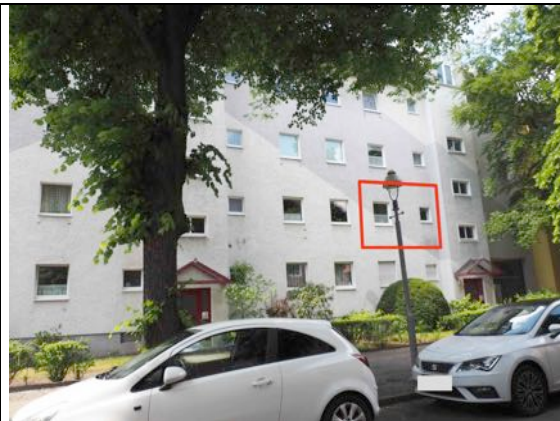


GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Charlottenburg Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
---	---



AZ: 70 K 16/24
34,30/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch von Schmargendorf Blatt 6147
am Grundstück
Salzbrunner Straße 11, 11A, 13,
14193 Berlin (Schmargendorf)
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit
Nr. 2 bezeichneten Wohnung und dem SNR
an dem Kfz-Stellplatz Nr. 9
erstellt am: 13.06.2024

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 ermittelt mit rd.

302.000,00 €

<u>postalische Anschrift:</u>	Salzbrunner Straße 11, 14193 Berlin
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei, Nutzung durch die Miteigentümerin
<u>Lage:</u>	in Schmargendorf, gute Infrastruktur, gute Wohnlage gem. Mietspiegel
<u>Denkmalschutz:</u>	nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet
<u>Kurzbeschreibung GE:</u>	Wohnzeile mit 3 Aufgängen, unterkellert, 4 Vollgeschosse, ausgebautes DG, Kfz-Stellplätze im Hof im SNR
<u>Kurzbeschreibung WE:</u>	gelegen im 1. OG links (vom Treppenlauf aus gesehen), bestehend aus Flur, Bad, Küche (jeweils mit Fenster), ein großer Wohnraum, Loggia
<u>Wohnfläche:</u>	57,51 m ²
<u>Hausgeld:</u>	224,65 €, inkl. 17,25 € Instandhaltungsrücklage
<u>Kurzbeschreibung SNR Kfz-Stellplatz:</u>	SNR Stellplatz Nr. 9 im Carport, verschließbares Zufahrtstor zum Hof
<u>Bauzustand:</u>	Das Gemeinschaftseigentum ist instand gehalten und gepflegt.
<u>Baujahr:</u>	um 1965

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 15 Fotos.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	Objekt Salzbrunner Straße 11, 11 A, 13, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der WE Nr. 2 und dem SNR an dem Kfz-Stellplatz Nr. 9 34,30/1.000 Miteigentumsanteil Grundbuch von Schmargendorf, Blatt 6147 postalische Anschrift Salzbrunner Str. 11, 14193 Berlin Vertragszustand vertragsfrei, Nutzung durch die Miteigentümerin Hausgeld/Monat: 224,65 € inkl. 17,25 € Instandhaltungsrücklage Wohnlage: gut gemäß Mietspiegel Wertermittlungstichtag: 23.05.2024
Straßenfassade	
	Gemeinschaftseigentum Baujahr: um 1965 Denkmalschutz: nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet Kurzbeschreibung Wohnzeile mit 3 Aufgängen, unterkellert, 4 Vollgeschosse, ausgebautes DG, 4 Garagen und 10 Kfz-Stellplätze (Carport) im Hof, Zufahrt zum Hof mit abgeschlossenem Tor Bauzustand Bausubstanz instand gehalten Heizung: zentral / WW: dezentral Keller: im Gemeinschaftseigentum
Hoffassade	
	Sondereigentum WE 2 Wohnfläche gemäß TE: 57,51 m² Kurzbeschreibung: Lage im Aufgang Salzbrunner Str. 11 im 1. OG links (vom Treppenlauf aus gesehen), Wohnung bestehend aus einem großen Wohnraum mit Parkett, mit Loggia zum Garten, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Flur Wohnung zeitgemäß, Bad gefliest, Wanne, Doppelwaschbecken, WC SNR am Kfz-Stellplatz Nr. 9 im hinteren Garten unter dem Carport, Keller zur Nutzung
SNR Kfz-Stellplatz Nr. 9	
	
Grundriss WE 2	Flurkarte - Ausschnitt -

Verkehrswert: rd. 302.000,00 €

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Baubehördliche Beschränkungen	
2.2	Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts	8
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	10
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Vertragsverhältnis	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung	12
	- etwaige Reparaturen	
	- etwaige Bauauflagen	
	- etwaiger Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	13
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Bodenwert	14
3.3	Vergleichswertermittlung	14
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	20
3.5	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes	21
4.	Anlagen	22
4.1	Plan der Grunddienstbarkeiten	22
4.2	Auszug aus der Flurkarte	23
4.3	Grundrisse / Plan SNR	25
4.4	Literaturverzeichnis	27
4.5	Fotodokumentation	28

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	34,30/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Salzbrunner Straße 11, 11A, 13, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung WE 2 und dem Sondernutzungsrecht (SNR) an dem Kfz-Stellplatz Nr. 9
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Teilungsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	23.05.2024
Ortstermin:	23.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	- XXX (Miteigentümerin) - XXX (RA) - Frau Ruth Plaul, Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude, innen und außen - Wohnung Nr. 2 - Kfz-Stellplatz Nr. 9 - Außenanlagen
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin online) - Auszug Kaufpreissammlung (GAA Berlin online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online-Auskunft zur Stadtplanung - Wirtschaftsplan 2024 (vom 25.09.2023) - Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 19.10.2023

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1. Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im: Grundbuch von Schmargendorf
Amtsgericht: Charlottenburg
Grundbuch: Blatt 6147

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Schmargendorf Flur 2

34,30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 41/3 2.498 m² Gebäude- und Freifläche Salzbrunner Straße 11, 11A, 13
verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung und Änderung vom 20.12.1993 /
05.05.1994 und dem zugehörigen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom
06.12.1993 mit WE 2 bezeichneter Wohnung.
Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 9 verbunden,
gemäß Bewilligung vom 01.08.1994.

Abteilung I:

Eigentümer: 5.1 XXX
zu ½

5.2 XXX
5.3 XXX
5.4 XXX
- zu 5.2 bis 5.4 in Erbengemeinschaft zu ½

Abteilung II

1/1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berlin-Schmargendorf Blatt 2784 gemäß Bewilligung vom 11.November 1978.*¹

6/1 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 13.03.2024.

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.
Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung und Änderung vom 20.12.1993 / 05.05.1994 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

25 Wohneinheiten mit der Bezeichnung:	Nr. WE 1 bis WE 2 und WE 4 bis WE 26
1 TE-Einheit im 1.OG rechts mit der Bezeichnung:	TE 3

Sondernutzungsrechte: Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen 1 bis 10 und an den Garagen 1 bis 4 sind bestellt.

Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

*¹

Der Plan der Grunddienstbarkeit ist Anlage 1 im Gutachten. Die Grunddienstbarkeit wird im Gutachten wertneutral behandelt.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (Auskunft vom 22.05.2024 in der Akte der SV).

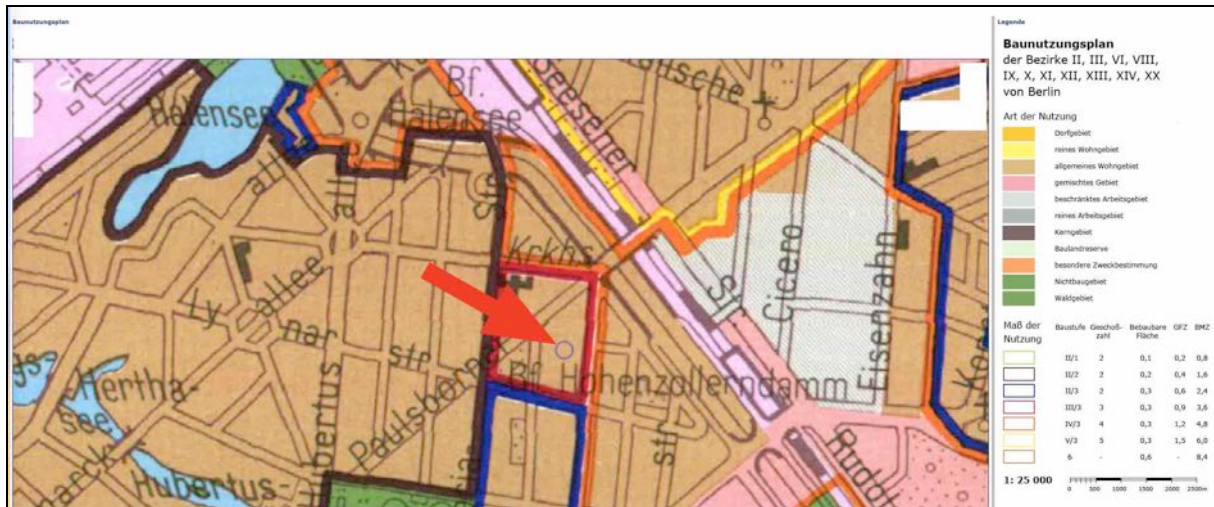
Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz (online-Auskunft aus der Denkmaldatenbank vom 22.05.2024).

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

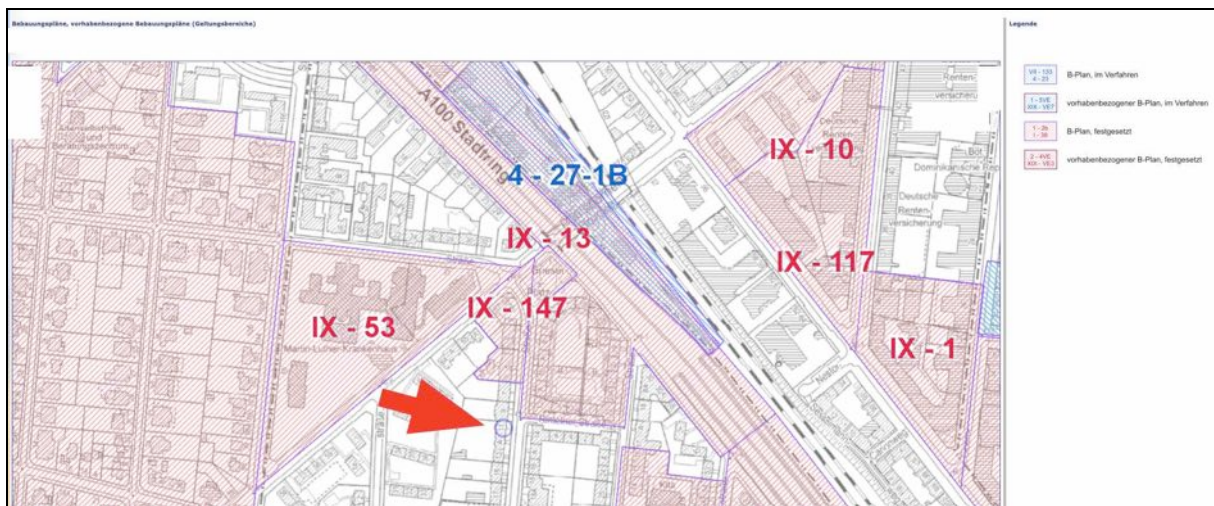
Baubehördliche Beschränkungen: Baubehördliche Beschränkungen, über die stadtplanerischen Festlegungen hinaus, sind nicht aktenkundig geworden.

Stadtplanerische Festlegungen: Das Grundstück liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Stadtverordnungs- oder eines Entwicklungs-Stadtumbau-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Umlegungsgebietes. Gemäß Flächennutzungsplan (aktuelle Arbeitskarte) liegt es im allgemeinen Wohngebiet mit einer Baustufe III/3, GFZ 0,9, 4 Geschosse. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Umweltzone.

Baunutzungsplan



Bebauungsplan



2.2 Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts

Lagebeschreibung

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin, 3.878.100 Einwohner (Stand 31.12. 2023)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf im Ortsteil Schmargendorf
Flughäfen in Berlin	BER

Bevölkerungsstruktur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Einwohner	343.081 (Stand 31.12.2023)
davon in Schmargendorf	24.133 (Stand 31.12.2023)

Der Bezirk ist in 7 Ortsteile aufgeteilt.

Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



Mikrolage (innerörtliche Lage)

Das Bewertungsobjekt ist in Schmargendorf im Südosten des Bezirks gelegen. Schmargendorf ist ein urbaner Ortsteil mit verdichteter Bebauung und zugleich begrünten Bereichen in offener Bebauung mit guter Infrastruktur. Die Salzbrunner Straße ist ruhig gelegen mit wenig Durchgangsverkehr. Die Bebauung in der direkten Umgebung besteht im wesentlichen aus geschlossener, gut sanierter oder neu erstellter Wohnbebauung mit überwiegend 5 bis 6 Geschossen. Sie verläuft zwischen Hohenzollerndamm und Paulsborner Straße.

Verkehrsanbindung

Das Objekt ist verkehrsgünstig gelegen mit guten Anschlüssen an den ÖPNV. In ca. 1,5 km Entfernung erreicht man den Stadtring A 100 (Auffahrt z. B. Hohenzollerndamm).

City West	ca. 20 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 35 Minuten mit der BVG (Alex)

U-Bahn	U-Bahnhof Kostanzer Straße in ca. 15 Minuten mit der BVG
S-Bahn	S-Bahnhof Hohenzollerndamm fußläufig in ca. 8 Minuten erreichbar (650 m)
Bus	in ca. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb einer Umweltzone.



Infrastruktur

In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gaststätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und Kindereinrichtungen.

Immissionen:

Immissionen gem. Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm (Tag, Abend, Nacht) 55-59 dB(A). Die Lärmbelastung ist als niedrig einzustufen.



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Das Bewertungsgrundstück besteht, wie schon beschrieben, aus einer Wohnzeile mit 3 Aufgängen, 4 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Keller. Im Hof befinden sich 10 Kfz-Stellplätze im Carport und 4 Einzelgaragen in Reihe. Die Hausdurchfahrt ist mit einem Tor verschlossen. Die Baulinie des Gebäudes wurde zurückgesetzt und ein Vorgarten, entsprechend der Umgebungsbebauung, angeordnet. Die Fassade weist die in diesen Baujahren übliche schlichte Gestaltung auf.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag wurde das Objekt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es ist aufgeteilt in 26 Einheiten (25 Wohnungen, 1 Teileigentumseinheit).

Baujahr: um 1965
Dachaufstockung (3 WE) um 1994

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand:

Das Gebäude weist eine solide Bauweise auf und ist bezüglich des Bauzustandes als modernisiert und instand gehalten einzustufen. Das Gebäude vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Energiepass:

Ein Energiepass vom 17.08.2018 wurde vorgelegt.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / vermutlich Mauerwerk (übliche Bauweise im Baujahr)
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton (übliche Bauweise im Baujahr)
Dach:	ausgebautes Dachgeschoss
Fassade:	Glattputz mit Loggien an der rückwärtigen Fassade

Treppenhaus: Massivtreppe mit Terrazzobekleidung, Holztreppengeländer, Wechselsprechanlage

Fenster: Isolierglasfenster

Türen: glatte Türen aus der Entstehungszeit des Gebäudes

Keller: Keller saniert, beschichteter Estrichboden

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung: zentrale Heizung
dezentrale WW-Versorgung mit elektrischen Durchlauferhitzern

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis: vertragsfrei, Nutzung durch einen Miteigentümerin

Wohnfläche: 57,51 m² gemäß Teilungserklärung
Wohngeld: 224,65 € inkl. 17,25 € Instandhaltungsrücklage

Der Wohnung Nr. 2 steht ein Keller zur Verfügung.

WEG-Verwaltung: ProLine GmbH Marketing und Management für Immobilien
Bundesallee 66
12161 Berlin

Beschreibung der Wohnung WE 2

Die Wohnung ist im 1. Obergeschoss links (vom Treppenlauf aus gesehen) gelegen. Konzipiert wurde sie mit 2 Räumen, Küche, Bad mit Vorraum, Loggia und Einbauschränk im Flur. Zwischen den beiden Wohnräumen wurde die Trennwand entfernt. Nunmehr gibt es 2 Zugänge zum Balkon und einen großen Wohnraum. Die Trennwand zwischen Vorraum zum Bad und Bad wurde bei der Baderneuerung um 2008 ebenfalls entfernt und das Bad um diese Fläche vergrößert. Die Wohnung ist mit Isolierglasfenstern ausgestattet. Es steht ein Keller zur Verfügung (Gemeinschaftseigentum).



Grundriss Wohnung 2

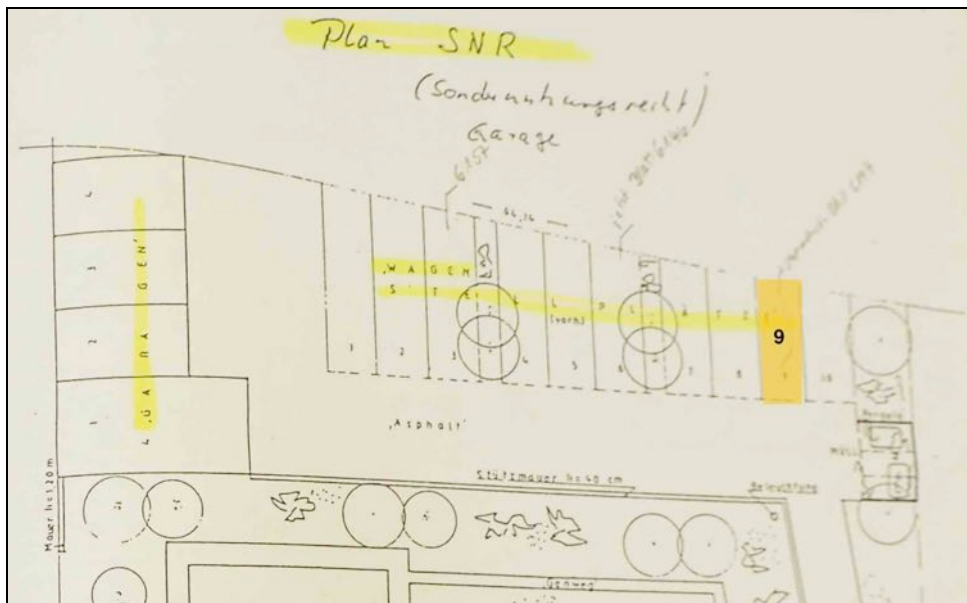
Beschreibung der Räume im Einzelnen

- Flur: Parkettboden, erschließt alle Räume, Einbauschränk
- Wohnraum: Parkettboden, 2 Zugänge zur Loggia
- Loggia: Fliesenboden
- Bad: Fliesenboden, Wandfliesen ca. 2 m hoch, Ausstattung mit Doppelwaschbecken, Wanne, WC, Stellplatz für Waschmaschine
- Küche: Einbauküche (nicht Bestandteil / nicht bewertet), Fliesenspiegel

Sondernutzungsrecht

Der Wohnung im Sondernutzungsrecht zugeordnet ist der Kfz-Stellplatz Nr. 9 im hinteren Hofbereich unter dem Carport. Die Stellplätze und der Hof sind mit einem abschließbaren Tor gesichert.

Plan Sondernutzungsrechte



2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist am Gemeinschaftseigentum zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden.

Weitere Daten konnten nicht ermittelt werden.

Bauauflagen

Etwaige Bauauflagen sind nicht aktenkundig.

Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde zum Ortstermin nicht festgestellt und ist auch nicht aktenkundig.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Der Innenhof ist gepflegt. Die Zufahrt zu den Carports und Garagen im Hof ist mit Bitumen befestigt. Es sind Abnutzungerscheinungen am Belag deutlich sichtbar. Die Befestigung der Gebäudedurchfahrt besteht aus großformatigen Platten. Die restliche Hoffläche ist begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Grunddienstbarkeit

Es ist eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten des Grundstücks Salzbrunner Straße 9 im Grundbuch eingetragen. Es betrifft vorrangig die Gebäudedurchfahrt. Der Lageplan dazu ist als Anlage 1 dem Gutachten angefügt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 34,30/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Salzbrunner Straße 11, 11A, 13, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. WE 2 und dem SNR am Stellplatz Nr. 9 ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen), das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Im Gutachten wird der Bodenwert lediglich nachrichtlich ermittelt.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Zur Vergleichswertermittlung werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 16 / 33 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2 bewertet werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten nicht angewendet.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist das Ertragswertverfahren ein mögliches Verfahren. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben.

Das Vergleichswertverfahren ist durch die Verwendung der aus Vergleichskaufpreisen der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“, ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird. Er bildet damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwert

Nachrichtliche Mitteilung des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück:

- Bodenrichtwert	1.500 €/m²
- Bodenrichtwert-Nummer	1588
- Stichtag	01.01.2024
- gebietstypische Nutzungsart	W-Wohngebiet
- gebietstypische GFZ	1,0

3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Es stehen 16 Daten von Verkäufen im Jahr 2022 bis 2024 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine gute Wohnlage in Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

1/ Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• Wohnlage gut	Wertspannen Gutachterausschuss:	
• Baujahr 1950 bis 1990	Minimum Kaufpreis	2.697 €
• bezugsfrei	Maximum Kaufpreis	6.076 €
• Wohn-/Nutzfläche 35 bis 70 m ²	Mittelwert Kaufpreis:	4.626 €
• Ortsteil Schmargendorf		

2/ Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE
Verfügbarkeit	vertragsfrei
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil	Schmargendorf
Wohnungsart	Etagenwohnung
Verkaufsjahr	2022, 2023, 2024
Heizung	zentral
Wohnlage	gut
Loggia / Balkon	vorhanden
Baujahr	1955 bis 1980

Die Abfrage ergab 33 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2022 bis 2024, die nachfolgend näher betrachtet werden.

Anmerkung :					Ihr Wertermittlungsobjekt : Schmargendorf, Salzbrunner Straße 11																						
Einzeldaten																											
Nr.	Bz.	Jahr	Lfr.	V-Datum	Mod	Art	Bz	Vg	Flg	Umfg	Sw	Vf	WB	Endl	SM	WWarm	WKalt	DE	Miete	Viel	BRW	BRWZens	typSFZ	TNA	KF/m²	Kaufpreis	
1	04	2022	26	11.01.2022				13	1			1										4.000	1822	2,0	W	6.233	980.000
2	04	2022	105	26.01.2022				1	1			1										4.000	1822	2,0	W	2.964	185.000
3	04	2023	260	02.03.2023				1	1			1										4.000	1822	2,0	W	7.598	1.380.000
4	04	2023	485	09.03.2022				1	1			1										4.000	1822	2,0	W	5.438	359.000
5	04	2022	588	09.03.2022				1	1			1										4.000	1822	2,0	W	4.798	275.000
6	04	2022	647	25.03.2022				13	1			1										4.000	1822	2,0	W	6.361	1.005.000
7	04	2022	948	03.05.2022				1	1		1	1					255					4.000	1822	2,0	W	6.087	420.000
8	04	2022	1586	06.07.2022				1	1			1										4.000	1822	2,0	W	5.476	190.000
9	04	2022	1625	13.07.2022				1	1			1										2.200	2109	0,4	W	7.224	610.000
10	04	2023	24	13.01.2023				1	1		1	1										3.400	1822	2,0	W	4.171	239.000
11	04	2023	219	27.02.2023				1	1			1										1.900	1588	1,0	W	4.596	216.000
12	04	2023	587	28.04.2023				1	1			1										3.400	1822	2,0	W	4.925	165.000
13	04	2023	1007	12.06.2023				1	1			1										3.400	1822	2,0	W	5.198	525.000
14	04	2023	845	16.06.2023				1	1			1					374					3.400	1822	2,0	W	5.736	370.000
15	04	2023	928	22.06.2023				1	1			1										3.400	1822	2,0	W	5.747	290.000
16	04	2023	2124	27.06.2023				1	1			1					255					3.400	1822	2,0	W	4.712	270.000
17	04	2023	1102	31.07.2023				1	1			1					196					3.400	1822	2,0	W	4.306	150.000
18	04	2023	1189	14.08.2023				1	1			1					279					3.400	1822	2,0	W	5.294	360.000
19	04	2023	1398	20.09.2023				1	1			1										1.900	1588	1,0	W	4.682	265.000
20	04	2023	1488	26.09.2023				1	1			1					257					3.400	1822	2,0	W	2.697	130.000
21	04	2023	1468	04.10.2023				1	1			1										3.400	1822	2,0	W	4.870	262.000
22	04	2023	1511	12.10.2023				1	1			1					278					3.400	1822	2,0	W	5.391	345.000
23	04	2023	1886	21.11.2023				1	1			1										3.400	1822	2,0	W	5.000	325.000
24	04	2023	1792	23.11.2023				1	1			1					435					1.900	1588	1,0	W	4.699	740.000
25	04	2023	2048	28.12.2023				1	1			1										3.400	1822	2,0	W	3.922	200.000
26	04	2024	27	15.01.2024				1	1			1										1.500	1588	1,0	W	5.266	286.475
27	04	2024	28	15.01.2024				1	1			1										1.500	1588	1,0	W	4.974	281.525
28	04	2024	173	09.02.2024				1	1			1										1.500	1588	1,0	W	4.522	350.000
29	04	2024	347	19.02.2024				1	1			1										2.500	1822	2,0	W	4.478	150.000
30	04	2024	337	04.03.2024				1	1			1										2.500	1822	2,0	W	6.024	376.000
31	04	2024	501	25.03.2024				1	1			1										2.500	1822	2,0	W	3.394	240.000
32	04	2024	589	28.03.2024				1	1			1										2.500	1822	2,0	W	5.282	328.000
33	04	2024	707	02.04.2024				1	1			1					328					2.500	1822	2,0	W	4.985	329.000

Seite 44 4 99 von 4

33 Treffer

Die vollständige Tabelle mit allen Abfragekriterien befindet sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird als separate Tabelle dargestellt.

Bestandsdaten des Bewertungsobjekts:

- Lage im OT Schmargendorf
- gute Wohnlage
- Postleitzahl 14193
- Etagenwohnung / 1. OG
- mit Loggia
- Wohnfläche 57,51 m²
- Verfügbarkeit: vertragsfrei
- zentrale Heizung
- Bad
- Wohneigentum
- SNR Kfz-Stellplatz

Zuerst werden „Außreißer“ nach oben oder unten eliminiert. Das betrifft hier die Werte Nr. 2 und 20 (nach unten) und die Werte 3 und 9 (nach oben).

Die verbliebenen 29 Werte werden näher betrachtet und ggf. angepasst.
Übereinstimmung besteht bei folgenden Bewertungsfaktoren:

- Lage im OT Schmargendorf
- Bad
- zentrale Heizung
- gute Wohnlage
- Vertragszustand: bezugsfrei
- Postleitzahl 14193
- Loggia
- Wohneigentum

Abweichungen gibt es bei folgenden Bewertungsfaktoren: Geschosslage

Vergleichswerte mit Nr. 23 + 24 liegen im EG

Erdgeschosswohnungen sind in der Regel weniger nachgefragt und werden mit einem Zuschlag von 1 % angepasst.

Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz

Das SNR Kfz-Stellplatz wird als objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Auszug der Kaufpreisdaten:

Nr.	Vertr.jahr	Geschoss	Wohnfläche	KP/m2 Wohnfläche	Anp.faktor	angep. KP	Vergleichswert
1	2022	OG	157,24	6.233,00 €	1	6.233,00 €	
2	2022	OG	62,42	2.964,00 €			
3	2022	EG	181,60	7.599,00 €			
4	2022	OG	66,00	5.439,00 €	1	5.439,00 €	5.439,00 €
5	2022	OG	57,30	4.799,00 €	1	4.799,00 €	4.799,00 €
6	2022	OG	158,00	6.361,00 €	1	6.361,00 €	
7	2022	OG	69,00	6.087,00 €	1	6.087,00 €	6.087,00 €
8	2022	OG	34,70	5.476,00 €	1	5.476,00 €	5.476,00 €
9	2023	OG	84,44	7.224,00 €			
10	2023	OG	57,30	4.171,00 €	1	4.171,00 €	4.171,00 €
11	2023	OG	47,00	4.596,00 €	1	4.596,00 €	4.596,00 €
12	2023	OG	33,50	4.925,00 €	1	4.925,00 €	4.925,00 €
13	2023	OG	101,00	5.198,00 €	1	5.198,00 €	5.198,00 €
14	2023	OG	64,50	5.736,00 €	1	5.736,00 €	5.736,00 €
15	2023	OG	50,46	5.747,00 €	1	5.747,00 €	5.747,00 €
16	2023	OG	57,30	4.712,00 €	1	4.712,00 €	4.712,00 €
17	2023	OG	34,20	4.386,00 €	1	4.386,00 €	4.386,00 €
18	2023	OG	68,00	5.294,00 €	1	5.294,00 €	5.294,00 €
19	2023	OG	56,60	4.682,00 €	1	4.682,00 €	4.682,00 €
20	2023	OG	48,20	2.697,00 €			
21	2023	OG	53,80	4.870,00 €	1	4.870,00 €	4.870,00 €
22	2023	OG	64,00	5.391,00 €	1	5.391,00 €	5.391,00 €
23	2023	EG	65,00	5.000,00 €	1,01	5.050,00 €	5.050,00 €
24	2023	EG	157,49	4.699,00 €	1,01	4.745,99 €	54.745,99 €
25	2023	OG	51,00	3.922,00 €	1	3.922,00 €	
26	2024	OG	54,4	5.266,00 €	1	5.266,00 €	5.266,00 €
27	2024	OG	56,60	4.974,00 €	1	4.974,00 €	4.974,00 €
28	2024	OG	77,40	4.522,00 €	1	4.522,00 €	4.522,00 €
29	2024	OG	33,50	4.478,00 €	1	4.478,00 €	4.478,00 €
30	2024	OG	62,42	6.024,00 €	1	6.024,00 €	6.024,00 €
31	2024	OG	70,72	3.394,00 €	1	3.394,00 €	
32	2024	OG	62,10	5.282,00 €	1	5.282,00 €	5.282,00 €
33	2024	OG	66,00	4.985,00 €	1	4.985,00 €	4.985,00 €
						146.445,99 €	127.902,88 €

Nachfolgend werden die Kaufpreise auf Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt geprüft und Abweichungen angepasst.

Aus den nunmehr zu berücksichtigenden angepassten 29 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: $146.745,99 \text{ €} / 29 \text{ Kauffälle} = \text{rd. } 5.060 \text{ €/m}^2$

Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen. Das betrifft folgende 4 Werte: Wert 25 und 31 (Abweichung nach unten) und 1 und 6 (Abweichung nach oben).

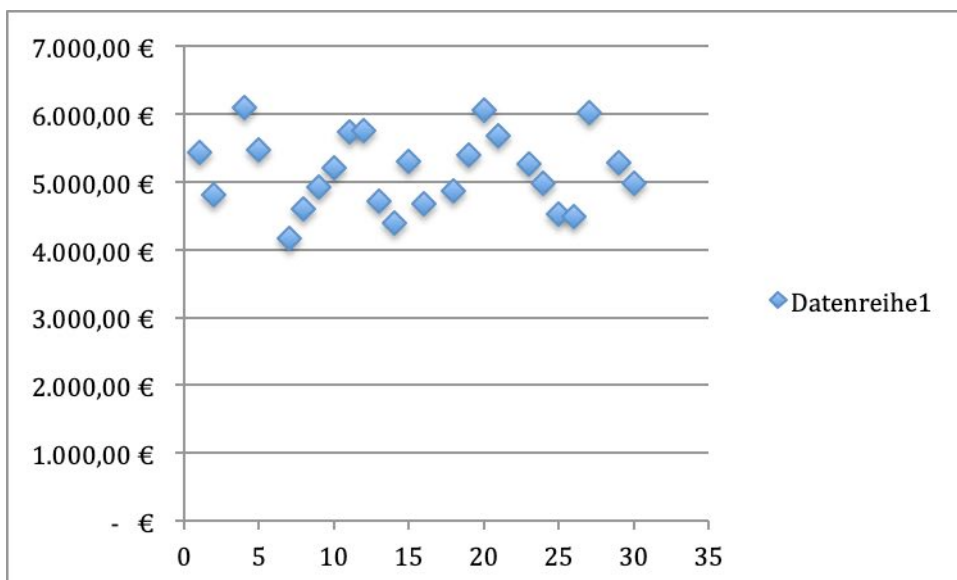
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 25 Werte: 4, 5, 7, 8, 10-19, 21-24, 26-30, 32 und 33

Summe der Werte: $127.902,88 \text{ €} / 25 \text{ Werte} = \text{rd. } 5.116 \text{ €}$

angepasster Vergleichswert: rd. 5.116 €/m²

Der angepasste Vergleichswert von rd. 5.116 €/m² befindet sich ebenfalls innerhalb der Kaufpreisspanne der getätigten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin (überschlägliche Darstellung in der Immobilienpreisinfo).

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise zum die 5.000 € gruppieren.

Der angepasste Vergleichswert beträgt rd. 5.116 €/m².

$\text{Wohn-/Nutzfläche } 57,51 \text{ m}^2 \times 5.116 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 294.221 \text{ €}$

Der angepasste Vergleichswert für die Räume WE 02 beträgt: rd. 294.221 €

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **302.000,00 €** ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 34,30/1.000 am Grundstück

Salzbrunner Straße 11, 11A, 13 in 14193 Berlin (Schmargendorf)

**und dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 und Sondernutzungsrecht
am Kfz-Stellplatz Nr. 9**

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 mit**

rd. 302.000,00 €

in Worten: Dreihundertzweitausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 13.06.2024

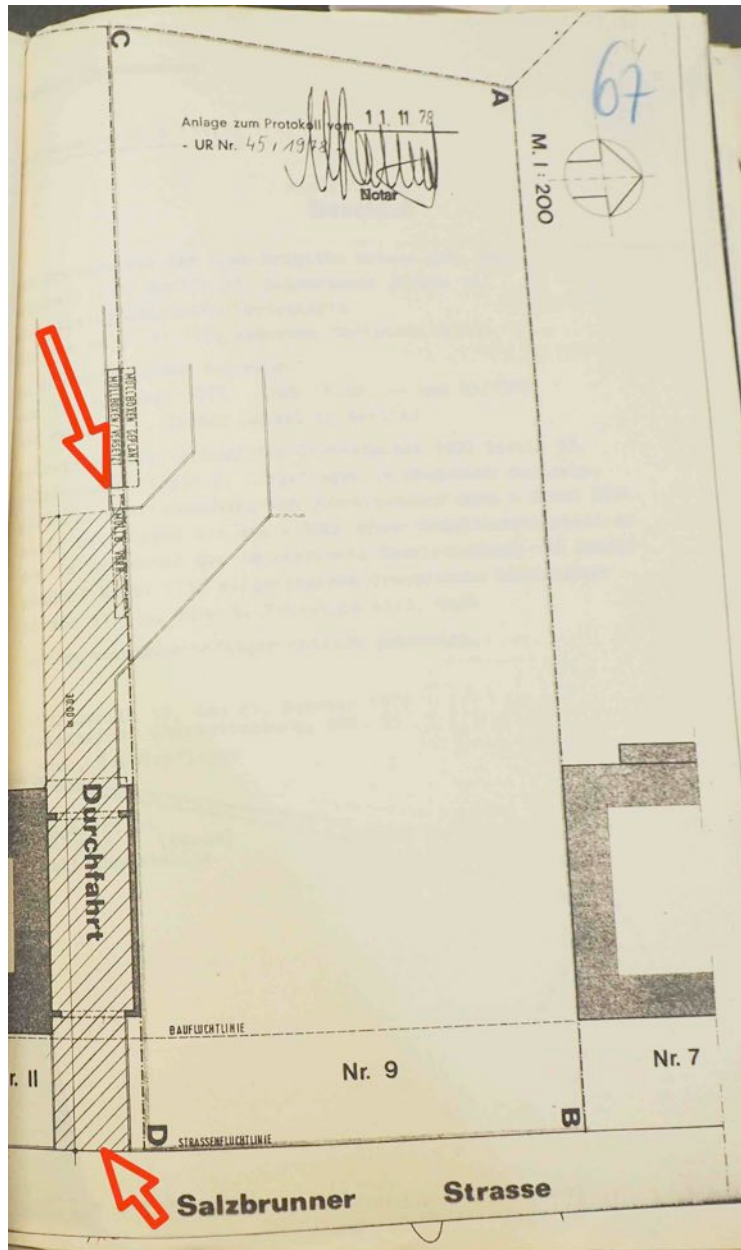
Unterschrift

3.5 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (Auskunft vom 20.05.2024 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.
Wohngeld: 224,65 €/Monat inkl. 17,25 € Instandhaltungsrücklage
gültig ab 01.01.2024
- c. Die Wohnung ist vertragsfrei und wird durch die Miteigentümerin Frau XXX genutzt.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energieausweis vom 17.08.2018 wurde vorgelegt.

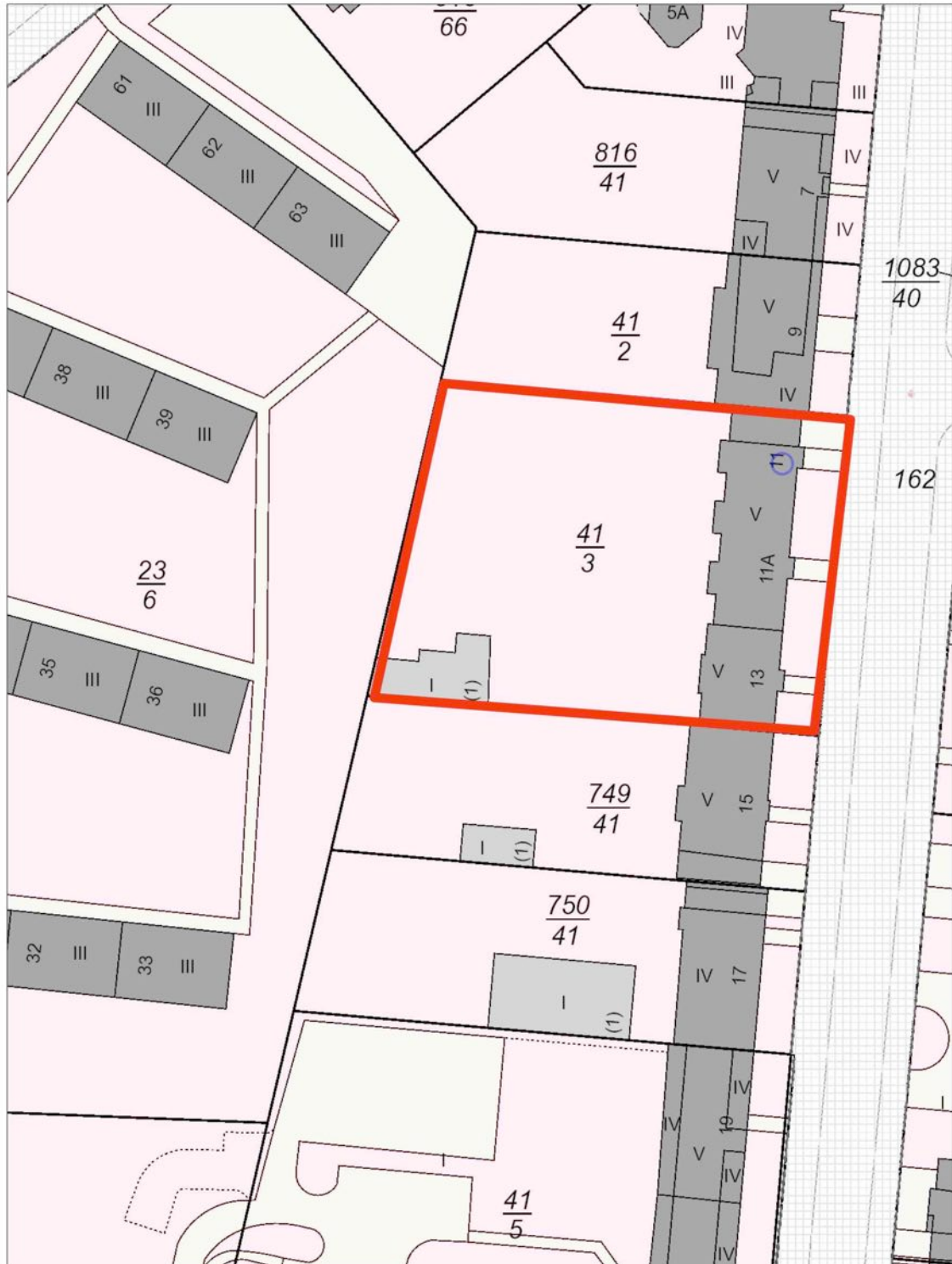
4. Anlagen

4.1 Plan Grunddienstbarkeit (unentgeltliches Fahr- und Wegerecht)



4.2 Flurkarte

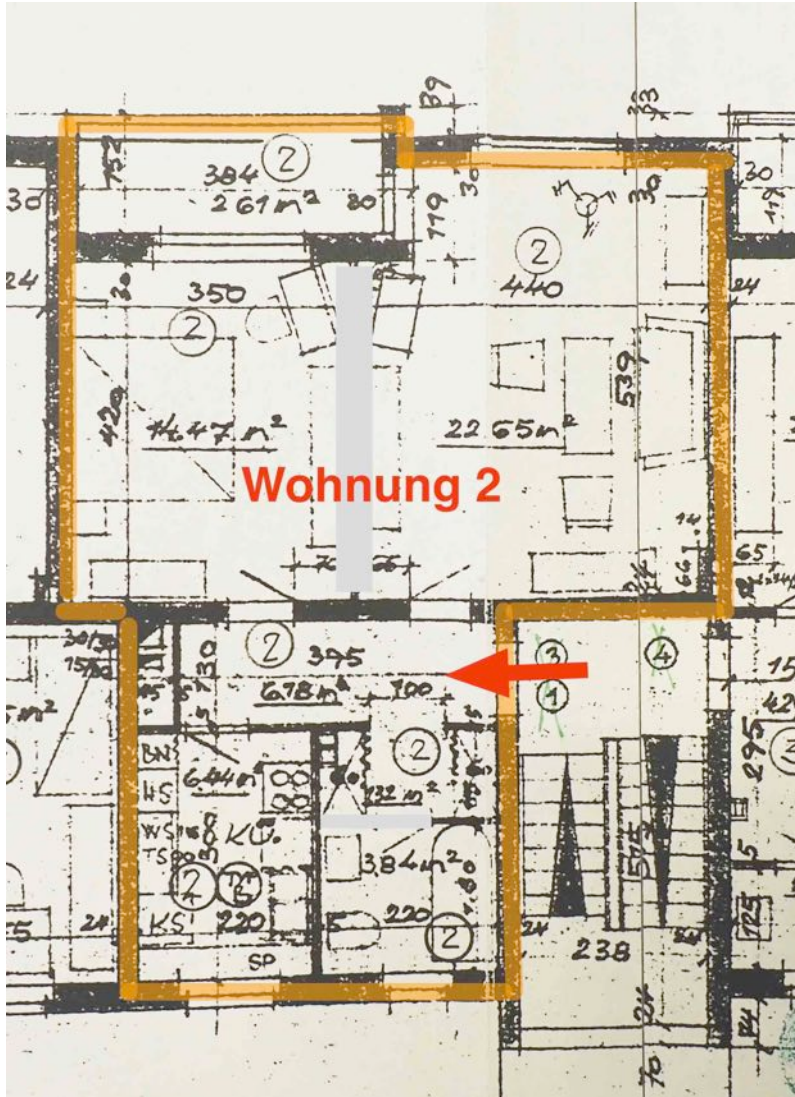
ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



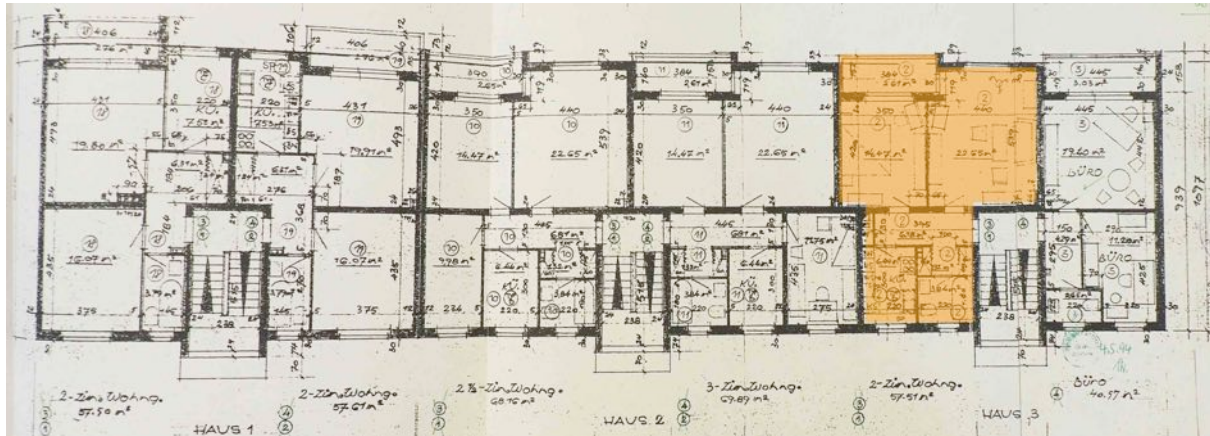
Luftbilder
Google maps

4.3 Grundrisse (nicht maßstäblich)

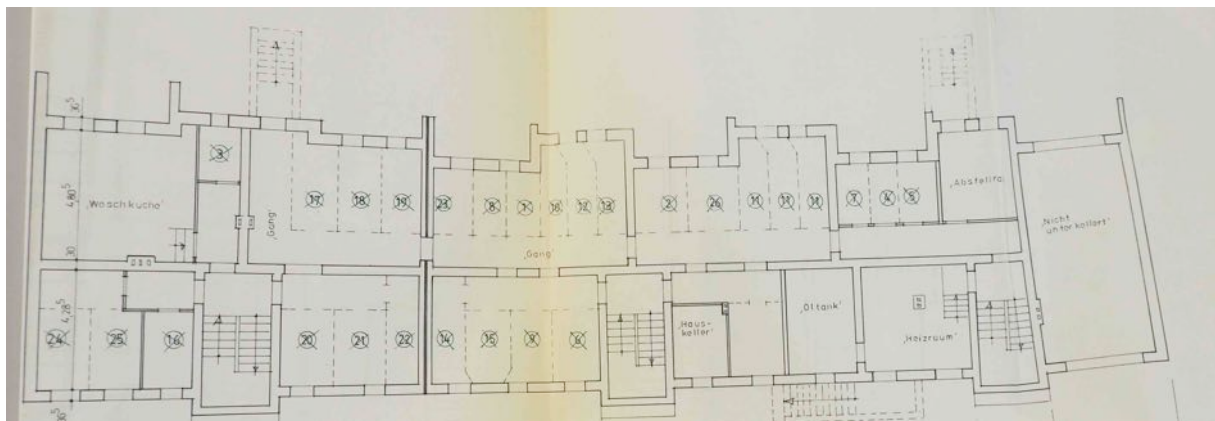
Grundriss Wohnung 2



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Keller



4.4 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|--|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) 2022 vom 14.07.2021 |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Modell zur Ableitung der
wirtschaftl. Restnutzungsdauer | Anlage 4, veröffentlicht im Amtsblatt 22 vom
9.05.2023, GAA Berlin |
| - Auszug aus der Kaufpreissammlung | vom GAA veröffentlicht, basierend auf der aktuell
verfügbaren Kaufpreissammlung |

Wesentliche Literatur:

- | | |
|------------------|---|
| - Sommer/Piehler | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die
Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|------------------|---|

4.5 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.