

Andreas Habath • Knesebeckstraße 18 • 10623 Berlin

Herrn  
**Michael Muster**



**Dipl. Immobilienwirt (EIA)**

**Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungswertermittlung  
aller Immobilienarten** (nach ISO/IEC 17024)

Knesebeckstraße 18  
10623 Berlin (Savignyplatz)

**T:** 030-223 45 445

**F:** 030-223 45 354

[kontakt@habath-immobilienbewertung.de](mailto:kontakt@habath-immobilienbewertung.de)  
[www.habath-immobilienbewertung.de](http://www.habath-immobilienbewertung.de)

Az.: W-20151101

## Immobilien-Wertschätzung

für das Wohnungseigentum Nr. 6  
in 12XXX Berlin (Ortsteil), Schöne Straße 1

besichtigt am: **23.11.2015**

erstellt am: **26.11.2015**

Ausstattung: ★★★★★

Lagequalität: ★★★★★

Wohnfläche: **rd. 68 m<sup>2</sup>**

Grundstück: **920 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **1903**

Geschoss: **2. OG (oberste Etage)**

Verfügbarkeit: **bezugsfrei (unterstellt)**



### Kaufpreisempfehlung

(übliche Marktspanne):

**149.000 €**

(130.000 € - 160.000 €)

Die Kaufpreisempfehlung entspricht:

- ✓ **22,5-fache** der Jahresnettokaltmiete
- ✓ **2.191 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche
- ✓ **3,5 %** Netto-Anfangsrendite

## I Basisdaten

### Angaben zur Wohnung

Objektart: **Etagenwohnung**  
 Baujahr: **1903**  
 Verfügbarkeit: **bezugsfrei (unterstellt)**  
 Wohnfläche: **68 m<sup>2</sup>**  
 Geschoss: **2. OG**  
 Lage im Gebäude: **Vorderhaus**  
 Zimmeranzahl: **2**  
 Kellerraum:  ja  nein  
 Teilmarkt: **Weiterverkäufe**

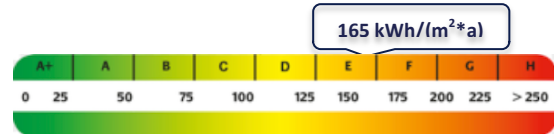
### Angaben zum Gebäude

Gebäude: **3-geschossig**  
 Dachgeschoss: **ausgebaut**  
 Keller: **Souterrain**  
 Grundstück: **920 m<sup>2</sup>**  
 Architektur: **repräsentativ**  
 Anbauart: **Mittelhaus**  
 Bauweise: **massiv**  
 Fahrstuhl:  ja  nein  
 Einheiten: **6**

### Lage

Bezirk/Stadtteil: **Steglitz-Zehlendorf**  
 Ortsteil: **Lichterfelde-West**  
 Straße: **Anliegerstraße**  
 Lage: **städtisch**

### Energiekennwert



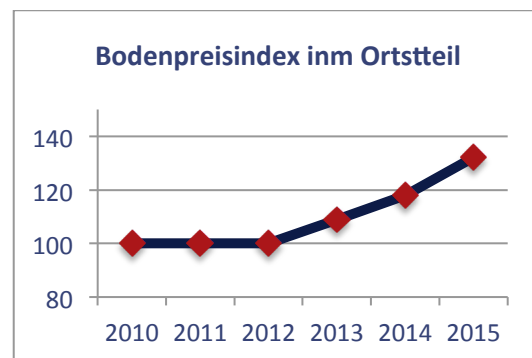
Energieausweis:  Verbrauch  Bedarf  
 Heizungsform: **Gasetage**  
 Baujahr Heizung: **unbekannt**

## II Standort-Analyse

### Lageeinstufung

Wohnlage: **sehr gut**  
 Bodenrichtwert: **450 €/m<sup>2</sup>**  
 Bewohnerstruktur: **etabliert**  
 Infrastruktur: **sehr gut**  
 ÖPNV-Anbindung: **gut**  
 Umgebung: **Stadt villen**  
 Störende Faktoren: **keine**  
 Besonderheiten: **keine**

### Bodenrichtwert-Entwicklung



## III Gebäude/Wohnungs-Analyse

### Ausstattungs-Standard

	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	luxus
Außenwände	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dach	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fenster	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Innenwände/-türen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Deckenkonstruktion	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fußböden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sanitär	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Heizung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Elektrik	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### Modernisierungs-Zustand

	nicht modernisiert	überwiegend nicht modernisiert	teilweise modernisiert	überwiegend modernisiert	komplett modernisiert
Dacherneuerung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fenster und Außentüren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Leitungssysteme	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wärmedämmung	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Heizungsanlage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Bäder/WC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Innenausbau	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Grundrissänderung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dämmung DG	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### Besondere Ausstattung

- ✓ **Marken-Einbauküche (Bj. 2003)**
- ✓ **Parkettböden**

### Modernisierungs-Erfordernis

- ✓ **nicht vorhanden**

### Wohnungsmerkmale

Orientierung: **Nord-West**  
 Belichtung: **normal**  
 Grundriss: **zweckmäßig**

### WEG-Details

Wohngeld/Monat: **120 €**  warm  kalt  
 Inst.-Rücklage: **unbekannt**  
 Sondernutz.-Recht: **nein**

## IV Preisinformationen

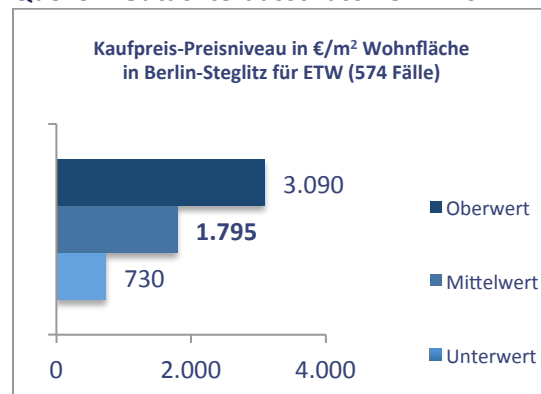
### ortsübliche Miete

Quelle: **Berliner Mietspiegel**  
 Art: **Altbau**  
 Größenklasse: **60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>**  
 Ausstattung: **mit SH, Bad und IWC**  
 Lagenkategorie: **gut**  
 Geschoss: **2. OG**

4,84 €/m <sup>2</sup>	5,98 €/m <sup>2</sup>	7,49 €/m <sup>2</sup>
Untervwert	Mittelwert	Oberwert

### Kaufpreisniveau im Bezirk

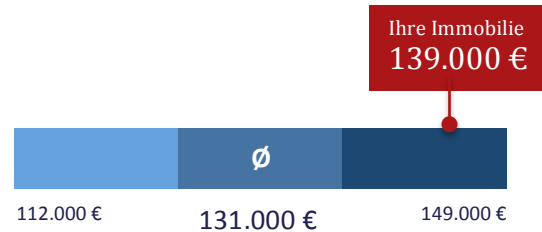
Quelle: **Gutachterausschuss Berlin 2014**



## Gutachterausschuss-Eingaben

Quelle: **Gutachterausschuss**  
 Qualität der Lage: **sehr gut**  
 Verfügbarkeit: **bezugsfrei**  
 Baujahr: **bis 1948**  
 Wohnfläche: **60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>**  
 Zimmeranzahl: **2 bis 3**  
 Stichtag: **01.01.2014 - 01.11.2015**

## Gutachterausschuss-Ergebnis



## V Kaufpreis-Analyse

### Individueller Vergleichswert

∅ Vergleichswert:		<b>1.795 €/m<sup>2</sup></b>
Marktdynamik (+ 9 %):	x	1,09
Verfügbarkeit (bezugsfrei):	x	1,00
Wohnlage:	x	1,15
Zustand:	x	1,00
Ausstattung:	x	0,95
Größe:	x	1,02
angep. rel. Vergleichswert:	=	<b>2.180 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche:	x	68 m <sup>2</sup>
vor. Vergleichswert:	rd.	<b>148.240 €</b>
Stellplatz/Garage:	+	<b>0,00 €</b>
Besonderheiten:	+/-	<b>0,00 €</b>
Vergleichswert:	rd.	<b>148.000 €</b>

### Individueller Ertragswert

marktübliche Miete:		<b>8,10 €/m<sup>2</sup></b>
Rohertrag (Jahr):	=	6.610 €
Bewirtschaftungskosten: (nicht umlegbar), 21 %	-	1.388 €
Reinertrag:	=	5.222 €
Barwertfaktor:	x	24,349
• 38 Jahre Restnutzungsdauer		
• 2,5 % Liegenschaftszinssatz		
kapitalisierter Reinertrag	=	127.150 €
abgezinster Bodenwert:	+	23.142 €
Stellplatz/Garage:	+	<b>0,00 €</b>
Besonderheiten:	+/-	<b>0,00 €</b>
Ertragswert:	rd.	<b>150.000 €</b>

## VI Kaufpreisempfehlung

### Stärken Ihrer Immobilie

- + nachgefragte Wohnlage
- + repräsentatives Gebäude
- + oberste Etage

### Schwächen Ihrer Immobilie

- fehlender Balkon
- 2. bzw. 3. OG ohne Fahrstuhl
- kein Kellerraum

### Gesamt-Ergebnis

Lagequalität:



Ausstattungsqualität:



Gebäude-Zustand:



Gebäude-Charakteristik:



Energiekennwert:



### Kaufpreisempfehlung

2.600 €/m<sup>2</sup>



2.100 €/m<sup>2</sup>



1.600 €/m<sup>2</sup>



Ihre Immobilie  
2.191 €/m<sup>2</sup>

**149.000 €**

(130.000 € bis 160.000 €)



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
nach ISO/IEC 17024

**Gesicherte Marktkompetenz**  
über 19 Jahre Immobilien-  
erfahrung deutschlandweit

## VII Haftung und Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Das Werk oder Teile des Werks dürfen nicht separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Wertschätzung dient ausschließlich dem Zweck der Veräußerung und darf nur für diesen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Nutzung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## VIII Ermittlungsgrundlagen

Die vorliegende Immobilien-Wertschätzung wurde auf der Grundlage einer Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts sowie der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und vom Gutachter ergänzend beschafften Unterlagen (u.a. Bodenrichtwertauskunft, Marktinformationen) erstellt. Die Kaufpreisempfehlung gilt vorbehaltlich der Prüfung der vollständigen Objektunterlagen: Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Wohngeldabrechnungen., Protokolle der Eigentümerversammlungen, Höhe der Instandhaltungsrücklage sowie des Grundbuchstands (insbesondere Abteilung II).

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertschätzung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Rechte und Belastungen (z.B. Wohnungsrechte, Grunddienstbarkeiten, Erbbaurecht, Vorkaufsrecht etc.) finden auftragsgemäß keine Berücksichtigung und wurden auftragsgemäß auch nicht recherchiert. Gleiches gilt für öffentlich-rechtliche Tatbestände (insbesondere Baulasten, Bauplanungsrecht, Satzungen, Bodenordnung, Bauordnungsrecht, abgabenrechtliche Situation nach BauGB und KAG u. ä., Denkmalschutz etc.) sowie für Altlasten und Umweltrisiken (Lastenfreiheit wird unterstellt). Solche Umstände können den Kaufpreis erheblich beeinflussen. Es wird daher empfohlen, eine diesbezügliche Untersuchung anzustellen.

Es wurden keine bauteilbeschädigenden Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z.B. der Heizung und der Fenster) sowie keine bauphysikalischen, chemische u.ä. Untersuchungen (z.B. Feuchtigkeitsmessungen) durchgeführt. Diese sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

In der Objektbeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale zur Objektbeschreibung aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Das Bewertungsobjekt war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und demzufolge möbliert. Verdeckte Schäden können daher nicht ausgeschlossen werden.

In dieser Wertschätzung sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden / Baumängel und Instandsetzungsbesonderheiten auf die Kaufpreishöhe nicht berücksichtigt worden. Es wird daher empfohlen, eine Bauzustandsanalyse von einem Fachmann für Schäden an Gebäuden anstellen zu lassen.

Die Wohnfläche wurde vom Auftraggeber übernommen und nicht durch ein eigenes Ausmaß kontrolliert.

**Es handelt sich somit um eine überschlägige Wertschätzung ohne vollständige eigene Tatsachenerhebung. Das Ergebnis ist somit als vorläufig anzusehen und insbesondere nicht gerichtlich verwertbar.**