



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.13** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 84,21 m² angesetzte Wohnfläche, vermietet, nebst Sondernutzungsrecht an der Hoffläche G13, an den Parkschlitten Nr.42-44,46-48 und den Stellplätzen Nr.20,31-37, jeweils im Tiefgeschoss, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, 3.441m² Grundstücksfläche**



Düsseldorfer Str. 54A,55, Württembergische Str. 52,53, Zähringerstr. 6,6A,
10707 Berlin-Wilmersdorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 5/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
550.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
24.08.2023



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	7
2.6 Mietverhältnisse	8
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	8
2.8 Wohnflächenangabe	8
2.9 Planungsrechtliche Situation	9
2.10 Denkmalschutz	9
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	9
2.12 Baulasten	9
2.13 Erschließung	10
2.14 Bodenverunreinigungen	10
2.15 Objektverwaltung	10
3. WERTERMITTLUNG	10
3.1 Definition des Verkehrswertes	10
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3 Vergleichswertverfahren – Wohnung Nr.13	11
3.4 Vergleichswertverfahren – Stellplätze	13
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	15

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Düsseldorf Str. 54A,55, Württembergische Str. 52,53, Zähringerstr. 6,6A, 10707 Berlin-Wilmersdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.13 bezeichneten Wohnung, dem Sondernutzungsrecht an einer Hoffläche sowie Stellplätzen und Parkschlitten im Tiefgeschoss erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 24.08.2023 ab 16.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren ein Vertreter der Zwangsverwaltung, die Mieterin der Wohnung Nr.13 sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, Treppenträume sowie Teilflächen des Kellergeschosses, der Tiefgarage und die Außenanlagen begangen.

Ferner wurden die zu bewertende Wohnung, die dieser im Sondernutzungsrecht zugeordnete Hoffläche und die Parkschlitten sowie Stellplätze im Tiefgeschoss besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 03.02.2023)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 37047
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 11185/1.000.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche

Düsseldorf Str. 54A,55, Württembergische Str. 52,53, Zähringerstr. 6,6A

Gemarkung: Wilmersdorf

Flur: 2

Flurstück: 115

Größe: 3.441 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.13 laut Aufteilungsplan zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 16.08.1996 und 26.05.1999...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an einer Hoffläche, bezeichnet mit G13.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 20.11.1996 und 01.11.1999... und vom 25.03.2015 und 16.10.2015...

Hier zugeordnet: Sondernutzungsrechte an den PKW-Stellplätzen (Parkschlitten) Nrn. 42, 43, 44, 46, 47 und 48 sowie an den PKW-Stellplätzen (im Tiefgeschoss) Nrn. 20, 31, 32, 33, 34, 35, 36 und 37. Gemäß Bewilligung vom 01.03.2018...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

*Auf die 1. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***Zweite Abteilung:**

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***Dritte Abteilung:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***2.2 Lagebeschreibung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 2,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10707 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2023 mit 4.099,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 8,8% im Berichtsmonat August 2023 indes unter dem Berliner Mittel von 9,4%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1,3% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2023 als „gute“, am Markt stark nachgefragte Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. Hierbei bestimmen Geschosswohnungsbauten maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Diese wurden 4–7-geschossig in unterschiedlichen Baujahren und Baustilen errichtet. Deren Ausbildung als Blockrandbebauungen mit ähnlichen Traufhöhen vermitteln ein geschlossenes Erscheinungsbild des Gebiets.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen. Eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen wie kleineren Geschäften und Dienstleistern befinden sich in den umgebenden Straßenzügen. Besonders hingewiesen sei zudem auf die sehr umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten entlang des ca. 700m entfernten Kurfürstendamms sowie der Uhlandstraße.

Nächstgelegene Grünfläche ist der Preußenpark in ca. 350m Entfernung. Ferner ist im Gebiet ein gewisser Straßenbaumbestand vorzufinden, der unter anderem das besondere Flair der Umgebung ausmacht. Im Übrigen ist das Umfeld aufgrund der stark verdichteten Bauweise wenig begrünt beziehungsweise umfangreich versiegelt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Düsseldorfer Straße	ca. 400 m
U-Bahnhof	Konstanzer Straße	ca. 600 m
S-Bahnhof	Savignyplatz	ca. 1.100 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die verdichtete Bauweise stark erhöht.

Das Verkehrsaufkommen in der Düsseldorfer und der Zähringerstraße ist vergleichsweise gering. Im Bereich der Württembergischen Straße ist indes ein gewisser Anteil von Durchgangsverkehr zu beobachten, der eine entsprechende Emissionsbelastung mit sich bringt.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine anderweitigen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und sowohl über die Düsseldorfer Straße, die Württembergische Straße als auch die Zähringerstraße erschlossen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint dieses im Wesentlichen eben.

Hierauf wurden mit Erstellung im Jahr 1975 ein C-förmiger Geschosswohnungsbau errichtet, der mit Fertigstellung in 1994 aufgestockt wurde.

Circa im Jahr 1996 wurde dieser um den Gebäudeteil der Düsseldorfer Straße 54A ergänzt (s. Flurkarte).

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung insgesamt 110 Wohnungen sowie eine Ladeneinheit.

Jahrgangsbedingt ist von Massivbauten auszugehen.

Diese sind im Fassadenbereich mit einem Putzbelag versehen. Lediglich das Gebäude der Düsseldorfer Straße 54A verfügt über einen Vollwärmeschutz; das heißt, eine außenliegende Dämmung mit Deckschicht.

Die Erschließung erfolgt über eine Reihe separater Treppenträume, die jeweils vom öffentlichen Straßenraum aus zugänglich sind. Ferner ist an diese eine Aufzugsanlage angeschlossen. Soweit bei der Besichtigung erkennbar, fahren die Aufzüge jedoch lediglich bis in das 5.Obergeschoss und erschließen insofern nicht höhengleich die vorgenommenen Aufstockungen des Altbauteils.

Die Gebäude verfügen über eine Unterkellerung, die bis weit in den Hofbereich hineinragt. Hier befinden sich Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden. Ferner ist in der Kellerebene eine Tiefgarage angelegt, die über eine Rampe von der Düsseldorfer Straße aus zu erreichen ist.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss.

Die Außenanlagen, bestehend aus einer Vorgartenzone und einem Innenhof, sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen intensiv begrünt. Im Hof ist zudem ein kleiner Spielplatz angelegt.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden bis guten Zustand.

Außerordentliche Gebrauchsspuren sowie umfangreichere Mängel oder Schäden waren bei der Begehung nicht erkennbar. Die Anlage lässt eine umsichtige Behandlung durch die Bewohner erkennen.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken und staubarm dar. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Wohnung Nr.13 nebst Sondernutzungsrechten

Die Wohnung Nr.13 befindet sich im Erdgeschoss innerhalb des Gebäudeteils der Zähringerstr.6, vom Aufgang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Küche, einem Badzimmer, einem größeren Flur und einer Loggia. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Wohnung ist sowohl über die straßenseitigen Fenster nach Osten als auch über die Hofseite nach Westen belichtet.

Aufgrund der Anordnung der Wohnung im Erdgeschoss ist diese weniger gut besonnt.

Innerhalb der Einheit befinden sich Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
 Die Wohnung ist großflächig mit einem Laminatboden ausgestattet.
 Die überwiegend glatten Innentüren sind in Weiß mit Stahlzargen ausgeführt.
 In der Küche ist der Boden roh belassen und mit einer Deckschicht versehen.
 Die Bodenbeläge des Badezimmers sind mit großformatigem, hellem Fliesenbelag gestaltet. Die dortigen Wände sind ebenfalls hell, teils im Mosaikformat, verflies. Hier befindet sich ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, ein Waschbecken sowie eine eingeflieste Badewanne. Alle Objekte sind in Weiß gehalten.
 Die Loggia ist mit einem Holzfußboden gestaltet.
 Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem zeitgemäßen, soliden bis guten Zustand. Insbesondere das Badezimmer vermittelt einen modernen Eindruck.
 Allerdings weisen die Wandbeläge teils Farbschäden auf.
 Zudem sind die Türblätter teils durch Gewalteinwirkung beschädigt oder die Türbeschläge herausgebrochen.
 Die im Sondernutzungsrecht dem Bewertungsobjekt zugeordnete Hoffläche G13 ist nicht von der Wohnung aus direkt zugänglich. Diese ist nicht räumlich abgegrenzt und nicht individuell gestaltet. Vielmehr befindet sich auf der Fläche ein Spielbereich für Kinder.
 Die ebenfalls im Sondernutzungsrecht zugeordneten Stellplätze in der Tiefgarage weisen keine Besonderheiten auf.
 Die vor den Stellplätzen befindlichen Parkschlitten sind motorisch zu bewegen. Diese sind zum Erreichen der vorgenannten Stellplätze überfahrbar.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Düsseldorfer Str.54,55, Württembergische Str. 52,53 Zähringerstr. 6,6A, Ursprungsgebäude	1975
<i>Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht</i>	
Düsseldorfer Str.54,55, Württembergische Str. 52,53 Zähringerstr. 6,6A, Aufstockung	1994
<i>Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht</i>	
Düsseldorfer Str. 54a	ca. 1996
<i>Rohbauabnahme vom 06.07.1995, Fertigstellung geschätzt</i>	
Grundstückgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 05.10.2023	3.441 m²
Wohnfläche	
gemäß Angabe aus dem Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	84,21 m²
Vertragszustand	
gemäß Angabe aus Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 09.03.2023 sowie Auskunft der Bewohnerin bei der Besichtigung	
Wohnung Nr.13	vermietet
Stellplätze 20,31,34,35,42,44,46,47	vermietet
Stellplätze 32,33,36,37,43,48	Vermietungsstand nicht bekannt
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich	
Wohnung Nr.13 , gemäß Schreiben der IBB vom 12.09.2023 <i>entspricht</i>	netto/kalt 712,42 € 8,46 €/m ²
Stellplätze gemäß Mieterliste der Zwangsverwaltung aus E-Mail vom 06.10.2023	
Stellplatz Nr.20	150,00 €
Stellplatz Nr.31	50,00 €
Stellplatz Nr.34	150,00 €
Stellplatz Nr.35	150,00 €
Stellplatz Nr.42	80,00 €
Stellplatz Nr.44	80,00 €
Stellplatz Nr.46	80,00 €
Stellplatz Nr.47	80,00 €
gesamt	820,00 €
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	



Wohngeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.08.2023	811,37 €
Instandhaltungsrücklage gemäß E-Mail der WEG-Verwaltung vom 30.08.2023 als Bankbestand per 31.12.2022 <i>sh. hierzu auch Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen“</i>	rd.92.000,00€
Sonderumlage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.08.2023	keine
Untergemeinschaften des Bewertungsobjekts Untergemeinschaft 5, Düsseldorfer Str.55, aufgrund geplanter Dachsanierungsarbeiten <i>sh. hierzu auch Punkt „zu erwartende Sonderumlage“</i>	zu erwarten
Heizsystem und Warmwasserversorgung gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.08.2023	Fernwärme
Energiepass verbrauchsabhängig	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 20.11.1996 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 01.11.1999, 25.03.2015, 16.10.2015 und 01.03.2018 wurden eingesehen. Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 110 Wohnungseigentume sowie eine Ladeneinheit aufgeteilt. An den Dachflächen, einigen Freiflächen im Hof und den Tiefgaragenplätzen sind Sondernutzungsrechte begründet. Diese stehen somit ausdrücklich nicht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.08.1996 und 26.05.1999. Der das Bewertungsobjekt betreffende Aufteilungsplan liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Zum Bewertungsobjekt gehört hiernach das „Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.13 bezeichneten im EG des Hauses Zähringer Straße 6 gelegenen Wohnräumen mit Loggia...“.

Ferner besteht laut Ergänzungsbewilligung von 25.03.2015 „je ein Sondernutzungsrecht an den im anliegenden Lageplan grün angelegten und mit den Bezeichnungen... G13... nummerierten Hofflächen zur Gartennutzung... Jeder Sondernutzungsberechtigte einer Hof-/Gartenfläche ist befugt, diese durch Zäune und/oder Hecken zu umfriedenen... Der Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, seine Sondernutzungsfläche regelmäßig gärtnerisch auf eigene Kosten zu pflegen und instandzuhalten, sobald er die Fläche erstmalig vom Gemeinschaftseigentum abgrenzt...“.

„Die Eigentümer der im Erdgeschoss gelegenen Einheiten sind berechtigt, auf eigene Kosten und unter Freistellung der Eigentümergemeinschaft von allen Ansprüchen Dritter einen Zugang zu ihrer jeweiligen Einheit... aus dem Innenhof (Terrassentüren) zu schaffen, sofern baurechtlich zulässig...“.

Die Nutzung der Tiefgaragenstellplätze ist in der Bewilligung vom 25.03.2015 derart geregelt, dass „jeweils ein Sondernutzungsrecht an jedem der in dem... beigefügten Plan und altrosa angelegten und mit den Ziffern 41 bis 48 versehene Parkschlitten“ besteht. Der Berechtigte hat die Überfahrt hierüber zugunsten der Nutzer der dahinterliegenden Stellplätze zu dulden. Ferner regelt die Bewilligung vom 25.03.2015 die Sondernutzung der Tiefgaragenstellplätze.

„Der Verwalter der Wohnanlage hat jeder Wohnungseinheit einen oder mehrere Kellerraum/-räume zur alleinigen dauerhaften kostenfreien Nutzung zuzuweisen, die nur aus wichtigem Grund vom Verwalter geändert werden darf.“

„Die Gesamtanlage wird über 6 Hausaufgänge jeweils gesondert erschlossen, so dass wirtschaftlich 7 einzelne Nutzungsgruppen bestehen. Im Einzelnen handelt es sich um

- die Einheiten Nr.13 bis 38, belegen in der Zähringer Str. (postalische Adresse: Zähringer Str.6)
- die Einheiten Nr.1 bis 12, belegen in der Zähringer Str. (postalische Adresse: Zähringer Str.6a)
- die Einheiten Nr.39 bis 58, belegen in der Württembergischen Str. (postalische Adresse: Württembergische Str.52)
- die Einheiten Nr.59 bis 78, belegen in der Württembergischen Str. (postalische Adresse: Württembergische Str.53)

- die Einheiten Nr.99 bis 111, belegen in der Düsseldorfer Str. (postalische Adresse: Düsseldorfer Str.54a) und
- die Einheiten Nr.79 bis 98, belegen in der Düsseldorfer Str. (postalische Adresse: Düsseldorfer Str.55)
- Hinzu kommt als gesonderte wirtschaftliche Nutzungseinheit die Tiefgarage

Soweit rechtlich zulässig und tatsächlich möglich, sollen Kosten und Nutzen des Gemeinschaftseigentums nur zu Lasten derjenigen Miteigentümer bzw. Inhaber von Sondernutzungsrechten gehen, deren Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte in der jeweiligen vorgenannten wirtschaftlichen Nutzungseinheit belegen sind...“.

Der Umstand ist u.a. im Hinblick auf die zu erwartende Sonderumlage im Bereich der Untergemeinschaft Düsseldorfer Str.55 (s. Punkt „Objektdaten“) von Belang.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe im Mietvertrag ist die zu bewertende Wohnung seit dem 01.06.2010 an die derzeitige Bewohnerin zu Wohnzwecken vermietet.

Das Mietverhältnis ist unbefristet.

Die Höhe der Miete ergibt sich aus dem unter dem Punkt Objektdaten genannten Wert.

Zu den Stellplätzen liegen keine Mietverträge vor. Die ebenfalls unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Werte entstammen einer Recherche des Zwangsverwalters, die dieser in Form einer Liste mit E-Mail vom 06.10.2023 zur Bewertung zur Verfügung gestellt hatte.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Bürgerdienste und Soziales, Fachbereich Wohnen vom 06.10.2023 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau, der den Bestimmungen des WoBindG/WoFG unterliegt.

Im Kaufvertrag des Bewertungsobjekts ist erwähnt, dass die Wohnung Nr.13 bis zum 31.12.2027 als öffentlich gefördert gilt.

Von der Zwangsverwaltung wurde ferner ein Schreiben der IBB vom 12.09.2023 übermittelt, wonach die Bestandsmiete die preisrechtlich zulässige Gesamtmiete um 56,74€ pro Monat übersteigt. Die preisrechtlich zulässige Gesamtmiete liegt per 01.01.2023 bei 7,7862 €/m² sowie per 01.12.2023 bei 7,9140€/m².

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus dem Mietvertrag entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt.

Zudem stimmt diese der Größenordnung nach mit einer rechnerischen sowie teils grafischen Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.08.1996 überein und ist mit einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 20.11.1996 identisch. Auch die IBB geht gemäß einem Schreiben derselben vom 12.09.2023 an die Zwangsverwaltung von jener Wohnfläche aus.

Bei der Bewertung wird die Angabe aus dem Mietvertrag als richtig unterstellt.

Wie es zu einer Wohnflächenangabe von 92m² in der Ergänzungsbewilligung vom 16.10.2015 kommt und ob gegebenenfalls die im Sondernutzungsrecht der zu bewertenden Wohnung zugeordnete Gartenfläche in jenen Wert eingeflossen ist, kann nicht nachvollzogen werden.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 05.10.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser sieht für das Bewertungsobjekt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe V/3 mit 5 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 vor. Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 05.10.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Allerdings handelt es sich bei den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Seite der Württembergischen Straße um ein Denkmalensemble, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß telefonischer Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 02.10.2023 bestehen baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen in Form von Bäumen im Hofbereich, die sich auf der Feuerwehraufstellfläche befinden.

Diese wären zu entfernen. Regelmäßig werden in diesen Fällen Ersatzpflanzungen erforderlich, die möglicherweise direkt auf dem Hof untergebracht werden könnten. Der Umstand bedarf jedoch einer gesonderten Klärung mit der Behörde.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass etwaig erforderliche Maßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Der Umstand geht nicht gesondert in die nachfolgenden Berechnungen zur Ermittlung des Verkehrswertes ein, da unterstellt wird, dass ein Marktteilnehmer hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 28.07.2023 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.139 im Baulastenkataster der Behörde geführt. Die vorgenannte Auskunft, die Baulastenblätter sowie die dazugehörigen Lagepläne liegen als Anlage bei.

Hiernach ist der benachbarte Eigentümer der Grundstücke Zähringerstr.7,8 (s. Flurkarte) berechtigt das Bewertungsgrundstück beziehungsweise dessen Hof als „Geh-, Zu- und Abfahrtsweg zu den Stellplätzen... und als Feuerwehrezufahrt“ zu nutzen.

Tatsächlich wird jenes Recht des Geh-, Zu- und Abfahrtsweges zu den Stellplätzen über die Tiefgaragenebene in Anspruch genommen. Im Übrigen sei hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ verwiesen.

Ferner regelt die Baulast den Durchgang der Öffentlichkeit über den Hof.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Bei der Bewertung wird von der Annahme einer Erschließungsbeitragsfreiheit ausgegangen.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 06.07.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die RBB Immobilien-Verwaltungs-GmbH, Mansfelder Str.56, 10709 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt 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“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine

Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren – Wohnung Nr.13

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	24.08.2022 – 05.10.2023	24.08.2023
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf	Charlottenburg-Wilmersdorf
Typ. Geschossflächenzahl	2,0-3,0	2,5
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel, gut	gut
Baujahr	1970 – 1995	1975/94
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Auswahl der Vergleichsobjekte auf eine Lage mit einer typischen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0-3,0 beschränkt wurde. Grund hierfür ist, dass solche Objekte nicht in die Auswertung einfließen, die sich z.B. in Villengebieten der offenen Bauweise befinden.

Die sich so ergebenden Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Jene Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der Vergleichskaufpreise bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer sehr stark frequentierten Durchgangsstraße gelegen sind.

Diese werden aufgrund der dortigen, geringeren Aufenthaltsqualität sowie der Emissionsbelastung der Vergleichswohnungen mit einem Aufschlag versehen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Szenelage

Eine weitere Wohnung befindet sich in einer Szenelage im Einflussbereich des Savignyplatzes. Da davon ausgegangen werden kann, dass auch für diese aufgrund dessen ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde, wird auf diese ein Abschlag vorgenommen.

Lage der Vergleichswohnungen im Obergeschoss

Der größere Teil der Vergleichswohnungen befinden sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss gelegen ist.

Eine Anordnung im Erdgeschoss wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.

Bei der Auswertung wird davon ausgegangen, dass für jene Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird.

Mithin wird auf die Kauffälle im Obergeschoss ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss wertmäßig anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe u.a. auch der Mangel an Baumaterialien sowie ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Finanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen zwischen Mitte 2022 und dem 1. Quartal 2023 von ca. -5,5% ermittelt, was einem Rückgang von rechnerisch rd. 7,3% p.a. entspricht. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 7,5%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertungszeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnung hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Garagen und Stellplätze

Da die Garagen und Stellplätze nachfolgend gesondert bewertet werden, erfolgt die Vergleichswertermittlung der Wohnung Nr.13 zunächst ausdrücklich ohne Stellplätze. Die Stellplätze werden separat bewertet. Würde eine Stellplatzzuordnung bereits bei der Ermittlung des Wertes des Wohnungseigentums Nr.13 berücksichtigt werden, würde der Umstand einer Doppelberücksichtigung unterliegen.

Es ist bekannt, dass 6 der Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz oder einer Garage beziehungsweise Tiefgarage verfügen, während dem Bewertungsobjekt kein Stellplatz zugeordnet ist.

Für die verbleibenden Kauffälle liegen keine Informationen hierüber zu, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese möglicherweise nicht ebenfalls über ein derartiges Sondernutzungsrecht verfügen.

Mithin ist der Umstand im Vergleichswert eingepreist, während die zu bewertende Wohnung keinen Einstellplatz aufweist. Insofern wird auf den bis dahin ermittelten Vergleichswert ein pauschaler Abschlag vorgenommen, um den Sachverhalt zu berücksichtigen. Eine genaue Bezifferung ist nicht möglich, da die exakte Anzahl der Vergleichswohnungen mit Zuordnung eines Stellplatzes nicht bekannt ist.

Wohnungsbindung / Mietobergrenzen

Das Bewertungsobjekt unterliegt einer so genannten „preisrechtlich zulässigen Miete“. Wie unter dem Punkt „Förderungen und Bindungen“ erwähnt, liegt die Bestandsmiete leicht oberhalb der preisrechtlich zulässigen Miete. Mithin ist der Umstand mit einer Einschränkung für einen Erwerber verbunden.

Auch nach einem möglichen Wegfall der Mietobergrenze durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren oder durch Zeitablauf hat ein Eigentümer sich mit dem Mieter über Mieterhöhungen zu verständigen. Der Sachverhalt geht ebenfalls in Form eines pauschalen Abschlags zur Abbildung der Reaktion des Marktes hierauf in die Bewertung ein.

Sondernutzungsrecht an einer Hoffläche G13

Wie ebenfalls erwähnt, verfügt die zu bewertende Wohnung über ein Sondernutzungsrecht an einer Hoffläche.

Tatsächlich wird dieses jedoch nicht in Anspruch genommen. Schließlich besteht von der Wohnung Nr.13 aus kein direkter Zugang hierzu, was eine Nutzung unpraktikabel macht.

Zwar ist die Schaffung eines solchen zulässig und durch die Teilungserklärung beziehungsweise die betreffende Ergänzungsbewilligung hierzu zulässig. Allerdings ist der Umstand mit einem entsprechenden Kostenaufwand verbunden, während die Nutzbarkeit der Hoffläche durch die Einblickmöglichkeiten und die Zugänglichkeit durch Dritte über den Hof einschränkt ist.

Die Hoffläche G13 geht mithin nur mit einem vergleichsweise geringen Aufschlag in die Bewertung ein.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.13 auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich insofern wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

3.4 Vergleichswertverfahren – Stellplätze

Auch zur Ermittlung des Vergleichswertes der Stellplätze wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt, die sich wie folgt darstellt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	24.08.2022 – 24.08.2023	24.08.2023
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf	Charlottenburg-Wilmersdorf
Typ. Nutzungsart des Gebiets	Wohnnutzung	Wohnnutzung
Typ. Geschossflächenzahl	2,0-3,0	2,5
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel, gut	gut
Baujahr	1950 – 2000	1975/94
Art des Sondereigentums	Sammelgarage(n-Stellplatz)	Sammelgaragenstellplätze

Die sich so ergebenden Kaufpreise sind wiederum der als Anlage beiliegenden Tabelle zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung der konjunkturellen Anpassung wird ein Abschlag auf die zeitlich zurückliegenden Kauffälle vorgenommen, der der Höhe nach jenem der vorgeschriebenen Wohnnutzung entspricht.

Der mithin angepasste Mittelwert der Kaufpreise wird sodann mit der Anzahl der Stellplätze multipliziert.

Im Übrigen erfolgt ein Abschlag aufgrund der schlechten Anfahrbarkeit der Stellplätze. Zum Erreichen der Parkschlitten ist ein Höhenunterschied zu überwinden. Zudem ist dieser exakt anzufahren, um ein Verschieben des Schlittens zu ermöglichen. Dem gegenüber sind die dahinterliegenden Stellplätze möglicherweise durch die Parkschlitten verstellt. Zum Anfahren der Stellplätze sind die Schlitten in diesem Fall zu verschieben.

Der Umstand ist mit einem zusätzlichen Aufwand sowie einem Zeitverlust verbunden, der in Form eines gesonderten Abschlags in die Bewertung einfließt.

Ein weiterer Abzug erfolgt aufgrund des Umstandes, dass hier insgesamt 14 Stellplätze als Paket Bestandteil der Bewertung sind.

Die Vergleichskauffälle weisen lediglich Einzelstellplätze auf, die vermutlich durch private Erwerber vorrangig zum Eigenbedarf erworben wurden.

Aufgrund der Vielzahl der Stellplätze des Bewertungsobjekts dürfte jedoch weniger eine Eigennutzung, sondern vielmehr eine Ertragserzielung im Vordergrund stehen. In diesem Zusammenhang kann unterstellt werden, dass ein Erwerber je Stellplatz einen erheblich geringeren Kaufpreis zahlen wird, als ein Eigennutzer. Neben einem erhöhten Vermietungsrisiko dürfte bei der Preisfindung auch der Umstand eine Rolle spielen, dass die Beleihbarkeit von Stellplätzen bei Kreditinstituten kritischer, als jene mit einer Wohnnutzung gesehen wird.

Auch jener Sachverhalt geht mit einem Abschlag in die Bewertung ein.

Dieser erfolgt in deutlicher Höhe, da unterstellt wird, dass hier eine völlig andere Käuferschaft als bei einer Einzelveräußerung in Betracht kommen dürfte.

Hinzu kommt, dass die Stellplätze nur in Verbindung mit der Wohnung Nr.13 veräußerbar sind, was den Erwerberkreis aufgrund der Mischnutzung weiterhin erheblich einschränken dürfte.

Die Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes der Stellplätze liegt als Anlage bei.

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergeben sich folgende Vergleichswerte:

Vergleichswert Wohnung Nr.13: 300.000,00 €

Vergleichswert Stellplätze: 250.000,00 €

Vergleichswert gesamt: 550.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt und das Umfeld bereichsweise durchgrünt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer nachgefragten Wohnlage. Diese weist einen praktikablen Schnitt auf. Zudem sind an diese eine Vielzahl von Stellplätzen im Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Nebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen.

Das Baujahr der Anlage ist am Markt weniger nachgefragt.

Die Einheit weist einen vermieteten Zustand auf, sodass eine Eigennutzung nicht oder nicht zeitnah in Betracht kommt.

Zudem dürfte die vergleichsweise hohe Anzahl der zum Objekt gehörigen Stellplätze den Erwerberkreis einschränken.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 550.000,00 €

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die RBB Immobilien-Verwaltungs-GmbH, Mansfelder Str.56, 10709 Berlin. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 811,37 €.
- c) Der Name der Mieter wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt. Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Es besteht eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 17. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schärer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl.-Ing. U.Schärer

