



Sachverständigenbüro Springer & Endeward

Diplom-Ingenieure und Architekten - Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing. Ulrich Springer, Architekt

von der Architektenkammer Berlin öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Hauptbüro: Sachtlebenstraße 5 - 14165 Berlin
Niederlassung*: Im Kamp 15 b - 14532 Kleinmachnow

Tel.: 030 84788485 0 * Tel.: 033203 87633

Fax: 030 84788485 9 * Fax: 033203 87635

www.sv-springer-endeward.de
post@sv-springer-endeward.de

Dipl.-Ing. Maria Endeward, Architektin

von der Architektenkammer Berlin öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und von
unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.

1002/20

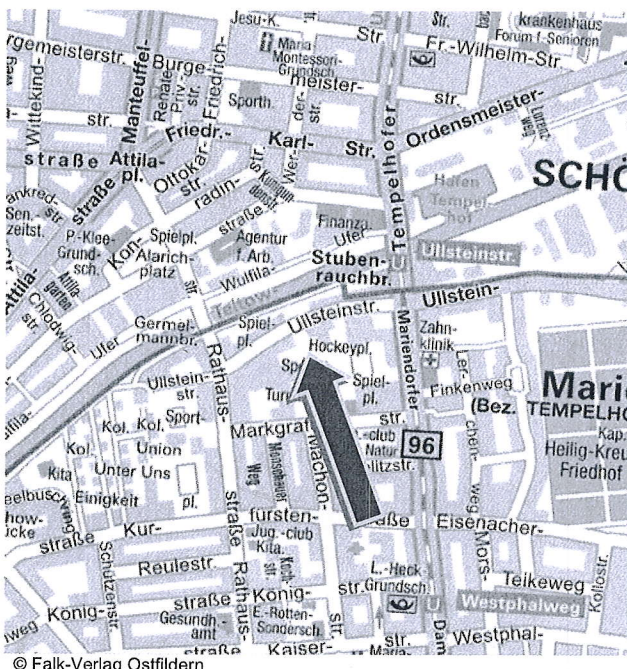
über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
betreffend die Eigentumswohnung

Straße: Ullsteinstraße 163

Ort: 12105 Berlin-Mariendorf

**Eigentumswohnung Nr. 20
im 6. OG Mitte**

Wohnfläche: 54,44 m²



© Falk-Verlag Ostfildern

Auftraggeber: Rechtsanwaltssozietät
Scheufen, Wulff & Müller-Rath

Nachlass: Frau Ingrid Sander

**Bewertungs-
stichtage:** 10. Oktober 2018 und
12. Dezember 2019

Verkehrswert:	2018	<u>151.000,00 €</u>
	2019	<u>186.000,00 €</u>

Erstelldatum: 28. Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
2	Allgemeine Angaben zum Grundstück	4
2.1	Grundbuch, Lasten und Beschränkungen	4
2.2	Lagebeschreibung	5
2.3	Planungsrecht und Denkmalschutz	6
2.4	Bodenbeschaffenheit	7
2.5	Erschließungsstand	8
3	Allgemeine Angaben zur Bebauung	9
3.1	Allgemeines zum Bewertungsobjekt	9
3.2	Baubeschreibung	9
3.3	Wohnfläche, Grundstücksauslastung	12
4	Grundsätze der Wertermittlung	13
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.1.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwertes	15
4.2.1	Bodenwertanteil zum Bewertungsstichtag 10.10.2018	15
4.2.2	Bodenwertanteil zum Bewertungsstichtag 12.12.2019	15
4.3	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes aus Daten der Kaufpreissammlung	16
4.3.1	Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung zum Stichtag 10.10.2018	16
4.3.2	Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung zum Stichtag 12.12.2019	20
4.4	Ermittlung der vorläufigen Vergleichswerte nach der Wohnwertmethode	24
4.4.1	Vergleichswert nach Wohnwertmethode zum Stichtag 10.10.2018	25
4.4.2	Vergleichswert nach Wohnwertmethode zum Stichtag 12.12.2019	26
4.5	Zusammenstellung der vorläufigen Werte	27
4.5.1	zum Bewertungsstichtag 10.10.2018	27
4.5.2	zum Bewertungsstichtag 12.12.2019	27
4.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
5	Erklärung des Sachverständigen	29
6	Ergebnis	30

Anlagen

Grundbuchauszug, II. Abteilung,
Übersichtsplan mit Markierung der bezirklichen Lage,
Stadtplan mit Standortmarkierung,
Auszug aus der Flurkarte,
Bauzeichnungen (Fotografien aus der Bauakte),
Fotodokumentation

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM AUFTRAG

- Auftraggeber: Scheufen, Wulff & Müller-Rath Rechtsanwaltssozietät
Giesebrechtstraße 7, 10629 Berlin
vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Frank Müller-Rath
in der Nachlasspflegschaftssache Ingrid Sander
- Verwendungszweck: Bewertung der Eigentumswohnung Nr. 20
im 6. OG Mitte des Hauses
Ullsteinstraße 163
12105 Berlin-Mariendorf
zur Vorlage beim Nachlassgericht und zum Verkauf
- vorhandene Unterlagen: - Wohnungs-Grundbuchauszug Blatt 9368 vom 23.07.2019
- Teilungserklärung vom 06.12.1988, Ergänzungen aus 1989 und 1990
- Auszug aus der Flurkarte
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.04.2019
- Wohngeldabrechnung 2018
- Wirtschaftsplan 2019
- Ortstermin: 12. Dezember 2019
- anwesend waren: Frau Schmitt (Büro Springer & Endeward) und
der unterzeichnende Sachverständige Herr Dipl.-Ing. Ulrich Springer
- Bewertungsstichtage: 10. Oktober 2018 und 12. Dezember 2019
- Informationen: In die Denkmalliste Berlin, die Online-Bodenrichtwertkarte, die Online-Kaufpreissammlung und die Immobilienmarktberichte 2017/2018 und 2018/2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin¹, die Übersichtskarte zu Altlastenverdachtsflächen Berlin und Umland, den Berliner Mietspiegel, die Online-Kartensammlung „FIS-Broker“ der Berliner Verwaltung und andere relevante Webseiten wurde eingesehen. Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

¹ Datenlizenz: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.berlin.de/gutachterausschuss

2 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Ortsteil: 12105 Berlin-Mariendorf im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg
Straße: Ullsteinstraße 163

2.1 Grundbuch, Lasten und Beschränkungen

Wohnungsgrundbuch: von Mariendorf
Gemarkung: Mariendorf
Flur: 1
Flurstücke/Größe: 35/12 Gebäude- und Freifläche Ullsteinstraße 163 3.386 m²
35/14 Gebäude- und Freifläche Ullsteinstraße 163 310 m²
Grundstücksgröße gesamt: 3.696 m²
Miteigentumsanteil: 3,11/100stel Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück, laut Teilungserklärung
„verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 20, gelegen im 6. Obergeschoß mitte, bestehend aus 2 Zimmern mit Nebengelaß, ca. 54,44 qm groß;“
Eigentümer laut Grundbuchauszug: 2) Ingrid Sander geb. Meinert, geb. 4.10.1931, Berlin
Lasten und Beschränkungen
in Abt. II des Grundbuches: Es bestehen drei Eintragungen (Vormerkungen, Grunddienstbarkeit, s. Anlage). Sie sind nach sachverständiger Einschätzung im vorliegenden Bewertungsfall ohne Werteeinfluss.
Baulastenverzeichnis: Ob Baulasten verzeichnet sind, ist nicht bekannt. Für die Bewertung wird Lastenfreiheit unterstellt.

2.2 Lagebeschreibung

Wohnlage:

Der Ortsteil Mariendorf liegt südlich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, einem zentrumsnah bis südlich gelegenen Bezirk Berlins. Das Bewertungsobjekt liegt zum Bewertungsstichtag laut Berliner Mietspiegel in mittlerer Wohnlage. Die Wohnung liegt in einer Eigentumswohnungsanlage mit 24 Eigentumswohnungen sowie 18 Garagen und 1 Abstellraum in Sondereigentum. Die Ullsteinstraße ist eine Durchgangsstraße, die von westlich der Rathausstraße in nordöstliche Richtung über den Mariendorfer Damm zur Rixdorfer Straße führt. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einem Hochhausbau im Blockinnenbereich.

Sozialstatistik:

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hatte 2016 eine Erwerbslosenquote von 7,5 %² und 2018 mit 2.100 € ein im Berliner Durchschnitt liegendes monatliches Haushaltsnettoeinkommen³. Mit 8,8 % hatte Tempelhof-Schöneberg 2017/2018 einen leicht unter dem Berliner Durchschnitt liegenden Anteil an Schulabgängern ohne Abschluss in Berlin-Brandenburg und mit 46,3 % einen im Bezirkevergleich überdurchschnittlichen Anteil an Abgängern mit Allgemeiner Hochschulreife⁴.

Infrastruktur:

Öffentliches Grün am Teltowkanal liegt hinter der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite, Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bestehen in der näheren Umgebung. Das Einkaufszentrum am Tempelhofer Hafen ist ca. 600 m entfernt. Kitas, Schulen aller Stufen sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich im Umfeld.

Verkehrslage:

mittlere Verkehrsanbindung – Entfernungen (ca.):

- U-Bahnhof „Ullsteinstraße“ mit Bushaltestelle 260 m
- S-Bahnhof „Attilastraße“ 1,7 km
- Stadtautobahn A 100, AS „Tempelhofer Damm“, 2,2 km
- Stadtzentrum „Zoologischer Garten“ 8 km

² Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/instantatlas/interaktivekarten/sozialbericht/atlas.html>, abgerufen am 14.01.2020

³ Quelle: „Die kleine Berlin-Statistik 2019“, Hrsg.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2019

⁴ Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/grundlagen/bildung-schulen.asp?Ptyp=260&Sageb=21000&creg=BBB&anzwer=4>, abgerufen am 14.01.2020

- Stadtzentrum „Alexanderplatz“ 10 km
- Berlin-Hauptbahnhof 10 km
- Flughafen „Berlin-Tegel“ 18 km
- Flughafen „Berlin-Schönefeld“ 17 km

Himmelsrichtung der Straßenfront: Norden (Gebäude liegt im Blockinnenbereich)

Beeinträchtigungen: Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

benachbarte, störende Betriebe: keine

Bodenbelastung (Altlasten): Baugrundverunreinigungen (Altlasten) sind aufgrund der bisherigen Nutzung und laut Übersichtskarte zu Altlasten-Verdachtsflächen Berlin und Umland nicht zu erwarten. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Gutachten zu Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung etwaiger Altlastenbeseitigungskosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

2.3 Planungsrecht und Denkmalschutz

Art der baulichen Nutzung: Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage mit einem Hochhausbau im Blockinnenbereich mit 24 Eigentumswohnungen sowie 19 Sondereigentumen (18 Garagen und 1 Abstellraum).

Maß der baulichen Nutzung: Das Grundstück ist zu rund 15 % bebaut, es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 0,6 realisiert. Das Grundstück ist mit der vorhandenen Bebauung gemäß geltendem Planungsrecht ausgelastet.

- umliegende Bebauung: überwiegend viergeschossige Mietwohnhäuser in Blockrand- und Reihenbebauung, Sportplatz
- Planungsstand: vorbereitende Bauleitplanung
Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um Wohnbaufläche W2, GFZ bis 1,5.

verbindliche Bauleitplanung
Geltendes Baurecht besteht nach Bebauungsplan Nr. XIII-111, festgesetzt am 25.09.1969. Danach gilt allgemeines Wohngebiet, Baukörperausweisung gemäß Bestand, Wohnbau acht Vollgeschosse, eingeschossige Garagenbauten, nicht bebaubare Grundstücksfläche mit Bindung für Bepflanzungen, Werbeanlagen sind unzulässig. Ein genereller Bebauungsplan Nr. 7-37Be vom 25.09.1969 stellt auf die Bau-NVO 1990 um.
- Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste Berlin verzeichnet.
- demografische Entwicklung: Berlin hatte 2018 rund 3,75 Mio. Einwohner. Laut dem Bericht zur Evaluation der „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 – 2030“⁵ ist von Ende 2016 bis zum Jahr 2030 von einem Zuwachs um 181.000 Personen auszugehen, das sind rund 4,8 %⁶. Auswirkungen auf den regionalen Immobilienmarkt sind bei der Bewertung zu berücksichtigen, die Beurteilung kann in Form von Noten von 1 bis 6 erfolgen (1 = sehr gut, 6 = sehr schlecht). Den Immobilienmarkt in Berlin beurteile ich mit einer 1.

2.4 Bodenbeschaffenheit

- Topografie: eben, mittlere Geländehöhe 38 m
- Baugrund: laut geologischer Skizze Mudde, Torf

⁵ Senatsbeschluss 904/2016 vom 09.02.2016

⁶ gesamtstädtische Rechnung, mittlere Variante

Grundwasserstand: laut Grundwassergleichen 2018 bei ca. 33 m über NHN
Hinweis: In einigen Bezirken Berlins wurden in den letzten Jahren steigende Grundwasserstände verzeichnet. Die genauen Boden- und Baugrundverhältnisse können nur über ein Baugrundgutachten geklärt werden.

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

2.5 Erschließungsstand

Art der Straße: mit Asphalt befestigte Durchgangsstraße, Bürgersteig mit Betonplatten/Mosaikpflaster befestigt

Versorgungsleitungen: Strom, Telefon, Kabelfernsehanschluss
Gas liegt in der Straße.

Be- und Entwässerung, Regenentwässerung: an öffentliche Netze angeschlossen (Trennkanalisation für Schmutz- und Regenwasser)

3 ALLGEMEINE ANGABEN ZUR BEBAUUNG

3.1 Allgemeines zum Bewertungsobjekt

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus im Blockinnenbereich. Das Gebäude, in dem die Eigentumswohnung liegt, weist ein Kellergeschoss und acht Vollgeschosse auf. Haus und Wohnung waren zugänglich, das Kellergeschoss nicht. Die Baubeschreibung erfolgt nach dem Ergebnis der Besichtigung. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass der bei der Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand auch dem zum Bewertungsstichtag 10.10.2018 entspricht. Die vorgefundene Raumaufteilung entspricht der Bauzeichnung.

3.2 Baubeschreibung

Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art: Eigentumswohnung

Zweckbestimmung: Wohnen

Baujahr: 1962

tatsächliches Alter: Stichtag 2018: 56 Jahre

Stichtag 2019: 57 Jahre

übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: sachverständig eingeschätzt 80 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer: sachverständig eingeschätzt 40 Jahre

Rohbau

Unterkellerung: 100 %

Gründung: Betonstreifenfundamente

Außenwände: im KG KS-, KSL-Mauerwerk, in den Geschossen Stahlbeton, KS-, Hbl-Mauerwerk 24 – 36 cm stark

Innenwände: KS-, KSL-, Hbl-Mauerwerk 11,5 – 24 cm stark, als leichte Trennwände 5 cm starke Schlackeplatten

Decken: Stahlbeton

Bauwerksabdichtungen:	vorhanden, jedoch teilweise gering schadhaft
Dach:	Betonflachdach, Wärmedämmung, Folie, Pappeindeckung, Außenentwässerung über Zinkblechdachrinnen und -fallrohre
<u>Ausbau</u>	
Wasser-, Abwasserleitungen:	Stahl, Guss, PVC, Entwässerungsleitungen auch in der Wohnung teilweise Faserzement (asbesthaltig)
Treppen:	massive Läufe mit Betonwerksteinstufen und Stahlhandlauf/ Stahlgeländer, Treppenhaus mit Einfachverglasung (Betonwabenfenster)
Heizung:	Ölzentralheizung
Hauseingangstür:	Stahl/Glasfüllung, Klingel-/Gegensprechanlage
Fassade:	Kieselkratzputz, Fliesensockel
Fußböden:	im KG Beton, im Treppenhaus PVC-Flexplatten (asbesthaltig), in der Wohnung schwimmender Estrich/Teppichbelag, im Flur Flexplatten (asbesthaltig)
<u>Wohnung</u>	
sanitäre Einrichtung:	Innenbad mit Waschbecken, WC und Wanne, Fußboden gefliest, Wände bis ca. 2,00 m gefliest, darüber Farbanstrich, Innenentlüftung
Küche:	einfache kleine Einbauküche (verbraucht) mit Elektroherd und Spüle, Fußboden gefliest, Wände bis ca. 1,50 m gefliest, Heizleitungen über Putz
Warmwasserbereitung:	über Elektrodurchlauferhitzer
elektrische Leitungen:	einfachste Ausführung
Wandbehandlung:	Tapete/Farbanstrich
Innenputz:	Glattputz

- Türen: Stahlzargen/Sperrholztüren, Wohnungseingangstür mit Stangenschloss gesicherte Holztür
- Fenster: in der Wohnung Holzverbundfenster, Kunststoff-/Isolierglasfenster
- Aufteilung: 1 ½ Zimmer (1 Durchgangszimmer, s. Zeichnung), Küche, Bad, Flur, Loggia
- Sonstiges:
- kleine Loggia mit niedriger Mauerbrüstung mit Stahlgeländeraufsatz, Betonfußboden
 - Aufzug für 300 kg bzw. 4 Personen, Baujahr 1964
- Außenanlagen: Zufahrt und Hof mit Beton, teilweise Betonplatten befestigt, sonst einfache Grünfläche mit Baumbestand und kleinem Mietgarten, diverse Garagengebäude und überdachte Fahrradstellfläche auf dem Hof, Einfriedung Maschendrahtzaun
- baulicher Zustand Gemeinschafts- und Sondereigentum: Bebauung Zustandsnote 2 (Skala von 1 = gut bis 3 = schlecht)
Das entspricht der Zustandsklassifizierung „normal“ des Gutachterausschusses Berlin⁷:
„Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).“
- Baumängel/Bauschäden:
- am Gemeinschaftseigentum:
- Bauwerksabdichtungen der Kellerwände teilweise gering schadhaft
 - Wärmedämmung ungenügend,
 - Wärmedämmung an Fassade und Kellerdecke fehlt
 - alle Installationen teilweise veraltet
- am Sondereigentum:
- Ausstattung in Küche und Bad verbraucht und modernisierungsbedürftig
 - asbesthaltiger Fußbodenbelag im Flur (Flexplatten)

⁷ In Veröffentlichungen des Gutachterausschusses und in der Kaufpreissammlung wird auf den baulichen Zustand der Immobilie Bezug genommen, Quelle: www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

- gesamte Wohnung vollständig renovierungsbedürftig
- Entwässerungsrohre in KG und Wohnung teilweise Faserzement (asbesthaltig)

Die Baubeschreibung dient ausschließlich dieser Verkehrswertermittlung. Sie beinhaltet daher nur Mängel, die offensichtlich und ohne Zerstören von Bauteilen erkennbar waren. Es kann somit das Vorhandensein weiterer, nicht aufgeführter Mängel nicht ausgeschlossen werden. Ich übernehme daher keine Haftung für Baumängel, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.3 Wohnfläche, Grundstücksauslastung

Wohnflächenberechnungen liegen mir nicht vor. Laut Grundrisszeichnung aus der Bauakte beträgt die Größe der Eigentumswohnung 54,44 m², von der nachfolgend ausgegangen wird. Eine Überprüfung der Wohnfläche durch Aufmaß vor Ort erfolgte durch mich nicht, dies war nicht Bestandteil des Auftrages. Die angegebene Wohnfläche erscheint jedoch plausibel und wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

bebaute Fläche (GR):	Wohnhaus	21,50 m	x	13,50 m	=	290,25 m ²
	Garagen 1	9,50 m	x	5,30 m	=	50,35 m ²
	Garagen 2	18,00 m	x	5,00 m	=	90,00 m ²
	Garagen 3	25,00 m	x	6,00 m	=	<u>150,00 m²</u>
	Summe GR (inkl. Nebenflächen)					<u>580,60 m²</u>

Geschossfläche (GF):	Wohnhaus	290,25 m ²	x	8 Geschosse	=	<u>2.322,00 m²</u>
----------------------	----------	-----------------------	---	-------------	---	-------------------------------

$$\text{GRZ (inkl. Nebenflächen)} \quad \frac{580,60 \text{ m}^2}{3.696,00 \text{ m}^2} = 0,157 \text{ bzw. rund } \underline{0,15}$$

$$\text{GFZ (ohne Nebenflächen)} \quad \frac{2.322,00 \text{ m}^2}{3.696,00 \text{ m}^2} = 0,628 \text{ bzw. rund } \underline{0,6}$$

4 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung⁸ - ImmoWertV - anzuwenden.

Nach § 3 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstückes in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht. Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Nach § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen sind in der Theorie zwar alle drei Bewertungsmethoden (Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren) möglich, jedoch richtet sich die Wahl des Verfahrens im Wesentlichen nach den zur Verfügung stehenden, für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Gemäß § 8 (1) ImmoWertV sind „... die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen“. In Ber-

⁸ Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010

lin stehen i. d. R. ausreichend Vergleichskauffälle zur Verfügung, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für wesentlich gleichartige Eigentumswohnungen entrichteten Kaufpreise ist die direkteste und zugleich nachvollziehbarste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass ausreichend viele Vergleichsobjekte, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale weitgehend übereinstimmen, zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stand eine hinreichend verlässliche und vergleichbare Datenmenge zur Verfügung. Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung ermittelt.

Zur Plausibilitätsprüfung wird der Vergleichswert nach Wohnwertmethode ermittelt. Als Grundlage dazu dienen die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Immobilienmarktbericht. Die dort veröffentlichten Tabellen geben Wertspannen für Wohnungskaufpreise in vergleichbaren Wohnlagen an. Der Wohnwert für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 20 im 6. OG Mitte des Hauses Ullsteinstraße 163 wird anhand einer Checkliste erarbeitet. Vorhanden sind 1 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flur und Loggia. Das halbe Zimmer besitzt dabei den Charakter eines gefangenen Raumes, da es nur über ein Durchgangszimmer erreichbar ist. Sämtliche Kellerräume sind laut Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum, den Wohnungen wurde je ein Kellerraum zur Nutzung zugeordnet. Als Gemeinschaftsräume bestehen im KG laut Grundrisszeichnung ein Fahrradkeller, eine Waschküche und ein Trockenraum.

Das Sachwertverfahren findet keine Anwendung, da der örtliche Gutachterausschuss keine Daten zur Wertableitung im Sachwertverfahren für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke). Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Ermittlung des Ertragswertes nicht sinnvoll, da die Wohnung zu den Bewertungsstichtagen eigengenutzt war. Das Ertragswertverfahren kommt daher nicht zur Anwendung.

Die Ermittlung des Bodenwertanteils erfolgt allein zur Information. Im Vergleichswert ist der Bodenwertanteil enthalten und wird nicht separat ausgewiesen.

4.1.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind mir keine Umstände bekannt, die als Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Bewertung zu berücksichtigen wären.

4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

Ermittlung des Grundstücksanteils

Grundstücksanteil: 3,11/100 Miteigentumsanteil am
Gesamtgrundstück von 3.696 m², das sind 114,95 m²

Gemäß Online-Bodenrichtwertatlas des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin (Datenlizenz s. Fußnote 1) liegt der Bodenrichtwert für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, per 01.01.2018 bei 700,00 €/m² und per 01.01.2019 bei 800,00 €/m² für Wohnen bei einer GFZ von 1,0. Sachverständig geschätzt beträgt der Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag 10.10.2018 rund **775,00 €/m²** und ist bis zum Bewertungsstichtag 12.12.2019 auf rund **950,00 €/m²** gestiegen. Die auf dem Grundstück realisierte Auslastung (GFZ) beträgt – überschlägig ermittelt – rund 0,6. Die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die tatsächliche GFZ erfolgt anhand der in der WertR 2006⁹ Anlage 11 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.2.1 Bodenwertanteil zum Bewertungsstichtag 10.10.2018

GFZ 1,0	Umrechnungsfaktor 1,00	775,00 €/m ²
GFZ 0,6	Umrechnungsfaktor 0,78	<u>604,50 €/m²</u>
114,95 m ² x 604,50 €/m ² =		69.487,28 €
bzw. rund		<u>69.000,00 €</u>

4.2.2 Bodenwertanteil zum Bewertungsstichtag 12.12.2019

GFZ 1,0	Umrechnungsfaktor 1,00	950,00 €/m ²
GFZ 0,6	Umrechnungsfaktor 0,78	<u>741,00 €/m²</u>
114,95 m ² x 741,00 €/m ² =		85.177,95 €
bzw. rund		<u>85.000,00 €</u>

⁹ Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006, Stand März 2006, veröffentlicht vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

4.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes aus Daten der Kaufpreissammlung

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine bezugsfreie Eigentumswohnung. Der Wert kann auch durch den Vergleich mit realisierten Kaufpreisen ermittelt werden. Das Vergleichswertverfahren kommt vorrangig zur Anwendung, wenn vergleichbare Kaufpreise aus dem Zeitraum vor dem Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Vergleichbar heißt, dass die Kauffälle des betreffenden Teilmarktes, in diesem Fall der bezugsfreien Eigentumswohnungen, eine hinreichende Übereinstimmung mit den typischen Wertmerkmalen des Bewertungsobjektes aufweisen. Abweichungen einzelner Merkmale sowie konjunkturelle Einflüsse sind beim Vergleich zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung erfolgt in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten und/oder durch Zu- bzw. Abschläge.

Bei der Auswahl von Vergleichskauffällen wird auf die nach § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zurückgegriffen. Der unterzeichnende Sachverständige hat am 17.01.2020 zur Ermittlung geeigneter Vergleichskauffälle zwei Auskünfte aus der beim GAA Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS)¹⁰ über verkaufte Eigentumswohnungen eingeholt.

4.3.1 Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung zum Stichtag 10.10.2018

Abfrageparameter

Vertragsdatum:	11.10.2016 bis 10.10.2018
Bezirk:	Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf
Wohnlage:	mittel
Bodenrichtwert:	bis 1.000 €/m ²
Baujahre:	1955 bis 1975
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Wohnfläche:	40 m ² bis 70 m ²
Geschosslage:	ab 1. OG
Aufzug:	vorhanden
schlechter Zustand der Wohnanlage:	nein

Prüfung der Vergleichskauffälle auf hinreichende Übereinstimmung

Die anonymisierte Abfrage ergab 17 Kauffälle. Nach einer ersten Untersuchung auf hinreichende Übereinstimmung können zwei Kauffälle nicht für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Ein Kauffall ist doppelt vorhanden und kann nur einmal herangezogen werden, in einem Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Die verbleibenden 15 Kauffälle kommen zur Auswertung. Aus Datenschutzgründen erfolgt die Darstellung anonymisiert, d. h. ohne Angabe der Hausnummern und des genauen Kaufdatums.

¹⁰ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

Tabelle: Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Kaufmonat	Ortsteil	Straße	BRW	Baujahr	Geschoss	Wohnfl.	KP/m²
10/2016	Steglitz	Oehlertring	470 €	1971	2. OG	56,23 m²	3.104 €
11/2016	Zehlendorf	Berlepschstr.	400 €	1962	5. OG	57,04 m²	2.104 €
12/2016	Tempelhof	Manteuffelstr.	400 €	1959	1. OG	66,01 m²	1.894 €
01/2017	Zehlendorf	Ludwigsfelder Str.	620 €	1965	4. OG	46,30 m²	2.246 €
05/2017	Lankwitz	Leonorenstr.	150 €	1969	2. OG	60,20 m²	2.940 €
10/2017	Lichtenrade	Lichtenrader Damm	450 €	1969	4. OG	61,27 m²	2.249 €
11/2017	Lankwitz	In den neuen Gärten	750 €	1972	5. OG	62,10 m²	2.576 €
12/2017	Lankwitz	Kaiser-Wilhelm-Str.	750 €	1971	1. OG	59,80 m²	2.809 €
01/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	600 €	1972	9. OG	49,80 m²	3.313 €
02/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	1. OG	62,10 m²	2.496 €
02/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	4. OG	49,90 m²	2.505 €
02/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	9. OG	50,90 m²	2.554 €
03/2018	Marienfelde	Maximilian-Kaller-Str.	650 €	1975	5. OG	65,70 m²	1.522 €
05/2018	Zehlendorf	Machnower Str.	700 €	1964	1. OG	67,10 m²	2.906 €
10/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	9. OG	50,50 m²	2.614 €

(BRW = Bodenrichtwert, Wohnfl. = Wohnfläche, KP/m² = Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche)

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Zur Ableitung des Vergleichswertes sind die Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes anzupassen.

Merkmale Bewertungsobjekt

Bewertungsstichtag: 10.10.2018
Wohnlage: mittel (nach Mietspiegel)
BRW: 400 €/m² (2016), 500 €/m² (2017), 700 €/m² (2018)
Wohnfläche: 54,44 m²
sanitäre Einrichtungen: ein Wannenbad mit WC
Balkon/Loggia: Loggia vorhanden
Sondernutzungsrecht: nein

Konjunktur-/Marktanpassung (AP 1)

Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2016 bis 2018. Aufgrund der Marktentwicklung in dieser Zeit sind die Vergleichskaufpreise an den Bewertungsstichtag anzupassen. Laut Immobilienmarktberichten 2016/17 und 2017/18 Berlin (Datenlizenz s. Fußnote 1) sind die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950) in mittlerer Wohnlage (restliches Stadtgebiet) von 2016 auf 2017 um rund 18 % und von 2017 auf 2018 um rund 19 % gestiegen. Deshalb setze ich für die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt bis zum Bewertungsstichtag Zuschläge von 1,5 % pro zurückliegendem Monat an.

Bodenrichtwert (AP 2)

Sämtliche Vergleichsobjekte liegen in mittleren Wohnlagen (stadträumliche Wohnlage gemäß Mietspiegel). Für Abweichungen in der Höhe des Bodenrichtwertes werden sachverständige Anpassungen von -6 bis +9 % vorgenommen.

Stellplatz (AP 3)

Zwei Vergleichsobjekte verfügen über ein Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Hierfür wird zur Anpassung an das Bewertungsobjekt ein Abzug von jeweils 5 % vorgenommen. Ein Objekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einer Sonderfläche. Da nicht bekannt ist, um welche Art Sonderfläche es sich handelt (zur Wohnanlage gehört z. B. ein Miteigentumsanteil an einem Heizwerk), wird unterstellt, dass es sich nicht um ein wertbeeinflussendes Recht handelt.

Sämtliche Vergleichsobjekte verfügen über Balkon oder Loggia und nicht über zusätzliche sanitäre Einrichtungen. In den wertrelevanten Aspekten wie Wohnlage, Wohnungsgröße, Geschosslage und Baujahr sind die Wohnungen ohne Anpassungen miteinander vergleichbar. Weitere Anpassungen sind somit nicht vorzunehmen. Es ergeben sich somit folgende Anpassungen:

Tabelle: Anpassungen der Vergleichskaufpreise

Straße	Kaufmonat	AP 1	BRW	AP 2	So.	AP 3	KP/m²	AP ges.	ang. KP
Oehlertring	10/2016	36,0 %	470 €	-2 %			3.104 €	34,0 %	4.159 €
Berlepschstr.	11/2016	34,5 %	400 €	0 %			2.104 €	34,5 %	2.830 €
Manteuffelstr.	12/2016	33,0 %	400 €	0 %			1.894 €	33,0 %	2.519 €
Ludwigsfelder Str.	01/2017	31,5 %	620 €	-3 %			2.246 €	28,5 %	2.886 €
Leonorenstr.	05/2017	25,5 %	150 €	9 %			2.940 €	34,5 %	3.954 €
Lichtenrader Damm	10/2017	18,0 %	450 €	1 %			2.249 €	19,0 %	2.676 €
In den neuen Gärten	11/2017	16,5 %	750 €	-6 %			2.576 €	10,5 %	2.846 €
Kaiser-Wilhelm-Str.	12/2017	15,0 %	750 €	-6 %	ja	-5 %	2.809 €	4,0 %	2.921 €
Arnulfstr.	01/2018	13,5 %	600 €	3 %			3.313 €	16,5 %	3.860 €
Arnulfstr.	02/2018	12,0 %	850 €	-4 %			2.496 €	8,0 %	2.696 €
Arnulfstr.	02/2018	12,0 %	850 €	-4 %			2.505 €	8,0 %	2.705 €
Arnulfstr.	02/2018	12,0 %	850 €	-4 %			2.554 €	8,0 %	2.758 €
Maximilian-Kaller-Str.	03/2018	10,5 %	650 €	1 %	ja	-5 %	1.522 €	6,5 %	1.621 €
Machnower Str.	05/2018	7,5 %	700 €	0 %			2.906 €	7,5 %	3.124 €
Arnulfstr.	10/2018	0,0 %	850 €	-4 %			2.614 €	-4,0 %	2.509 €
Summe									44.064 €
: 15 Kauffälle = Mittelwert									2.938 €
Standardabweichung σ									640 €
Obergrenze bei 1 σ									3.578 €
Untergrenze bei 1 σ									2.298 €

(AP = Anpassung, BRW = Bodenrichtwert, So. = Sondereigentum/Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz, KP/m² = Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, AP ges. = Anpassung gesamt, ang. KP = angepasster Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche)

Die Spannbreite der Kaufpreise liegt nach Anpassung zwischen 1.621 und 4.159 €/m². Die statistische Ausreißerprüfung mittels Standardabweichung führt bei Ansatz einer Abweichung von +/- 1,0 σ = 640 €/m² zum Ausschluss von 4 Vergleichsobjekten, die außerhalb des Vertrauensbereichs liegen (fett/kursiv markiert). Nach Eliminierung dieser Kaufpreise ergibt sich folgender Vergleichskaufpreis:

Tabelle: angepasste Vergleichskaufpreise nach „Ausreißer“-Eliminierung

Straße	Kaufmonat	AP 1	BRW	AP 2	So.	AP 3	KP/m²	AP ges.	ang. KP
Berlepschstr.	11/2016	34,5 %	400 €	0 %			2.104 €	34,5 %	2.830 €
Manteuffelstr.	12/2016	33,0 %	400 €	0 %			1.894 €	33,0 %	2.519 €
Ludwigsfelder Str.	01/2017	31,5 %	620 €	-3 %			2.246 €	28,5 %	2.886 €
Lichtenrader Damm	10/2017	18,0 %	450 €	1 %			2.249 €	19,0 %	2.676 €
In den neuen Gärten	11/2017	16,5 %	750 €	-6 %			2.576 €	10,5 %	2.846 €
Kaiser-Wilhelm-Str.	12/2017	15,0 %	750 €	-6 %	ja	-5 %	2.809 €	4,0 %	2.921 €
Arnulfstr.	02/2018	12,0 %	850 €	-4 %			2.496 €	8,0 %	2.696 €
Arnulfstr.	02/2018	12,0 %	850 €	-4 %			2.505 €	8,0 %	2.705 €
Arnulfstr.	02/2018	12,0 %	850 €	-4 %			2.554 €	8,0 %	2.758 €
Machnower Str.	05/2018	7,5 %	700 €	0 %			2.906 €	7,5 %	3.124 €
Arnulfstr.	10/2018	0,0 %	850 €	-4 %			2.614 €	-4,0 %	2.509 €
Summe									30.470 €
: 11 Kauffälle = Mittelwert									2.770 €
Standardabweichung σ									179 €
Variationskoeffizient V									0,06

(AP = Anpassung, BRW = Bodenrichtwert, So. = Sondereigentum/Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz, KP/m² = Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, AP ges. = Anpassung gesamt, ang. KP = angepasster Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche)

Die Prüfung der Datengüte erfolgt anhand des Variationskoeffizienten, wobei der Grundsatz gilt: je größer der Wert, umso stärker die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenmenge der herangezogenen Vergleichswerte. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus der Standardabweichung σ und dem arithmetischen Mittel X und ist im vorliegenden Bewertungsfall:

$$V = 179 \text{ €/m}^2 : 2.770 \text{ €/m}^2 = 0,06$$

Der Variationskoeffizient V (11 Kauffälle) liegt mit 0,06 im als gut zu bewertenden Bereich. In der Praxis der Bewertung hat sich gezeigt, dass auf Grund marktbedingter Kaufpreisschwankungen Variationskoeffizienten bis 0,20 nicht unüblich sind und die Auswertung von Datenmaterial mit einem Variationskoeffizienten in diesem Bereich auch zu brauchbaren Ergebnissen führt. Mit der für den Bewertungsfall maßgeblichen Wohnfläche von 54,44 m² ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für das Bewertungsobjekt gemäß ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung zum Stichtag 10.10.2018

54,44 m² x 2.770,00 €/m² = 150.798,80 €
bzw. rund **151.000,00 €**

4.3.2 Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung zum Stichtag 12.12.2019

Abfrageparameter

Vertragsdatum: 13.12.2017 bis 12.12.2019
Bezirk: Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf
Wohnlage: mittel
Bodenrichtwert: bis 1.000 €/m²
Baujahre: 1955 bis 1975
Verfügbarkeit: bezugsfrei
Wohnfläche: 40 m² bis 70 m²
Geschosslage: ab 1. OG
Aufzug: vorhanden
schlechter Zustand der Wohnanlage: nein

Prüfung der Vergleichskauffälle auf hinreichende Übereinstimmung

Die anonymisierte Abfrage ergab 16 Kauffälle. Nach einer ersten Untersuchung auf hinreichende Übereinstimmung können zwei Kauffälle nicht für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Ein Kauffall ist doppelt vorhanden und kann nur einmal herangezogen werden, in einem Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Die verbleibenden 14 Kauffälle kommen zur Anwendung. Aus Datenschutzgründen erfolgt die Darstellung anonymisiert, d. h. ohne Angabe der Hausnummern und des genauen Kaufdatums.

Tabelle: Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Kaufmonat	Ortsteil	Straße	BRW	Baujahr	Geschoss	Wohnfl.	KP/m ²
01/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	600 €	1972	9. OG	49,80 m ²	3.313 €
02/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	1. OG	62,10 m ²	2.496 €
02/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	4. OG	49,90 m ²	2.505 €
02/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	9. OG	50,90 m ²	2.554 €
03/2018	Marienfelde	Maximilian-Kaller-Str.	650 €	1975	5. OG	65,70 m ²	1.522 €
05/2018	Zehlendorf	Machnower Str.	700 €	1964	1. OG	67,10 m ²	2.906 €
10/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	9. OG	50,50 m ²	2.614 €
10/2018	Lichterfelde	Billy-Wilder-Promenade	700 €	1965	3. OG	58,11 m ²	4.732 €
11/2018	Schöneberg	Arnulfstr.	850 €	1972	2. OG	50,60 m ²	2.945 €
04/2019	Lichtenrade	Mellener Str.	650 €	1969	6. OG	49,66 m ²	3.282 €
07/2019	Tempelhof	Ingostr.	950 €	1968	2. OG	69,30 m ²	3.449 €
08/2019	Zehlendorf	Ludwigsfelder Str.	850 €	1965	2. OG	57,40 m ²	2.787 €
10/2019	Mariendorf	Marmaraweg	540 €	1971	4. OG	67,32 m ²	3.684 €
11/2019	Lichterfelde	Goerzallee	800 €	1969	1. OG	66,80 m ²	3.488 €

(BRW = Bodenrichtwert, Wohnfl. = Wohnfläche, KP/m² = Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche)

Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt

Zur Ableitung des Vergleichswertes sind die Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes anzupassen.

Merkmale Bewertungsobjekt

Bewertungsstichtag:	12.12.2019
Wohnlage:	mittel (nach Mietspiegel)
BRW:	700 €/m ² (2018), 800 €/m ² (2019)
Wohnfläche:	54,44 m ²
sanitäre Einrichtungen:	ein Wannenbad mit WC
Balkon/Loggia:	Loggia vorhanden
Sondernutzungsrecht:	nein

Konjunktur-/Marktanpassung (AP 1)

Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2018 und 2019. Aufgrund der Marktentwicklung in dieser Zeit sind die Vergleichskaufpreise an den Bewertungsstichtag anzupassen. Laut Immobilienmarktberichten 2016/17 und 2017/18 Berlin (Datenlizenz s. Fußnote 1) sind die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950) in mittlerer Wohnlage (restliches Stadtgebiet) von 2016 auf 2017 um rund 18 % und von 2017 auf 2018 um rund 19 % gestiegen. Sachverständig setze ich für die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt bis zum Stichtag 12.12.2019 Zuschläge von 1,5 % pro zurückliegendem Monat an.

Bodenrichtwert (AP 2)

Sämtliche Vergleichsobjekte liegen in mittleren Wohnlagen (stadträumliche Wohnlage gemäß Mietspiegel). Für Abweichungen in der Höhe des Bodenrichtwertes werden sachverständige Anpassungen von -4 bis +7 % vorgenommen.

Stellplatz (AP 3)

Zwei Vergleichsobjekte verfügen über ein Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Hierfür wird zur Anpassung an das Bewertungsobjekt ein Abzug von jeweils 5 % vorgenommen. Ein Objekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einer Sonderfläche. Da nicht bekannt ist, um welche Art Sonderfläche es sich handelt (zur Wohnanlage gehört z. B. ein Miteigentumsanteil an einem Heizwerk), wird unterstellt, dass es sich nicht um ein wertbeeinflussendes Recht handelt.

Sämtliche Vergleichsobjekte verfügen über Balkon, Loggia oder Terrasse und nicht über zusätzliche sanitäre Einrichtungen. In den wertrelevanten Aspekten wie Wohnlage, Wohnungsgröße, Geschosslage und Baujahr sind die Wohnungen ohne Anpassungen miteinander vergleichbar. Weitere Anpassungen sind somit nicht vorzunehmen. Es ergeben sich somit folgende Anpassungen:

Tabelle: Anpassungen der Vergleichskaufpreise

Straße	Kaufmonat	AP 1	BRW	AP 2	So.	AP 3	KP/m²	AP ges.	ang. KP
Arnulfstr.	01/2018	34,5 %	600 €	3 %			3.313 €	37,5 %	4.555 €
Arnulfstr.	02/2018	33,0 %	850 €	-4 %			2.496 €	29,0 %	3.220 €
Arnulfstr.	02/2018	33,0 %	850 €	-4 %			2.505 €	29,0 %	3.231 €
Arnulfstr.	02/2018	33,0 %	850 €	-4 %			2.554 €	29,0 %	3.295 €
Maximilian-Kaller-Str.	03/2018	31,5 %	650 €	1 %	ja	-5 %	1.522 €	27,5 %	1.941 €
Machnower Str.	05/2018	28,5 %	700 €	0 %			2.906 €	28,5 %	3.734 €
Arnulfstr.	10/2018	21,0 %	850 €	-4 %			2.614 €	17,0 %	3.058 €
Billy-Wilder-Prom.	10/2018	21,0 %	700 €	0 %			4.732 €	21,0 %	5.726 €
Arnulfstr.	11/2018	19,5 %	850 €	-4 %			2.945 €	15,5 %	3.401 €
Mellener Str.	04/2019	12,0 %	650 €	4 %			3.282 €	16,0 %	3.807 €
Ingostr.	07/2019	7,5 %	950 €	-4 %			3.449 €	3,5 %	3.570 €
Ludwigsfelder Str.	08/2019	6,0 %	850 €	-1 %			2.787 €	5,0 %	2.926 €
Marmaraweg	10/2019	3,0 %	540 €	7 %			3.684 €	10,0 %	4.052 €
Goerzallee	11/2019	1,5 %	800 €	0 %	ja	-5 %	3.488 €	-3,5 %	3.366 €
Summe									49.882 €
: 14 Kauffälle = Mittelwert									3.563 €
Standardabweichung σ									861 €
Obergrenze bei 1 σ									4.424 €
Untergrenze bei 1 σ									2.702 €

(AP = Anpassung, BRW = Bodenrichtwert, So. = Sondereigentum/Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz, KP/m² = Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, AP ges. = Anpassung gesamt, ang. KP = angepasster Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche)

Die Spannbreite der Kaufpreise liegt nach Anpassung zwischen 1.941 und 5.726 €/m². Die statistische Ausreißerprüfung mittels Standardabweichung führt bei Ansatz einer Abweichung von $\pm 1,0 \sigma = 861 \text{ €/m}^2$ zum Ausschluss von 3 Vergleichsobjekten, die außerhalb des Vertrauensbereichs liegen (fett/kursiv markiert). Nach Eliminierung dieser Kaufpreise ergibt sich folgender Vergleichskaufpreis:

Tabelle: angepasste Vergleichskaufpreise nach „Ausreißer“-Eliminierung

Straße	Kaufmonat	AP 1	BRW	AP 2	So.	AP 3	KP/m²	AP ges.	ang. KP
Arnulfstr.	02/2018	33,0 %	850 €	-4 %			2.496 €	29,0 %	3.220 €
Arnulfstr.	02/2018	33,0 %	850 €	-4 %			2.505 €	29,0 %	3.231 €
Arnulfstr.	02/2018	33,0 %	850 €	-4 %			2.554 €	29,0 %	3.295 €
Machnower Str.	05/2018	28,5 %	700 €	0 %			2.906 €	28,5 %	3.734 €
Arnulfstr.	10/2018	21,0 %	850 €	-4 %			2.614 €	17,0 %	3.058 €
Arnulfstr.	11/2018	19,5 %	850 €	-4 %			2.945 €	15,5 %	3.401 €
Mellener Str.	04/2019	12,0 %	650 €	4 %			3.282 €	16,0 %	3.807 €
Ingostr.	07/2019	7,5 %	950 €	-4 %			3.449 €	3,5 %	3.570 €
Ludwigsfelder Str.	08/2019	6,0 %	850 €	-1 %			2.787 €	5,0 %	2.926 €
Marmaraweg	10/2019	3,0 %	540 €	7 %			3.684 €	10,0 %	4.052 €
Goerzallee	11/2019	1,5 %	800 €	0 %	ja	-5 %	3.488 €	-3,5 %	3.366 €
Summe									37.660 €
: 11 Kauffälle = Mittelwert									3.424 €
Standardabweichung σ									338 €
Variationskoeffizient V									0,10

(AP = Anpassung, BRW = Bodenrichtwert, So. = Sondereigentum/Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz, KP/m² = Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, AP ges. = Anpassung gesamt, ang. KP = angepasster Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche)

Die Prüfung der Datengüte erfolgt anhand des Variationskoeffizienten, wobei der Grundsatz gilt: je größer der Wert, umso stärker die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenmenge der herangezogenen Vergleichswerte. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus der Standardabweichung σ und dem arithmetischen Mittel \bar{X} und ist im vorliegenden Bewertungsfall:

$$V = 338 \text{ €/m}^2 : 3.424 \text{ €/m}^2 = 0,10$$

Der Variationskoeffizient V (11 Kauffälle) liegt mit 0,10 im als noch gut zu bewertenden Bereich. In der Praxis der Bewertung hat sich gezeigt, dass auf Grund marktbedingter Kaufpreisschwankungen Variationskoeffizienten bis 0,20 nicht unüblich sind und die Auswertung von Datenmaterial mit einem Variationskoeffizienten in diesem Bereich auch zu brauchbaren Ergebnissen führt. Mit der für den Bewertungsfall maßgeblichen Wohnfläche von 54,44 m² ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für das Bewertungsobjekt gemäß ImmoWertV zum Wertermittlungstichtag wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung zum Stichtag 12.12.2019

54,44 m² x 3.424,00 €/m² =	186.402,56 €
bzw. rund	<u>186.000,00 €</u>

4.4 Ermittlung der vorläufigen Vergleichswerte nach der Wohnwertmethode¹¹

Checkliste zur Wohnwertermittlung für Eigentumswohnungen in Berlin

	Punkte	max. Punkte	%
Lage	30	35	
Straße	10	20	
Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen	14	15	
Entfernung zu Bus, S- und U-Bahn	15	15	
Entfernung zu Naherholungsgebieten	12	15	
<i>Punktezahl x Wertigkeit</i>	81 x	0,45	= 36,45
Größe der Wohnung	17	20	
Geschoss	6	12	
Aufzug	8	8	
Grundrissgestaltung (Raumanordnung)	10	20	
Himmelsrichtung und Aussicht	13	15	
Ausstattung	12	20	
Instandhaltungsrücklage	4	5	
<i>Punktezahl x Wertigkeit</i>	70 x	0,35	= 24,50
Baujahr	35	45	
Bauweise und Qualität	20	30	
Wärmedämmung	5	15	
Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen und Abstellräumen	10	10	
<i>Punktezahl x Wertigkeit</i>	70 x	0,15	= 10,50
%-Anteil am Gesamtgrundstück	35	40	
Vorhandensein von Grünflächen	30	40	
Erschließungsanlagen	20	20	
<i>Punktezahl x Wertigkeit</i>	85 x	0,05	= 4,25
Zwischensumme:			75,70
Zu- bzw. Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte:			
--			--
Wohnwert			75,70

Der ermittelte Wohnwert gilt zu beiden Bewertungsstichtagen.

¹¹ zur Wohnwertmethode s. „Ermittlung des Vergleichswertes von Eigentumswohnungen mit dem Wohnwertverfahren“ von Ulrich Springer und Dr. Michael Münchhofe, veröffentlicht in GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 05/2007, S. 289

4.4.1 Vergleichswert nach Wohnwertmethode zum Stichtag 10.10.2018

Als Grundlage wird der Immobilienmarktbericht 2017/18 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin (Datenlizenz s. Fußnote 1) herangezogen. Der Gutachterausschuss wertet die Kaufverträge von Eigentumswohnungsverkäufen aus und veröffentlicht die Ergebnisse im Immobilienmarktbericht. Dort ist 2017/2018 hierzu Folgendes veröffentlicht:

Für Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950) wurden im Jahr 2017 in mittlerer Wohnlage im Berliner Bereich „restliches Stadtgebiet“ (außerhalb des City-Bereiches) für bezugsfreie Wohnungen Preise von 1.484,00 bis 3.029,00 €/m² Wohnfläche erzielt. Sachverständig eingeschätzt ist das Preisniveau vom Ø 2017 bis zum Bewertungsstichtag 10.10.2018 um rund 24 % gestiegen (siehe auch Anpassung der Vergleichskaufpreise).

Ausgangswert	3.029,00 €/m ²
+ 24 % Preissteigerung von 2017 bis zum Bewertungsstichtag 10.10.2018	<u>726,96 €/m²</u>
	<u>3.755,96 €/m²</u>

Der Maximalwert von 3.755,96 €/m² gilt für einen vollen Wohnwert von 100 %. Demnach errechnet sich der **Vergleichswert** in normalem baulichen Zustand bei 75,70 % Wohnwert aus dem Preis von maximal 3.755,96 €/m² bei vollem Wohnwert von 100 %:

Vergleichswert 75,70 % von 3.755,96 €/m ² =	<u>2.843,26 €/m²</u>
--	---------------------------------

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:	54,44 m ²
-------------------------------------	----------------------

vorläufiger Vergleichswert nach Wohnwertmethode

54,44 m ² x 2.843,26 €/m ² =	154.787,07 €
bzw. rund	<u>155.000,00 €</u>

4.4.2 Vergleichswert nach Wohnwertmethode zum Stichtag 12.12.2019

Als Grundlage wird der Immobilienmarktbericht 2018/19 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin (Datenlizenz s. Fußnote 1) herangezogen. Der Gutachterausschuss wertet die Kaufverträge von Eigentumswohnungsverkäufen aus und veröffentlicht die Ergebnisse im Immobilienmarktbericht. Dort ist 2018/2019 hierzu Folgendes veröffentlicht:

Für Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950) wurden im Jahr 2018 in mittlerer Wohnlage im Berliner Bereich „restliches Stadtgebiet“ (außerhalb des City-Bereiches) für bezugsfreie Wohnungen Preise von 1.820,00 bis 3.486,00 €/m² Wohnfläche erzielt. Sachverständig eingeschätzt ist das Preisniveau vom Ø 2018 bis zum Bewertungsstichtag 12.12.2019 um rund 27 % gestiegen (siehe auch Anpassung der Vergleichskaufpreise).

Ausgangswert	3.486,00 €/m ²
+ 27 % Preissteigerung vom Ø 2018 bis zum Bewertungsstichtag 12.12.2019	<u>941,22 €/m²</u>
	<u>4.427,22 €/m²</u>

Der Maximalwert von 4.427,22 €/m² gilt für einen vollen Wohnwert von 100 %. Demnach errechnet sich der **Vergleichswert** in normalem baulichen Zustand bei 75,70 % Wohnwert aus dem Preis von maximal 4.427,22 €/m² bei vollem Wohnwert von 100 %:

Vergleichswert 75,70 % von 4.427,22 €/m ² =	<u>3.351,41 €/m²</u>
--	---------------------------------

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:	54,44 m ²
-------------------------------------	----------------------

vorläufiger Vergleichswert nach Wohnwertmethode

54,44 m ² x 3.351,41 €/m ² =	182.450,76 €
bzw. rund	<u>182.000,00 €</u>

4.5 Zusammenstellung der vorläufigen Werte

4.5.1 zum Bewertungsstichtag 10.10.2018

vorläufiger Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung	<u>151.000,00 €</u>
vorläufiger Vergleichswert nach Wohnwertmethode	<u>155.000,00 €</u>
Bodenwertanteil (nur zur Information)	<u>69.000,00 €</u>

Der Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung liegt rund 3 % unter dem Vergleichswert nach Wohnwertmethode und wird somit bestätigt. Der Vergleichswert nach Wohnwertmethode dient allein der Plausibilitätsprüfung, da keine Auswertungen zu den in der Checkliste herangezogenen Punkten veröffentlicht wurden.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, veröffentlicht vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin¹², S. 68 f., sind für 2017 für Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950) im restlichen Berliner Stadtgebiet (ohne City) für bezugsfreie Wohnungen in mittlerer Wohnlage Preise von 1.484,00 bis 3.029,00 €/m² Wohnfläche, im Durchschnitt 2.226,00 €/m² angegeben. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte vorläufige Vergleichswert liegt bei rund 2.770 €/m² und somit im oberen Bereich der angegebenen Spanne. Dies ist unter Berücksichtigung der Lage, der Marktentwicklung bis zum Stichtag 10.10.2018 und der weiteren wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjektes angemessen. Der Verkehrswert kann aus dem vorläufigen Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet werden.

4.5.2 zum Bewertungsstichtag 12.12.2019

vorläufiger Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung	<u>186.000,00 €</u>
vorläufiger Vergleichswert nach Wohnwertmethode	<u>182.000,00 €</u>
Bodenwertanteil (nur zur Information)	<u>85.000,00 €</u>

¹² Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

Der Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung liegt rund 2 % über dem Vergleichswert nach Wohnwertmethode und wird somit bestätigt. Der Vergleichswert nach Wohnwertmethode dient allein der Plausibilitätsprüfung, da keine Auswertungen zu den in der Checkliste herangezogenen Punkten veröffentlicht wurden.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019, veröffentlicht vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin¹³, S. 68 f., sind für 2018 für Erst- und Weiterverkäufe bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950) im restlichen Berliner Stadtgebiet (ohne City) für bezugsfreie Wohnungen in mittlerer Wohnlage Preise von 1.820,00 bis 3.486,00 €/m² Wohnfläche, im Durchschnitt 2.652,00 €/m² angegeben. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte vorläufige Vergleichswert liegt bei rund 3.424 €/m² und somit im oberen Bereich der angegebenen Spanne. Dies ist unter Berücksichtigung der Lage, der Marktentwicklung bis zum Stichtag 12.12.2019 und der weiteren wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjektes angemessen. Der Verkehrswert kann aus dem vorläufigen Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet werden.

4.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die sich auf den Verkehrswert auswirken, bestehen im vorliegenden Bewertungsfall nicht. Der Verkehrswert entspricht zu beiden Stichtagen dem vorläufigen Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung.

¹³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben durch Dritte oder durch amtliche Veröffentlichungen hafte ich nicht.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Brandschutz, Vorhandensein von Altlasten, versteckter Baumängel und schadstoffhaltiger Baustoffe wie z. B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesen Bereichen wird ebenso jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen.

Dieses Gutachten gilt für den angegebenen Zweck, zum Bewertungsstichtag und wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Auftraggeber darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist (Verwendungszweck). Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder auszugsweise Verwendung. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen Zustimmung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Der Auftraggeber darf Untersuchungs- und Gutachten-ergebnisse zu Zwecken der Werbung nur mit Einwilligung des Sachverständigen verwenden.

6 ERGEBNIS

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert aus Daten der Kaufpreissammlung** festgestellt.

Ich schätze den Verkehrswert für die

Eigentumswohnung Nr. 20 (bezugsfrei)
im 6. OG Mitte des Hauses
Ullsteinstraße 163
12105 Berlin-Mariendorf

am **10. Oktober 2018**

auf **151.000,00 €**

(in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro)

und am **12. Dezember 2019**


auf **186.000,00 €**

(in Worten: einhundertsechsdachtzigtausend Euro)

Berlin, 28. Januar 2020

Sp/hs




der Sachverständige