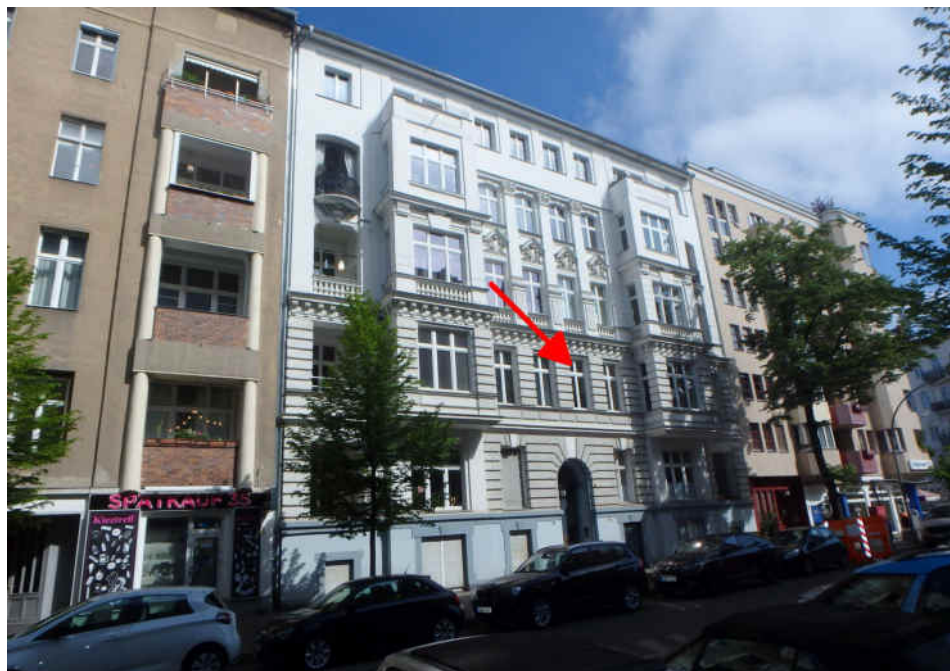


Gutachten

Nr. 81625

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5
auf dem Grundstück
Nollendorfstraße 9, 10777 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
76 K 99/24**

Datum: 5. Mai 2025



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	5
2.5 Sondernutzungsrecht.....	5
2.6 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. 5.....	8
4 Wertermittlung.....	9
4.1 Grundsätze.....	9
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	10
4.4 Verkehrswert.....	12



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 3.3.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 76 K 99/24 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Nollendorfstraße 9, 10777 Berlin - WE Nr. 5 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 20.12.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung
- Energieausweis vom 10.3.2022

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

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

Am 25.4.2025 um 11:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Ein Eigentümer stellte mir die Objektschlüssel zur Verfügung, so dass der Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Wohnung gewährleistet war. Es konnten alle Räumlichkeiten der Eigentumseinheit sowie Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungssichttag ist der 25.4.2025.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Wohnungsgrundbuch von Schöneberg
Blatt 31344

Bestandsverzeichnis

- Lfd. Nr. 1 78/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Schöneberg, Flur 13, Flurstück 26/1, Gebäude- und Freifläche Nollendorfstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Schöneberg Blatt 31340 bis 31353). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche ist vereinbart.
Veräußerungsbeschränkung: Verwalterzustimmung. Ausnahme: Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung aus einem Grundpfandrecht, an einen Grundpfandrechtsgläubiger, durch den Insolvenzverwalter, an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, an Schwiegerkinder, an den geschiedenen Ehegatten, sofern die Übertragung im Wege der güterrechtlichen Auseinandersetzung erfolgt, durch teilenden Eigentümer, durch Zelos Properties GmbH & Co. Nollendorfstraße 9 KG in Zossen.



Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 29.6.2012 - UR 478/12, vom 1.11.2012 - UR 930/12 und vom 22.1.2013 - UR 53/13, jeweils Notar (Daten anonymisiert), Berlin. Übertragen aus Schöneberg Blatt 19054. eingetragen am 8.2.2013.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3.1 (Daten anonymisiert)
- zu ½ -

Lfd. Nr. 3.2 (Daten anonymisiert)
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Besitzer darf auf seinem Grundstücke an der Grenze mit dem Grundstück Nr. 882 dieses Grundbuchs keine Seitengebäude errichten. Zu Gunsten des Eigentümers genannten Grundstücks eingetragen in Schöneberg Blatt 4300 am 30.11.1886. Von Schöneberg Blatt 19054 bei Teilung nach § 8 WEG nach Schöneberg Blatt 31340 bis 31353 übertragen am 8.2.2013.

Lfd. Nr. 2 Die Verpflichtung des Eigentümers, auf dem Grundstücke keine Seitenflügel an der Grenze des daneben befindlichen Eckgrundstücks zu erbauen, zu Gunsten der (Daten anonymisiert) zu Berlin gemäß § 5 des Kaufvertrages vom 22.6.1887 in Schöneberg Blatt 4300 eingetragen am 12.7.1887. Von Schöneberg Blatt 19054 bei Teilung nach § 8 WEG nach Schöneberg Blatt 31340 bis 31353 übertragen am 8.2.2013.

Lfd. Nr. 3 Der Eigentümer ist verpflichtet, von der Grenzlinie des Grundstücks, welche auf dem Situationsplan des Regierungsfeldmessers (Daten anonymisiert) vom Februar 1886 mit den Buchstaben 9r bezeichnet ist, behufs Anlegung von Hintergärten sechs Meter mit Baulichkeiten fern zu bleiben. Ingetragen am 21.6.1887 zu Gunsten der Kaufleute (Daten anonymisiert) zu Berlin. Von Band 15 Blatt 729 dieses Grundbuchs zur Mithaft übertragen am 24.10.1887 und 24.12.1887. Von Schöneberg Blatt 19054 bei Teilung nach § 8 WEG nach Schöneberg Blatt 31340 bis 31353 übertragen am 8.2.2013.

Lfd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 99/24). Ingetragen am 19.12.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Tempelhof-Schöneberg

Gemarkung Schöneberg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
13	26/1	Gebäude- und Freifläche Nollendorfstraße 9	451,00 m²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

78 / 1.000 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
13	26/1	451,00 m²

$$\frac{78}{1.000} \cdot 451,00 \text{ m}^2 = 35,18 \text{ m}^2$$

rd. 35,00 m²



2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnete Wohnung, im Vorderhaus 2. Obergeschoss rechts (von der Straße aus gesehen) sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

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

2.5 Sondernutzungsrecht

Laut Teilungserklärung ist das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (zur Nutzung als Garten bzw. Terrasse) vereinbart. Zum Bewertungsobjekt gehört kein Sondernutzungsrecht.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind a) der Grund und Boden und diejenigen Teile des Gebäudes, der Anlagen und der Einrichtungen, die das Gesetz zwingend als Bestandteile des gesetzlichen Eigentums bezeichnet; b) alle nichttragenden Zwischenwände, soweit sie Sondereigentum von gemeinsamen Eigentum oder Sondereigentum untereinander abgrenzen; c) alle tragenden Mauern einschließlich Stützkonstruktion; d) die Dachflächen einschließlich Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, Dämmung, Dampfsperre und dem konstruktiven Unterbau; e) die Tordurchgänge, Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren sowie sonstige Eingangstüren und ferner die Brüstungen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören; f) die Räume in den Untergeschossen mit Toren und Türen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören, sowie sonstige Räume und Gebäudeteile, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören; g) soweit diese nicht ausdrücklich zum Sondereigentum gehören und nicht im Eigentum Dritter stehen, aa) die Heizungsanlage einschließlich der Heizstränge und Heizrohre zur Verteilung der Heizenergie bis zu den Abzweigungen in die Sondereigentumseinheiten; bb) Verbrauchsmessgeräte für Wasser und Wärme, cc) Wasserver- und Entsorgungsanlagen; dd) Strom- und Gasversorgungsanlagen einschließlich der Leitungen; ee) Entlüftungseinrichtungen, Fernseh- (Kabel-) anlagen; ff) die Aufzugsanlagen; gg) die Verbundfenster bzw. die Doppelverglasung einschließlich des inneren Rahmens der Glasflächen.

Das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als teilrechtsfähigem Verband besteht insbesondere aus: a) den gemeinschaftlichen Geldern wie etwa der Instandhaltungsrücklage und sonstigen Guthaben; b) sämtlichen Ansprüchen und Rechten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern und Dritten; c) sonstigem Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Da die einzelnen Sondereigentümer insoweit nur mittelbar als Verbandsmitglieder berechtigt sind, kann kein Sondereigentümer verlangen, dass sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten des Verbandes an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Sondereigentum, gleich ob im Wege der Sonderrechtsnachfolge oder auf andere Weise, wechselt. Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstige Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

Die Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum. Der Verwalter ist verpflichtet und befugt dem jeweiligen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit einen Abstellraum im Kellergeschoss zur alleinigen Nutzung zu übertragen.

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 Ortsteilgrenze zu Tiergarten, Potsdamer Straße, Winterfeldtplatz und Nollendorfplatz, an der Nollendorfstraße, einer Parallelstraße der Winterfeldstraße, umgeben von Wohn- und teilw. Gewerbenutzungen in vorherrschender Blockbebauung.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Nollendorfstraße im Bereich des Bewertungsobjektes mittel. Die Nollendorfstraße kann noch als Anliegerstraße eingestuft werden. Aufgrund der umliegenden Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen liegt eine leicht überdurchschnittliche Urbanisierung vor.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Nollendorfstraße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag des Fahrdammes, Granitplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 200 m, U-Bhf. Nollendorfplatz ist ca. 200 m, S-Bhf. Yorkstraße ist ca. 1,5 km, Fern-Bhf. Berlin Hauptbahnhof ist ca. 4,0 km, Autobahnanschluss A100 (Wexstraße) ist ca. 3,0 km, Rathaus Schöneberg ist ca. 2,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 1,5 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und weitgehend eben. Die Straßenfront beträgt ca. 23,00 m, die Grundstücksbreite i. M. ca. 20,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 25,00 m. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang von der Nollendorfstraße. Eine Zufahrt besteht nicht.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt bzw. überwiegend versiegelt (massive Wegebefestigungen, Fahrradständer, Müllplatz, Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

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

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

3.1.2.4 Erschließung

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

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

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

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



anlagen - bleiben grundsätzlich unberührt.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein festgesetzter Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt im Bereich des im Verfahren befindlichen generellen B-Plans 7 - 37 Ba (Aufstellungsbeschluss vom 21.7.2009). Lt. Baunutzungsplan: Gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, 5 Vollgeschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5 geschlossene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe. In Verbindung mit ggf. vorhandenen ff Baufluchtlinien liegt nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Das Gesamtgrundstück befindet sich im Bereich der Erhaltungsverordnung „Schöneberger Norden“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom 11.3.2018. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.

Nach überschlägiger Berechnung beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,86, die vorhandene GFZ ca. 3,36.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Nollendorfstraße 9 keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

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

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

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

Lt. Wirtschaftsplan 2025 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 523,03 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Remise) bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 14 Einheiten (12 Wohnungen, 2 Teileigentümer) vorhanden.

3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus ist eingebaut, 5-geschossig plus Untergeschoss (teilw. Keller).

Baujahr: 1888

Baugenehmigung: Nr. 60 vom 30.8.1887 und 2 Nachträge

Rohbauabnahme: nicht bekannt

Schlussabnahme: 27.9.1888

Instandsetzung des 3. und 4. Obergeschosses

Baugenehmigung: Nr. 551/73 vom 3.4.1973 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 1.11.1973

Schlussabnahme: 1.11.1973

Errichtung eines hölzernen Dachstuhls

Baugenehmigung: Nr. 890/78 vom 4.7.1978

Rohbauabnahme: 14.8.1978

Schlussabnahme: 23.11.1978



Aufteilung: Gartengeschoss/Keller:

2 Wohnungen zu 3-5 Zimmer, Küche, WC, Flur;
Heizkeller, Haus- und Wohnungskeller, Kellerflure, Treppen

1. bis 5. Obergeschoss:

je 2 Wohnungen zu 4 Zimmer, Küche, Bad, Flure, teilw. Loggia, Balkon/Balkone;
Treppenhaus

Dachgeschoss: entfällt bzw. Kriechboden

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

240-212-512-BWA 17, Bescheinigung Nr. 2012/512 vom 19.6.2012 (Ergänzungen am
26.11.2012 und 16.1.2013):

Die im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bis 12 bezeichneten Wohnungen und die mit Nummer 13
(nicht ausgebauter Dachraum) und 14 (Remise) bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden
Räume sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 32 Abs. 1
WEG.

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis gutem Bauzu-
stand (teilw. Farbschäden an Holzteilen).

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 5

Die Eigentumswohnung Nr. 5 liegt im 2. Obergeschoss Mitte links und besteht aus 2 Zimmer, Küche,
Bad, HWR, Flure, Loggia und Balkon. Es steht offensichtlich ein Kellerverschlag zur Verfügung.
Durch Umbauten wurden teilw. Trennwände der Zimmer entfernt und somit eine verbundene Wohn-
fläche geschaffen. Das Zimmer in der nordöstlichen Ecke umfasst jetzt die Küche, in der ehemaligen
Küche befindet sich das Bad und das Bad wurde zum Hauswirtschaftsraum.

Wohnfläche: lt. Wirtschaftsplan ca. 125,50 m²

(Diese Angabe konnte aufgrund teilw. fehlender Maße nur grob plausibilisiert
werden.)

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, 25,0 bis 77,0 cm Ziegelmauerwerk

Innenwände: massiv, 13,0 bis 51,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Glattputzfronten, gestrichen, teilw. Rauputz, teilw. Stuck

Geschossdecken: Keller massiv, Preußische Kappen, sonst Holzbalkendecken

Dach: hölzernes, flachgeneigtes Satteldach, Bitumendachpappe auf hölzerner
Schalung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau:

Wände: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen; Bad teilw. Fliesen

Decken: geputzt, gestrichen, teilw. Stuck

Fußböden: hölzerner Dielenfußboden und Parkett, Bad überwiegend Fliesen bzw.
Natursteinbelag

Treppen: massive Läufe, aufgesattelte Holztreppen, Naturfaserbelag, Holzländer

Hauseingangstür: hölzerne Rahmentür mit Glasausschnitt

Türen: Wohnungseingang 2-flügelige Holztür, sonst Füllungstüren mit hölzerner
Bekleidung, teilw. 2-flügelig

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung



Heizung: Zentralheizung (Gas), mit zentraler Warmwasserbereitung
Warmwasser: zentral von Heizung
Sanitär: porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne und Brauseanlage
Küche: Einbauküche mit Elektroherd (Ceran), Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank
Elektroinstallation: bedingt zeitgemäß
Personenaufzugsanlage (Haltepunkte zwischen den Geschossen)

Baulicher Zustand: Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in gutem Bauzustand. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Energetischer Zustand: Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 10.3.2032 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 89,4 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Der energetische Zustand stellt sich insgesamt als durchschnittlich dar, entspricht aber nicht den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.

Vermietbarkeit: Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als sehr gut eingestuft.

Verkäuflichkeit: Die Veräußerbarkeit wird als überdurchschnittlich eingeschätzt.

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilw. in Anlehnung an die Dokumentation zur Baugenehmigung bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

4.2 Vergleichswerte

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

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten)



zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 5.5.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk: Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil: Schöneberg
typische GFZ: 2,5
Vertragsdatum: 1.1.2024 und später
Baujahr: bis 1919
Wohnungsart: Etagenwohnung
Wohnfläche: 100,00 bis 150,00 m²
Verfügbarkeit: bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	21.02.2024	620.000,00 €	112,00 m ²	5.536,00
2.	29.02.2024	570.000,00 €	100,98 m ²	5.645,00
3.	29.02.2024	1.149.000,00 €	134,54 m ²	8.540,00
4.	15.03.2024	694.000,00 €	145,34 m ²	4.775,00
5.	28.03.2024	830.000,00 €	109,20 m ²	7.601,00
6.	02.04.2024	1.100.000,00 €	122,00 m ²	9.016,00
7.	10.04.2024	915.000,00 €	147,00 m ²	6.224,00
8.	10.06.2024	589.000,00 €	137,79 m ²	4.275,00
9.	08.08.2024	850.000,00 €	121,00 m ²	7.025,00
10.	05.09.2024	880.000,00 €	140,26 m ²	6.274,00
11.	15.10.2024	931.000,00 €	132,60 m ²	7.021,00
12.	16.10.2024	1.130.000,00 €	139,77 m ²	8.085,00
13.	29.10.2024	850.000,00 €	129,09 m ²	6.585,00
14.	21.11.2024	660.000,00 €	107,64 m ²	6.132,00
15.	21.11.2024	920.000,00 €	117,00 m ²	7.863,00
16.	29.11.2024	560.000,00 €	114,42 m ²	4.894,00
17.	04.12.2024	590.000,00 €	103,69 m ²	5.690,00
18.	12.12.2024	680.000,00 €	107,56 m ²	6.322,00
19.	27.01.2025	1.175.000,00 €	139,12 m ²	8.446,00
20.	14.02.2025	1.025.000,00 €	144,33 m ²	7.102,00



21.	26.02.2025	1.023.000,00 €	145,74 m²	7.019,00
22.	12.03.2025	839.000,00 €	128,15 m²	6.547,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 22 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 21.2.2024 bis 12.3.2025. Davon sind 12 Kauffälle mit mittlerer und 10 mit guter Wohnlage gekennzeichnet. Es lässt sich jedoch keine eindeutige Korrelation der Kaufpreise mit den Lageeinstufungen ableiten, so dass sachverständig auf eine diesbezügliche Anpassung der Werte verzichtet wird.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit anteilig vom Kaufdatum ab folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2024 bis 1.1.2025 ein durchschnittlicher Abschlag von 5 %
- für die Zeit vom 1.1.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag keine weitere Wertänderung

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 6 und Nr. 8 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 20 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m² WF
1.	21.02.2024	593.216,00 €	112,00 m²	5.297,00
2.	29.02.2024	546.003,00 €	100,98 m²	5.407,00
3.	29.02.2024	1.100.627,00 €	134,54 m²	8.181,00
4.	15.03.2024	666.240,00 €	145,34 m²	4.584,00
5.	28.03.2024	798.294,00 €	109,20 m²	7.310,00
7.	10.04.2024	881.694,00 €	147,00 m²	5.998,00
9.	08.08.2024	833.000,00 €	121,00 m²	6.884,00
10.	05.09.2024	865.744,00 €	140,26 m²	6.172,00
11.	15.10.2024	921.038,00 €	132,60 m²	6.946,00
12.	16.10.2024	1.118.135,00 €	139,77 m²	8.000,00
13.	29.10.2024	842.520,00 €	129,09 m²	6.527,00
14.	21.11.2024	656.304,00 €	107,64 m²	6.097,00
15.	21.11.2024	914.848,00 €	117,00 m²	7.819,00
16.	29.11.2024	557.480,00 €	114,42 m²	4.872,00
17.	04.12.2024	587.758,00 €	103,69 m²	5.668,00
18.	12.12.2024	678.164,00 €	107,56 m²	6.305,00
19.	27.01.2025	1.175.000,00 €	139,12 m²	8.446,00
20.	14.02.2025	1.025.000,00 €	144,33 m²	7.102,00
21.	26.02.2025	1.023.000,00 €	145,74 m²	7.019,00
22.	12.03.2025	839.000,00 €	128,15 m²	6.547,00

Arithmetischer Mittelwert	6.559,00
Standardabweichung	1.085,44
Variationskoeffizient	0,17



Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und $n=20$ ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit

1,729

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenen Spanne von

419,65 €/m²

Unterer Spannenwert	6.559,00 €/m ²	-	419,65 €/m ²	=	6.139,35 €/m ²
Oberer Spannenwert	6.559,00 €/m ²	+	419,65 €/m ²	=	6.978,65 €/m ²

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

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Das Sondereigentum wird aufgrund des Modernisierungsstandes bzw. der Ausstattung als leicht überdurchschnittlich und bezüglich der Grundrissgestaltung als durchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz im Bereich des Mittelwertes mit rd. 6.600,00 €/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 bis 1919 für das Stadtgebiet City bei bezugsfreien Wohnungen eine Spanne von 4.276,00 €/m² bis 8.095,00 €/m², im Mittel 6.137,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2023, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichsverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt im oberen Spannenbereich und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung dem positiven Gesamteindruck und der zentralen Lage.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Wohnfläche} & 125,50 \text{ m}^2 & * & 6.600,00 \text{ €/m}^2 & = & 828.300,00 \text{ €} \\ & & & & \text{rd.} & \mathbf{828.300,00 \text{ €}} \end{array}$$

4.4 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

830.000,00 €

(achthundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.



Die in Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 1 bis 3 vorhandenen Dienstbarkeiten (Verpflichtungen bzw. Baubeschränkungen) werden sachverständig als historisch überholt klassifiziert. Es ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Nutzung des Bewertungsobjektes. Die Eintragungen werden sachverständig als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflussen den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 5. Mai 2025

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Grundriss Gartengeschoss und Keller.....	VI
Anlage 7 Grundriss 2. Obergeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss 2. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 5.....	VIII
Anlage 9 Schnitt.....	IX

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	682	1.425	510	1.430
	3.116 bis 6.356	4.509 bis 8.478	2.869 bis 6.249	4.276 bis 8.095
	4.692	6.435	4.537	6.137
Nord	145	206	78	165
	2.368 bis 4.915	3.443 bis 6.687	1.790 bis 4.763	2.830 bis 6.366
	3.574	5.094	3.309	4.707
Ost	22	32	22	38
	3.168 bis 4.893	4.456 bis 5.850	2.741 bis 5.238	3.568 bis 5.604
	3.991	5.077	3.953	4.559
Südost	61	60	31	67
	2.497 bis 4.534	3.471 bis 6.190	1.981 bis 3.793	3.171 bis 6.827
	3.470	4.841	2.824	4.723
Südwest	45	95	28	90
	3.577 bis 5.642	4.183 bis 7.917	2.663 bis 5.310	3.800 bis 6.854
	4.591	6.086	3.847	5.367
West	27	19	25	25
	1.888 bis 3.453	2.435 bis 4.455	2.033 bis 3.616	1.954 bis 4.571
	2.622	3.604	2.749	3.336



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR		
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig			
umlagefähige Kosten							
Heiz/Wasserkosten	-21.000,00	-21.000,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-1.880,62		
Niederschlagswasser	-600,00	-600,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-53,73		
Müllabfuhr/Straßenreinigung	-2.600,00	-2.600,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-232,84		
Recycling Papier	-250,00	-250,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-22,39		
Winterdienst	-500,00	-500,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-44,78		
Hausbetreuung	-4.000,00	-4.000,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-358,21		
Hausstrom	-1.000,00	-1.000,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-89,55		
Versicherung	-2.656,33	-2.656,33	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-237,88		
Aufzugskosten	-3.500,00	-3.500,00	1013,4000	125,6300 Aufzug	-433,89		
Wartung Rauchmelder Treppenhaus	-130,00	-130,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-11,64		
Wartung Rauchmelder Wohnung	-150,00	-150,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-13,43		
Schädlingsbekämpfung	-400,00	-400,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-35,82		
Wartung Rauchabzugsanlage	-130,00	-130,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-11,64		
Gartenpflege	-100,00	-100,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-8,96		
	-37.016,33	-37.016,33					
Summe umlagefähige Kosten					-3.435,38		
nicht umlagefähige Kosten							
Instandhaltungskosten Aufzug	-500,00	-500,00	1013,4000	125,6300 Aufzug	-61,99		
Instandhaltungskosten	-5.000,00	-5.000,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-447,77		
Verwaltungskosten	-5.997,60	-5.997,60	12,0000	1,0000 Einheiten	-499,80		
Rechtsanwalt-und Gerichtskosten	0,00	0,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	0,00		
Bankgebühren	-100,00	-100,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-8,96		
Miete Rauchmelder Wohnung	-350,00	-350,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-31,34		
	-11.947,60	-11.947,60					
Summe nicht umlagefähige Kosten					-1.049,86		
Zuführung Erhaltungsrücklage							
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	-20.000,00	-20.000,00	1402,8500	125,6300 Wohnfläche	-1.791,07		
	-20.000,00	-20.000,00					
Summe Zuführung Erhaltungsrücklage					-1.791,07		
Summe		-68.963,93			-6.276,31		
					Ihr Anteil in EUR		
Summe anteilige Beträge			-6.276,31				
Kosten			-6.276,31				
Neue Vorauszahlungen in EUR							
ab 01.01.2025	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 31.12.2024	Zahlungen ab 01.01.2025	Differenz Guthaben (+) Nachzahlung (-)	
Hausgeld	4.485,24	M	373,77	0,00	370,84	373,77	0,00
Erhaltungsrücklage	1.791,07	M	149,26	0,00	149,26	149,26	0,00
Gesamt	6.276,31			520,10	523,03		0,00



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

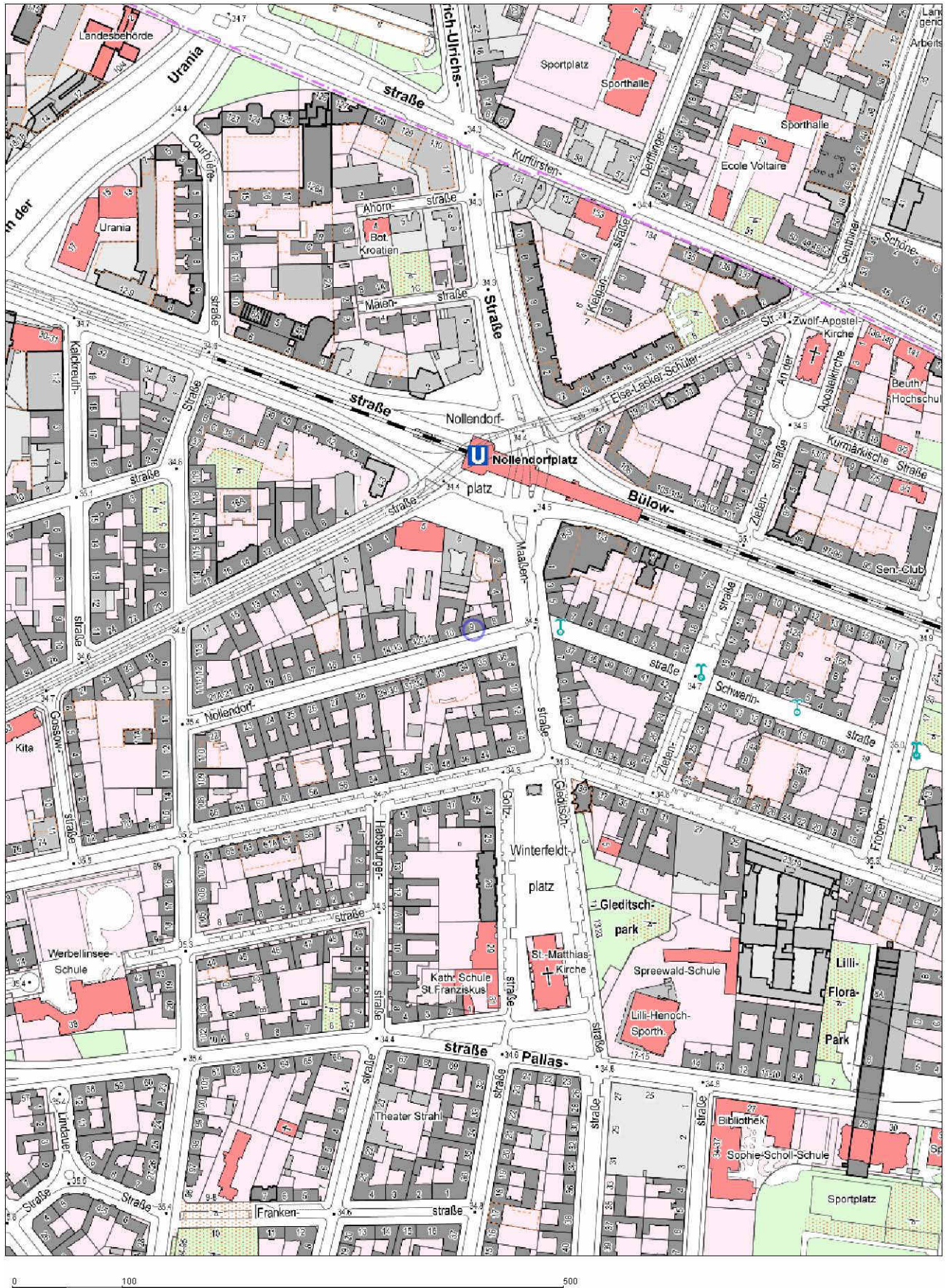
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)



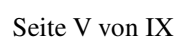


Anlage 4 Karte 1 : 5.000

Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)

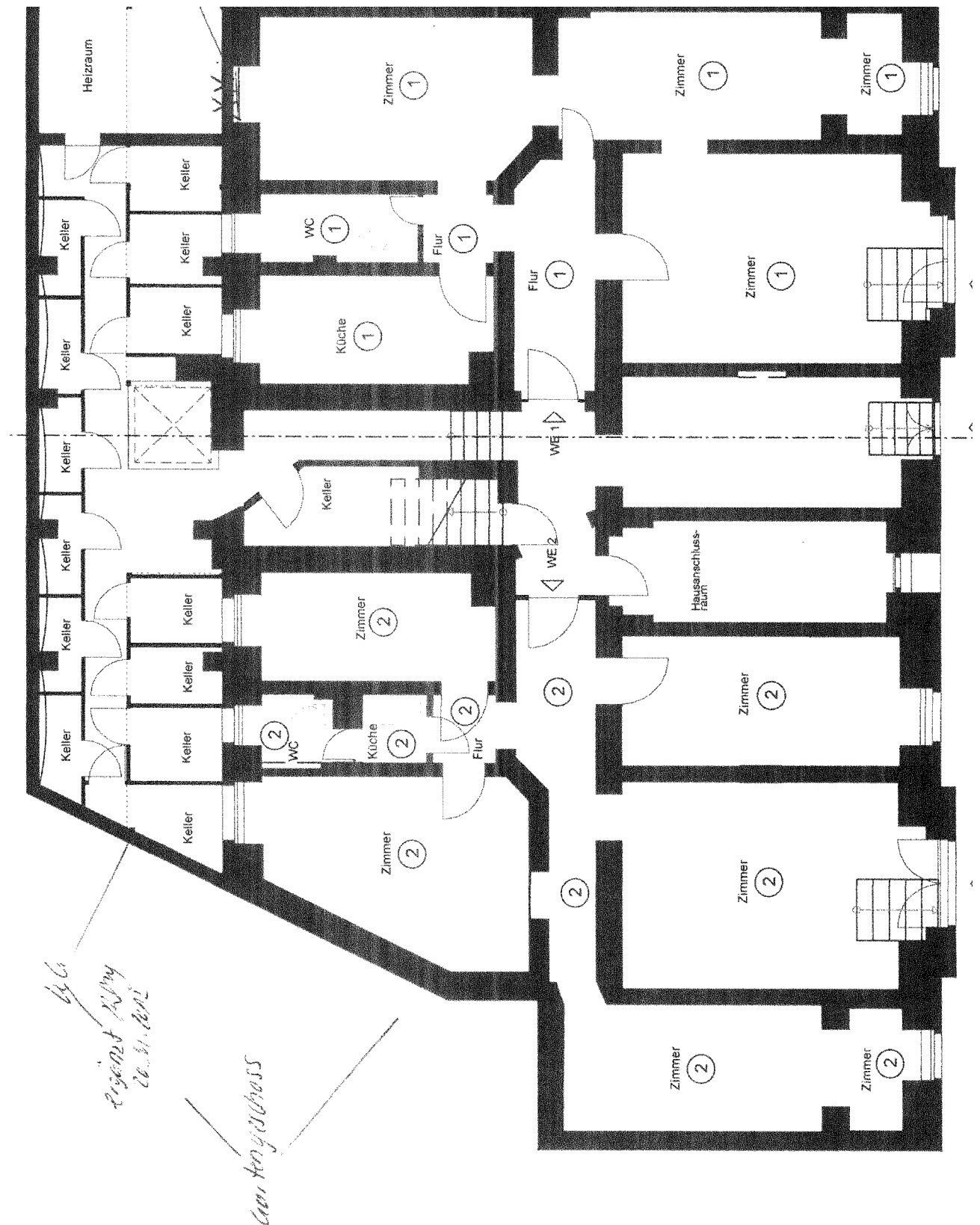


Geoinformation Berlin Kartenausschnitt 1:1000			Bearbeiter: Carsten Kühne Datum: 21.03.2025 Uhrzeit: 14:58
--	--	---	---





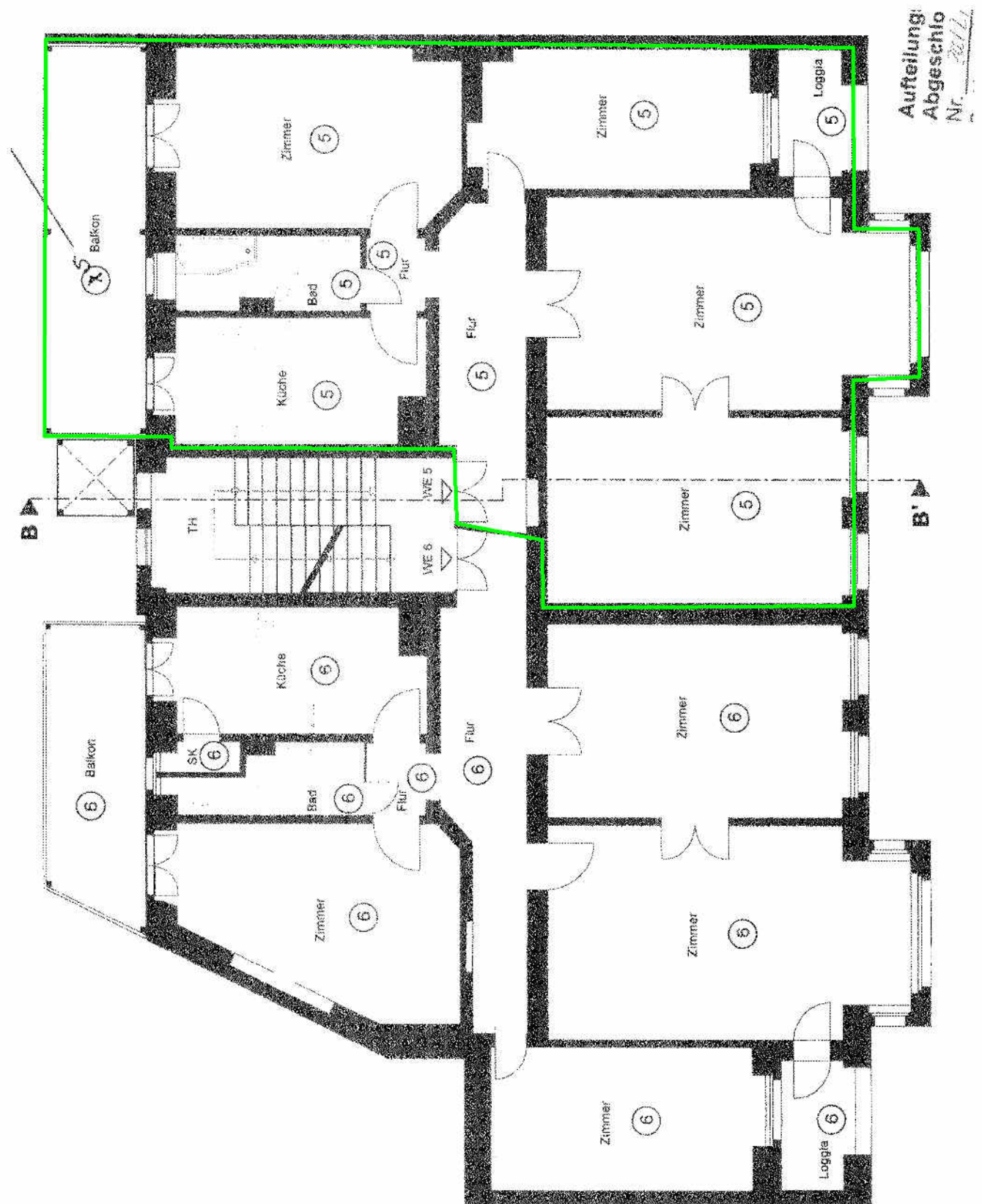
Anlage 6 Grundriss Gartengeschoss und Keller
Grundstück Nollendorfstraße 9, 10777 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



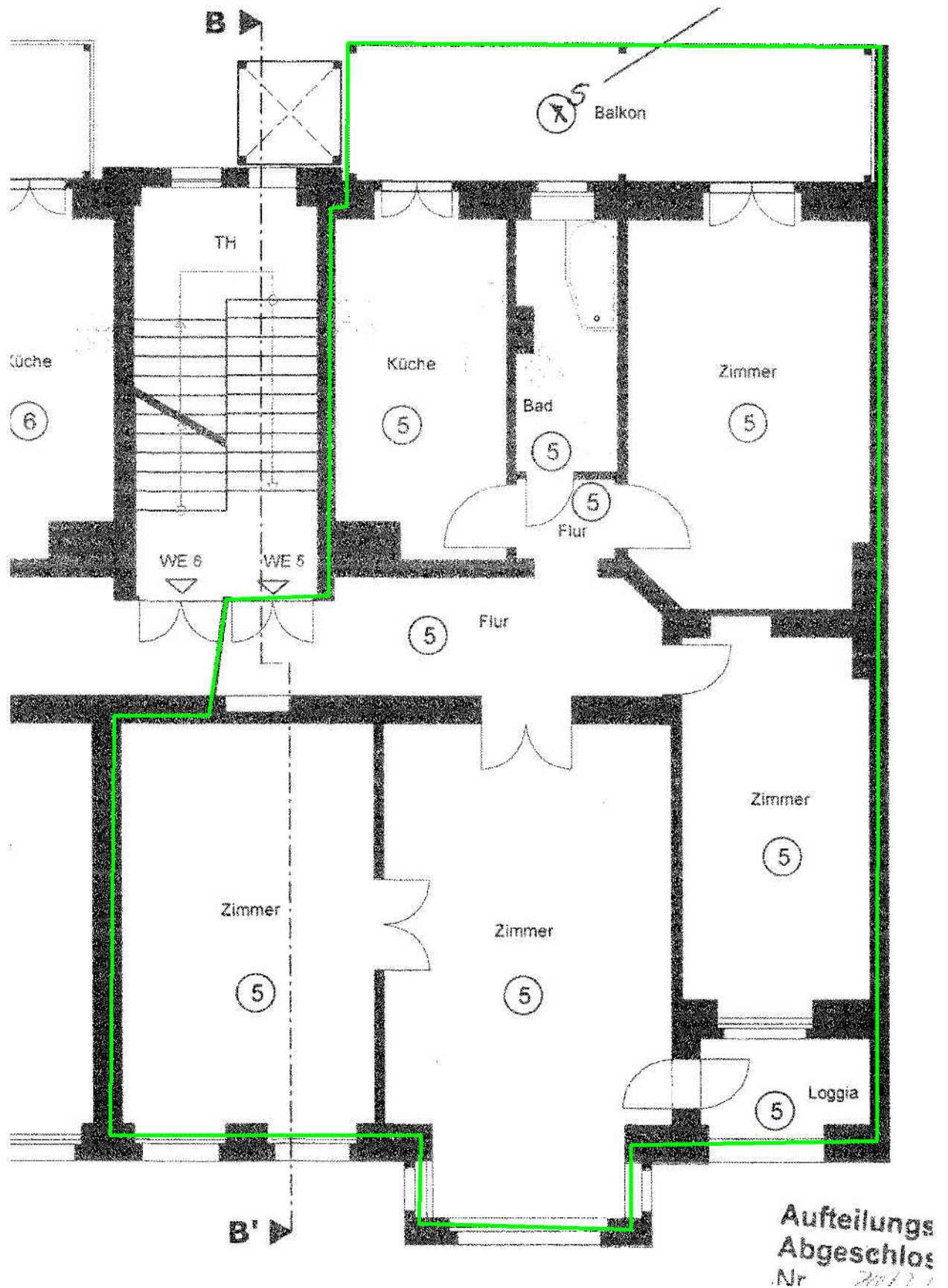
Anlage 7 Grundriss 2. Obergeschoss
Grundstück Nollendorfstraße 9, 10777 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 8 Grundriss 2. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 5
Grundstück Nollendorfstraße 9, 10777 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 9 Schnitt
Grundstück Nollendorfstraße 9, 10777 Berlin

