

Gutachten

Nr. 79624

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 92
auf dem Grundstück
Badensche Straße 34, Wilhelmsaue 3 - 5 A, 10715 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
70 K 14/24**

Datum: 25. September 2024



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	5
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	5
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus (Wilhelmsaue 5 A).....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 92.....	7
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	11



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 16.7.2024 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 70 K 14/24 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Badensche Straße 34, Wilhelmsaue 3 - 5 A, 10715 Berlin - WE Nr. 92 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 18.6.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Vom Eigentümer wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich einen Wirtschaftsplan und teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

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

Am 12.9.2024 um 14:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Der Eigentümer des Bewertungsobjektes gewährte mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Wohnung.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 12.9.2024.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf
Blatt 5611

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 107/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 87/7, Gebäude- und Freifläche Badensche Straße 34, Wilhelmsaue 3 - 5 A verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichneten Wohnung.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 5521 bis 5626). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung der im Wohnungsgrundbuch eingetragenen Gläubiger und des Verwalters. Diese Veräußerungsbeschränkung gilt nicht für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums an Ehegatten oder Verwandte ersten Grades, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 10.6.1960. Eingetragen am 22.6.1961.

Lfd. Nr. 2/zu 1

Grunddienstbarkeit (Recht zur Anbringung von Traufen) an dem Grundstück Berlin-Wilmersdorf Flur 3 Flurstück 3056/87, eingetragen in dem Grundbuche von Berlin-Wilmersdorf



Blatt 2641 Abt. II Nr. 9, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Berlin-Wilmersdorf Blatt 2730. Hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern (Blätter 5521 bis 5626) vermerkt am 6.2.1962.

Lfd. Nr. 3/zu 1

Grunddienstbarkeit (Verzicht auf Ausübung des Fensterrechts) an dem Grundstück Berlin-Wilmersdorf Flur 3 Flurstück 3056/87, eingetragen in dem Grundbuche von Berlin-Wilmersdorf Blatt 2641 Abt. II Nr. 10 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Berlin-Wilmersdorf Blatt 2730. Hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern (Blätter 5521 bis 5626) vermerkt am 6.2.1962.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.1 Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Errichtung und Betreibung einer Netzstation) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Gemäß Bewilligung vom 28.7.1960 (Tagebuch Nr. 1398/60 der Abt. 41 des Amtsgerichts Charlottenburg) eingetragen am 22.6.1961.

Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 14/24). Einge-
tragen am 18.6.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Wilmersdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
3	87/7	Gebäude- und Freifläche Badensche Straße 34 Wilhelmsaue 3 - 5 A	4.675,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

107 / 10.000	Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe
3	87/7	4.675,00 m ²
<hr/>		
107	* 4.675,00 m ²	= 50,02 m ²
10.000		
		rd. 50,00 m ²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichnete Wohnung im Aufgang Wilhelmsaue 5 A, im 7. OG rechts sowie der Kellerraum Nr. 92. Lt. Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche der Wohnung Nr. 92 57,90 m².

Sondereigentum sind die in der Teilungserklärung näher bezeichneten Teile und Anlagen, die sich innerhalb der Sondereigentumsräume befinden.



2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht lt. Teilungserklärung zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden und die Hauswartwohnung (lfd. Nr. 23).

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Wilmersdorf, nahe Bayerischer Platz, Umlandstraße und Volkspark Wilmersdorf, an der Badensche Straße sowie Gerdauer Straße Ecke Wilhelmsaue, jeweils Quer- bzw. Parallelstraßen der Bundesallee, umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen in überwiegender Blockbebauung.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Badensche Straße und in der Wilhelmsaue im Bereich des Bewertungsobjektes gut. Die Straße Wilhelmsaue kann als Anliegerstraße eingestuft werden. Die nahe gelegene Badensche Straße und die Bundesallee sind lt. Lärmkarte (Umweltatlas) stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, so dass ggf. mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Badensche Straße, Gerdauer Straße und die Wilhelmsaue sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphalt- bzw. Kopfsteinpflasterbelag der Fahrdämme, Granitplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 300 m, U-Bhf. Berliner Straße ist ca. 400 m, S-Bhf. Bundesplatz ist ca. 1,0 km, Autobahnanschluss A100 (Detmolder Straße) ist ca. 1,5 km, Rathaus Wilmersdorf (Fehrbelliner Platz) ist ca. 1,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 2,5 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfronten betragen ca. 20,00 m (Badener Straße), ca. 68,00 m (Gerdauer Straße) und ca. 68 m (Wilhelmsaue), insgesamt ca. 156,00 m, die Grundstücksbreite beträgt i. M. ca. 65,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 95,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von der Badensche Straße und der Wilhelmsaue, sowie einer eigenen Einfahrt von der Wilhelmsaue.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt bzw. teilw. versiegelt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, PKW-Stellplätze, Müllplatz, Fahrradständer, teilw. Einfriedigungen).



3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (Umwelt- und Naturschutzamt) liegt für das zu bewertende Grundstück kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

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

3.1.2.4 Erschließung

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

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Straßen- und Grünflächenamt) sind Erschließungsbeiträge für die Straßenabschnitte der Badensche Straße und der Wilhelmsaue, an denen das Bewertungsobjekt liegt, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund dieser Rechtsvorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe.

Lt. Flächennachweis zum Lageplan vom 22.6.1959 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,23, die vorhandene GFZ ca. 1,57.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Badensche Straße 34 und Wilhelmsaue 3 - 5 A keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

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

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Die Eigentumswohnung wird eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt.

Lt. Wirtschaftsplan 2023 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 335,00 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit zwei an- bzw. eingebauten Mehrfamilienwohnhäusern und einem Wohnhausblock mit weiteren 3 Aufgängen bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 107 Wohnungen vorhanden.



3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus (Wilhelmsaue 5 A)

Das Mehrfamilienwohnhaus ist einseitig angebaut, achtgeschossig und vollunterkellert.

Baujahr: 1960

Baugenehmigung: Nr. 1154/59 vom 11.9.1959 und 2 Nachträge

Rohbauabnahme: 1.2.1960, 31.3.1960, 12.5.1960

Schlussabnahme: 24.8.1960, 23.9.1960

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

BAA.Wi. II/9 Badensche Str. 34, Gerdauer Str. 6-8 u. Wilhelmsaue 3, Bescheinigung vom 1.2.1960:

Die in den beigefügten Zeichnungen mit Sichtvermerk vom 1.2.1960 mit Ziffer 1-20 (Wilhelmsaue 3), mit Ziffer 69-92 (Gerdauer Straße 6), mit Ziffer 45-68 (Gerdauer Straße 7), mit Ziffer 21-44 (Gerdauer Straße 8) und mit Ziffer 93-107 (Badensche Straße 34) bezeichneten Wohnungen sind in sich abgeschlossen; sie entsprechen daher dem Erfordernis § 3 Abs. 2, § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Aufgang Wilhelmsaue 5 A

Aufteilung: Keller: Haus- und Wohnungskeller, Fahrradkeller, Kellerflure, Treppenhaus

Erdgeschoss und 7. Obergeschoss:

je 1 Wohnung zu 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Flur, Loggia,
2 Wohnungen zu 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Flur, Loggia/Balkon,
Treppenhaus

Dachgeschoss: ggf. Kriechboden

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand.

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 92

Die Eigentumswohnung Nr. 92 liegt im Aufgang Wilhelmsaue 5 A, im 7. Obergeschoss rechts und besteht aus 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Flur und Balkon sowie dem Kellerraum Nr. 92.

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung ca. 57,90 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, Keller bis 3. Obergeschoss Beton, sonst 30,0 cm dickes Hb1-Mauerwerk

Innenwände: massiv, Keller bis 3. Obergeschoss Beton, teilw. KSL-/KSV-Mauerwerk, sonst überwiegend 24,0 cm dickes Hb1-Mauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Zementsockel, Kratzputzfronten auf Wärmedämmung, teilw. Glattputz, gestrichen

Geschossdecken: massiv, Stahlbeton bzw. Stahlbetonrippendecken

Dach: hölzernes flachgeneigtes Walmdach, Folienabdichtung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau:

Wände: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen; Küche Fliesenpaneel, Bad Fliesen

Decken: geputzt, gestrichen

Fußböden: Beton bzw. Estrich, Laminatbelag; Küche und Bad Fliesen



Treppen:	massiv, Stahlbeton, Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer
Hauseingangstür:	Alutüranlage mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang Holztür in Stahlzarge, sonst Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung; Keller Stahltüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)
Warmwasser:	lt. Eigentümer elektr. Durchlauferhitzer
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, Brauseanlage
Küche:	Einbauküche mit Elektroherd (Ceran), Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühschrank, Dunstabzugshaube
Elektroinstallation:	nicht mehr zeitgemäß
Personenaufzugsanlage	mit Halt zwischen den Geschossen

Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energetischer Zustand:	Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 6.9.2028 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 140 kWh/(m ² *a) ausgewiesen. Der energetische Zustand entspricht damit eher dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als leicht überdurchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

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

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



4.2 Vergleichswerte

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

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 25.9.2024 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bodenrichtwertzone:	2502 (regionale Eingrenzung im Bereich des Bewertungsobjektes)
Vertragsdatum:	1.1.2023 und später
Baujahr:	1949 bis 1970
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Verfügbarkeit:	bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	27.02.2023	569.000,00 €	85,82 m ²	6.630,00
2.	23.03.2023	315.000,00 €	54,00 m ²	5.833,00
3.	17.04.2023	250.000,00 €	48,70 m ²	5.133,00
4.	24.05.2023	220.000,00 €	32,00 m ²	6.875,00
5.	31.05.2023	400.000,00 €	75,90 m ²	5.270,00
6.	11.07.2023	400.000,00 €	67,00 m ²	5.970,00
7.	15.08.2023	573.000,00 €	68,29 m ²	8.391,00
8.	18.08.2023	225.000,00 €	32,00 m ²	7.031,00
9.	09.10.2023	255.000,00 €	44,38 m ²	5.746,00
10.	10.10.2023	200.000,00 €	42,80 m ²	4.673,00
11.	10.10.2023	389.000,00 €	64,00 m ²	6.078,00
12.	22.12.2023	310.000,00 €	56,84 m ²	5.454,00
13.	30.01.2024	280.000,00 €	55,50 m ²	5.045,00
14.	07.02.2024	347.500,00 €	72,16 m ²	4.816,00
15.	12.03.2024	295.000,00 €	65,50 m ²	4.504,00
16.	02.04.2024	315.000,00 €	42,00 m ²	7.500,00
17.	16.04.2024	235.000,00 €	32,00 m ²	7.344,00
18.	30.04.2024	355.000,00 €	65,20 m ²	5.445,00



19.	07.06.2024	245.000,00 €	55,00 m ²	4.455,00
20.	13.06.2024	234.000,00 €	51,60 m ²	4.535,00
21.	19.06.2024	250.000,00 €	52,70 m ²	4.744,00
22.	16.07.2024	245.000,00 €	56,84 m ²	4.310,00
23.	06.08.2024	110.000,00 €	37,60 m ²	2.926,00
24.	12.09.2024	395.000,00 €	61,00 m ²	6.475,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 24 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 27.2.2023 bis 12.9.2024. Davon ist ein Kauffall mit mittlerer und 23 mit guter Wohnlage gekennzeichnet.

Die Auswertung beschreibt weiterhin, dass 1 Objekt über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz verfügt. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wird daher der betroffene Kaufpreis pauschal um 20.000,00 € vermindert.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2023 bis 1.1.2024 ein anteiliger Abschlag von 10 % pro Jahr und
- für die Zeit vom 1.1.2024 bis zum Bewertungsstichtag ein anteiliger Abschlag von 5 % pro Jahr

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 7, Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 23 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 20 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	27.02.2023	501.856,00 €	85,82 m ²	5.848,00
2.	23.03.2023	279.832,00 €	54,00 m ²	5.182,00
3.	17.04.2023	223.726,00 €	48,70 m ²	4.594,00
4.	24.05.2023	199.041,00 €	32,00 m ²	6.220,00
5.	31.05.2023	362.625,00 €	75,90 m ²	4.778,00
6.	11.07.2023	366.940,00 €	67,00 m ²	5.477,00
8.	18.08.2023	208.658,00 €	32,00 m ²	6.521,00
9.	09.10.2023	239.992,00 €	44,38 m ²	5.408,00
10.	10.10.2023	188.287,00 €	42,80 m ²	4.399,00
11.	10.10.2023	366.218,00 €	64,00 m ²	5.722,00
12.	22.12.2023	297.817,00 €	56,84 m ²	5.240,00
13.	30.01.2024	270.844,00 €	55,50 m ²	4.880,00
14.	07.02.2024	317.151,00 €	72,16 m ²	4.395,00
15.	12.03.2024	287.035,00 €	65,50 m ²	4.382,00
18.	30.04.2024	347.794,00 €	65,20 m ²	5.334,00
19.	07.06.2024	241.301,00 €	55,00 m ²	4.387,00
20.	13.06.2024	230.677,00 €	51,60 m ²	4.470,00
21.	19.06.2024	246.650,00 €	52,70 m ²	4.680,00
22.	16.07.2024	242.624,00 €	56,84 m ²	4.269,00



24.	12.09.2024	394.289,00 €	61,00 m ²	6.464,00
		Arithmetischer Mittelwert		5.133,00
		Standardabweichung		727,71
		Variationskoeffizient		0,14

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=20 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,729

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 281,35 €/m²

Unterer Spannenwert	5.133,00 €/m ²	-	281,35 €/m ²	=	4.851,65 €/m ²
Oberer Spannenwert	5.133,00 €/m ²	+	281,35 €/m ²	=	5.414,35 €/m ²

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

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Der Wohnwert des Bewertungsobjektes wird bezüglich der Grundrissgestaltung als durchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz im Bereich des Mittelwertes mit rd. 5.200,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist im Abschnitt 5.5.2.1 in der Kategorie „Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 bis 1970, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden“ für das Stadtgebiet City, gute und sehr gute Wohnlage eine Spanne von 4.254,00 €/m² bis 7.325,00 €/m², im Mittel 5.567,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2023, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichsverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt leicht unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung der leicht unterdurchschnittlichen Lageeinordnung innerhalb der gewählten Stadtgebietsqualität, dem unterstellten Wohnwert und der nachgebenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

Wohnfläche	57,90 m ²	*	5.200,00 €/m ²	=	301.080,00 €
				rd.	301.100,00 €

4.4 Verkehrswert

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

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



Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 92 einschl. des Kellerraumes Nr. 92 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

300.000,00 €

(dreihunderttausend Euro)

geschätzt.

Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Errichtung und Betreibung einer Netzstation) wird als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 25. September 2024

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2023.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Lageplan.....	VI
Anlage 7 Grundriss Keller (Aufgang Wilhelmsaue 5 A).....	VII
Anlage 8 Grundriss 4., 5., 6. und 7. Obergeschoss (Aufgang Wilhelmsaue 5 A).....	VIII
Anlage 9 Grundriss 7. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 92.....	IX
Anlage 10 Schnitt.....	X

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

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 - 1970, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden				
Stadtgebiet \ Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2022		2023	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City, einfach	19 1.890 bis 7.214 4.418	15 4.205 bis 6.904 5.454	13 3.555 bis 5.158 4.279	19 4.254 bis 7.325 5.567
Nord	46 3.266 bis 4.660 3.978	1 --- "1"	36 2.570 bis 4.452 3.497	2 ---
Ost	0 ---	0 ---	0 ---	0 ---
Südost	32 2.584 bis 4.392 3.475	0 ---	37 2.633 bis 4.301 3.424	0 ---
Südwest	26 3.684 bis 5.431 4.466	68 2.860 bis 6.084 4.409	22 3.054 bis 4.942 4.112	63 3.247 bis 5.376 4.284
West	18 1.740 bis 4.822 3.549	0 ---	22 2.921 bis 4.167 3.412	0 ---



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2023

Einnahmen					
gemeinschaftliche Einnahmen					
Einnahmenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Einnahmen aus Waschautomaten	1.000,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	10,73 €	0,89 €
Summe	1.000,00 €			10,73 €	
Einnahmen aus Hauswartwohnung					
Einnahmenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Einnahmen aus Hauswartwohnung	3.500,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	37,56 €	3,13 €
Summe	3.500,00 €			37,56 €	
Ausgaben					
Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	107.000,00 €	53.292,71	804,92 HKABR	1.616,10 €	134,68 €
Summe	107.000,00 €			1.616,10 €	
Umlagefähige Bewirtschaftungskosten					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Aufzugswartung	12.400,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	133,07 €	11,09 €
Aufzug Strom	3.400,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	36,49 €	3,04 €
Aufzug Notruf	1.700,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	18,24 €	1,52 €
Be- und Entwässerung	33.000,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	354,15 €	29,51 €
Straßenreinigung	3.100,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	33,27 €	2,77 €
Müllabfuhr	8.900,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	95,51 €	7,96 €
Recycling	400,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	4,29 €	0,36 €
Hausreinigung	100,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	1,07 €	0,09 €
Gartenpflege Rasenfläche	2.000,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	21,46 €	1,79 €
Stromversorgung	1.300,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	13,95 €	1,16 €
Gebäudeversicherung	11.700,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	125,56 €	10,46 €
Haftpflichtversicherung	500,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	5,37 €	0,45 €
Kabelfernsehen	7.700,00 €	106,00	1,00 WE	72,64 €	6,05 €
Schädlingsbekämpfung	750,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	8,05 €	0,67 €
Wartung RWA-Anlage	300,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	3,22 €	0,27 €
Dachrinnenreinigung	900,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	9,66 €	0,80 €
Hauswartkosten	44.300,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	475,41 €	39,62 €
Summe	132.450,00 €			1.411,42 €	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Bankgebühren	100,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	1,07 €	0,09 €
Instandhaltungen	10.000,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	107,32 €	8,94 €
Beiratsvergütung	720,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	7,73 €	0,64 €
Vermögensschadenhaftpflichtvers. Beiräte	100,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	1,07 €	0,09 €
Stromkosten Waschmaschine/Trockner	400,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	4,29 €	0,36 €
Kosten Nutzung WM/Trockner	1.000,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	10,73 €	0,89 €
sonstige Kosten	800,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	8,59 €	0,72 €
Auslagenpauschale	1.523,38 €	106,00	1,00 WE	14,37 €	1,20 €
Verwaltungskosten	30.467,52 €	106,00	1,00 WE	287,43 €	23,95 €
Summe	45.110,90 €			442,60 €	
Rücklagenbildung					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Rücklagenbildung	54.000,00 €	5.395,24	57,90 WOHNFL	579,51 €	48,29 €
Summe	54.000,00 €			579,51 €	

Somit ergeben sich zukünftig folgende monatliche Aufwendungen für Sie:

Wohngeldposition		pro Jahr		pro Monat		
		bisher	künftig	bisher	künftig	gerundet
IR	KA Rücklagenzuführung	579,00 €	579,51 €	48,29 €	48,29 €	49,00 €
WG	Wohngeld	2.620,09 €	3.421,83 €	275,00 €	285,15 €	286,00 €
Summen		3.199,09 €	4.001,34 €	323,00 €	333,44 €	335,00 €



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

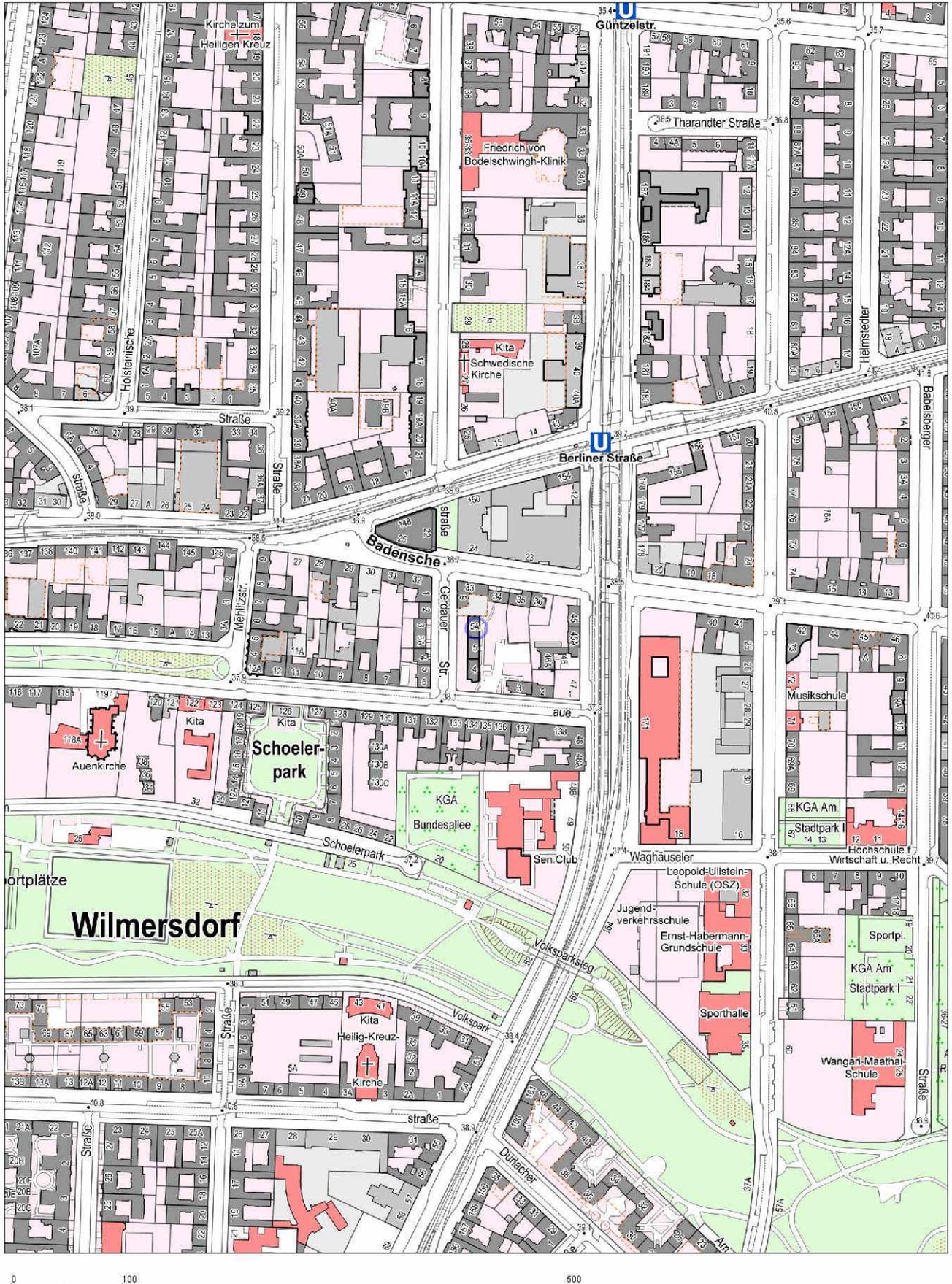
Übersichtskarte von Berlin 1 : 50 000 (ÜK50)





Anlage 4 Karte 1 : 5.000

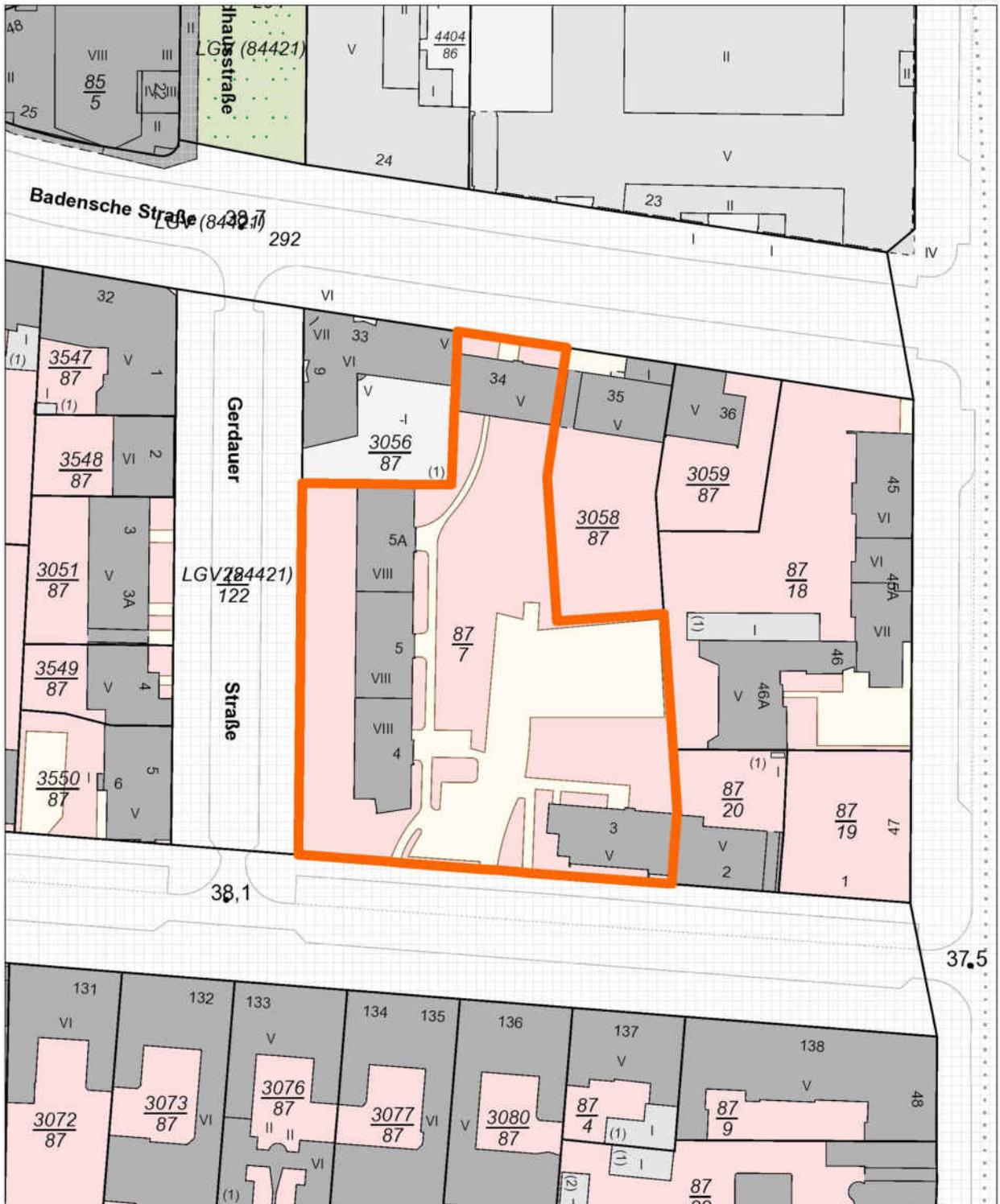
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





Anlage 5 Karte 1 : 1.000

<p>Geoinformation Berlin</p> <p>Kartenausschnitt</p> <p>1:1000</p>		<p>Bearbeiter: Carsten Kühne</p> <p>Datum: 24.07.2024</p> <p>Uhrzeit: 12:51</p>
--	---	---

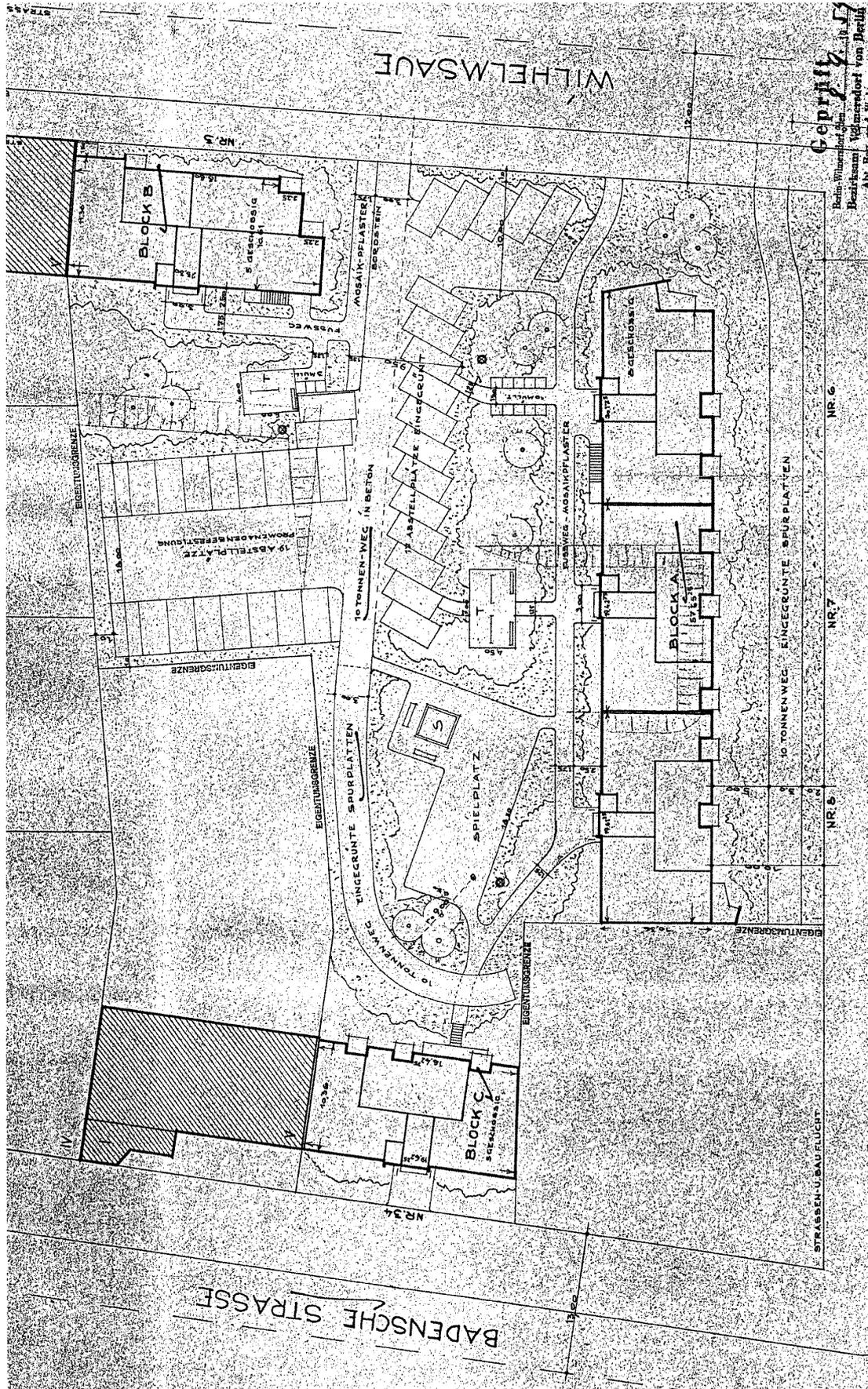


5816258

Maßstab: 1:1000  Meter

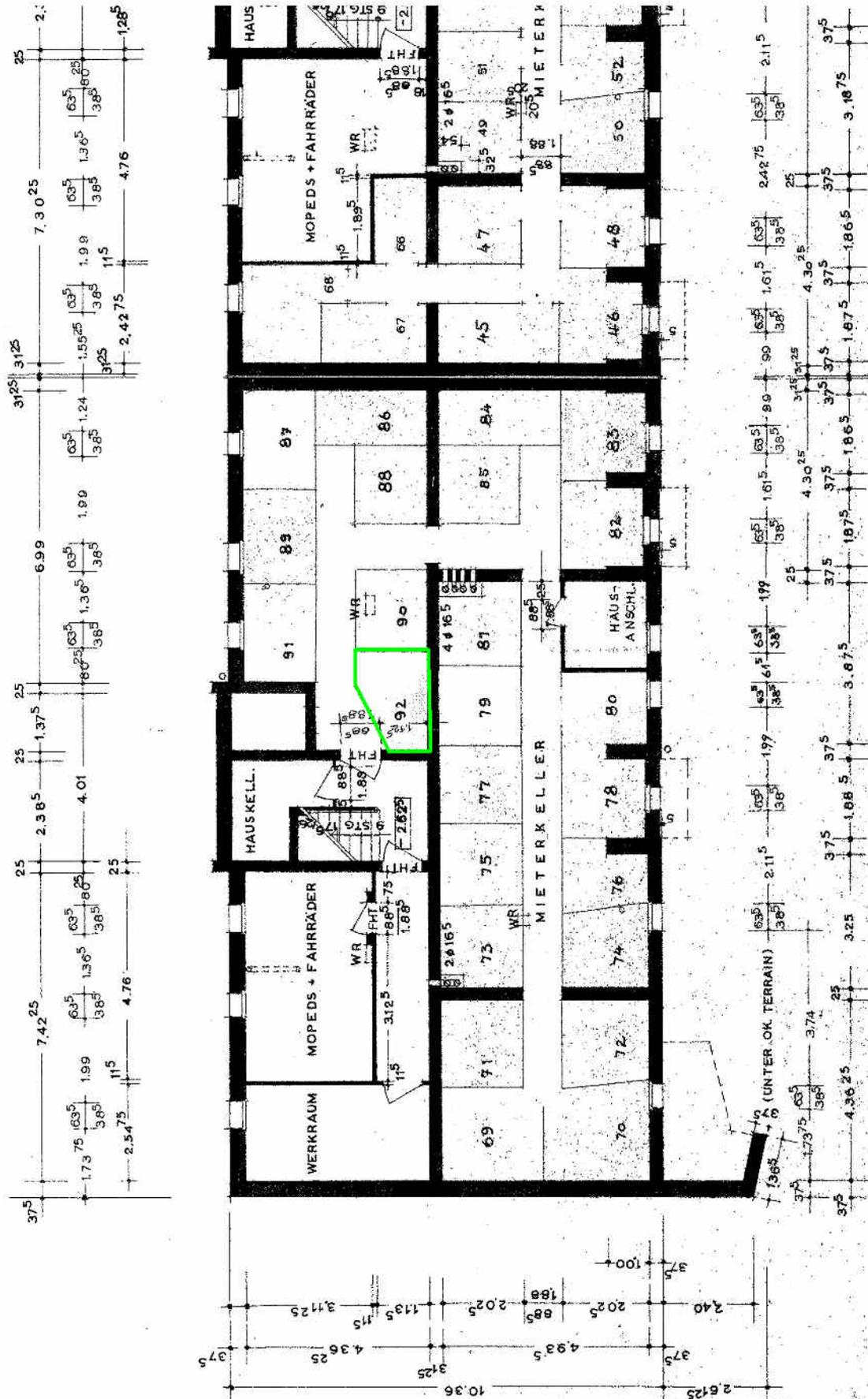


Anlage 6 Lageplan



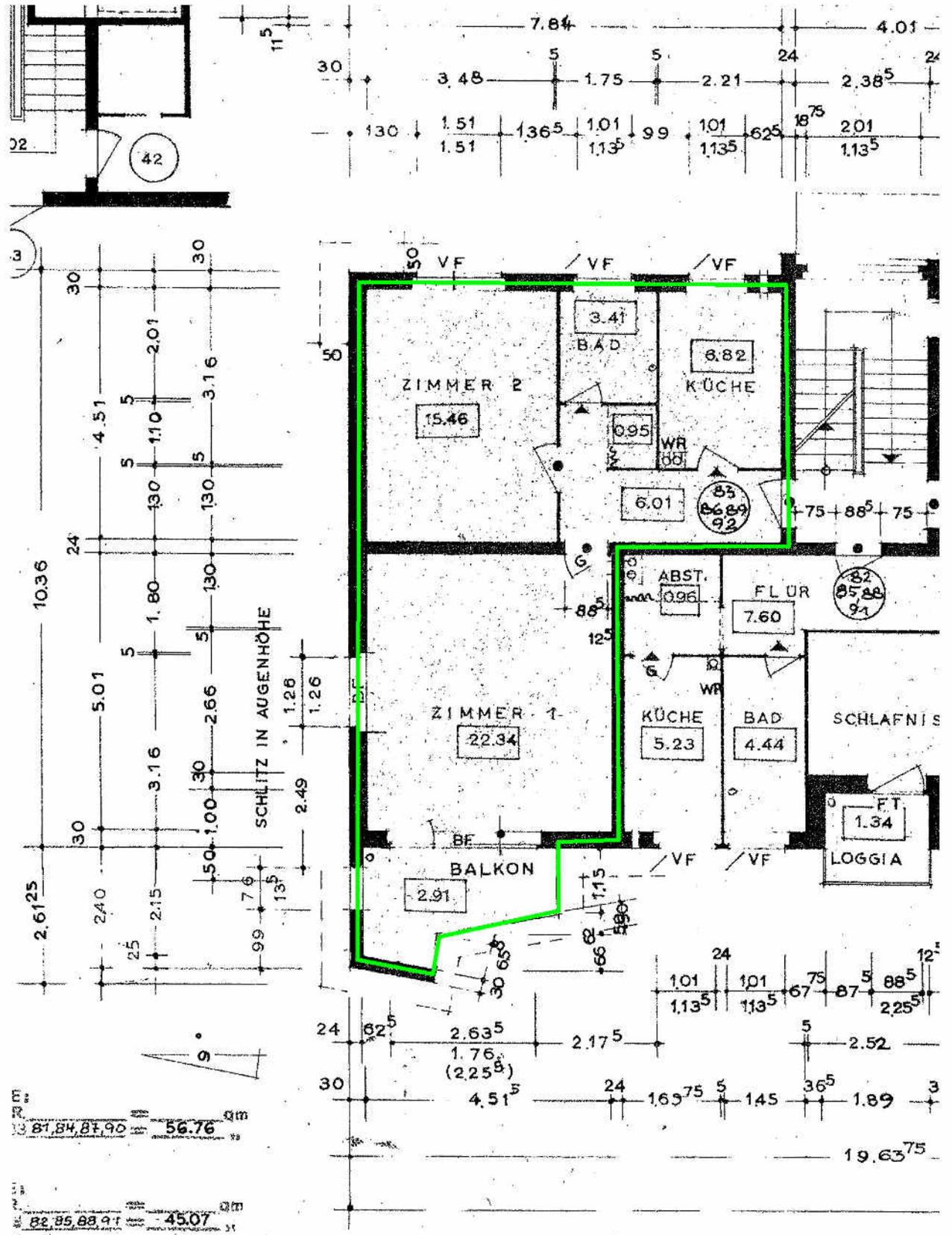


Anlage 7 Grundriss Keller (Aufgang Wilhelmsaue 5 A)
Grundstück Badensche Straße 34, Wilhelmsaue 3 - 5 A, 10715 Berlin





Anlage 9 Grundriss 7. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 92
Grundstück Badensche Straße 34, Wilhelmsau 3 - 5 A, 10715 Berlin



ALLE MASSE AM BAU ÜBERPRÜFEN!
ÖFFNUNGSMASSE DER PLATTENWÄNDE UND WEI



Anlage 10 Schnitt

Grundstück Badensche Straße 34, Wilhelmsaue 3 - 5 A, 10715 Berlin

