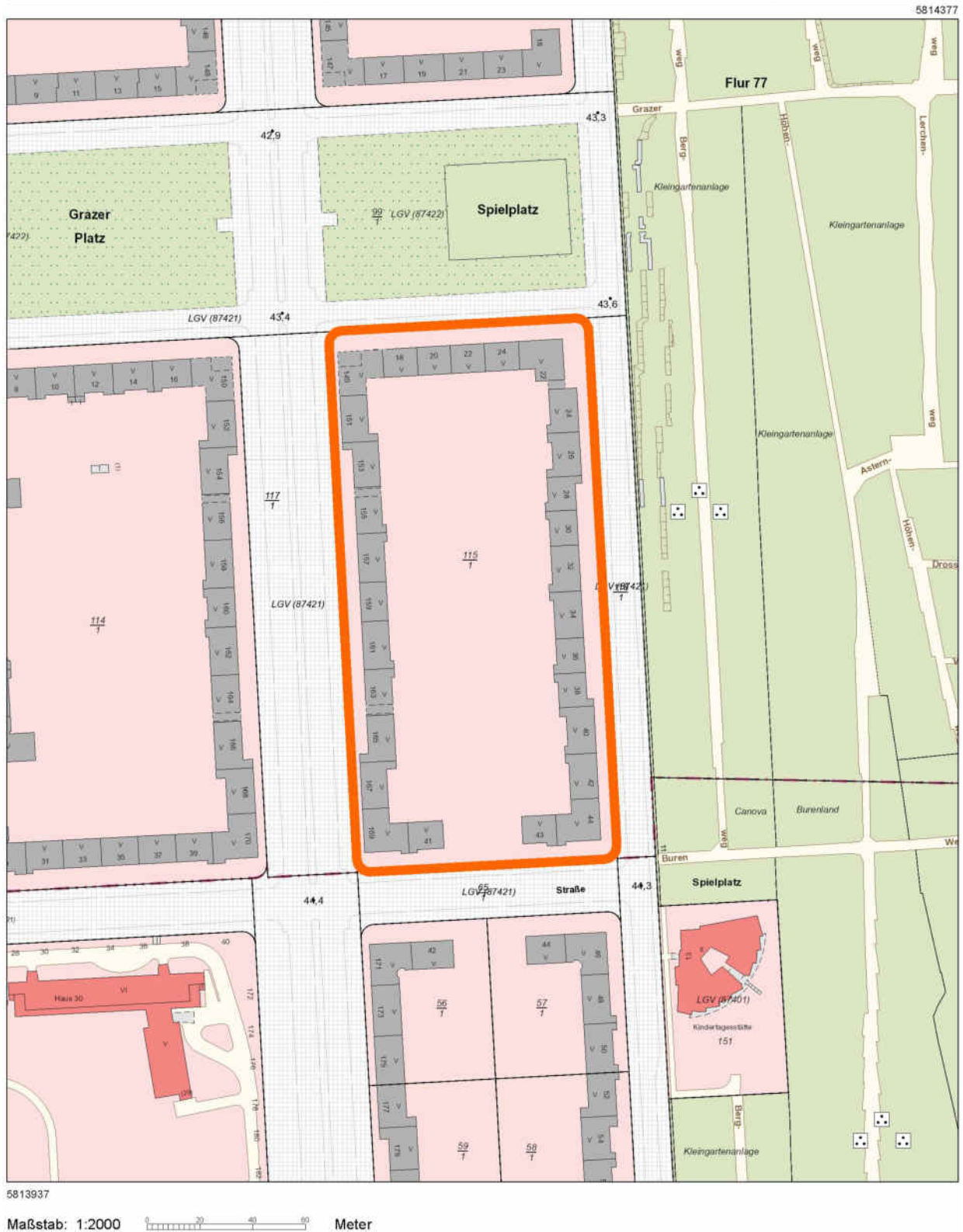
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





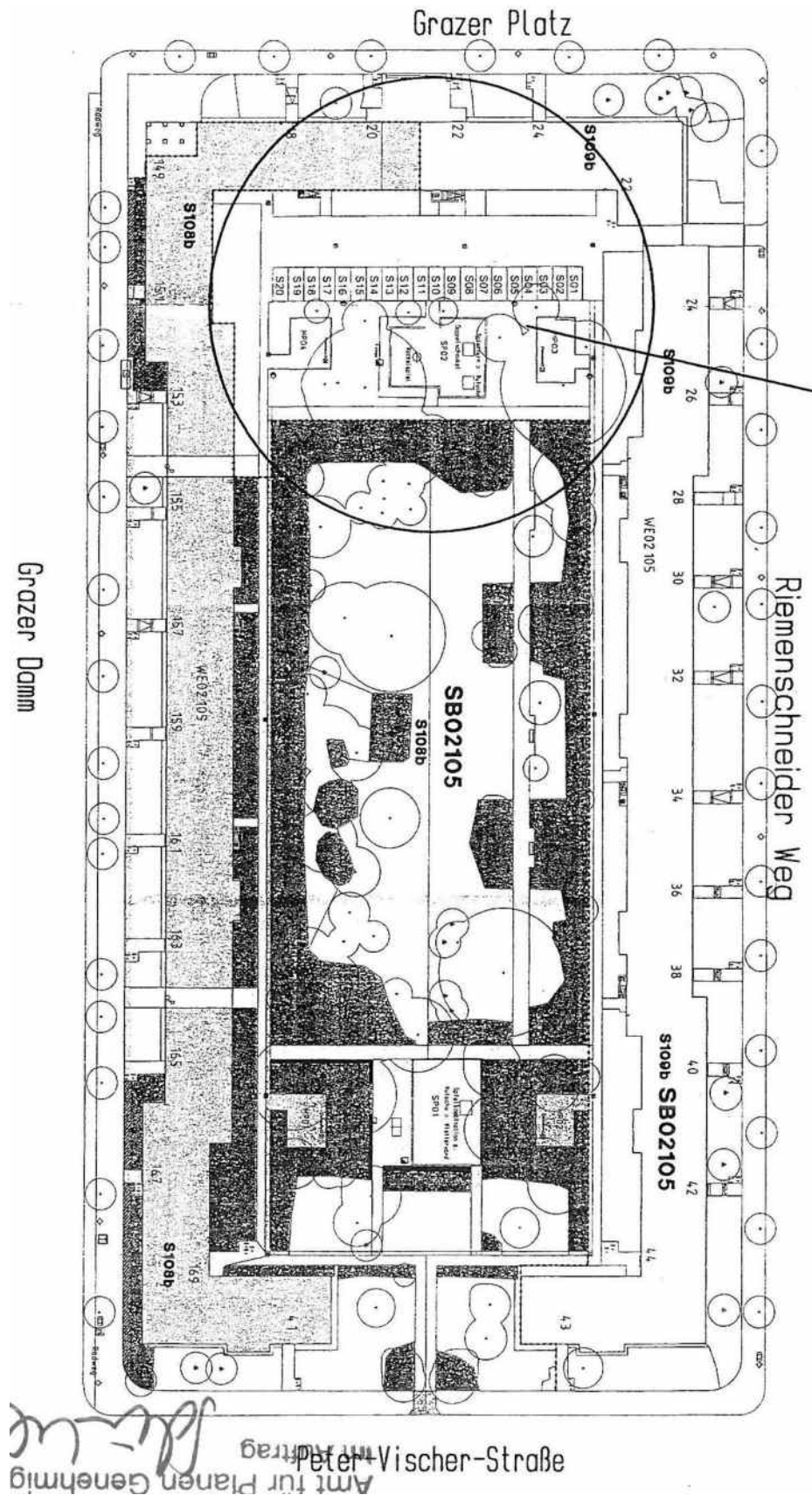
Anlage 5 Karte 1 : 2.000

Geoinformation Berlin			Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt			Datum: 24.02.2025
1:2000			Uhrzeit: 13:57



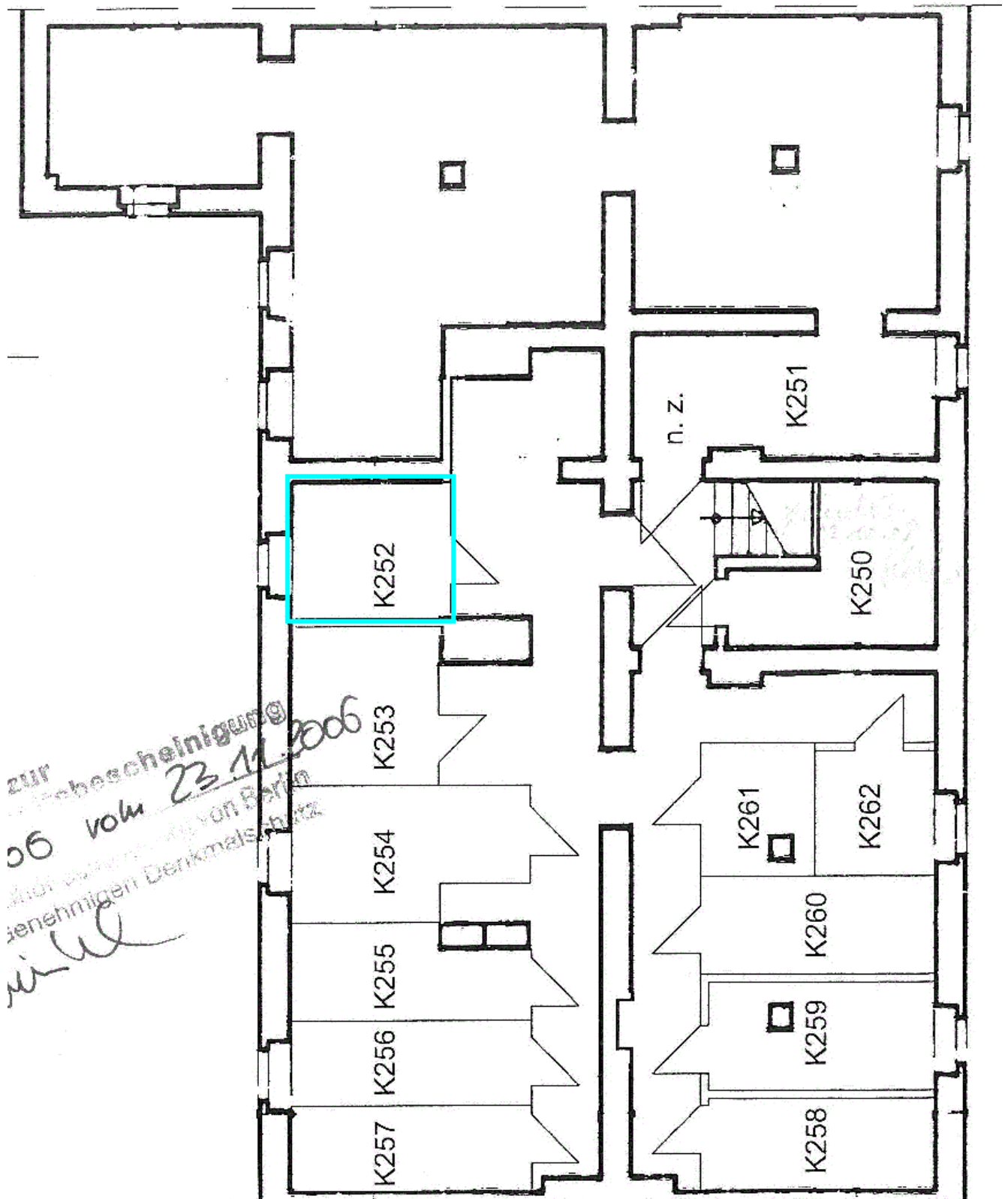


Anlage 6 Lageplan
Grundstück Grazer Damm 149-169 unger. Nr. u.a., 12157 Berlin - WE Nr. 206 -



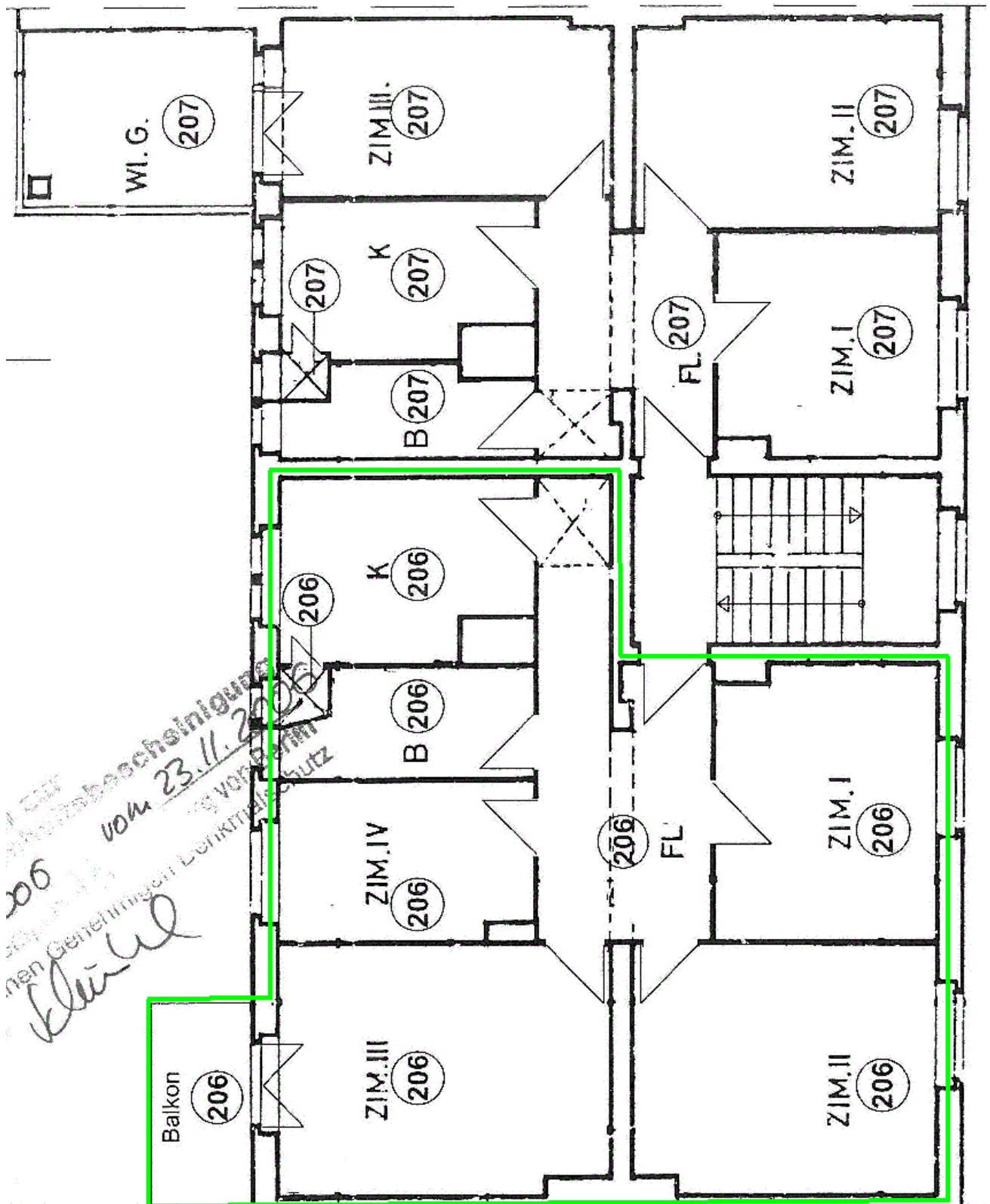


Anlage 7 Grundriss Keller (Aufgang Grazer Damm 151)
Grundstück Grazer Damm 149-169 unger. Nr. u.a., 12157 Berlin - WE Nr. 206 -



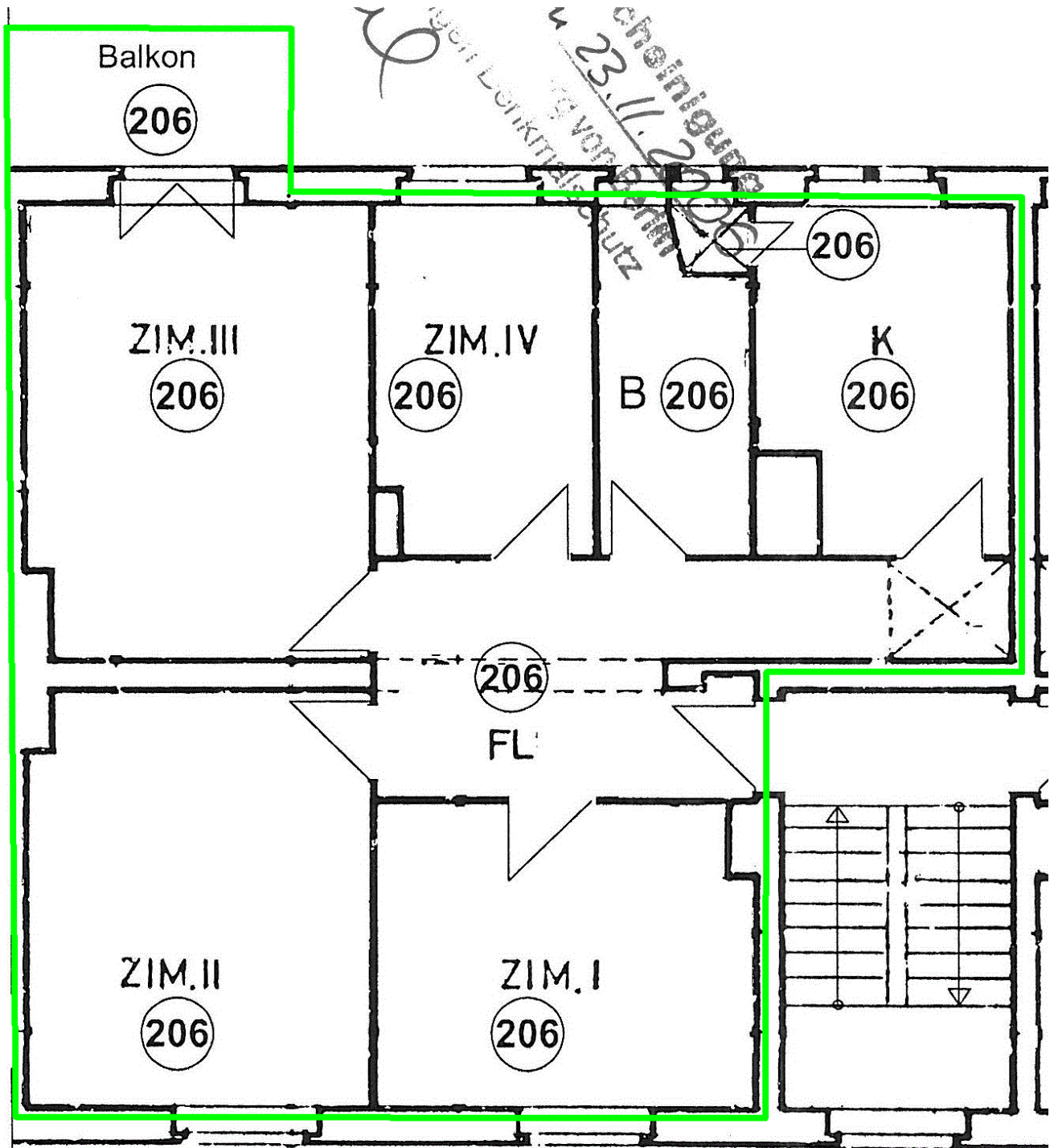


Anlage 8 Grundriss 1. Obergeschoss (Aufgang Grazer Damm 151)
Grundstück Grazer Damm 149-169 unger. Nr. u.a., 12157 Berlin - WE Nr. 206 -





Anlage 9 Grundriss 1. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 206
Grundstück Grazer Damm 149-169 unger. Nr. u.a., 12157 Berlin - WE Nr. 206 -





Anlage 10 Schnitt

Grundstück Grazer Damm 149-169 unger. Nr. u.a., 12157 Berlin - WE Nr. 206 -

