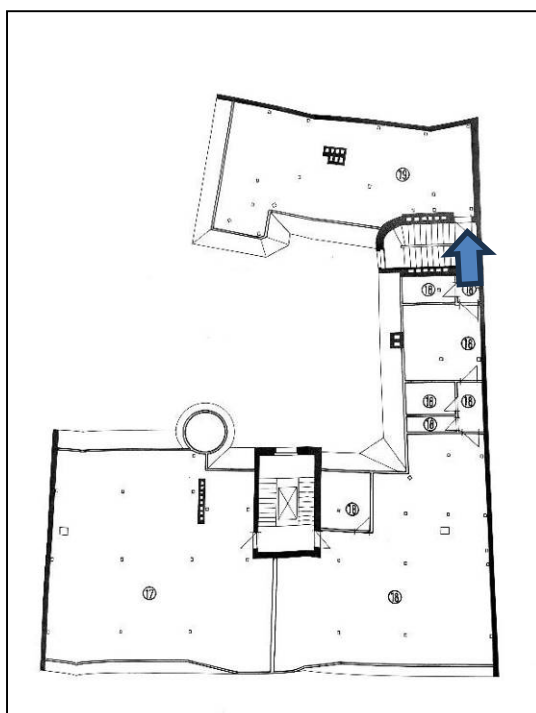




Postleitzahl/Land/Stadt	10825 Berlin
Bezirk	Tempelhof-Schöneberg
Stadtteil	Schöneberg
Adresse	Heylstraße 29
Wohnungslage	Dachgeschoss Gartenhaus
Teileigent. (nicht zu Wohnzwecken)	#19
mit Kellerraum	
Miteigentumsanteil	31,51/1.000
Sondernutzungsrecht	hier nicht vorhanden
Grundbuch	Schöneberg
Grundbuchblatt	24398
Flur	43
Flurstück	27
Haustyp	vollunterkellertes Wohngebäude
Baujahr Gebäude	1911, Dachausbau begonnen
Anzahl Eigentume	16 WE + 3 TE im Dach
Grundstücksfläche	708 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Anzahl Räume	Dachgeschossrohling
Vertragszustand	unvermietet
Nettokaltmiete im Monat	00,00 €
Wohngeld lt. Wpl. 2025	00,00 €
Zustand Gebäude/Teileigentum	normal, unausgebaut
Energiepass (Primärenergiebedarf)	Effizienzklasse E; 158 Wh(m ² a)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	18.10.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße, 9 12203 Berlin
Verfahrenszeichen	76 K 102/23

Verkehrswert (nach § 194 BauGB)

90.000,00 €

Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtage	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
1.6	Grundbuch	3
1.7	Räumliche Einordnung	7
1.8	Planungsrecht	10
1.9	Grundstücksmerkmale	12
1.10	Gebäudemerkmale	13
1.11	Merkmale des Teileigentums	15
1.12	Mietverhältnis	16
1.13	Verwaltung	16
1.14	Verwertbarkeit und Marktsituation	18
2	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
2.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	19
2.2	Vergleichswertverfahren	20
2.3	Plausibilisierung	23
2.4	Festlegung des Verkehrswertes	24
3	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT SCHÖNEBERG	24

Anlagen

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße, 9 12203 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 76 K 102/23.

1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 18.10.2024.

1.4 Ortsbesichtigung

Am 18.10.2024 um 12.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt, bei dem Zugang zum Dachgeschoss im Vorderhaus gewährt wurde. Das Treppenhaus und die Hofanlage konnten betreten werden, der Keller nicht. Bei einer Nachbesichtigung am 29. Oktober 2024 um 12.00 Uhr konnten der Heizungsraum und der Dachrohling im Gartenhaus besichtigt werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff und

Weitere Bewertungsgrundlagen sind:

- die vom Auftraggeber und der WEG-Verwaltung bereitgestellten Unterlagen,
- Teilungserklärung vom 6.5.1999, Seiten 1-31,
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.03.1999,
- Teilungserklärung (Änderung) vom 05.12.2014 Verweis auf Teilungserklärung vom 6.5.1999
- Gutachten wg. Zulässigkeit Ausbau Dach vom 31.01.2017, Seiten 1-12,
- Denkmalrechtliche Genehmigung vom 11.10.2013, Seiten 1-2,
- Energieausweis vom 26.2.2008, nicht aktuell, da 10 Jahre alt,
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022 -2014,
- Wirtschaftsplan 2025 vom 06.06.2024, Seiten 1-3.
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Immobilienmarktbericht 2023/24, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 04.12.2024

- die o. a. Ortsbesichtigung.
- auf den Quellennachweis im Text wird hingewiesen.

Der maßgebliche, rechtliche und der tatsächliche Zustand der Immobilie wird vor dem Hintergrund der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Sachverhaltsermittlung sowie einer durchgeführten Inaugenscheinnahme ermittelt und dargestellt.

Gegenstand der Bewertung

1.6 Grundbuch

Anmerkung:

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße, 9 12203 Berlin zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Deshalb werden in Abteilung II genannte Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rdn. 4.7).

Grundbuch von Schöneberg – Berlin 24398, auszugsweise

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 24380 bis 24398)

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 06.05.1999 und 29.09.1999.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

Grundstück:	Bebauter Hofraum
	Heylstraße 29
Flur	43
Flurstück	27
Blatt	24398
Grundstücksgröße insgesamt in m ²	708
Sondereigentum nebst Keller	#19
Sondernutzungsrecht	hier nicht vorhanden
Miteigentumsanteil	31,51/1.000

Erste Abteilung:

Eigentümer/in: xxxx xxxx,

Zweite Abteilung: (nachrichtlich, da Abt. II nicht in die Verkehrswertermittlung einfließt, s. o. Anmerkung)

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
1	1	Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft), Bewilligung eingetragen am 26.06.1911
4-5		Verfügung nur mit Zustimmung d. vorläufigen Insolvenzverwalters
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, eingetragen am 01.08.2024)

Dritte Abteilung:

Grundschulden ohne Brief.

Anmerkungen:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirk Schöneberg vom 10. März 1999 ist Grundlage für die Teilungserklärung.

Teilungserklärung vom 06. Mai 1999:

In der Teilungserklärung wird für die Einheit #19 nur der Miteigentumsanteil mit 31,51/1.000 und die Lage des Teileigentums mit Dachgeschoss Gartenhaus festgestellt.

Angaben zur Größe werden nicht gemacht.

Eine gewerbliche/teilgewerbliche Nutzung ist zulässig im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Der Ausbau der Dachgeschosseinheiten ist gem. Teilungserklärung ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zulässig.

Die Nutzung und Erweiterung des vorhandenen Aufzuges und notwendige Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau sind lt. Teilungserklärung ebenfalls gestattet.

In der Teilungserklärung (Änderung) vom 05.12.2014 wurde die Änderung des Teileigentums in Wohnungseigentum angestrebt. In der beigefügten Abgeschlossenheitsbescheinigung und den dazugehörigen Plänen sind zwei Wohneinheiten dargestellt Einheit 17 und Einheit 18 (Zusammenlegung von Einheit 18 und Einheit 19).

Das aktuelle Grundbuch stellt jedoch nicht auf die Änderung der Teilungserklärung, sondern auf die ursprüngliche Teilungserklärung vom 6.5.1999 und die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.03.1999 ab.

Demzufolge ist eine Nutzung zu Wohnzwecken derzeit nicht möglich. Die hierfür notwendige Änderung der Teilungserklärung Bedarf einer Zustimmung der WEG nach dem Einstimmigkeitsprinzip. Eine Nutzung als Teileigentum, wie z.B. als Büro oder Atelier wäre jedoch gem. § 4 der Teilungserklärung möglich.

Abt. II Lfd. 1.1

Die Eintragung ist obsolet. Wegen aktuellem Planungsrecht und Bauordnung Berlin ist diese nicht relevant.

Auszug aus der Teilungserklärung zum Dachausbau:

c) Ausbau der Dachgeschoßeinheiten (Nr. 17, 18 und 19)

- aa) Die jeweiligen Eigentümer der im Dachgeschoß gelegenen unausgebauten Dachbodenflächen sind - je einzeln und unabhängig voneinander - berechtigt, ohne daß es der Zustimmung durch andere Wohnungseigentümer bedarf (im weiteren: Berechtigte), jegliche notwendigen Arbeiten auf eigene Kosten vornehmen zu lassen, die für den Zugang und die Nutzung der jeweiligen Einheit im Dachgeschoß - insbesondere deren Ausbau zu gewerblichen Flächen (Büro, Praxis o. ä.) oder Wohnungen - erforderlich sind, einschließlich der Berechtigung im Bereich über bzw. unter ihrem jeweiligen Sondereigentum in das gemeinschaftliche Eigentum einzugreifen, insbesondere in Form des Verlegens von Versorgungsleitungen, der Verstärkung oder Veränderung des Dachgebälks, der Umgestaltung von Dachanlagen einschließlich des Einbaus von Gauben und der Schaffung von Terrassen, Wintergärten, Dachbegrünungen, Kaminen, der Veränderung tragender Teile der Geschoßdecke des Dachgeschosses, der Veränderung von Schornsteinzügen und anderen Bauteilen, des Einbaus von Dachflächen oder sonstigen Fenstern.

Jeder der Eigentümer der Einheiten Nr. 18 und 19 ist ferner -je einzeln- befugt, den vorhandenen Aufzug auf seine Kosten bis über Dach zu verlängern, um im Dachgeschoß eine zusätzliche Ausstiegsstelle zu schaffen, und alle hierzu notwendigen technischen Veränderungen an der Aufzugsanlage vorzunehmen. Veränderungen der Aufzugskabine sind nicht zulässig.

Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum dürfen nur unter Beachtung aller anerkannten Regeln der Baukunst erfolgen; alle diesbezüglichen Kosten - einschließlich der Beseitigung von Schäden - trägt allein der die Arbeiten veranlassende Berechtigte.

- bb) Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen für Sanitär, Heizung und Elektro, sowie Antennen-/Kabelanschluß kann auch im Bereich des Sondereigentums angrenzender insbesondere der darunter liegenden Wohnungen erfolgen, sofern dies für den Verlauf der Leitungen notwendig oder zweckmäßig ist. Gleichmaßen darf der Berechtigte in die Konstruktion der Geschoßdecke zwischen 4. OG und Dachgeschoß auch dann eingreifen, wenn derartige Eingriffe das darunter liegende Sondereigentum berühren (z. B. Einziehen neuer Träger). Die betroffenen Sondereigentümer sind verpflichtet, solche Arbeiten im Bereich ihres Sondereigentums entschädigungslos zu dulden. Auch alle diesbezüglichen Kosten - einschließlich der Beseitigung von Schäden - trägt allein der die Arbeiten veranlassende Berechtigte.

Quelle: Urkundenrolle 29/1999 -Teilungserklärung nach § 8 WEG Anlage III, Seite 10.

§ 4.**Gegenstand des Sondereigentums**

sind die zur jeweiligen Wohnungs-bzw. Teileigentumseinheit gehörenden Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG und nach dieser Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Hiernach gehören zum Sondereigentum - soweit vorhanden -insbesondere

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich des Balkonboden- und Terrassenbodenbelages,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Innenputz und die Wandverkleidung sämtlicher - auch der nicht im Sondereigentum stehenden - Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innentüren und Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- f) der Innenanstrich der Fenster,
- g) der Innenanstrich der Wohnungs-Abschlußtüren,
- h) die Wasserleitungen, die der Versorgung dieses Wohnungseigentums dienen, vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- i) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung vom Zähler an, die der Versorgung dieses Wohnungseigentums dienen,
- j) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung, die der Entsorgung dieses Wohnungseigentums dienen,
- k) die Heizkörper der Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,

soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Unter das Sondereigentum fallen insbesondere Wasch- und Bade-einrichtungen, Einbaumöbel, Garderoben, Rolläden (Farbe und äußere Gestalt darf nicht verändert werden), Heizkörper, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.

Quelle: Urkundenrolle 29/1999 -Teilungserklärung nach § 8 WEG Anlage III, Seite 2.

1.7 Räumliche Einordnung

Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität, und ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort und neuerdings auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftliche Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Der Industrie- und Finanzsektor sind schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Heylstraße 29 mit dem Sondereigentum #19 liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg von 10825 Berlin und hier im mittleren Verlauf der genannten Straße auf der südlichen Straßenseite.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg setzt sich nach der Bezirksreform aus den Teilbezirken Tempelhof und Schöneberg zusammen. Die Verwaltung des Bezirks wird über die bisherigen Verwaltungssitze geführt.

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 4 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 8 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Friedrichstraße“ fußläufig, mittelbar erreichbar. Ferner besteht unmittelbar in der Chausseestraße ein Besatz mit Einzelhandel.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Innsbrucker Platz	ca. 0,5 km
U-Bahnhof:	Innsbrucker Platz	ca. 0,5 km
Bahnhof:	Bahnhof Südkreuz	ca. 1,7km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der Heylstraße ist niedrig. Sie dient als Anwohnerstraße, die die Martin-Lutherstraße und Innsbrucker Str. kreuzt. Die Straße verläuft zwischen Innsbrucker Platz und Rathaus Schöneberg.

Die Straße aus Asphalt ist je Fahrtrichtung einspurig und mit beidseitigen Längsparkstreifen sowie beidseitigen Fußwegen ausgestattet. Die Gehwege sind mit Berliner Platte, Betonstein und Kleinmosaik belegt. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Ein Baumbestand ist nur auf der nördlichen Straßenseite vorhanden.

Übergeordnete Anbindung: A 100 (Wexstraße) ca. 0,5 km.

Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt Schöneberg über Kindertagesstätten. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt. Es ist eine hohe Auslastung durch das starke Bevölkerungswachstum des Bezirkes gegeben.

Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Rudolph-Wilde-Park/Volkspark Wilmersdorf	ca. 300 m
--	-----------

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Blockrandbebauung um ca. 1900 und Nachkriegsbauten. Der Block wird eingefasst von Heylstraße, Innsbrucker Str., Voßbergstraße und Martin Luther Str.. Er weist ein typisches Erscheinungsbild eines bürgerlichen, innerstädtischen Wohnviertels mit grünen Vorgärten auf. Der Block des Bewertungsobjekts ist an der östlichen Seite nicht geschlossen. Hier befindet sich ein Parkplatz für einen örtlichen Getränkemarkt. Er wurde nur zur Martin-Luther-Straße nach dem Krieg mit einem Mehrfamilienhaus ergänzt. Vandalismus tritt nicht in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Image

Schöneberg ist ein zentraler Bezirk der City West von Berlin mit einer Vielzahl von Funktionen und für eine urban orientierte Bevölkerung ein starker Anziehungspunkt. Wohn- und Geschäftsviertel, eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene sorgen für ein reichhaltiges Angebot nicht nur für Touristen. Die Umgebung des Bewertungsobjektes gilt als bürgerliches Wohnviertel innerhalb des S-Bahnringes mit Nähe zum Volkspark, dem Deutschland-Funk und dem Rathaus Schöneberg. Das Gebäude ist Bestandteil des attraktiven, denkmalgeschützten Ensembles der Hewaldstraße, die senkrecht auf das Bewertungsobjekt führt.

Mietspiegel/Bezirksreport IVD

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als mittleren Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2023/24 geht von einer guten Wohnlage aus.

„Mittlere Wohnlage: Bei mittleren Wohnlagen können eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Sie liegen nicht selten in durchschnittlicher Entfernung von den Zentren der Stadt. Die Immissionen von Umgebungslärm bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind durchschnittlich. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte.“ (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024, S. 26)

Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.878.000 Einwohnern Ende 2023. Davon lebten ca. 356.000 Einwohner in dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr liegt dabei in Berlin bei +2,3 % und + 1,0 % im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:

„Die wichtigsten Ergebnisse dieser Prognose in der mittleren Variante für die Gesamtstadt sind:

Die gesamtstädtische Rechnung weist in ihrer mittleren Variante für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 3,963 Mio. Personen aus.

Bis zum Jahr 2040 nimmt die Bevölkerung in Berlin um rund 187.000 Personen zu, das sind etwa 5 Prozent.

Das Durchschnittsalter erhöht sich aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen nur leicht von 42,9 Jahren in 2021 auf 43,2 Jahre in 2040. Die positive Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Saldo von Geburten und Sterbefälle) infolge steigender Geburtenzahlen in den letzten Jahren setzt sich aufgrund der angenommenen weiteren Zuwanderung junger Menschen fort.

Der Trend hält zwar nicht dauerhaft an, langfristig fällt der Saldo von Geburten und Sterbefälle wieder negativ aus. Bis etwa zum Jahr 2025 wird es, in Abhängigkeit von der zukünftigen Zuwanderungsdynamik, mehr Geburten als Sterbefälle geben.

Die Zahl der über 80-jährigen Personen steigt um etwa 3,5 Prozent (+8.000) auf rund 245.500 Personen; die Zahl der Personen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren wird um annähernd 14,8 Prozent (+72.000) auf zirka 558.000 Personen steigen. Die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren erhöht sich geringfügig um etwa 2,8 Prozent (+69.000) auf 2,506 Mio. Personen. Dabei wächst die darin enthaltene Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren, die von der Zuwanderung in besonderem Maß beeinflusst ist, um etwa 13 Prozent (+34.000) auf rund 296.000 Personen.

Die Zahl der Kinder unter 6 Jahre nimmt über den gesamten Prognosezeitraum um knapp 1,5 Prozent (+3.000) auf rund 226.000 Personen zu.

Die Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen steigt um gut 9 Prozent (+35.000) auf 428.000 Personen an. Das ist auf die positive Geburtenentwicklung, auch in Folge der Zuwanderung gebärfähiger Frauen, zurückzuführen.“

(<https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040>)

Eine Abfrage der Sozialdaten unter FIS-Broker (Quelle: <http://fbinter.stadt-berlin.de>) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergibt mit Stand vom 09.02.2023 folgendes Bild:

Wirtschafts- und Konjunkturdaten

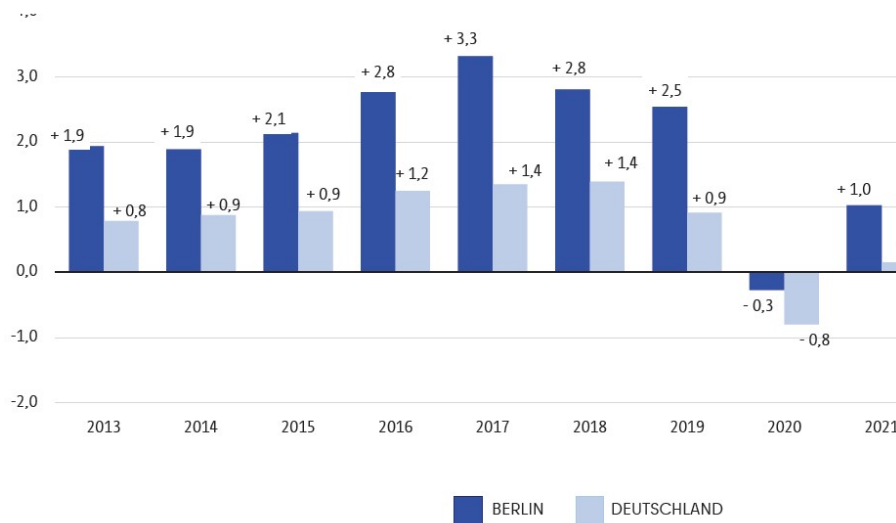
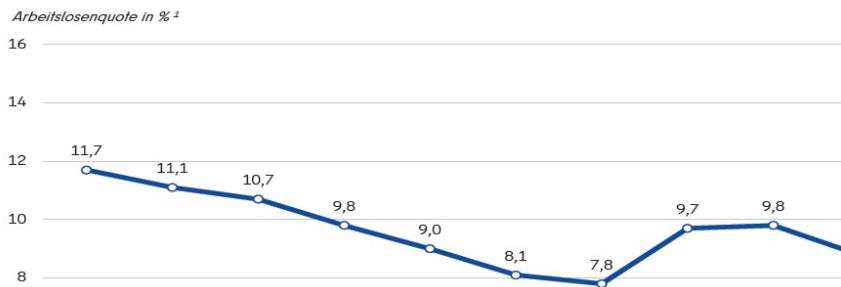
„Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z.B. hohe Inflationsrate, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel, Ukrainekrieg) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch im Jahr 2023 um real 1,6 % auf rd. 193,2 Mrd. € (2022: 179,4 Mrd. €). Bundesweit ging das BIP im letzten Jahr um 0,3 % zurück (2022: +1,8 %). Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2023 stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Berlin weiter an um 1,6 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2023 bei 9,1 % (2022: 8,8 %) (s. Abb.).

Die Dienstleistungsbranchen haben ihre Wertschöpfung im letzten Jahr trotz der verhaltenen konjunkturellen Rahmenbedingungen um real 2,0 % erhöht. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation steigerten sich die Umsätze dabei um real 13,3 %. Nach den von der Pandemie geprägten Jahren konnten Tourismus und Gastgewerbe ihre Umsätze erstmals steigern. Die Übernachtungszahlen stiegen in 2023 gegenüber dem Vorjahr um gut 3 Millionen auf nun 29,59 Mio. Übernachtungen an (entspricht rund 87 % der Übernachtungszahlen von 2019). Das Gastgewerbe konnte die Umsätze um real 2,5 % steigern. Hier dämpften die gestiegenen Verbraucherpreise die positive Entwicklung.

Auch im Berliner Einzelhandel wirkten sich die im Jahresdurchschnitt um 6,2 % gestiegenen Verbraucherpreise negativ auf die Konsumneigung aus. Die Umsätze im Berliner Einzelhandel gingen preisbereinigt um 1,4 % zurück, obwohl sie sich nominal um 4,1 % erhöht hatten. Im Bauhauptgewerbe stiegen die Umsatzzahlen 2023 um nur noch 3,3 % gegenüber dem Vorjahr.

In der Baubranche wirken weiterhin hohe Preise, Materialengpässe und für die Branche ungünstige Zinsentwicklungen dämpfend auf die Umsatzzahlen.“

Immobilienmarktbericht 2023/2024 S. 24

Erwerbstätige* - Entwicklung in Berlin im Vergleich mit Deutschland**Arbeitslosenquote in BERLIN im Vergleich mit Deuts****Sozialatlas Berlin**

Die sozialräumliche Prognose 2023 für den Block und seine Umgebung wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes ausgedrückt, hier mit der Stufe mittel und stabil.

1.8 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (Abl. S. 31). weist für das Objekt die Kategorie W 1 Wohnbaufläche (GFZ über 1,5). Nördlich angrenzend zu der Wohnbaufläche ist eine Grünfläche in Form einer Parkanlage gesichert und südlich eine gemischte Baufläche.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958, der als übergeleiteter Bebauungsplan weiterhin gilt, liegt das Objekt im Allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe V/3, die eine zulässige GFZ von 1,5 ergibt.

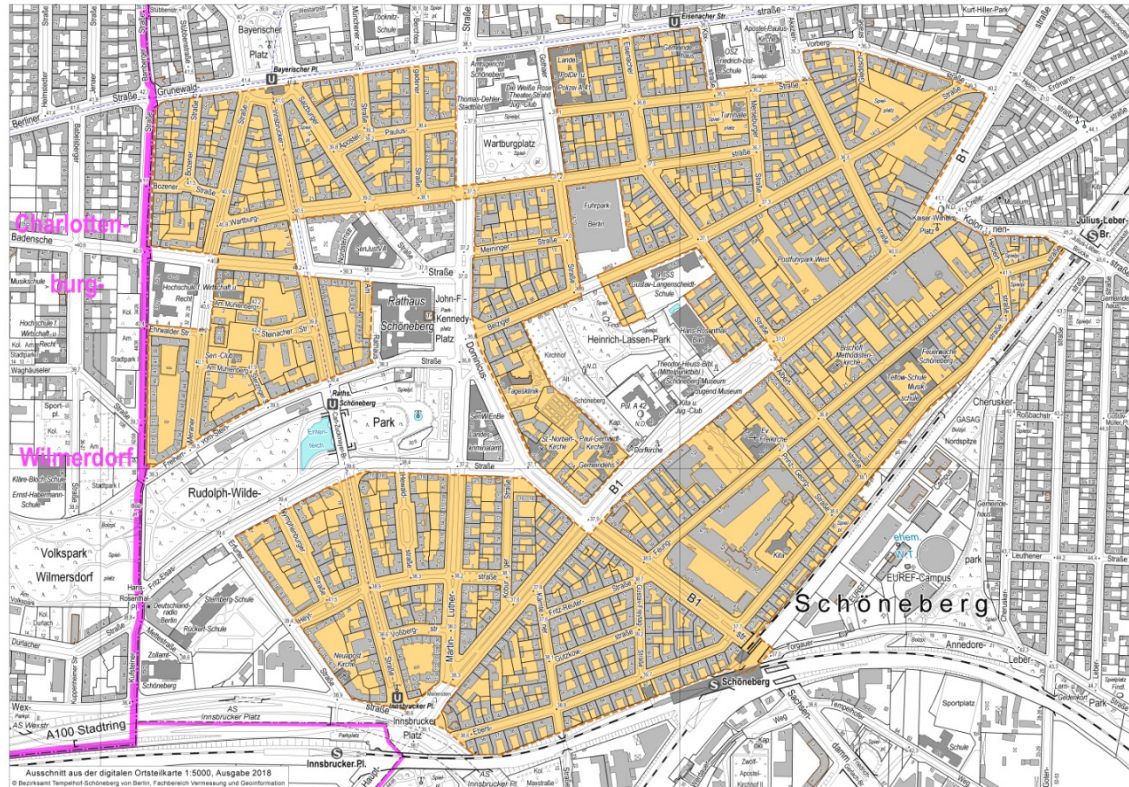
Es liegt außerdem im Gebiet des B-Plans 7-37Bb, einem B-Plan im Verfahren, ohne Rechtskraft.

Besonderes Städtebaurecht

Es gilt eine Erhaltungsverordnung zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“; § 172 BauGB Abs. 1 S. 1 Nr. 2, hier „Soziale Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden“ seit dem 11. März 2018 in Kraft. Bauliche Veränderungen am Gebäude unterliegen damit einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt. Aufwertungen der Wohnungen werden in der Regel untersagt.

Dieses Gebiet wird wie folgt in diesem Zusammenhang abgegrenzt:

Soziale Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden
festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 27. März 2018 § 172 BauGB



Das Gebäude ist bereits 1999 als WEG-Anlage errichtet worden.

Datum der Beendigung wäre demnach der 12. März 2023.

Es wurde eine Überprüfung der Voraussetzung für den Fortbestand der Verordnung
Im Juni 2024 veröffentlicht.

Umwandlungsverordnung

„Der Senat von Berlin hat am 3. August 2021/21. September 2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Mit der Rechtsverordnung besteht für das gesamte Land Berlin und somit auch für den gesamten Bezirk Tempelhof-Schöneberg ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen.“

(<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadterneuerung>)

Besonderes Städtebaurecht

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Denkmalschutz

Das Objekt ist unter der Nummer 09066554 in der Denkmalliste eingetragen. Es wurde in den Jahren 1911 -12 im vom Architekten und Bauherren Willy Wellnitz als stattliches Bürgerhaus mit neoklassizistischen Gestaltungselementen errichtet. Dase Gebäude befindet sich auch heute noch weitgehend im Originalzustand. Es gehört außerdem zum Mietshausensemble um die Hewaldstraße, das einen gestreckt-ovalen Schmuckplatz mit Vorgärten umgibt.

Denkmalrechtliche Genehmigung

Eine Genehmigung von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde liegt vor. Der Ausbau hat u. A. unter Beibehaltung der originalen Dachkonstruktion zu erfolgen. Die Bewilligung wurde am 11.20.2013 erstellt. Denkmalrechtliche Bewilligungen werden für die Dauer von 2 Jahren erteilt. Damit hat diese ihre Gültigkeit verloren.

Baulasten

Eine Baulastenauskunft wurde nicht eingeholt. Im Marktsegment des Wohnungseigentums ist die Auswirkung einer Baulast auf das Sondereigentum in der Regel kaum nachweisbar, sodass dieser Tatbestand nicht in die Verkehrswertermittlung einfließt.

1.9 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 708 m². Die Grundstücksfront an der Straße hat eine Länge von ca. 25 m und eine Grundstücktiefe von ca. 29 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen nicht ganz parallel zueinander. Die Grundstückstiefe ist blocktypisch, entspricht dem weiteren Umfeld. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
43; 27	Bebauter Hofraum Heylstraße 29	708
Summe		708

Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes, die Bodenbeschaffenheit. Die lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, dass bei den Bodenrichtwerten bzw. Vergleichskaufpreisen diese eingeflossen sind.

Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

Bodenveränderungen

Aus der ausgeübten Nutzung, der Besichtigung und den Unterlagen ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Belastungen des Bodens bzw. einen Eintrag im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin wg. schädlicher Bodenveränderungen, Altlasten oder Kampfmittel. Daher wird von einem altlastenfreien Grundstückszustand i. S. d. Bundesbodenschutzgesetzes ausgegangen.

Umwelteinflüsse

Die Heylstraße 29 ist aufgrund ihrer Anrainerfunktion im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen ruhig. Es liegen keine Immissionen durch Straßenverkehrslärm vor.

Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

1.10 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

Funktionalität und Ausstattung

Das Wohnhaus Heylstraße wurde 1911, Dachausbau (nicht fertiggestellt), als Vorder-, Gartenhaus und Seitenflügel errichtet worden. Insgesamt sind zwei Aufgänge/Treppenhäuser und fünf Vollgeschosse mit einem unausgebauten Dachgeschoss vorhanden.

Im Folgenden wird die Ausstattung unter der Berücksichtigung der Aktenlage und dem Ortstermin zusammengefasst:

Gebäudemerkmale

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, verputzt, gestrichen Putz und Anstrich feine Rissbildungen an Fenstersimsen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	repräsentative Putzfassade mit Lisenen , Schmuckelementen und Säulenportikus als Eingang Loggien im Vorderhaus Balkone am Gartenhaus Brüstung Mauerwerk Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Massiv KG/EG, Holzbalken EG/OG
Nichttragende Innenwände	massiv oder Trockenbau
Dach	Berliner Dach mit überhöhtem Mittelteil, nicht ausgebaut, Pfettendach Dachdeckung erneuert Bauarbeiten nicht beendet Offene Bodendeckung Baumaterial noch gelagert Dämmung zwischen Deckenbalken ausgelegt Provisorische Begehbarkeit hergestellt Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fenster	Holzfenster, überwiegende Kastenfenster, im Vorderhaus Kastenfenster mit Sprossen teilweise Isolierglasfenster Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hausflur, Fliesen, Treppe mit Holzsetzstufen,- podest und Sisalläufer Handläufe Holz mit Füllstäben, gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen, teilweise Farbige Butzenfenster Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal Eingangsbereich repräsentativ mit Holzvertäfelung und Säulen und Kassettendecke.
Aufzug	historisch, im Treppenauge bis ins 4 OG.
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas Ausstattungsstandard: gut Unterhaltungszustand: gut

Keller	Es wurde nur der Heizungskeller besichtigt Betonestrich Kellerdecke ungedämmt Kellerverschläge Holz, ca. 6 m ² Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Energiepass	Heizöl Zentralheizung Primärenergieverbrauch von 158 kWh /(m ² a) für Heizung und Warmwasser lt. Energieausweis vom 26.02.2008, Verbrauchsausweis Effizienzklasse E
Heizung	Flächenradiatoren (Treppenhaus)
Warmwasser	Zentrale Aufbereitung
Außenanlagen	Gestaltung des Hofes mit Aufstellflächen für Fahrräder, Müllsammelstelle Pflanzbeete
Sonstiges	Müllraum Heizöltank im Keller

1.11 Merkmale des Teileigentums

Das Teileigentum konnte betreten werden.

Das Teileigentum #19 liegt im Dachgeschoss Gartenhaus. Sowohl in der Teilungserklärung als auch in der Abgeschlossenheitsbescheinigung werden keine Angaben zur Nutzfläche gemacht. Die Flächen wurden behelfsmäßig aus dem Aufteilungsplan vom 22.04.2016 entnommen. Aus dem Plan ergibt sich eine Nutzfläche von ca.70 m².

Ausstattung

Dachrohling	Ausbau begonnen, aber seit ca. 2015 ruhend Geschossdecke freigelegt Schüttung wurde entfernt und durch Mineralwolle zwischen den Balken ersetzt. Dämmung liegt lose ohne Abdeckung Träger zur Ertüchtigung der Decke lagern nicht eingebaut Wände zu Nachbarn und Treppenhaus unverputzt, Dach ungedämmt, Spuren des ehemals undichten Daches sind noch sichtbar. Ehemals Schwammbefall, der jedoch beseitigt wurde. keine Raumteilung
Sonstiges	Im Dach erfolgte eine Schwammsanierung mit Austausch von Deckenbalken und neuer Dämmung der obersten Geschossdecke. Die Dämmung wurde jedoch nicht abgedeckt. Stahlträger zum weiteren Ausbau liegen verstreut im Dachgeschoss. Der Dachgeschossausbau ruht seit ca. 2015 Die Dachdeckung wurde in diesem Zusammenhang teilweise erneuert.

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses wurde Mitte des Jahres 2014 als Genehmigungsfreies Bauvorhaben begonnen.

Fazit

Das Gebäude ist mit Bezug auf sein Baujahr denkmalgerecht saniert worden, die verwendeten Materialien wirken werthaltig. Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand und wirkt gepflegt. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Der Dachgeschossrohling ist gut für einen Ausbau geeignet, das Dach neu eingedeckt, ein Aufzug im Vorderhaus bis zum 4. OG vorhanden und auf Grund einer abgebrochenen Bautätigkeit fehlen die Bodendielung.

Die Ölheizung stammt aus dem Jahre 1997 Ölheizungen dürfen zwar bis 2040 betrieben werden. Es wird jedoch in absehbarer Zeit zumindest eine Hybridanlage mit Anteil an regenerativer Energie zu errichten sein.

Fernwärme liegt 100 m entfernt in der Hewaldtstraße an, in der Heylstraße bislang jedoch nicht. Zukünftig sollen die benachbarten Straßenzüge auch angeschlossen werden.

1.12 Mietverhältnis

Die Dachgeschosseinheit ist unvermietet.

1.13 Verwaltung

WEG-Verwalter ist die Schön & Sever Hausverwaltung GmbH, Bundesallee 89, 12161 Berlin.

Das Hausgeld für das Teileigentum beträgt lt. Wirtschaftsplan 2025 und Rücksprache mit der Hausverwaltung 00,00 €/Monat.

Am 31.12.2023 betrug die Erhaltungsrücklage 76.445,62 €.

Der Erhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2024 10.000 €/Jahr zugeführt.

Vor dem Hintergrund der bisher gebildeten Rücklage, dem normalen Zustand des Gebäudes und seiner Denkmaleigenschaft und seinem Alter wird die Rücklagenbildung als bedingt ausreichend angesehen.

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

20.09.2022

- Diskussion Fernwärmeanschluss

31.05.2023

- Erneuerung Regenfallrohr
- Verwalterbestellung bestätigt

01.07.2024

- Wasserschaden Brandwand
- Fernwärmeanschluss nur in der Hewaldtstraße

- Hofgestaltung, Bepflanzung, Fahrradstellplatz, 8.000 €

Hinweis zur Position der Eigentümergemeinschaft zum Dachausbau

Mit der Änderung der Teilungserklärung sollte die Nutzung zu Wohnzwecken mit in das Teileigentumsgrundbuch übernommen werden. Dazu kam es jedoch nicht.

Demzufolge ist eine Nutzung zu Wohnzwecken derzeit kaum möglich. Die hierfür notwendige Änderung der Teilungserklärung bedarf einer Zustimmung der WEG nach dem Einstimmigkeitsprinzip. Eine Nutzung als Teileigentum, wie z.B. als Büro oder Atelier wäre jedoch gem. § 4 der Teilungserklärung möglich.

In diesem Zusammenhang weist die Hausverwaltung per E-Mail am 14.11.2024 und 04.12.2024 „noch einmal ausdrücklich daraufhin, dass eine Zustimmung zum Dachausbau unmöglich sei. Mehrere Eigentümer sind definitiv gegen den Ausbau und werden bei einer erneuten Abstimmung nicht zustimmen.“

Es liegt ferner ein von der WEG in Auftrag gegebenes Schreiben und Gutachten vom 18.05.2016 vor. In diesem wird zum einen die Zulässigkeit auf Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum infrage gestellt, zum anderen aber auch die Ausbaubefugnis bzw. das Ausbaurecht des Teileigentums bestritten.

Die genauen Fragestellungen und das Ergebnis des Schreibens lautet wie folgt:

- 1. Besteht gegen den ausbauenden Wohnungseigentümer Alpha-Plan Projektentwicklungs- und Managementgesellschaft mbH (nachfolgend kurz: Alpha-Plan) ein Anspruch auf Erstattung der Kosten, die dadurch entstanden sind, dass die WEG dass von dieser geöffnete Dach durch ein anderes Unternehmen wieder hat schließen lassen?*
- 2. Ist die Ausbaubefugnis ggfs. erloschen?*
- 3. Besteht ein Anspruch des jeweiligen Inhabers der Teileigentumsrechte Nr. 17 bis 19 auf Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum?*
- 4. Kann eine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum (z.B. oberstes Treppenpodest) verlangt werden?*

„Ergebnis: Nach diesseitigem Dafürhalten besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Erstattung der Kosten für das Verschließen des Daches gegenüber der Alpha-Plan. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die Gemeinschaftsordnung überhaupt Grundbuchinhalt geworden und ob die Ausbauklausel wirksam ist. Darüber hinaus ist problematisch, ob diese ggfs. nicht nur ein befristetes Ausbaurecht beinhaltet, das inzwischen erloschen ist. Ein Anspruch auf Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum oder von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum besteht nicht.

Selbstverständlich kann an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gericht im Streitfall eine andere, von den vorstehenden Ausführungen abweichende, Rechtsauffassung vertritt. Dies resultiert aus dem Umstand, dass es vorliegend um die Auslegung von Bestimmungen der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung geht“.

Quelle: Schreiben von Herrn Rechtsanwalt xxx xxx. vom 18.05.2016, WEG Heylstr. 19/xxxxx

Demnach bleibt zu klären, ob die Zustimmung der Eigentümer für die Nutzung als Teileigentum überhaupt notwendig ist bzw. die Rechtskräftigkeit der im Grundbuch genannten Teilungserklärung, die von Herrn Rechtsanwalt xxxx xxxx. in seinem Schreiben infrage gestellt wird.

Da der Sinn und Zweck einer Eintragung in das Grundbuch u. a. auch das Ziel der Schaffung von Rechtssicherheit dient, die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs gem. § 891 BGB Gesetzliche Vermutung gilt, erfolgt die Bewertung auf Grundlage der im Grundbuch ausgewiesenen Nutzung als Teileigentum.

1.14 Verwertbarkeit und Marktsituation

Bedingt durch den hohen Dachstuhl, der möglichen Grundrissgestaltung, dem vorhanden Aufzug, dem repräsentativen Treppenhaus und der attraktiven Mikrolage ist der Dachgeschossrohling als gut bis sehr gut einzustufen

Das Bewertungsobjekt ist als Teileigentum sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung als Teileigentum z.B. zu Büro-Loft- oder Atelierzwecken geeignet. Auch Nutzungen wie Psychoanalysepraxis oder Yogastudio sind denkbar. Da sich die Einheit im Rohbauzustand befindet wird von einer unvermieteten Einheit ausgegangen.

Vor dem Hintergrund der Atelierraumverknappung, der Verknappung von Bauland in der City Berlin in Berlin und mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem stagnierenden Angebot an Ateliers und Bauland sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich angezogen. Ein historisches Zinstief ermöglicht zurzeit auch den Erwerb verteuerter Immobilien.

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschlüsse auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschlüsse für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt des Teileigentums in Schöneberg kann festgestellt werden, dass hier ein sehr aktiver Markt vorliegt.

Sowohl die Durchschnittspreise von Wohnungen als Erstverkäufe nach Dachausbau in der City als auch unausgebaute Dachgeschosse im Segment Teileigentum sind trotz Preisrückgängen in den übrigen Segmenten von Eigentumswohnungen bzw. Gewerberäumen gestiegen. Im Bereich des Teileigentums ist zudem auch die Anzahl der Kauffälle signifikant gestiegen.

Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2023/2024, S. 58/70 ff:

*„**Unausgebaute Dachräume** werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Hierbei zeigen sich zum Teil deutliche Preisanhebungen. Die verkauften Teileigentumseinheiten liegen in überwiegender Zahl auch 2023 wieder in Altbauten: 80 % der Verkäufe betreffen Baujahre bis 1910. Art und Alter der Gebäude haben augenscheinlich kaum einen Einfluss auf die abgeleitete Kaufpreisspanne, Bedeutsamer sind offensichtlich die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes sowie Größe und Schnitt der nach dem Ausbau effektiv nutzbaren Fläche, eine vorhanden Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderung Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigleitungen usw.) Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten. Derartige Fälle werden in der Regel durch den oberen Spannenbereich abgedeckt.*

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2022	2023
unausgebauter Dachraum	38	65
	95 bis 3.503	167 bis 3.595
	1.370	1.739
Keller	29	27
	69 bis 2.851	36 bis 2.622
	1.047	717
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	8	8
	762 bis 3.674	1.667 bis 5.053
	2.332	3.147
Gewerbe		
Verkaufsräume / Laden- flächen / Gaststätten	105	87
	1.781 bis 6.410	1.886 bis 6.140
	4.068	3.920
Büroflächen / Praxis- räume	56	54
	2.065 bis 6.687	1.902 bis 6.316
	4.458	3.806
Sonstige Gewerbe- räume	151	131
	1.820 bis 7.879	2.056 bis 6.537
	4.644	4.226
Garagen und Stellplätze	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	

2 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

2.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 27 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 35 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. In diesem Fall können übereinstimmende Vergleichsobjekte zu dem Bewertungsobjekt gefunden werden:

Bei der Recherche von Vergleichsobjekten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am 05.04.2024 wurden folgende Kriterien für eine blockbezogene Kaufpreisauskunft am berücksichtigt:

- Westteil Berlin
- Wohnungseigentum
- Kaufpreise ab 01.01.2023
- Typische GFZ 2,5 (innerer S-Bahn Ring)
- Sonstiges Teileigentum - Dachraum (unausgebaut)

Insgesamt konnte eine Stichprobe von 34 Kauffällen gezogen werden.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Eigentumswohnung prinzipiell für die Vermietung geeignet ist, kann der Ertrag eine Rolle spielen und die Anwendung des Verfahrens sinnvoll sein. In diesem Fall wird bei einer vertragsfreien Wohnung die Eigennutzung im Vordergrund stehen. Außerdem kann bei dem Vorliegen ausreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte auf das Ertragswertverfahren verzichtet werden, was hier der Fall ist.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier nicht von Bedeutung.

2.2 Vergleichswertverfahren

Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte

Eine erste Überprüfung zeigt, dass mehrere Paketverkäufe stattgefunden haben. Von diesen Paketverkäufen wurde jeweils nur eine Wohnung betrachtet, um ein erhöhtes Klumpenrisiko zu vermeiden. Kaufpreise mit Baugenehmigung und inkonsistenten Angaben wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Es verbleiben 19 Kauffälle.

Alle stammen aus einer vergleichbarer Stadträumlicher Lage mit einer GFZ von 2,5

Die Kaufpreise der Stichprobe, die im begehrten Kreuzberg liegen, gehen mit einem Abschlag von 10 % in die Bewertung ein.

Konjunkturelle Anpassung

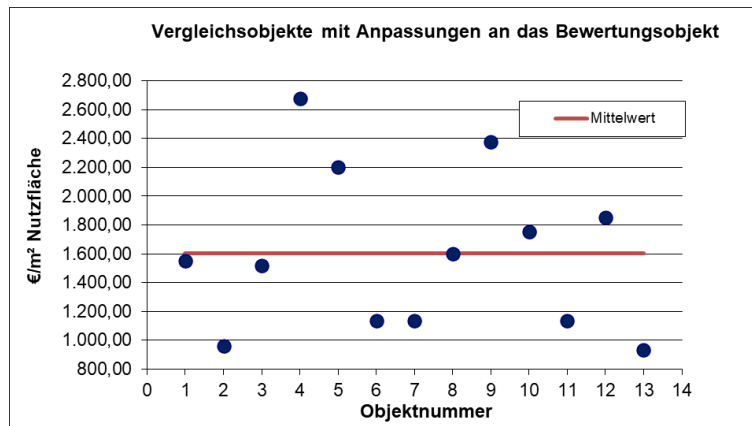
Eine konjunkturelle Anpassung für die Kauffälle wird nicht vorgenommen, da hier von einer Seitwärtsbewegung des Marktes ausgegangen wird. Im Teilmarkt des unausgebauten Dachgeschosses stiegen zwischen 2022 und 2023 sowohl die Kaufpreise als auch die Kauffälle. Bedingt durch die geringe Anzahl der Kauffälle wird die Steigerung jedoch nicht als repräsentativ angesehen. Im Gegensatz zum Teilmarkt Eigentumswohnungen, der im selben Zeitraum einen Preisrückgang verzeichnen musste, wird im Teilmarkt von unausgebauten Dachgeschossen über den Betrachtungszeitraum von 2023 bis 2024 von gleichbleibenden Preisen ausgegangen.

Somit ergibt sich folgende Anpassung der Stichprobe:

Nummer	Kaufdatum	Kaufpreis in €	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Lageanpassung	Konjunkturelle Anpassung	Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
1	22.03.2023	232.500	150,00	1.550	1,0	1,00	1.550
2	02.06.2023	500.000	520,00	962	1,0	1,00	962
3	08.06.2023	40.000	26,38	1.516	1,0	1,00	1.516
4	17.08.2023	110.000	37,00	2.973	0,9	1,00	2.676
5	25.09.2023	111.710	45,60	2.450	0,9	1,00	2.205
6	18.10.2024	106.476	93,80	1.135	1,0	1,00	1.135
7	18.10.2023	164.333	144,40	1.138	1,0	1,00	1.138
8	29.12.2023	306.862	172,50	1.779	0,9	1,00	1.601
9	12.02.2024	380.054	160,00	2.375	1,0	1,00	2.375
10	28.02.2024	100.000	57,00	1.754	1,0	1,00	1.754
11	12.09.2024	56.830	50,00	1.137	1,0	1,00	1.137
12	18.09.2024	165.000	89,10	1.852	1,0	1,00	1.852
13	23.10.2024	200.000	214,40	933	1,0	1,00	933
						Mittelwert(MW):	1.603
						unterer Wert:	933
						oberer Wert:	2.676
						Variationskoeffizient:	0,35
						Standardabw.(σ):	557
						Standardabw.(σ)-1:	1.046
						Standardabw.(σ)+1:	2.160
						Standardabw.(σ)-2:	490
						Standardabw.(σ)+2:	2.716
						+30% vom MW	2.084
						- 30% vom MW	1.122

Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 1.603 €/m² Nutzfläche. Bei einem Variationskoeffizienten $\leq 0,3$ - hier 0,35 ist die Aussagekraft des Mittelwertes befriedigend. Variationskoeffizienten $\geq 0,3$ sind bei Dachgeschossrohlungen auf Grund des Streuungsmaßes typisch.



Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Kauffall außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt, in der 95% aller Kauffälle erwartet werden. Eine notendige Herausnahme eines Kauffalles mit einer Abweichung von $> \pm 30\%$ vom Mittelwert wäre mit den Kauffällen #2, #4, #5, #9 und #13 gegeben. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Vor dem Hintergrund des befriedigenden Variationskoeffizienten und der geringfügigen Abweichung wird an der Stichprobe festgehalten, da in diesem Marktsegment die Streubreite typisch ist.

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. (...) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch einzusetzen.“

Besondere Ertragsverhältnisse

keine

Baumängel und Bauschäden

Die Funktionstüchtigkeit der Geschossdecke zum 4. OG und die Statik des Dachstuhls sind nicht geklärt, da die Träger zur Verstärkung nicht eingebaut wurden. Es sind Einbauten, wie die Inanspruchnahme des Treppenpodests, wieder zurückzubauen. Hierfür wird ein Abschlag von 10 % angesetzt.

Bauliche Anlagen (Liquidation)

keine

Bodenverunreinigungen

keine

Bodenschätze

keine

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Keine

Sonstiges:

Es wird ein merkantiler Minderwert wegen Hausschwammbeseitigung mit einem Abschlag von 2 % berücksichtigt.

Die Baumaßnahmen im Dachgeschossrohling ruhen seit 2015. Von Seiten der Weg herrscht die Rechtsauffassung, dass keinem weiteren Ausbau durch die WEG zugestimmt werden wird und damit das Dachgeschoss nicht ausgebaut werden könne. Ob diese Auffassung der Regelung in geltenden in Teilungserklärung entspricht, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit vor Gericht zu klären sein. In diesem Zusammenhang scheint es auch geraten eine gültige Baugenehmigung zu erwirken.

Es wird davon ausgegangen, dass die Klärung der Angelegenheit vor Gericht ca. 2-3 Jahre in Anspruch nehmen kann. Das Erwerbsrisiko wird mit einem Abschlag von 10 % angesetzt.

Nutzfläche			70,00	m²
Mittelwert		x	1.603,00	€/m²
Vorläufiger Verfahrenswert		=	112.210,00	
§ Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	-10,00%		-11.221,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0,00%		0,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
Sonstiges			0,00	
Merkantiler Minderwert	-2,00%		-2.244,20	€
Erwerbsrisiko	-10,00%		-11.221,00	€
angepasster Vergleichswert			87.523,80	€
Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag	0,00%		0,00	€
Vergleichswert Markt angepasst			87.523,80	€
Vergleichswert gerundet			90.000,00	€
Nutzfläche	70,00		1.250,34	€/m²

2.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert 90.000 €
ca. 1.250 €/m²

Mit Bezug auf die Stichprobe der Kauffälle ist der Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren im unteren Spannenbereich nahe dem Mittelwert einzuordnen.

Mit Bezug auf den Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 (s.o.) ergibt sich ein Spannenbereich für unausgebauten Dachraum als Teileigentum im Jahr 2023 von 167 €/m² bis 3.595 €/m² bei einem Mittelwert von 1.739 €/m². Hier ordnet sich der Wert in die untere Hälfte nahe dem Mittelwert ein, was mit Bezug auf die Qualitäten des

Dachstuhl und der Lage der mittleren Wohnlage sowie der Abschlüsse für das Erwerbsrisiko und Baustellensituation erwartet werden kann. Der marktangepasste Vergleichswert mit den objektspezifischen Anpassungen erscheint hier plausibel.

2.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert für das Objekt Heylstraße 29 in 10825 Berlin, in der Gemarkung Schöneberg Flur 43, Flurstück 27, eingetragen im Grundbuch von Schöneberg unter der Blattnummer 24398 mit dem Miteigentumsanteil von 31,51/1.000 und dem Sondereigentum an dem Teileigentum #19 mit einem Kellerverschlag #19, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

90.000,00 €

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Berlin, den 05.12.2024

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

3 ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT SCHÖNEBERG

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein Wohngeld zu entrichten.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) Es sind keine Betriebseinrichtungen oder Maschinen vorhanden.
- g) Es liegt ein Energieausweis mit Datum 26.2.2008 vor. Dieser hat seine Gültigkeit allerdings am 26.02.2018 verloren. Energieausweis sind nur 10 Jahre gültig.