

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin	Auftragnehmer: 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 21/22

53,674/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch von Schmargendorf Blatt 7743
am Grundstück
Plöner Straße 25 / Ecke Berkaer Straße
14193 Berlin-Schmargendorf
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 6
mit Keller
erstellt am: 23.09.2022

Der Verkehrswert wurde zum **Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 26.08.2022** ermittelt mit rd.

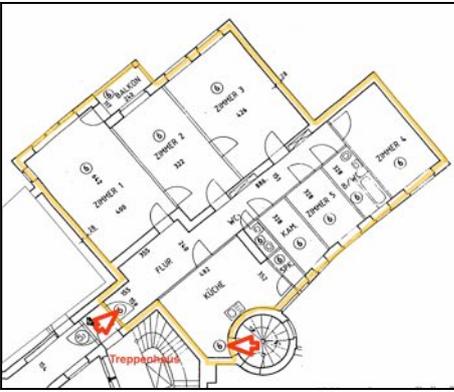
775.000,00 €

Wohnfläche:	ca. 151,61 m ²
postalische Anschrift:	Plöner Straße 25, 14193 Berlin (Schmargendorf)
Vertragszustand:	vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümer
Lage:	in Schmargendorf, gute Infrastruktur, gute Wohnlage gem. Mietspiegel
Kurzbeschreibung GE:	Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, zweiflügliges Eckgrundstück mit Lichthof, 4 Vollgeschosse, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, zentrale Gas-Heizung mit zentraler WW-Versorgung
Kurzbeschreibung WE 6	
gem. Aktenlage:	Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden! Lage in Richtung Berkaer Straße im 1. OG rechts (vom Treppenlauf aus), bestehend aus drei größeren Wohnräumen mit einem Balkon zur Straße, drei kleineren Räumen zum Innenhof sowie Flur/Diele, Bad, Speisekammer und Küche jeweils mit Fenster und einem zweiten WC, 2. Zugang vom hinteren Treppenhaus (Wendeltreppe) zur Küche
Bauzustand:	Das Gemeinschaftseigentum ist instand gehalten und gepflegt.
Baujahr:	um 1912

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 17 Fotos. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Plöner Straße 25 / Ecke Berkaer Straße, 14193 Berlin Sondereigentum an der WE 6 mit Keller 53,674/1.000 Miteigentumsanteil Grundbuch von Schmargendorf, Blatt 7743 postalische Anschrift Plöner Straße 25, 14193 Berlin (Schmargendorf) Vertragszustand vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümer Wohnlage: gut gemäß Mietspiegel</p> <p>Wertermittlungsstichtag: 26.08.2022</p>
<p>Straßenansicht Berkaer Straße / Plöner Straße</p> 	<p>Baujahr: um 1912 kein Denkmalschutz Gemeinschaftseigentum Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung als zweiflügeliges Eckgrundstück mit Lichthof, EG, 3 Obergeschossen und ausgebautem DG, unterkellert, 2 Garagen im Keller, zentraler Gas-Heizung mit zentraler WW-Versorgung, überwiegend Wohnnutzung. Das Grundstück ist gepflegt und wird instandgehalten. Reparaturrückstau ist nicht offensichtlich geworden. Schmargendorf ist ein grüner Stadtteil mit guter Infrastruktur und guter Anbindung an den ÖPNV und die Stadtautobahn.</p>
<p>Umgebungsbebauung Plöner Straße</p> 	<p>Sondereigentum Wohnfläche gemäß TE: ca. 151,61m² Die Wohnung 6 konnte nicht besichtigt werden. Lage im Objekt: 1. OG rechts (vom Treppenlauf aus gesehen) Die Wohnung ist zur Berkaer Straße und zum Hof gelegen. Sie verfügt über einen 2. Zugang (ehemaliger Dienstbotenaufgang). Aufteilung gemäß Aktenlage: Flur/Diele, 3 größere Wohnräume mit einem Balkon zur Straße gelegen, 3 kleinere Räume zum Hof gelegen, Bad und Küche mit Speisekammer, jeweils mit Fenster, innen liegendes separates WC, zweiter Zugang zur WE von der Küche aus (Wendeltreppe). Im Gutachten wird eine zeitgemäße gute Ausstattung unterstellt.</p>
<p>Berkaer Straße - Lage der WE 6 -</p>  <p>Grundriss Wohnung 6</p>	 <p>Ausschnitt Flurkarte</p>

Verkehrswert: rd. 775.000,00 €

1

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
	- 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	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung	10
2.5	Instandhaltung / Modernisierung	12
	- zu Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	12
3.2	Vergleichswertermittlung	13
3.3	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	17
3.4	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes	18
4.	Anlagen	19
4.1	Auszug aus der Flurkarte	19
4.2	Grundrisse	20
4.3	Literaturverzeichnis	24
4.4	Fotodokumentation	25

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	53,674/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Plöner Straße 25 / Ecke Berkaer Straße, 14193 Berlin (Schmargendorf), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nummer 6 und Keller
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	26.08.2022
Ortstermin:	26.08.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Plaul, Sachverständige
Teiltermin Gemeinschaftseigentum:	22.09.2022 - Beauftragter der WEG-Verwaltung (Hauswart) - Frau Plaul, Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude, innen und außen, Gemeinschaftsräume - Außenanlagen - Keller
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 für 2022 - Energiepass vom 07.02.2018 - Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 05.10.2021

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 Gutachtauftrages. 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 7743

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Schmargendorf, Flur 1

53,674/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 7/8 1.223 m² Gebäude- und Freifläche Plöner Straße 25 / Ecke
Berkaer Straße

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung
nebst Keller Nummer 6

Abteilung I:
Eigentümer: 4.1 / XXX
4.2 / XXX

- zu je ½ -

Abteilung II:

4.1 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1: Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Berlin,
vertreten durch die Staatsanwaltschaft Berlin

5.1 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2: Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Berlin,
vertreten durch die Staatsanwaltschaft Berlin

6.1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 04.07.2022

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 Änderungen vom 14.04.2000, 18.12.2000 und 12.06.2001 wurden eingesehen.

Gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung zu o.g. Teilungserklärung/Änderungen wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

17 Wohneinheiten mit den Nummern 1 bis 5, 5.1 und 6 -16 einschließlich der dazu gehörigen Kellerräume sowie die 2 Pkw-Stellplätze mit den Nummern 17 und 18 im Kellergeschoss

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 08.08.2022 im GA in der Akte der SV).

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz (online-Auskunft aus der Denkmaldatenbank vom 14.09.2022).



Anmerkung:

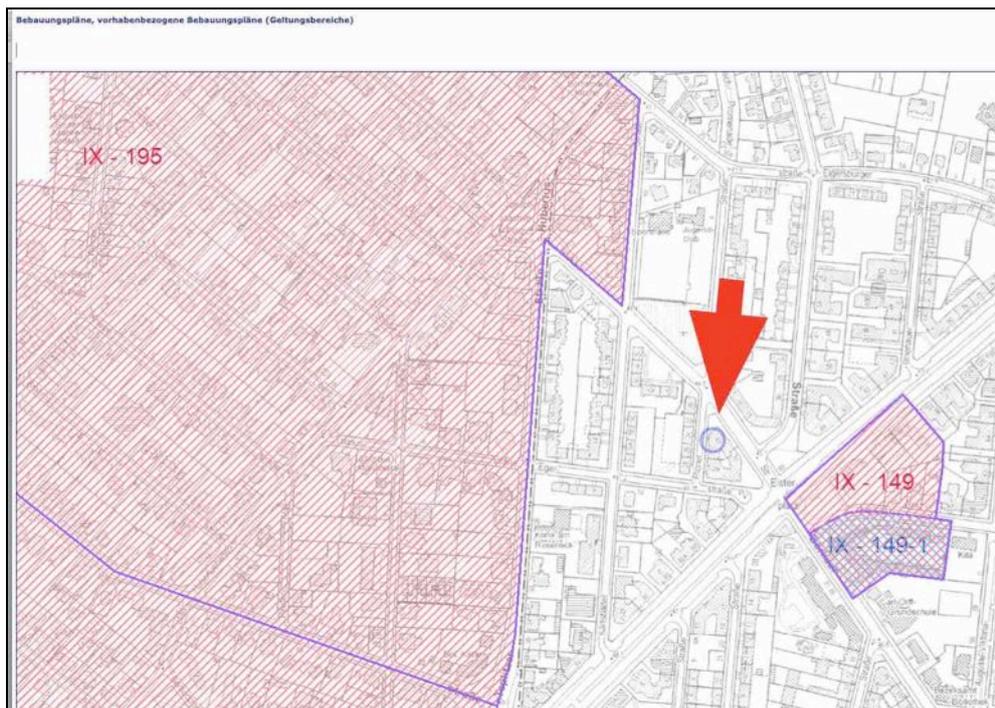
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Baubehördliche Beschränkungen:

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

Stadtplanerische Festlegungen:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplans im allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück liegt weiterhin nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, einer sozialen Stadt-, oder einer Erhaltungsverordnung oder eines Entwicklungs-, Stadtumbau-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Umlegungsgebietes. Städtebauliche Verträge existieren nicht (online Auskunft vom Geoportal Berlin).



2.2 Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts

Lagebeschreibung

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin, ca. 3.677.472 Mio. Einwohner (Stand 31.12. 2021)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf mit 7 Ortsteilen
Flughäfen in Berlin	BER

Bevölkerungsstruktur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Einwohner	ca. 333.998 (Stand 31.12.2021)
davon in Schmargendorf	ca. 22.481 (Stand 31.12.2021)

Der Bezirk ist in 7 Ortsteile aufgeteilt.

Wohnlage lt. Mietspiegel: gut

Schmargendorf ist zwischen AVUS und Grunewald gelegen.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Das Bewertungsobjekt ist im Ortsteil Schmargendorf gelegen. Schmargendorf ist ein grüner Ortsteil mit zugleich sehr guter Infrastruktur im Süden des Bezirks. Auf der Plöner Straße selbst ist in diesem Bereich geringer Verkehr zu verzeichnen (Anliegerverkehr). Auf der Berkaer Straße ist ebenfalls ein niedriges bis mittleres Verkehrsaufkommen bezüglich des Durchgangsverkehrs zu verzeichnen. Der Hohenzollerndamm mit hohem Verkehrsaufkommen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Plöner Straße und die Berkaer Straße sind mit Straßenbäumen begrünt. Das Quartier befindet sich zwischen Hohenzollerndamm (Südost), Grunewald (Südwest), Königsallee (Nordwest) und der A 115 im Nordosten. Die Bebauung in der direkten Umgebung besteht im wesentlichen aus geschlossener, gut sanierter oder neu erstellter Wohnbebauung mit überwiegend 4 bis 5 Geschossen. In Schmargendorf findet man auch kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. In der Nähe befindet sich der beeindruckende Bau des Rathauses von Schmargendorf am Berkaer Platz. Nahe gelegene Parks wie z. B. der Grunewald und der Messelpark sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

In ca. 2 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)

S+U-Bahn	S+U-Bahnhof Heidelberger Platz in ca. 10 Minuten mit der BVG
S-Bahn	S-Bahnhof Hohenzollerndamm 10 Minuten mit der BVG
Bus	in ca. 180 m Entfernung (Elsterplatz) fußläufig zu erreichen

Infrastruktur

In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gaststätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und Kindereinrichtungen. Geschäftsstraßen in der Nähe sind die Berkaer Straße, der Berkaer Platz und die Breite Straße.

Immissionen:

Immissionen gem. Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm (Tag, Abend, Nacht) > 50-60 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

Auf dem Bewertungsgrundstück Plöner Straße 25 wurde ein Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung als zweiflügliges Eckgrundstück errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Straßenseite ist durch Erkervorlagen, Zierrat, Bossen sowie Loggien und Balkone reich gegliedert. Die Hoffassaden sind einfach gestaltet.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich dem Augenschein nach auf Büronutzung im Erdgeschoss.

Baujahr: um 1912

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand:

Das Gebäude weist eine solide Bauweise auf und ist bezüglich des Bauzustandes als altersgemäß und gut gewartet einzustufen. Das Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Energiepass:

Eine Kopie des Energiepasses vom 07.02.2018 liegt vor. Es wird ein Endenergieverbrauchskennwert von 129 kWh/(m²·a) ausgewiesen.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / Mauerwerk (Außen- und Innenwände)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	ausgebautes Satteldach mit Dachgauben und seitlichen Giebeln
Treppenhaus:	Holztreppe mit Sisalbelag, Podeste und Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Parkett, Aufzug im Treppenauge Die gesamte Ausstattung des Treppenhauses inklusive der Briefkastenanlage stammen aus der Entstehungszeit des Gebäudes und wurden vermutlich aufwändig saniert. Das Treppenhaus vermittelt einen repräsentativen Eindruck.
Fenster:	verschieden Fenster (überwiegend Kastenfenster, teilweise Isolierglasfenster)
Türen:	Die Wohnungseingangstüren stammen aus der Entstehungszeit des Gebäudes und wurden sorgfältig aufgearbeitet. Die Hauseingangstür wurde erneuert.
Keller:	saniert, gestrichener Estrichboden, Ziegelmauerwerk mit Anstrich

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung:	zentrale Gasheizung
Warmwasserbereitung:	zentral

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümer
Wohnfläche:	ca. 151,61 m ² gemäß Teilungserklärung
Wohngeld:	rd. 450 €, gültig ab 01.01.2022, davon Instandhaltungsrücklage: rd. 112 €
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung der Wohnung 6

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Wie schon beschrieben, befindet sich die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts vom Treppenlauf aus gesehen. Es wird eine zeitgemäße, gute Ausstattung der Wohnung unterstellt. Vermutlich sind Stuck und Parkettböden zumindest teilweise vorhanden. Eine gesicherte Information steht nicht zur Verfügung. Aufgrund der guten Lage des Grundstücks und des guten und repräsentativen Zustands des Gebäudes halte ich die Einordnung in „gute Ausstattung“ für gerechtfertigt. Die Wohnung ist teilweise zur Berkaer Straße und teilweise zum Hof gelegen. Vom Treppenhaus gelangt man zuerst in einen kleinen abgeschlossenen Flur, in dem sich die Wohnungseingangstüren mit Zugang zu den Wohnungen Nr. 5.1 und 6 befinden.

Zur Wohnung 6 gehört gemäß Teilungserklärung der Keller Nummer 6.

Aufteilung der Wohnung nach Aktenlage

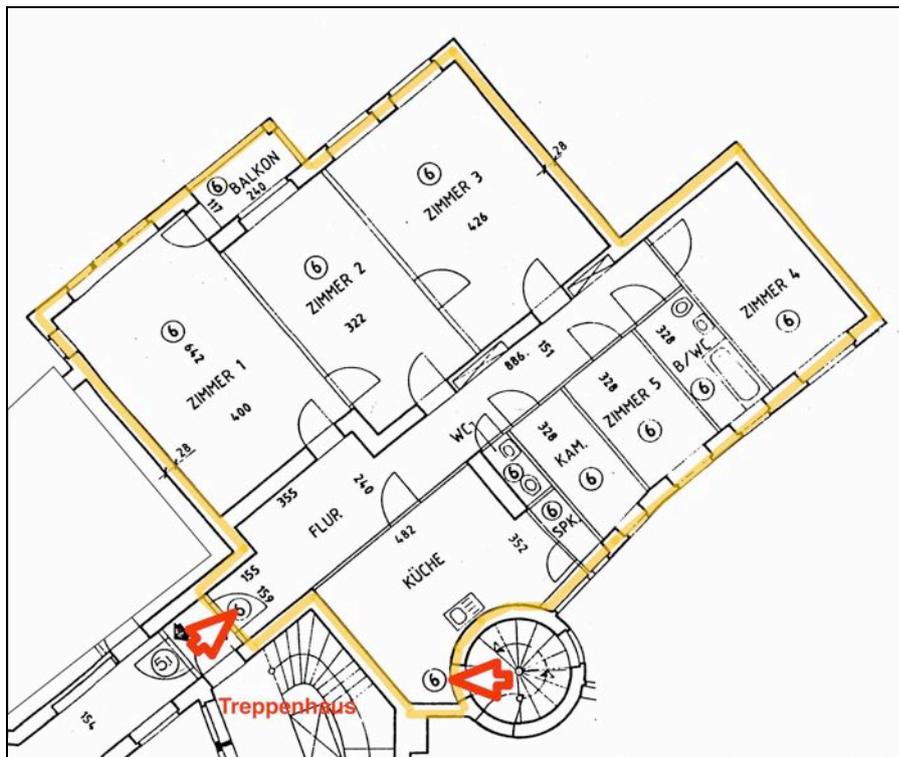
Der Flur erschließt alle Räume (außer der Speisekammer).

Räume zur Berkaer Straße gelegen:

- 3 größere Wohnräume, die miteinander durch Zwischentüren verbunden sind
- Zimmer Nr. 1 verfügt über einen Erker und den Zugang zum Balkon, der sich am Mittelzimmer (Nr.2) befindet

Räume zum Hof:

- Zimmer Nr. 4 und 5 sowie die „Kammer“ sind zum Hof orientiert
- Küche mit Speisekammer mit Fenster und Zugang zum hinteren Treppenaufgang (ehemaliger Dienstbotenaufgang)
- Bad mit Fenster
- innen liegendes separates WC



2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Die Gebäude werden regelmäßig instand gehalten, Reparaturen werden durchgeführt.

Für das Jahr 2022 beträgt die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage rd. 25.000 €.

Reparaturen

Größere Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten sind nicht beschlossen worden.

Der Hof wird 2022 neu gestaltet. Die Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

2013 und 2019 wurden Sanierungsarbeiten an Dach, Grundleitungen und an der Fassade durchgeführt.

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 kleine Innenhof ist gärtnerisch gestaltet. Die Zugänge zu den Treppenhäusern und Kellern sind befestigt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 53,674/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Plöner Straße 25, 14193 Berlin (Schmargendorf), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 und am zugehörigen Keller Nr. 6 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 EWV, vereinfachtes EWV, EWV 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 Einzelfalles, 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. Der Bodenwert wird lediglich nachrichtlich mitgeteilt, da er für die Vergleichswertermittlung nicht benötigt wird.

Bodenwert Nr. 1588 gemäß GAA Berlin, Stichtag 26.08.2022: 2.200 €/m² (bei GFZ 1,0)

Bodenwert Nr. 2558 gemäß GAA Berlin, Stichtag 26.08.2022: 1.900 €/m² (bei GFZ 0,4)

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 15/25 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.4 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.

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 wird das Ertragswertverfahren als mögliches anzuwendendes Verfahren angesehen.

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

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Es stehen 15 Daten von Verkäufen im Jahr 08/2020 bis 08/2022 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf alle Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf/Ortsteil Schmargendorf für verfügbare Wohnungen. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

1/ Für vermietete Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

- | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------|
| • alle Wohnlagen | Wertspannen Gutachterausschuss: | |
| • Baujahr 1890 bis 1930 | Minimum Kaufpreis | 3.945,00 € |
| • bezugsfrei | Maximum Kaufpreis | 8.039,00 € |
| • Wohnfläche 80 – 200 m ² | Mittelwert Kaufpreis: | 6.048,00 € |
| • Ortsteil Schmargendorf | | |

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

Abfrageparameter Bewertungsobjekt:

Vertragsgegenstand WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit 1-bezugsfrei
Ortsteil Schmargendorf
Postleitzahl 14193
Geschosslage Obergeschoss
Wohnfläche 151,61
Wohnungsart 1-Etagen-WE, 3-Maisonette-WE, 4-DG-WE, 6-Laden-WE
Verkaufsjahr 2022
Heizung zentral
Wohnlage gut
Aufzug ja
Balkon/Loggia ja

Die Abfrage ergab 25 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 08/2020 bis 08/2022, die nachfolgend näher betrachtet werden. Im ersten Schritt werden die „Ausreißer“ nach oben oder unten eliminiert. Das betrifft hier die Werte Nr. 4 und 21 (nach unten) und Nr. 7 und 14 (nach oben).

Ihr Wertermittlungsobjekt : Schmargendorf Plöner Straße 25

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	MoSt	Aus	Sc	Vg	Eg	Umig	Ew	Vf	WB	Enüf	GM	WWarm	WKalt	OK	Mietz	Viel	BBW	BRWZone	TypGFZ	TNA	KR/m²	Kaufpreis
1	04	2020	493	05.03.2020				1	1			1				124					4.000	1822	2,0	W	3.836	128.500
2	04	2020	1427	22.07.2020				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	5.378	1.000.000
3	04	2020	1801	10.09.2020				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	3.952	196.000
4	04	2020	1788	17.09.2020				1	1			1									2.100	1588	1,0	W	2.754	102.000
5	04	2021	305	23.02.2021				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	5.072	315.000
6	04	2021	655	31.03.2021				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	5.255	320.000
7	04	2021	1226	30.04.2021				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	8.039	1.230.000
8	04	2021	1241	18.05.2021				1	13			1				253					2.100	1588	1,0	W	3.687	250.000
9	04	2021	1377	02.06.2021				1	1			1				221					4.000	1822	2,0	W	4.994	325.000
10	04	2021	1406	10.06.2021				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	5.426	280.000
11	04	2021	1988	10.08.2021				13	1			1									4.000	1822	2,0	W	4.612	309.000
12	04	2021	2232	25.08.2021				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	4.811	789.000
13	04	2021	2204	06.09.2021				13	1			1				276					2.100	1588	1,0	W	6.622	449.000
14	04	2021	2307	13.09.2021				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	10.173	1.470.000
15	04	2021	2326	21.09.2021				13	1			1									4.000	1822	2,0	W	3.745	240.000
16	04	2021	2392	27.09.2021				13	1			1									4.000	1822	2,0	W	3.033	185.000
17	04	2021	2606	15.10.2021				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	8.738	659.000
18	04	2021	2833	08.11.2021				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	4.699	250.000
19	04	2021	3095	29.11.2021				1	1			1				483					4.000	1822	2,0	W	7.054	648.000
20	04	2021	3101	16.12.2021				13	1			1									4.000	1822	2,0	W	3.973	205.000
21	04	2022	115	26.01.2022				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	2.894	185.000
22	04	2022	588	09.03.2022				1	2			1									4.000	1822	2,0	W	4.789	275.000
23	04	2022	948	03.05.2022				1	1		1	1				255					4.000	1822	2,0	W	6.087	420.000
24	04	2022	1065	17.05.2022				1	1			1				287					4.000	1822	2,0	W	6.464	410.000
25	04	2022	1586	06.07.2022				1	1			1									4.000	1822	2,0	W	5.476	190.000

Seite 3 von 3
25 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 hier als separate Tabelle dargestellt.

Auszug aus den Kaufpreisdaten:

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

Übereinstimmung besteht bei allen Verkäufen bei den Bewertungsparametern:

die Lage in Schmargendorf in guter und mittlerer Wohnlage, Postleitzahl 14193, bezugsfrei, Etagenwohnung

Bei allen Kaufobjekten war keine Abweichung von einem normalen Unterhaltungszustand bezüglich der Bausubstanz gegeben.

Abweichungen sind bei folgenden Kriterien und Vergleichsobjekten festzustellen:

- 1/ kein Aufzug: 1, 3, 5, 9, 11, 15, 16, 19, 23, 24
- 2/ kein Balkon/Loggia: 9, 12, 17, 24
- 3/ Geschosslage nicht im OG: 16, 17, 19
- 4/ Keller nicht im Sondereigentum: 9, 10, 11, 12, 16, 17, 23

zu 1/ kein Aufzug: Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Position Aufzug hat in diesem Fall nur begrenzt Bedeutung und wird mit einem Zuschlag von 1 % berücksichtigt.

zu 2/ kein Balkon /Loggia: Die Wohnungen mit Balkon oder Loggia sind stärker nachgefragt. Die Wohnungen ohne Balkon/Loggia werden mit einem Zuschlag von 3 % angepasst.

zu 3/ Geschosslage im EG: Die Wohnungen im EG sind weniger nachgefragt. Es erfolgt eine Anpassung von 3 %.

zu 4/ Keller nicht im SE: Die Wohnungen ohne Keller im Sondereigentum werden auf Grund der untergeordneten Bedeutung mit einem Zuschlag von 1 % angepasst.

Nr.	Vertr. jahr	Geschoss	Wohnfl. (m2)	Baujahr	KP/m2 WFL	F. 1	F. 2	F. 3	F. 4	Anp.f. ges.	angep. KP	Vergleichs- wert
						Aufz. 1%	B/Lo 3%	G.Lg. 3%	KE 1%			
1	2020	OG	35,50	1957	3.836,00 €	x				1,01	3.874,36 €	
2	2020	OG	185,96	1913	5.378,00 €					1	5.378,00 €	5.378,00 €
3	2020	OG	50,10	1959	3.952,00 €	x				1,01	3.991,52 €	
4	2020	OG	36,90	1964	2.764,00 €							
5	2021	OG	62,10	1956	5.072,00 €	x				1,01	5.122,72 €	5.122,72 €
6	2021	OG	60,90	1967	5.255,00 €					1	5.255,00 €	5.255,00 €
7	2021	OG	153,00	1910	8.039,00 €							
8	2021	OG	67,80	1964	3.687,00 €					1	3.687,00 €	
9	2021	OG	65,08	1956	4.994,00 €	x	x		x	1,05	5.243,70 €	5.243,70 €
10	2021	OG	51,60	1961	5.426,00 €				x	1,01	5.480,26 €	5.480,26 €
11	2021	OG	67,00	1928	4.612,00 €	x			x	1,02	4.704,24 €	4.704,24 €
12	2021	OG	164,00	1897	4.811,00 €		x		x	1,04	5.003,44 €	5.003,44 €
13	2021	OG	67,80	1964	6.622,00 €					1	6.622,00 €	
14	2021	OG	144,50	2014	10.176,00 €							
15	2021	OG	64,08	1909	3.745,00 €	x				1,01	3.782,45 €	
16	2021	EG	61,00	1928	3.033,00 €	x		x	x	1,05	3.184,65 €	
17	2021	EG	97,80	2014	6.738,00 €		x	x	x	1,07	7.209,66 €	
18	2021	OG	53,20	1961	4.699,00 €					1	4.699,00 €	4.699,00 €
19	2021	EG	92,00	1928	7.054,00 €	x		x		1,04	7.336,16 €	
20	2021	OG	51,60	1961	3.973,00 €					1	3.973,00 €	
21	2022	OG	67,42	1956	2.964,00 €							
22	2022	OG	57,30	1957	4.799,00 €					1	4.799,00 €	4.799,00 €
23	2022	OG	69,00	1928	6.087,00 €	x			x	1,02	6.208,74 €	6.208,74 €
24	2022	OG	63,43	1928	6.464,00 €	x	x			1,04	6.722,56 €	
25	2022	OG	34,70	1967	5.476,00 €					1	5.476,00 €	5.476,00 €
107.753,46 €											57.370,10 €	

Aus den nunmehr angepassten 21 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: $107.753,46 \text{ €} / 21 \text{ Kauffälle} = \text{rd. } 5.131,12 \text{ €/m}^2$

Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen (4.105 € / 6.157 €). Das betrifft die Werte 1, 3, 8, 15, 16, 20 (Abweichung nach unten) und den Wert 13, 17, 19, 24 (nach oben).

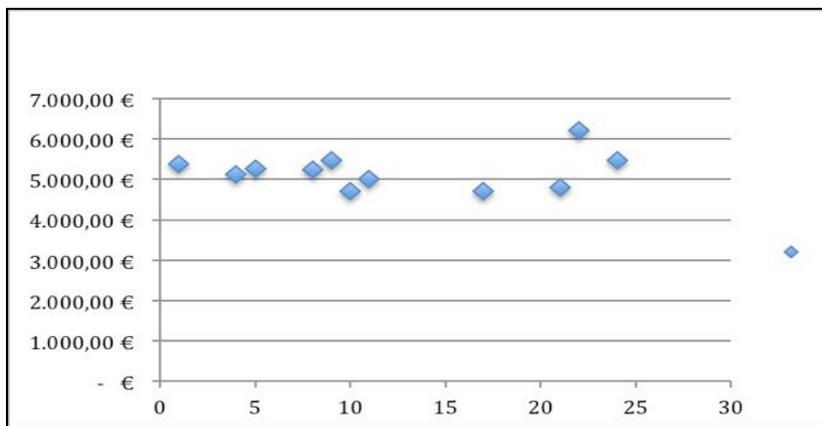
Es verbleiben zum Vergleich die angepassten 11 Werte 2, 5, 6, 9-12, 18, 22, 23 und 25.

Summe der Werte: $57.370,10 \text{ €} / 11 \text{ Werte} = 5.215,46 \text{ €/m}^2$

vorläufiger Vergleichswert: 5.215,46 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert von $5.215,46 \text{ €/m}^2$ 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 um rd. 5.000 € gruppieren.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 5.215 €/m².

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt:
Wohnfläche $151,61 \text{ m}^2 \times 5.215 \text{ €/m}^2 = 790.646,15 \text{ €}$

Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 790.646 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Das daraus resultierende Bewertungsrisiko wird mit einem Abschlag von 2 % berücksichtigt.

vorläufiger Vergleichswert rd.	790.646 €
Abschlag 2 %	rd. 15.813 €
angepasster Vergleichswert rd.	774.833 € (5.110,70 €/m²)

Der gerundete Vergleichswert beträgt 775.000 €.

Der Verkehrswert wird auf der Basis des Vergleichswertverfahrens festgelegt und beträgt rd. 775.000 €.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **775.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 53,674/1.000 am Grundstück

Plöner Straße 25 in 14193 Berlin (Schmargendorf)

**und dem Sondereigentum an der Wohnung Nummer 6
und Keller**

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 26.08.2022 mit**

rd. 775.000,00 €

in Worten: Siebenhundertfünfundsiebzigtausend 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, 23.09.2022

Unterschrift

3.4 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 08.08.2022 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.
- | | |
|--------------------------------|-----------|
| Wohngeld ab 01.01.2022: | rd. 450 € |
| davon Instandhaltungsrücklage: | rd. 112 € |
- c. Die Wohnung ist vertragsfrei und wird nach Aktenlage und Inaugenscheinnahme vor Ort (Briefkasten/Klingelschild an der WE-Tür und an der Hauseingangstür) von den Eigentümern genutzt.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird nach Aktenlage kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind (vermutlich) keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energieausweis vom 07.02.2018 wurde vorgelegt. Es wird ein Endenergieverbrauchskennwert von 129 kWh/(m²·a) ausgewiesen.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

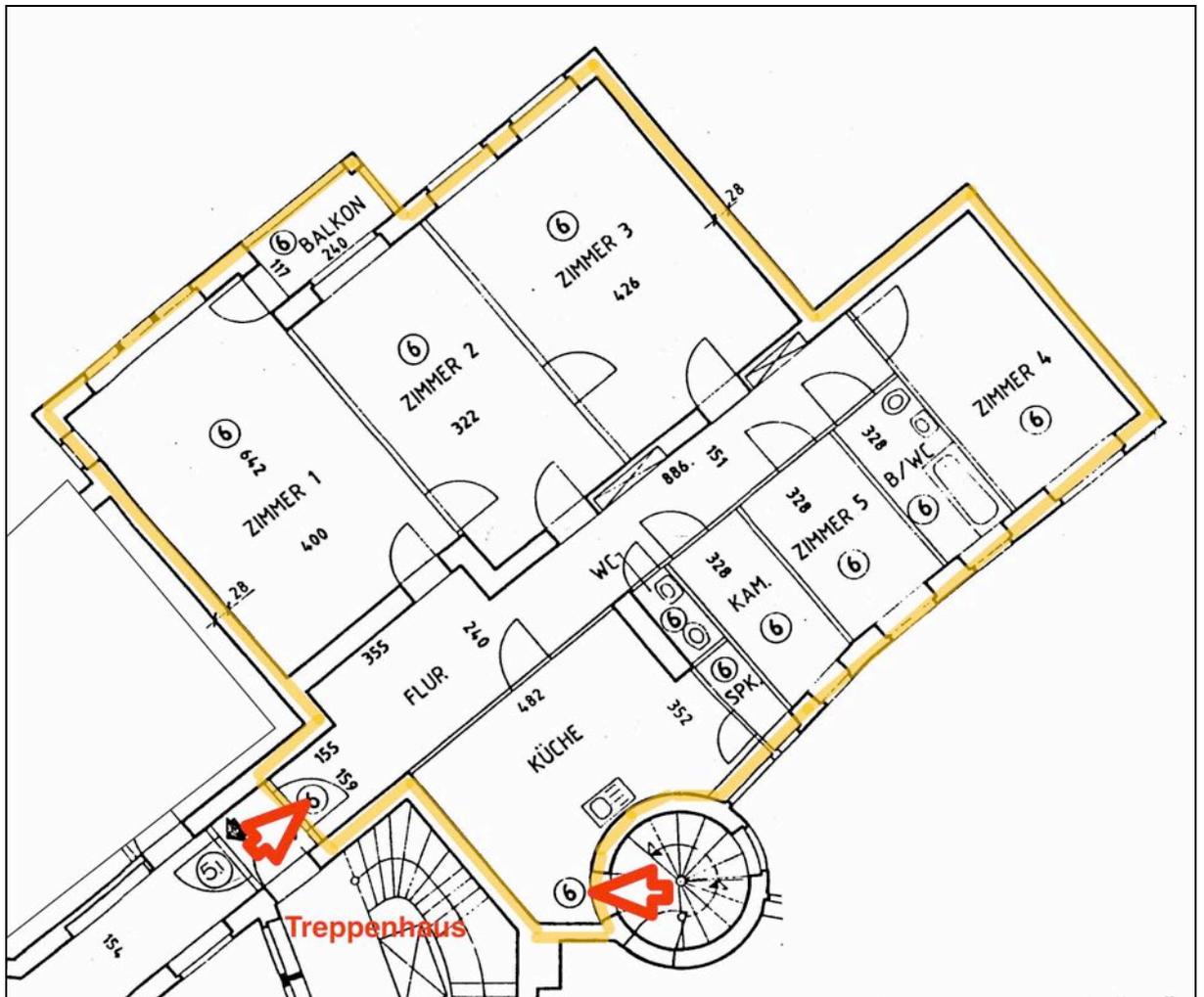
ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



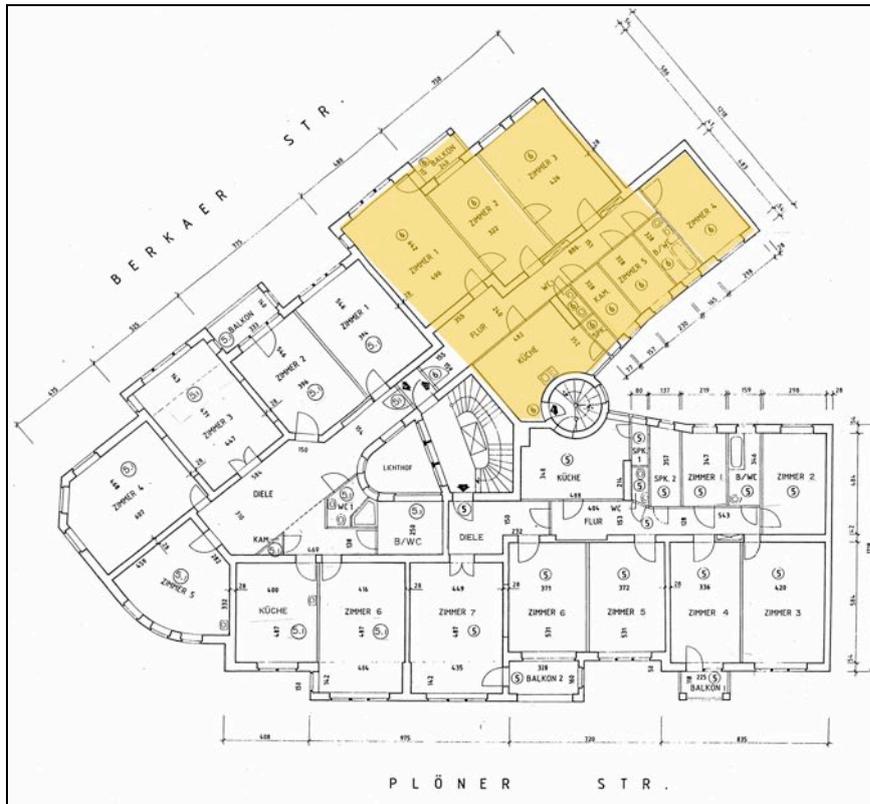
Geoportal Berlin, PDF erstellt am 24.08.2022

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss Wohnung 6



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Keller



Ansicht Berkaer Straße / Lage der Wohnung 6



Luftbilder

- ohne -

4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt geänderten Fassung
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten Fassung
- 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
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 26.08.2022)

Wesentliche Literatur:

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

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.