



Dr. Michael Münchehofe
Adolf-Martens-Straße 9 A, 12205 Berlin

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

zuständige IHK: Berlin

CIS HypZert (F), MRCIS

Telefon +49 (0) 30 83 22 73 91
Fax +49 (0) 30 84 31 95 20
Mobil +49 (0) 171 56 19 199

www.svmuenchehofe.com
muenchehofe@mudana.com

USt-ID: DE246480536

Verkehrswertgutachten, (Nr. 43/2020)



„Haus Tokyo“ Hofansicht mit Hauseingang,
gelbe Markierung: Lage Wohnung Nr. 1



„Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“, Gartenansicht

Auftrag von: Amtsgericht Charlottenburg, Geschäftszeichen 70 K 31-20

Auftrag: Ermittlung Verkehrswert nach § 194 BauGB

Stichtag: 31.08.2020

Gegenstand: Wohnungseigentum Nr. 1 Haus Tokyo
mit 121,90 m² Wohnfläche und Sondernutzungsrechten an der
Gartenfläche Nr. 2 sowie dem Kellerraum Nr. 1
Motzstraße 89, Aschaffener Straße 25
10779 Berlin-Wilmersdorf

Ergebnis: 600.000 € (= 4.922 €/m² Wohnfläche)

Auftrag vom: 05.08.2020
Gutachten vom: 16.10.2020
Anzahl der Seiten: 40
Ausfertigung: PDF-Fassung

Inhaltsverzeichnis

1. Exposé	3
2. Angaben zum Auftrag	4
3. Beschränkungen, Bauleitplanung, Altlasten.....	6
4. Baubeschreibung	9
5. Lage und Zustandsmerkmale	13
6. Marktsituation und Demographie.....	19
7. Anwendung Wertermittlungsverfahren.....	21
8. Vergleichswertverfahren	22
8.1 Kaufpreisabfrage	22
8.2 Identifizieren Vergleichspreise	24
8.3 Prüfen statistische Verlässlichkeit	25
8.4 Anpassen nach § 8 (2) ImmoWertV	26
9. Würdigung Wertermittlungsergebnis.....	29
10. Fragen des Gerichtes	30
11. Verkehrswert.....	31

Anlagen:

- 1) Stadtplan
- 2) Stadtkarte
- 3) Liegenschaftskarte
- 4) Lageplan Wohnanlage
- 5) „Grundrissplan Wohnung Nr. 1, Haus Tokyo“, (1)
- 6) „Grundrissplan Wohnung Nr. 1, Haus Tokyo“, (2)
- 7) „Grundrissplan Wohnung Nr. 1, Haus Tokyo“, (3)
- 8) Kellerplan Sondernutzungsrecht Nr. 1
- 9) Fotodokumentation

1. Exposé



„Haus Tokyo“ Hofansicht mit Hauseingang, gelbe Markierung: Lage Wohnung Nr. 1



„Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“, Gartenansicht



Ergebnis Besichtigung 10.04.2018, eigene ca. Darstellung:

Grundrissplan: 1 x großer Raum mit Küche, 1 x Musikproberaum, 1 x Schlafzimmer, 2 x Bad/WC, vor dem Bad/WC 1 befindet sich ein Abstellbereich mit Waschmaschinenanschluss

Nach Angabe des Gläubigeres/der Gläubigerin liegt die Wohnung Nr. 1 zum 29.07.2020 bezugsfrei vor. SV nimmt an, dass dies auch zum 31.08.2020 gilt.

„Wohnungseigentum Nr. 1 Haus Tokyo“ mit Sondernutzungsrechten an der Gartenfläche Nr. 2 sowie dem Kellerraum Nr. 1 Motzstraße 89, Aschaffener Straße 25, 10779 Berlin-Wilmersdorf

Die Wohnanlage besteht aus 5 Häusern, die Wohnung Nr. 1 liegt im EG des „Houses Tokyo“. Gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2019. Baujahr Gebäude: ca. 1905. Die Wohnung Nr. 1 ist in den Jahren 2007/2008 neu ausgebaut worden und entstanden.

Größe Wohnung: ca. 121,90 m² Wohnfläche, davon entfallen ca. 11,40 m² auf die Terrasse, die eine Fläche von 22,80 m² abbildet.

Zustand der Wohnung: gut zum 10.04.2018. Zum Wertermittlungsstichtag am 31.08.2020 konnte die Wohnung nicht besichtigt werden. SV nimmt eine gewöhnliche Abnutzung an.

Die EG-Wohnung ist unterdurchschnittlich natürlich beleuchtet und die Gartenfläche Nr. 2 hat eine geringe Aufenthaltsqualität.

Das „Haus Tokyo“ mit 14 Wohnungen bildet eine Untergemeinschaft der Wohnungseigentümergeinschaft ab, d. h. die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden soweit es geht häuserweise erfasst und abgerechnet. Höhe Wohngeld 2020 nach Angabe der Hausverwaltung: 262,14 €/Monat (= 2,15 €/m² Wohnfläche mtl.).

Verkehrswert nach § 194 BauGB zum 31.08.2020: 600.000 € (= 4.922 €/m² Wohnfläche).

2. Angaben zum Auftrag

Auftrag von:	Amtsgericht Charlottenburg Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin Geschäftszeichen: 70 K 31-20
Auftrag vom:	05.08.2020
Auftrag/ Bewertungsgegenstand:	Für den 136/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Motzstraße 89, Aschaffener Straße 25, 10779 Berlin-Wilmersdorf“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Haus Tokyo sowie den Sondernutzungsrechten an der „Gartenfläche Nr. 2“ und dem „Kellerraum Nr. 1“ ist die Zwangsversteigerung angeordnet worden. Das Eigentum ist im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 29837, vermerkt. Bezogen auf die Angaben im Grundbuch sowie zu den Beteiligten*innen des Verfahrens verweist SV (= der Sachverständige Dr. Michael Münchehofe) auf das Amtsgericht Charlottenburg.
Wertermittlungstichtag:	31.08.2020 Die Angaben im Gutachten gelten zum Wertermittlungstichtag.
Verwendungszweck:	Im Zwangsversteigerungsverfahren ist SV bestellt worden, den Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln.
Besichtigung/Ortstermin:	Die Ortsbesichtigung fand am 31.08.2020 als Außenbesichtigung statt. Die Beteiligten*innen des Verfahrens erschienen nicht zum Termin und hinterließen auf ein wiederholtes Anschreiben keine Nachricht. Die „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“ konnte SV in einem anderen Verfahren am 10.04.2018 besichtigen.
Gutachten vom:	16.10.2020

Unterlagen:

- a) Grundbuchauszug vom 07.07.2020
- b) Teilungserklärung vom 09.11.2006 mit den Ergänzungen vom 04.12.2006, 17.03.2007, 05.04.2007, 14.06.2007, 03.07.2007, 06.08.2007
- c) Grundrissplan Wohnung Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan, vgl. die Anlage 6 des Gutachtens
- d) E-Mailschreiben der Hausverwaltung vom 15.10.2020 zur Höhe des Wohngeldes sowie der Instandhaltungsrücklage
- e) Energieausweis vom 20.06.2019
- f) Beschlussammlung vom 16.10.2007 bis 26.09.2019

Qualitätsstichtag (Frage nach dem Grundstückszustand = baureifes Land zum Stichtag):

31.08.2020

Sondernutzungsrecht an Gartenfläche Nr. 2:

In § 4 Nr. 1 a) der Teilungserklärung vom 09.11.2006 ist dem „Wohnungseigentum Nr. 1 Haus Tokyo“ ein Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 2 zugeordnet, das in der Anlage 60 zeichnerisch abgegrenzt ist.

Mit der Ergänzung der Teilungserklärung vom 17.03.2007, II. 1. ist die Anlage 60 durch die Anlage 19 ersetzt worden. In dieser Anlage 19, vgl. die Anlage 5 des Gutachtens, ist die Lage der Gartenfläche als Sondernutzungsrecht handschriftlich markiert worden.

Im Aufteilungsplan vom 01.06.2007, vgl. die Anlage 6 des Gutachtens, ist die Gartenfläche Nr. 2 nicht als Sondernutzungsrecht besonders markiert worden.

Im Folgenden nimmt SV an, dass das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 2 entstanden ist. Im Ergebnis der Ortsbesichtigung am 10.04.2018 ist festzustellen, dass die Gartenfläche Nr. 2 der „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“ zugeordnet werden kann.

3. Beschränkungen, Bauleitplanung, Altlasten

Gesetz zur Mietenbegrenzung (= „Mietendeckel“):

Mit dem „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (= „Mietendeckel“) vom 11.02.2020 setzt der Senat von Berlin für den wesentlichen Teil des Marktes für Wohnungsvermietungen Folgendes fest:

- Das Mietniveau für Bestandsmieten ist zum Wertniveau des Stichtags 18.06.2019 bis zum 22.02.2025 einzufrieren. Für besonders niedrige Miethöhen ist ein inflationsausgleich vorgesehen.
- Gesetzlich definierte Miethöhen dürfen bei Bestandsmieten nicht überschritten werden, erhöhte Mieten sind zum 22.11.2020 zu senken.
- Bei Neuvermietung gilt eine gesetzlich festgesetzte Höchstmiete (= „Deckelmiete“).

Zur Anwendung der Vorgaben sind die Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 02.04.2020 zu beachten. Bei gesetzlich festgelegten Miethöhen sind Miethöhen auf der Grundlage von § 558 (2) BGB als Vergleichsmietansätze (= ortsübliche Vergleichsmieten) nicht mehr maßgeblich.

Ob das Gesetz zur Mietenbegrenzung in Teilen oder insgesamt verfassungswidrig ist, ist Gegenstand einer juristischen Diskussion und die Ergebnisse einer gerichtlichen Prüfung der bestimmenden Instanz stehen aus.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung ist das Ergebnis des angespannten Berliner Mietwohnungsmarkts mit einem Nachfrageüberhang nach „bezahlbarem Wohnraum“ und steigenden Mietpreisen. Unabhängig davon, ob das Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung in Teilen oder insgesamt verfassungswidrig ist, ist damit zu rechnen, dass die öffentliche Seite auf Landes- oder Bundesebene versuchen wird, den Mietwohnungsmarkt weiter zu regulieren, weil der Nachfrageüberhang nach „bezahlbaren

Wohnungen“ in den großen Städten in den nächsten Jahren absehbar bestehen bleibt.

Die Wohnung Nr. 1 liegt nach Angabe des Gläubigers/der Gläubigerin nicht vermietet vor. Für die Wertermittlung nimmt SV einen bezugsfreien Zustand an.

Sofern die Wohnung Nr. 1 nicht zur Eigennutzung gekauft wird und eine Vermietung der Wohnung vorgesehen ist, sind die Maßgaben des „Mietpreisdeckels“ bei einer Neuvermietung zu beachten. Hat sich die Ausstattung der Wohnung seit dem 10.04.2018 nicht wesentlich verändert, so würde sich für die Wohnung Nr. 1 auf der Grundlage der mir bekannten Regelungen eine Miethöhe nach „Berliner Mietendeckel“ von 10,80 €/m² Wohnfläche netto kalt monatlich ergeben (= Baujahr Wohnung 2007 = Tabellenmiete 9,80 €/m² netto kalt mtl. + 1,00 €/m² Zuschlag für moderne Ausstattung).

Die Angabe der 10,80 €/m² Wohnfläche netto kalt monatlich erfolgt zur Orientierung. SV schließt jede Haftung für diese Angabe aus, da die nachhaltige Rechtswirksamkeit des Gesetzes oder von einzelnen Teilen des Gesetzes ungewiss ist oder die Regelungen sich noch ändern werden oder anders als im Gutachten dargestellt interpretiert werden können.

„Mietpreisbremse“:

Das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (= „Mietpreisbremse“) und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz-MietNovG)“ ist zu beachten. Gemäß Mietpreisbremse darf die Mietforderung bei Neuvermietung nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nach § 558 (2) BGB (= Bürgerliches Gesetzbuch) ist kein Wertmaßstab des Gesetzes zur Mietenbegrenzung.

Vermieter*innen ist es jedoch freigestellt, auch bei Neuvermietung eine „BGB-Miete auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete und unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse“ zu vereinbaren (= auch von einzelnen Marktteilnehmer*innen „Schattenmiete“ genannt). Vermieter*innen dürfen die BGB-Miete jedoch nicht einfordern. Einfordern können sie lediglich die Miethöhe nach den Maßgaben des „Mietendeckels“.

BGB-Mieten werden auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiter vereinbart, weil Vermieter*innen die nachhaltige Wirksamkeit des „Mietendeckels“ bezweifeln und sich durch die parallele Vereinbarung einer BGB-Miete neben der „Deckelmiete“ bei Neuvermietung Ansprüche gegenüber Mieter*innen sichern lassen.

Bauleitplanung:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten oder festzusetzen. Als Bauleitpläne bestimmt das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der die baulichen Nutzungen der Grundstücke festlegt. Im Ergebnis der Auswertung der Online-Portale von Senat und Bezirk ergibt sich Folgendes: „Der Flächennutzungsplan Berlin“, Neubekanntmachung 2015, weist den Bewertungsgegenstand als Wohnbaufläche W1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von mehr als 1,5 aus. Die Beurteilung der Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens erfolgt nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 als übergeleiteter Bebauungsplan zusammen mit den Maßgaben der Bauordnung aus dem Jahr 1958. Danach liegt der Bewertungsgegenstand in einem allgemeinen Wohngebiet und als Maß der Nutzung gilt die Baustufe 5 mit 5 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5.

Das Grundstück ist 3.363 m² groß. Für die Ist-Bebauung mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 3,1 gilt Bestandsschutz.

Denkmalschutz:

Ein Eintrag in der Berliner Denkmalliste besteht für den Bewertungsgegenstand nicht.

Altlasten:

Baugrundverunreinigungen (Altlasten), die einen gesonderten Einfluss auf die Wertermittlung haben, nimmt SV im Ergebnis der Ortsbesichtigung nicht an.

Baulasten:

Im Ergebnis der Ortsbesichtigung nimmt SV an, dass das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet ist oder ein Eintrag keinen gesonderten Einfluss auf die Wertermittlung hat.

**offener Erschließungsbeitrag/
Straßenausbaubeitrag:**

Aufgrund des Zustands der Erschließungsstraße ist nicht anzunehmen, dass ein Erschließungsbeitrag offen steht. Straßenausbaubeiträge werden in Berlin nicht erhoben.

4. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt im Ergebnis der Ortsbesichtigung vom 10.04.2018 und der Außenbesichtigung vom 31.08.2020 sowie der Einsicht der Bauakte.

Die Wohnanlage besteht aus fünf Häusern, die zum Wertermittlungsstichtag „Wien“, „Luxor“, „Chicago“, „Tokyo“ und „Sydney“ heißen, vgl. die Anlage 4 des Gutachtens, Lageplan. „Wien“, „Luxor“ und „Tokyo“ sind ca. im Jahr 1905 und „Chicago“ ist ca. im Jahr 1955 erbaut worden und dienten im Wesentlichen der gewerblichen Nutzung durch ein Elektrizitätsunternehmen als Büro-, Schulungs- und Werkstattgebäude. Die Gebäude wurden in den Jahren 2007/2008 zu Wohngebäuden umgebaut. Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im EG des „Hauses Tokyo“, das vor 2007 insbesondere als Lernwerkstatt und Lagergebäude genutzt worden ist.

Das „Haus Sydney“, das zur Aschaffenburg Straße steht, ist ca. im Jahr 2008 als Neubau erstellt worden.

Unter dem „Haus Tokyo“ befindet sich ein Teil der Tiefgarage der Wohnanlage, die über die Aschaffenburg Straße erreicht wird.

Die Ortsbesichtigung am 10.04.2018 umfasst die Wohnung Nr. 1 einschließlich der „Gartenfläche Nr. 2“, Teile des Treppenhauses im „Haus Tokyo“ sowie den Kellerraum Nr. 1, der sich im KG des „Hauses Wien“ befindet. Die Außenbesichtigung am 31.08.2020 umfasst die von den Erschließungswegen einsehbaren Teile des

Gebäudes sowie den Hauseingang sowie das Treppenhaus im „Haus Tokyo“. Die Bau-
beschreibung bezieht sich auf das „Haus Tokyo“.

Rahmendaten:

Baujahr: ca. 1905, Umbau zu einem Wohnhaus in den Jah-
ren 2007/2008 mit Aufstockung um ein Staffelge-
schoss als „Penthouse“, das Treppenhaus wurde
um den Aufzugsschacht neu angelegt

Alter: 115 Jahre,
13 Jahre nach Umbau zu einem Wohnhaus

Bauzustand Gebäude: augenscheinlich gut

Außenanlagen/Garten: Der Wohnung Nr. 1 ist eine Gartenfläche zugeord-
net, die eingeschränkt nutzbar ist, da sie in „Hang-
lage“ liegt, vgl. die Anlage 9 des Gutachtens, Fo-
todokumentation, und in ihr mehrere Lüftungs-
schächte der Tiefgarage liegen.

Tiefgarage: Die Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage prägen ei-
gene Teileigentumseinheiten ab. Die „Wohnung
Nr. 1 Haus Tokyo“ verfügt über keinen Pkw-Stell-
platz.

Rohbau:

Unterkellerung: zu 100 %

Außenwände: massive Wände

Innenwände: massive Wände, teilweise leichte Trennwände

Decken: massive Decken mit hoher Traglastfähigkeit, da es
sich früher um ein Lager- oder Werkstattgebäude
handelte

Dach: Flachdach mit Neigung, Außenentwässerung über
Dachrinnen und Fallrohre

Ausbau des Hauses:

**Frischwasser-,
Abwasserleitungen:** Stahl, PVC, Kupfer oder vergleichbar

elektrische Leitungen: moderne Ausführung

Treppenhaus:	gewöhnliche Ausstattung mit Treppenstufen aus Betonwerkstein oder vergleichbar
Aufzug:	Ja, ein Personenaufzug für 10 Personen oder 1.000 kg ist vorhanden, Baujahr 2007. Der Aufzug fährt auch ins KG.
Fassade:	mit Wärmedämmverbundsystem, verputzt/gestrichen
Wohnungseingangstüren:	Holztüren
<u>Energieausweis</u>	Auf der Grundlage von § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 liegt der Energieausweis vor, Ausstellungsdatum: 20.06.2019. Der Energieausweis stellt die energetischen Eigenschaften des Hauses auf der Grundlage des Energieverbrauches dar. Danach liegt der Endenergieverbrauchskennwert bei 70 kWh/(m ² x a). Gemäß der Vergleichskennzahltable nach Energieausweis handelt es sich um die „Energieklasse B“ (Skala von A+ bis H) und um ein energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus.
<u>Sonstiges</u>	Haussprechanlage, Briefkastenanlage, Photovoltaikanlage vorhanden
<u>Wohnung Nr. 1</u>	<u>Die Wohnung konnte am 31.08.2020 nicht besichtigt werden. Anliegend stellt SV den Zustand der Wohnung zum 10.04.2018 dar. Zum 10.04.2018 konnte SV die Wohnung besichtigen. Für den Zeitraum vom 10.04.2018 bis zum 31.08.2020 nimmt SV eine gewöhnliche Abnutzung an.</u>
Zustand	
„Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“:	gut
lichte Raumhöhe:	2,75 m, unter den Stahlträgern der Deckenkonstruktion: 2,35 m
Raumaufteilung:	1 x großer Raum mit Küche, 1 x Musikproberaum, 1 x Schlafzimmer, 2 x Bad/WC, vor dem „Bad/WC 1“ (vgl. Grundrissplan, Anlage 7 meines Gutachtens) befindet sich ein Abstellbereich mit Waschmaschinenanschluss

Musikproberaum:	Der Raum ist mit Lärmdämmplatten an Boden und Wänden ausgelegt. Zudem ist zur Außenwand eine zweite mit Fenster belegte Wand eingezogen worden.
Terrasse:	Die EG-Wohnung verfügt über ca. 22,80 m ² große Terrasse, die mit Holzterrassendielen ausgelegt ist.
Bad/WC:	2 x Bad/WC mit modernen Badmöbeln „Bad/WC 1“: Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, Strukturheizkörper als Handtuchhalter, Fußbodenbelag gefliest, Wände teilweise gefliest. „Bad/WC 2“: Dusche, WC, Waschbecken, Fußbodenbelag gefliest, Wände teilweise gefliest.
Küche:	moderne Einbauküche
Fußbodenbelag Zimmer:	dunkler Holzbodenbelag/Parkett oder vergleichbar
Innenputz, Wandbehandlung:	Glattputz/Farbanstrich
Türen:	Holztüren
Fenster:	Holzisoliertglasfenster
Heizlösung:	Fernwärme
Warmwasserbereitung:	über die Heizung nach Auskunft der Hausverwaltung
Fußbodenheizung:	Eine Fußbodenheizung ist nach Angabe des Wohnungsnutzers zum 10.04.2018 vorhanden.
elektrische Leitungen, Steckdosen:	moderner Zustand
Rauchmelder:	2 x Rauchmelder vorhanden
Alarmanlage:	Eine Alarmanlage ist nicht vorhanden.
<u>Baumängel/Bauschäden/ Instandhaltungszustand:</u>	Gebäude <ul style="list-style-type: none"> • Tiefgarage/KG teilweise mit Feuchtigkeit • Treppenhaus/Trittstufen Haus Tokyo mit Abnutzungserscheinungen/Reinigungsmängeln

Wohnung Nr. 1:

1 x kleiner Wandschaden auf der Höhe zur Türklinke Terrassentür

Die Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadengutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Weitere Mängel sind nicht auszuschließen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Bauschäden oder schwer zugänglicher Bauteile hat SV nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand sowie die Qualität der Ausstattung verändern sich im Zeitverlauf.

SV übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln und Zustandsmängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind oder für sonstige Angaben in der Baubeschreibung. Die Baubeschreibung dient zur Ableitung des Verkehrswertes.

5. Lage und Zustandsmerkmale

Makrolage

Hauptstadt:

Berlin ist die Hauptstadt Deutschlands.

Mikrolage

Bodenwert:

Der Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin beträgt für die Bodenrichtwertzone 1888 bzw. den Bewertungsgegenstand zum 01.01.2020 für Wohnnutzung 6.000 €/m² Bodenfläche bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5.

Zum 01.01.2015 lag der betreffende Wert noch bei 1.600 €/m² Bodenfläche, d. h. der Wert hat sich innerhalb von fünf Jahren um das 3,75-fache erhöht. Dieser Wertanstieg zeigt an, dass sich unbebaute und bebaute Grundstücke im Land Berlin mit geplanter oder vorhandener Wohnnutzung in zentral gelegenen Wohnlagen schnell und erheblich verteuert haben.



Bodenrichtwert zum 01.01.2012,
Pfeilausrichtung: Lage Bewertungsgegenstand

Bezirk/Ortsteil/Wohnlage:

Es handelt sich gemäß Berliner Mietspiegel 2019 um eine gute Wohnlage in Berlin-Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Der Mietspiegel unterscheidet einfache, mittlere und gute Wohnlagen.

Objektumfeld:

Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Prager Platz

Lärmbelastung:

Im folgenden Schaubild „Gesamtlärm Summe Verkehr“ wird aufgezeigt, wie hoch die Verkehrslärmbelastung des Grundstücks liegt. Gewöhnlich wird bei einem Schalldruckpegel von über 65 dB(A) in 24 Stunden oder über 55 dB(A) zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr an einem Teilstück der Fassade die Lage eines Grundstücks als lärmbelastet qualifiziert, vgl. Berliner Mietspiegel 2019, Amtsblatt für Berlin vom 13.05.2019, Seite 2.947.

Auf der Karte werden ruhige Lagen mit hellgrün oder grün gekennzeichnet, bei denen der Schallpegel niedriger als 55 dB(A) beträgt. Die „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“ liegt in einer ruhigen Wohnlage.



L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)
Gesamtlärm Summe Verkehr

L_DEN in dB(A)



Lärmquellen

— BAB und Bundesstraßen

— Sonstiges untersuchtes Straßennetz

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmrechnungen einbezogen (jedoch z.B. keine Tempo-30-Zonen)

Quelle: FIS-Broker, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Geoportal Berlin
Pfeilausweisung: Lage Bewertungsgegenstand

Freizeit/Erholung:

- Volkspark Wilmersdorf 1,3 km entfernt

Infrastruktur

Pkw-Anbindung:

- Auffahrt „Anschlussstelle Hohenzollerndamm“ zur Berliner Stadtautobahn A100 ca. 2,6 km entfernt

ÖPNV-Anbindung:

nach Angaben der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG):

- U-Bahnhof „Güntzelstraße“ zur U-Bahnlinie U9 ca. 400 m,
- U-Bahnhof „Bayerischer Platz“ zu den U-Bahnlinien U4 und U7 ca. 500 m,
- Bushaltestelle „Bamberger Straße“ zur Buslinie 204 ca. 500 m entfernt

Entfernungen zu städtischen Orientierungspunkten:

- Prager Platz in unmittelbarer Nähe,
- Bayerischer Platz ca. 500 m,
- Viktoria-Luise-Platz fußläufig ca. 700 m,
- Kurfürstendamm ca. 1,5 km entfernt

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfes:

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfes sind fußläufig am Prager Platz zu erreichen.

zusammengefasste Angaben zum Wohnungseigentum Nr. 1 im „Haus Tokyo“

Anzahl Eigentumseinheiten: gemäß Ergänzung der Teilungserklärung vom 06.08.2007:
59 x Wohnungseigentum
und 43 x Sondereigentum an einem Pkw-Garagen-Stellplatz in der Tiefgarage

Im „Haus Tokyo“ befinden sich 14 Wohnungen.

Hausordnung vom 25.04.2017: Für die Eigentümergemeinschaft gilt eine Hausordnung. Unter anderem soll Lärm in der Wohnanlage vermieden werden. Zum Beispiel ist das Grillen auf den Balkonen oder Terrassen untersagt und Lärm, der die Nachtruhe stört, ist zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr morgens verboten.
Zudem sind gefährliche Hunde und andere gefährliche Tiere (z. B. Giftschlange) nicht erlaubt. Zudem ist festgehalten, dass die Kurzzeitvermietung einer Wohnung für weniger als drei Monate nicht erlaubt ist. Weitere Maßgaben bestehen.

Sondernutzungsrecht an Gartenfläche Nr. 2 und Kellerraum Nr. 1:

Gartenfläche Nr. 2

Der Wohnung Nr. 1 ist die Gartenfläche Nr. 2 zugeordnet, vgl. die Anlage 5 sowie den Abschnitt 2 des Gutachtens.

Ergebnis Ortsbesichtigung am 10.04.2018:

Die Gartenfläche ist bei einer Abmessung von ca. 5 m x ca. 9 m = 45 m² groß. Sie liegt aufgrund der verdichteten Bebauung „Haus Sydney“, Tiefgaragenkonstruktion und „Haus Tokyo“ verschattet vor und ist als Hanglage zur Verdeckung von Entlüftungsschächten ausgeprägt. Mehrere Öffnungen der Schächte befinden sich auf der Grünfläche. Zudem ist die Grünfläche gut von den Nachbarn einsehbar. Die Aufenthaltsqualität der Grünfläche ist gering und sie wird augenscheinlich wenig genutzt.

Kellerraum Nr. 1

Zudem ist der Wohnung Nr. 1 das Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 1 zugeordnet.

Der Kellerraum Nr. 1 befindet sich im „Haus Wien“, da unter dem „Haus Tokyo“ eine Tiefgarage liegt. Der Kellerraum liegt somit in einem anderen Haus.

Zur Besichtigung am 10.04.2018 lag ein Feuchtigkeitsproblem in der Folge eines Wasserrohrbruches vor. Inwieweit noch Feuchtigkeit vorliegt, kann SV nicht feststellen, weil die Beteiligten des Verfahrens zur Ortsbesichtigung am 31.08.2020 nicht kamen, sich im Übrigen nicht meldeten und der KG-Raum am 31.08.2020 nicht eingesehen werden konnte. Bei der Hausverwaltung hat die betreuende Person gewechselt und Angaben konnte nicht gemacht werden oder von noch bestehender Feuchtigkeit ist nichts bekannt.

SV schätzt ein, dass die Lage und der Zustand des KG-Abstellraums keinen gesonderten Einfluss auf die Wertermittlung hat, weil zum Wertermittlungstichtag ein Nachfrageüberhang nach vergleichbaren Wohnungen besteht.

Lage Wohnung:

im EG links „Haus Tokyo“.

Wohnfläche:

Gemäß einer Unterlage zum Bauantrag, die SV in der Bauakte gefunden hat, beträgt die Wohnfläche der Wohnung 110,50 m² und die Größe der Terrasse beträgt 22,80 m².

Nach Angabe der Hausverwaltung beträgt die Wohnfläche der Wohnung 121,90 m². Wird die Terrassenfläche zu 50 % auf die Wohnfläche angerechnet, so ergibt sich die folgende Darstellung:
 $110,50 \text{ m}^2 \text{ WF} + (22,80 \text{ m}^2 \times 0,5) = 121,90 \text{ m}^2 \text{ WF}.$

Im Folgenden nimmt SV eine Wohnfläche von 121,90 m² an.

Mietvertrag Wohnung:

Der Gläubiger/die Gläubigerin teilt mit Schreiben vom 29.07.2020 an das Gericht mit, dass die Wohnung Nr. 1 bezugsfrei vorliegt, d. h. die Wohnung ist nicht vermietet.

Zur Ortsbesichtigung sind die Beteilig*innen nicht erschienen und auf eine schriftliche SV-Nachfrage vom 31.08.2020 unter anderem zum Vermietungsstand und Zustand der Wohnung antworteten die Beteilig*innen nicht.

Zum Zweck der Wertermittlung gilt die Annahme, dass die Wohnung bezugsfrei vorliegt.

Grundrissplan/Räume:

Ergebnis Ortsbesichtigung am 10.04.2018:
1 x großer Raum mit Küche, 1 x Musikproberaum,
1 x Schlafzimmer, 2 x Bad/WC,
vor dem „Bad/WC 1“ (vgl. Grundrissplan, Anlage 7
des Gutachtens) befindet sich ein Abstellbereich
mit Waschmaschinenanschluss

Terrasse:

Eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 22,80 m²
liegt vor. Sie ist mit Holzterrassendielen belegt und
zur Gartenseite ausgerichtet.

Pkw-Stellplatz:

Dem Wohnungseigentum Nr. 1 ist
kein Pkw-Stellplatz zugeordnet.

Wohngeld:

Bezogen auf die fünf Häuser auf dem Grundstück
gelten nach §§ 11, 12 der Teilungserklärung vom
09.11.2006 Untergemeinschaften, d. h. die Kosten
des gemeinschaftlichen Eigentums werden häuser-
weise erfasst und abgerechnet.

Lediglich die Kosten, die nicht eindeutig einem
Haus zugeordnet werden können, werden von der
gesamten Gemeinschaft getragen.

Nach Angabe der Hausverwaltung gilt Folgendes:
Höhe Wohngeld für das Jahr 2020: 262,14 €/Monat
(= 2,15 €/m² Wohnfläche mtl.). Davon gelten
11,33 €/Monat als Zuführung zur Instandhaltungs-
rücklage (= 0,09 €/m² Wohnfläche mtl.).

Instandhaltungsrücklage:

Nach Angabe der Hausverwaltung gilt Folgendes:
Instandhaltungsrücklage „Haus Tokyo“ zum
31.12.2019: 22.000 €,
Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2019 für die
Kosten, die nicht durch die Untergemeinschaften
häuserbezogen getragen werden: 22.000 €.

Zusatzabschnitt zu den Angaben bezogen auf das
Wohngeld und die Instandhaltungsrücklagen: Die
Berechnung der Instandhaltungsrücklagen sowie
des Wohngeldes konnte ich auf der Grundlage der
mir übergebenen Unterlagen der Hausverwaltung

nicht eindeutig nachvollziehen. Daraufhin hatte SV die Hausverwaltung erneut angeschrieben. Die im Gutachten dargestellten Werte wurden SV per E-Mailschreiben vom 15.10.2020 von der Hausverwaltung mitgeteilt.

6. Marktsituation und Demographie

Gemäß § 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und künftige Entwicklungen zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind. § 3 ImmoWertV verweist auf die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die Entwicklung der Einwohnerzahlen (= Demographie).

Wachstum - Einbruch durch Corona-Pandemie

Nach Angabe des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ist das Land Berlin im Jahr 2019 im Vergleich zum Jahr 2018 realwirtschaftlich um 3,0 % gewachsen, deutlich mehr als im Bundesdurchschnitt mit 0,6 % und im Land Brandenburg mit 0,8 %. Als Maßgröße gilt die Veränderung des Bruttoinlandsproduktes (= BIP).

Aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus Sars-CoV-2 mit weltweit einschneidenden Reise- und Ausgangs- sowie Produktions- und Handelseinschränkungen ist eine starke Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung mit unbekanntem Ausgang festzustellen. Zum 31.08.2020 sind die Einschränkungen in Deutschland und anderen Ländern der EU gelockert worden und staatliche Ausgabenprogramme zielen darauf, die wirtschaftliche Lage zu stabilisieren. Im Jahr 2020 wird das BIP deutlich geringer ausfallen als im Vorjahr. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin schätzt die Abnahme für Deutschland in einer Prognose auf 6,0 % und im Euroraum ohne Deutschland auf -10,5 %, vgl. DIW Wochenbericht Nr. 37/2020 vom 10.09.2020.

Immobilienmarkt - hohes Niveau und steigende Preise

Einfluss auf den Preis haben bei Eigentumswohnungen die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage und der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Wahrnehmung der Wohnlage durch die Marktteilnehmer, vgl. Grundstücksmarktbericht 2018/2019, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Seite 57. Zudem sind vermietete von bezugsfreien Wohnungen zu unterscheiden.

Die Marktentwicklung 2018/2019 für das Marktsegment

- bezugsfreie Eigentumswohnung
- mittlere oder gute Wohnlage in Berlin-City (ca. innerhalb des S-Bahn-Rings)
- 90 bis 130 m² Wohnfläche

- Baujahr Wohnhaus im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2013

kann mit den folgenden Zahlen, die sich aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ergeben, nachvollzogen werden.

Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche	
Preise in €/m² Wohnfläche, gewöhnliche Preisspanne*	
01.01.2018 bis 31.12.2018 Anzahl Verkäufe: 30	4.284 bis 8.162 €/m ² , Ø 5.932 €/m ²
01.01.2019 bis 31.12.2019 Anzahl Verkäufe: 41	4.401 bis 9.701 €/m ² , Ø 6.571 €/m ²
Entwicklung Ø im Jahresvergleich	+ 11 %

* Extremwertbereinigung: Die Kaufpreise, die mehr als 50 % vom Mittelwert abweichen, werden in der Berechnung des Durchschnittes und der Preisspanne nicht berücksichtigt.

Die Preise sind für das betrachtete Marktsegment bei bezugsfreien Wohnungen im Jahresvergleich durchschnittlich um 11 % gestiegen. Bis zum 15.10.2020 liegen für das Jahr 2020 insgesamt 17 Kaufpreise vor, die einen durchschnittlichen Preis von 7.153 €/m² Wohnfläche abbilden bzw. 9 % mehr als im Durchschnitt des Jahres 2019. Diese Zahlen belegen die Marktwahrnehmung, dass bis zum Wertermittlungsstichtag die Preise und Werte für Eigentumswohnungen in zentralen Lagen trotz des Wachstumseinbruches im Jahr 2020 weiter steigen.

Kapitalmarkt - historisch niedrige Zinsen

Im Marktumfeld von niedrigen Inflationsraten, hohen Staatsschulden und niedrigen Wachstumsraten in der EU hat die Europäische Zentralbank (EZB) am 10.03.2016 ihren Leitzinssatz auf 0 % gesenkt und seitdem nicht mehr angehoben. Die EZB kauft zudem Schuldverschreibungen in den Euroländern auf und verlangt „Strafzinsen“ für EZB-Bankeinlagen in Höhe von 0,5 %. In der Folge können Baudarlehen zu günstigen Bedingungen aufgenommen werden. Dies stabilisiert oder verstärkt die hohe Nachfrage nach Immobilien im Land Berlin und führt zu allgemein hohen Vermögenspreisen.

Demographie - Corona-Pandemie bremst Wachstum

Im Zeitraum vom 01.10.2010 bis zum 30.06.2020 hat sich die Einwohnerzahl in Berlin von 3.280.000 auf 3.663.000 bzw. um 389.000 Personen (+ 12 %) erhöht, vgl. die Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Der Anstieg erklärt sich im

Wesentlichen mit der Zuwanderung von Personen aus Ländern mit schlechteren Wirtschaftsdaten als Deutschland. Der Zuzug nach Berlin bedingt eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Im Jahr 2020 führt die Corona-Pandemie absehbar zu einer geringeren Zuwanderung aus dem Ausland und ggf. zu einer Abnahme der Einwohnerzahl in Berlin. Im ersten Halbjahr 2020 ist die Einwohnerzahl in Berlin um 7.000 Personen zurückgegangen.

7. Anwendung Wertermittlungsverfahren

Verkehrswert

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert der Preis eines Grundstückes, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbar ist. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Vorschriften der ImmoWertV anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren

Nach § 8 (1) Satz 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Vergleichswert leitet sich über sachlich und zeitlich vergleichbare Kauffälle ab. Sachliche und zeitliche Vergleichbarkeit sind gegeben, wenn die wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen und die Wertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt mit denen zum Wertermittlungsstichtag vergleichbar sind.

Der Ertragswert ergibt sich im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen, der sich auf Grundlage der Erträge und Aufwendungen nach ImmoWertV errechnet. Dabei sind die Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse zu betrachten, die mit der Nutzung der Immobilie im Zusammenhang stehen.

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem verbleibenden Sachwert der baulichen Anlagen (= Bauzeitwert). Der Wert der baulichen Anlagen errechnet sich dabei auf der Grundlage von Herstellungskosten.

Auswahl Wertermittlungsverfahren

Nach § 8 (1) Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsgegenstandes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls sowie der zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung zu wählen und zu begründen.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung, für die der Verkehrswert im bezugsfreien Zustand zu ermitteln ist. Der Markt richtet sich nach dem Quadratmeterpreis „€/m² Wohnfläche“. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin liegt bezogen auf den Bewertungsgegenstand eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen in „€/m² Wohnfläche“ zur Verfügung. Den Verkehrswert der Eigentumswohnung leitet SV aus dem Vergleichsverfahren ab.

Eine bedeutende Anzahl von Eigentumswohnungen wird an Dritte vermietet. Vermietete Wohnungen können zum Zweck der Kapitalanlage erworben werden, d. h. der Erwerb geschieht zum Zweck der Gewinnerzielung unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Kosten, kreditwirtschaftlicher und zinswirtschaftlicher Bedingungen, steuerlichen Gesichtspunkten sowie einem Vermögensgewinn oder -verlust im Wiederverkaufsfall. Im Ertragswertverfahren werden diese Merkmale auf der Grundlage der marktüblichen Erträge und Aufwendungen bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

Das Ertragswertverfahren stellt SV nicht dar, weil verlässliche Angaben zum Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Wohnungen nicht vorliegen, die nachhaltig erzielbare marktübliche Miete aufgrund der zunehmenden Regulierung des Vermietungsmarktes, z. B. die Maßgaben zum „Berliner Mietendeckel“, nicht verlässlich einschätzbar ist oder über eine gewöhnliche Renditebetrachtung der Verkehrswert nicht nachvollziehbar abgeleitet werden kann.

Der Markt für Eigentumswohnungen richtet sich nicht nach der Sachwertgröße. Der Sachwert wird nicht dargestellt.

8. Vergleichsverfahren

SV orientiert sich bei der Anwendung des Vergleichsverfahrens an die Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014.

8.1 Kaufpreisabfrage

Über das AKS-Online-Modul des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin kann SV unmittelbar Kaufpreise in der Kaufpreissammlung recherchieren. Im Ergebnis einer Analyse der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgegenstandes hat SV eine Abfrage von Kaufpreisen nach den folgenden Merkmalen vorgenommen:

- bezugsfreie Eigentumswohnung
- Vertragsdatum Verkaufsfall nach dem 01.06.2019

- mittlere oder gute Wohnlage
- Bodenrichtwert 4.000 bis 6.500 €/m² Bodenfläche für Wohnen
- typische Geschossflächenzahl der Bodenrichtwertzone 2,0 bis 2,5
- Baujahr Wohnhaus 2000 bis 2013
- Wohnungsgröße 90 bis 130 m²
- Anzahl Wohnungen in der Wohnanlage ≥ 10
- Lage im EG oder 1. OG

Es ergeben sich 12 Kaufpreise, die alle Merkmale erfüllen. Die Hausnummern der Straßen werden im Gutachten aus Gründen des Vertrauensschutzes gegenüber den Eigentümer*innen nicht genannt. Sie sind SV bekannt.

Nr.	V-Datum	Ortsteil	Straßenname	AZW	tGFZ	BRW	Bj	GI	WL
1	04.06.2019	Friedrichshain	Bänschstr.	19	2,5	5.000 €/m ²	2009	1. OG	mittel
2	18.06.2019	Friedrichshain	KADINER STR.	79	2,5	5.000 €/m ²	2003	EG	mittel
3	21.06.2019	Charlottenburg	PESTALOZZISTR.	21	2,5	6.000 €/m ²	2002	EG	gut
4	15.08.2019	Prenzlauer Berg	Schw edter Str.	45	2,5	6.000 €/m ²	2009	EG	gut
5	21.08.2019	Prenzlauer Berg	Hosemannstr.	31	2,5	4.000 €/m ²	2013	EG	mittel
6	23.09.2019	Mitte	Elisabeth-Mara-Straße	82	2,5	6.000 €/m ²	2013	1. OG	gut
7	28.10.2019	Friedrichshain	KADINER STR.	79	2,5	5.000 €/m ²	2003	1. OG	mittel
8	06.03.2020	Mitte	Dresdener Str.	21	2,5	6.000 €/m ²	2009	1. OG	mittel
9	12.03.2020	Mitte	Dresdener Str.	77	2,5	6.000 €/m ²	2011	EG	mittel
10	24.04.2020	Schöneberg	Winterfeldtstr.	35	2,5	4.500 €/m ²	2010	EG	mittel
11	06.05.2020	Friedrichshain	Kreutzigerstr.	13	2,5	5.500 €/m ²	2010	1. OG	mittel
12	03.07.2020	Mitte	Dresdener Str.	77	2,5	6.000 €/m ²	2011	1. OG	mittel

V-Datum = Verkaufsdatum, AzW = Anzahl der Wohnungen Eigentümergemeinschaft, tGFZ = typische Geschossflächenzahl, BRW = Bodenrichtwert im Verkaufsjahr, GI = Geschosslage, Bj = Baujahr, WL = Wohnlage

Nr.	Straßenname	m ² WF	KP/m ² WF
1	Bänschstr.	130,00 m ²	5.231 €/m ²
2	KADINER STR.	101,41 m ²	4.684 €/m ²
3	PESTALOZZISTR.	124,08 m ²	5.230 €/m ²
4	Schw edter Str.	128,85 m ²	6.768 €/m ²
5	Hosemannstr.	113,50 m ²	5.507 €/m ²
6	Elisabeth-Mara-Straße	103,50 m ²	6.473 €/m ²
7	KADINER STR.	107,40 m ²	4.628 €/m ²
8	Dresdener Str.	99,53 m ²	5.878 €/m ²
9	Dresdener Str.	98,26 m ²	6.004 €/m ²
10	Winterfeldtstr.	102,00 m ²	5.343 €/m ²
11	Kreutzigerstr.	95,39 m ²	7.129 €/m ²
12	Dresdener Str.	105,36 m ²	6.601 €/m ²
Durchschnitt			5.790 €/m²

Gl = Geschosslage, WF = Wohnfläche, KP = Kaufpreis

8.2 Identifizieren Vergleichspreise

Aus der Kaufpreisabfrage sind die Kauffälle zu identifizieren, die zum weiteren Vergleich herangezogen werden, die sogenannten „Vergleichspreise“. Der Durchschnitt der Vergleichspreise bildet den „vorläufigen Vergleichswert“ ab.

Einzelanpassung der Werte

Auf eine Anpassung der Einzelwerte mit Zu- und Abschlagsfaktoren verzichtet SV. SV hält es für nachvollziehbarer, die Anpassungen auf den Durchschnitt der Vergleichspreise zu beziehen, vgl. Abschnitt 8.4 weiter unten.

Nr.	Straßenname	WF	KP/m ² WF	KP/MW	Anmerkung
1	Bänschstr.	130,00 m ²	5.231 €/m ²	0,90	
2	KADINER STR.	101,41 m ²	4.684 €/m ²	0,81	
3	PESTALOZZISTR.	124,08 m ²	5.230 €/m ²	0,90	
4	Schw edter Str.	128,85 m ²	6.768 €/m ²	1,17	
5	Hosemannstr.	113,50 m ²	5.507 €/m ²	0,95	
6	Elisabeth-Mara-Straße	103,50 m ²	6.473 €/m ²	1,12	
7	KADINER STR.	107,40 m ²	4.628 €/m ²	0,80	
8	Dresdener Str.	99,53 m ²	5.878 €/m ²	1,02	
9	Dresdener Str.	98,26 m ²	6.004 €/m ²	1,04	
10	Winterfeldtstr.	102,00 m ²	5.343 €/m ²	0,92	
11	Kreutzigerstr.	95,39 m ²	7.129 €/m ²	1,23	
12	Dresdener Str.	105,36 m ²	6.601 €/m ²	1,14	
Mittelwert			5.790 €/m²		

WF = Wohnfläche, KP = Kaufpreis, MW = Mittelwert

Extremwertbereinigung

Eine Durchschnittswertbildung ist statistisch aussagekräftig und verwertbar, wenn vorab die Extremwerte der Verteilung „ausortiert“ werden, die den Durchschnitt verzerren. Die Extremwerte gelten gewöhnlich als Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Bei Kleiber (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1.402, findet sich der Verweis, dass zur Extremwertbereinigung alle die Kaufpreise nicht weiter zu betrachten sind, die mehr als 30 % vom Mittelwert der Verteilung abweichen.

Der Prozentsatz kann höher oder niedriger angesetzt werden. Er ist im Zusammenhang mit dem Ergebnis zur Prüfung der statistischen Verlässlichkeit der Verteilung, vgl. weiter unten, zu sehen. Bei Anwendung der 30 %-Maßgabe ergibt sich, dass in der Verteilung kein Extremwert vorliegt.

8.3 Prüfen statistische Verlässlichkeit

Bezogen auf die 12 Kaufpreise ist gemäß Vergleichsrichtlinie die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen. Dazu dienen die Streuungsmaße „Standardabweichung“ und „Variationskoeffizient“. Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab. Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch Extremwerte statistisch in Frage gestellt ist. Mit anderen Worten: Liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so können Extremwerte vorliegen (= sogenannte „2 Sigma-Regel“).

Nr.	Straße	WF	KP/m ² WF
1	Bänschstr.	130,00 m ²	5.231 €/m ²
2	KADINER STR.	101,41 m ²	4.684 €/m ²
3	PESTALOZZISTR.	124,08 m ²	5.230 €/m ²
4	Schw edter Str.	128,85 m ²	6.768 €/m ²
5	Hosemannstr.	113,50 m ²	5.507 €/m ²
6	Eisabeth-Mara-Straße	103,50 m ²	6.473 €/m ²
7	KADINER STR.	107,40 m ²	4.628 €/m ²
8	Dresdener Str.	99,53 m ²	5.878 €/m ²
9	Dresdener Str.	98,26 m ²	6.004 €/m ²
10	Winterfeldtstr.	102,00 m ²	5.343 €/m ²
11	Kreuzigerstr.	95,39 m ²	7.129 €/m ²
12	Dresdener Str.	105,36 m ²	6.601 €/m ²
Mittelwert (arithmetisches Mittel)			5.790 €/m²
Standardabweichung (= s)			786 €/m²
Intervall bei doppeltem s			von 4.218 €/m² bis 7.361 €/m²
Werte außerhalb des Intervalls			Nein
Variationskoeffizient			14 %

Im Bewertungsfall mit einem Mittelwert von 5.790 €/m² Wohnfläche beträgt die Standardabweichung 786 €/m² Wohnfläche. Die Spanne bei zweifacher Standardabweichung vom Mittelwert reicht von 4.218 €/m² [= 5.790 - (2 x 786)] bis 7.361 €/m² [= 5.790 + (2 x 482)]. Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- 1 € hat SV nicht korrigiert. Alle Kaufpreise liegen innerhalb der Spanne.

Eine weitere Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe ist der „Variationskoeffizient“. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von 20 % bis 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d. h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Bewertungsfall ist diese Bedingung erfüllt. Der Variationskoeffizient beträgt 14 %.

8.4 Anpassen nach § 8 (2) ImmoWertV

Der Mittelwert der Vergleichspreise heißt gemäß Vergleichswertrichtlinie „vorläufiger Vergleichswert“. Es ist zu prüfen, ob dieser Wert auf der Grundlage von § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV (besondere Grundstücksmerkmale) anzupassen ist, um den Vergleichswert zu ermitteln.

Ausgangswert aus Vergleichspreisen	5.790 €/m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 1	x 121,90 m ²
"vorläufiger Vergleichswert"	705.801 €
bzw. rund	710.000 €
Anpassung nach § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV	
Zum Wertermittlungstichtag liegen die Preise durchschnittlich höher als im Durchschnitt der Vergleichspreisabfrage.	5 %
Anpassung nach § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV	
unterdurchschnittliche natürliche Beleuchtung im EG, "Neubau im Altbau", Abnutzung/Leerstand	-20 %
Sondernutzungsrecht an Gartenfläche	0 %
1 x Raum als Musikraum	0 %
Summe als Zu- oder Abschlag	-15 %
710.000 € -x 0,150 =	-106.500 €
Vergleichswert/Verkehrswert	603.500 €
bzw. rund	600.000 €
in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 121,90 m ²	4.922 €/m ²

Den Vergleichswert für das „Wohnungseigentum Nr. 1 Haus Tokyo“ schätzt SV zum 31.08.2020 auf 600.000 € bzw. 4.922 €/m² Wohnfläche ein.

Weitere Erklärungen

Anpassung nach § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV

Marktlage + 5 %

Die von SV ermittelten Vergleichspreise liegen zwischen dem 04.06.2019 und dem 03.07.2020. Im Zeitverlauf sind die Preise und Werte für das betreffende Marktsegment weiter gestiegen, vgl. den Abschnitt 6 des Gutachtens. Zum 31.08.2020 nimmt SV sachverständig eingeschätzt im Vergleich zum Durchschnitt der Vergleichspreise einen Zuschlag in Höhe von 5 % vor.

Anpassung nach § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV

Bei der Anpassung nach § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV ist zu prüfen, ob Zu- und Abschläge notwendig sind, die sich daraus ergeben, dass der Bewertungsgegenstand über Merkmale verfügt, die sich vom Durchschnitt der Vergleichspreise (= vorläufiger Vergleichswert) unterscheiden.

Unterdurchschnittliche natürliche Beleuchtung im EG, „Neubau im Altbau“, Abnutzung Leerstand, - 20 %

Im Ergebnis der Ortsbesichtigung vom 10.04.2018 ist festzustellen, dass die natürliche Beleuchtung nicht ausreicht, die „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“ gewöhnlich zu erhellen, was sachverständig eingeschätzt wertmindernd zu berücksichtigen ist.

Zudem bezieht sich SV bei den Vergleichskaufpreisen auf Häuser, die im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2013 neu erstellt worden sind. Im Wertermittlungsfall handelt es sich um ein Haus, das ca. im Jahr 1905 erstellt worden ist und ca. in den Jahren 2007/2008 im Rahmen einer „Totalmodernisierung“ einschließlich der Wohnung Nr. 1 durch Umbau „neu“ entstanden ist. Dennoch ist das „Haus Tokyo“ letztlich nicht wie neu, denn z. B. das Treppenhaus oder der KG-Bereich fallen als „Umbau“ und nicht als „Neubau“ ins Auge. Im Vergleich zu einem „echten Neubau“ ist ein Wertabschlag anzusetzen.

Die Wohnung konnte am 31.08.2020 nicht besichtigt werden, da die Beteiligten*innen den angesetzten Termin nicht wahrnahmen. Eine weitere SV-Nachfrage zum Zustand der Wohnung wurde von den Beteiligten*innen nicht beantwortet. Dem Gericht liegt ein Schreiben des Gläubigers/der Gläubigerin vom 29.07.2020 vor, in dem die „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“ als bezugsfrei beschrieben wird. Im Zeitraum vom 10.04.2018 bis zum 31.08.2020 ist die weitere Abnutzung der Wohnung zu berücksichtigen und es besteht Unsicherheit darüber, ob während des Leerstands die Installationen in Funktion gehalten werden.

Insgesamt schätzt SV eine Wertminderung in Höhe von 20 % ein.

Sondernutzungsrecht an Grünfläche, keine Wertsteigerung

Die Grünfläche liegt aufgrund der verdichteten Bebauung verschattet vor und ist als Hanglage zur Verdeckung von Entlüftungsschächten ausgeprägt. Mehrere Öffnungen der Schächte befinden sich auf der Grünfläche und die Grünfläche ist gut von den Nachbarn einsehbar. Die Aufenthaltsqualität der Grünfläche ist gering. Vor der Grünfläche findet sich eine ausreichend große Terrasse. SV schätzt ein, dass das Sondernutzungsrecht an der Grünfläche nicht werterhöhend zu berücksichtigen ist.

1 x Raum als Musikproberaum, keine Wertminderung

Ein Raum liegt zum 10.04.2018 bezogen auf Boden, Wand und Fenster mit Schallschutzmaßnahmen ausgebaut als Musikproberaum vor. SV nimmt an, dass sich dieser Zustand bis zum 31.08.2020 nicht geändert hat. Dafür nimmt SV keinen Wertabschlag vor, da Käufer*innen den Raum im Ist-Zustand für vergleichbare Zwecke nutzen können oder insgesamt aufgrund der starken Marktnachfrage und unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Zu- und Abschläge kein weiterer Wertabschlag vorzunehmen ist.

9. Würdigung Wertermittlungsergebnis

Nach § 8 (1) Satz 3 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis von einem oder mehreren angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Vergleichswert für das „Wohnungseigentum Nr. 1 Haus Tokyo“ beträgt 600.000 € bzw. 4.922 €/m² Wohnfläche bezogen auf ca. 121,90 m² Wohnfläche. Im Vergleichswertverfahren konnte SV 12 Vergleichspreise ermitteln, die von ihren wertbestimmenden Merkmalen (z. B. bezugsfreie Eigentumswohnung in einer Wohnanlage, die in den Jahren 2000 bis 2013 entstanden ist; vergleichbarer Bodenrichtwertausweis, Lage im EG oder 1. OG, Wohnfläche zwischen 90 und 130 m²) vergleichbar sind. Bei der Prüfung der statistischen Qualität der Vergleichspreisreihe konnte SV feststellen, dass der Variationskoeffizient bei 14 % liegt. Zahlenreihen im Rahmen der Verkehrswertermittlung gelten dann als statistisch verlässlich, wenn der Variationskoeffizient nicht höher als 20 % bis 30 % ausfällt. Daher qualifiziert SV das Ergebnis der Kaufpreisabfrage als verlässlich.

Für die Marktentwicklung von steigenden Preisen und Werten im Betrachtungszeitraum der Vergleichswertabfrage hat SV einen Zuschlag in Höhe von 5 % vorgenommen. Für die Merkmale „EG-Wohnung unterdurchschnittlich natürlich beleuchtet, Neubau im Altbau sowie Abnutzung/Leerstand“ hat SV einen Abschlag von 20 % angesetzt. Insgesamt ergibt sich ein Wert in Höhe von 4.922 €/m² Wohnfläche.

Das Ertragswertverfahren stellt SV nicht dar, weil verlässliche Angaben zum Liegenschaftszinssatz nicht vorliegen, die nachhaltig erzielbare marktübliche Miete nicht verlässlich einschätzbar ist oder über eine gewöhnliche Renditebetrachtung der Verkehrswert nicht nachvollziehbar abgeleitet werden kann. Der Markt für Eigentumswohnungen richtet sich nicht nach der Sachwertgröße. Der Sachwert wird nicht dargestellt.

Ergebnis

Die Einschätzungen zu den wertbestimmenden Merkmalen bedingen einander. Eine Veränderung einer Merkmalseinschätzung führt zu einer Anpassung der Werteinschätzung eines anderen Merkmals. Insgesamt schätzt SV den Verkehrswert für den das „Wohnungseigentums Nr. 1 Haus Tokyo, Motzstraße 89, Aschaffener Straße 25, 10779 Berlin“ zum 31.08.2020 auf 600.000 €.

10. Fragen des Gerichtes

a) Name und Vorname Mieter*in

Nach Angabe des Gläubigers/der Gläubigerin liegt die Wohnung zum 29.07.2020 bezugsfrei vor und ein Mietverhältnis besteht nicht. SV nimmt an, dass dies auch zum 31.08.2020 gilt.

b) Höhe Miete, Dauer Mietvertrag

Ein Mietvertrag liegt nach Annahme nicht vor, vgl. Punkt a).

c) WEG (= Wohnungseigentümer-Gemeinschaft)-Verwalter

Angabe entfällt in der PDF-Fassung.

d) Höhe Wohngeld

Höhe des Wohngelds im Jahr 2020 gemäß Angabe der Hausverwaltung:
262,14 €/Monat (= 2,15 €/m² Wohnfläche mtl.). Davon gelten 11,33 €/Monat als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (= 0,09 €/m² Wohnfläche mtl.).

e) Art Gewerbebetrieb, Inhaber

Die „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“ steht leer, vgl. a). Ein Gewerbebetrieb wird nicht ausgeführt.

f) Maschinen, Betriebseinrichtungen

Solche Gegenstände befinden sich nicht in der „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“. Die Einbauten (= Schallschutzmaßnahmen) im Musik-Proberaum der Wohnung qualifiziert SV nicht als Betriebseinrichtung.

g) Verdacht Hausschwamm

In der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft findet sich kein Hinweis, dass Verdachtsstellen auf Hausschwamm vorliegen.

h) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen?

Bezogen auf das „Wohnungseigentum Nr. 1 Haus Tokyo“ sind keine besonderen baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen bekannt.

11. Verkehrswert

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Der Verkehrswert für den Bewertungsgegenstand nach § 194 BauGB leitet SV über das Vergleichswertverfahren ab.

SV schätzt den Verkehrswert für das „Wohnungseigentum Nr. 1 Haus Tokyo“ mit einer Wohnfläche von ca. 121,90 m² im bezugsfreien Zustand

**Motzstraße 89,
Aschaffener Straße 25
10779 Berlin-Wilmersdorf**

am 31. August 2020

auf 600.000,00 €
(in Worten: sechshunderttausend Euro)

Berlin, 16.10.2020

gez. Dr. Michael Münchehofe (PDF-Fassung)

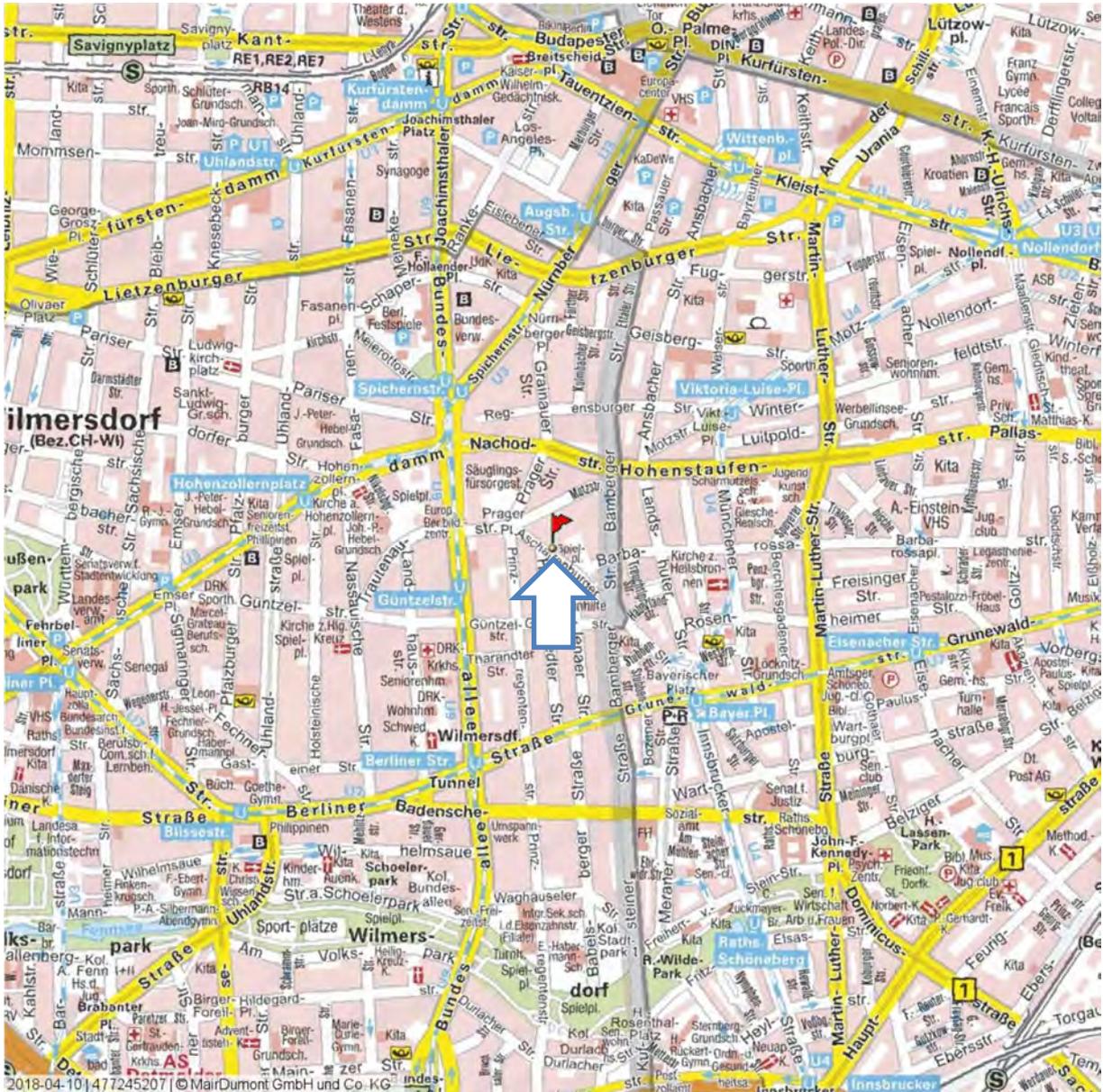
Dr. Michael Münchehofe
Master of Economics

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebau-
ter und unbebauter Grundstücke

CIS HypZert (F), MRICS

Anlage 1: Stadtplan

Motzstraße 89, Aschaffenburg Straße 25, 10779 Berlin-Wilmersdorf



Maßstab 1:20.000

Anlage 2: Stadtkarte

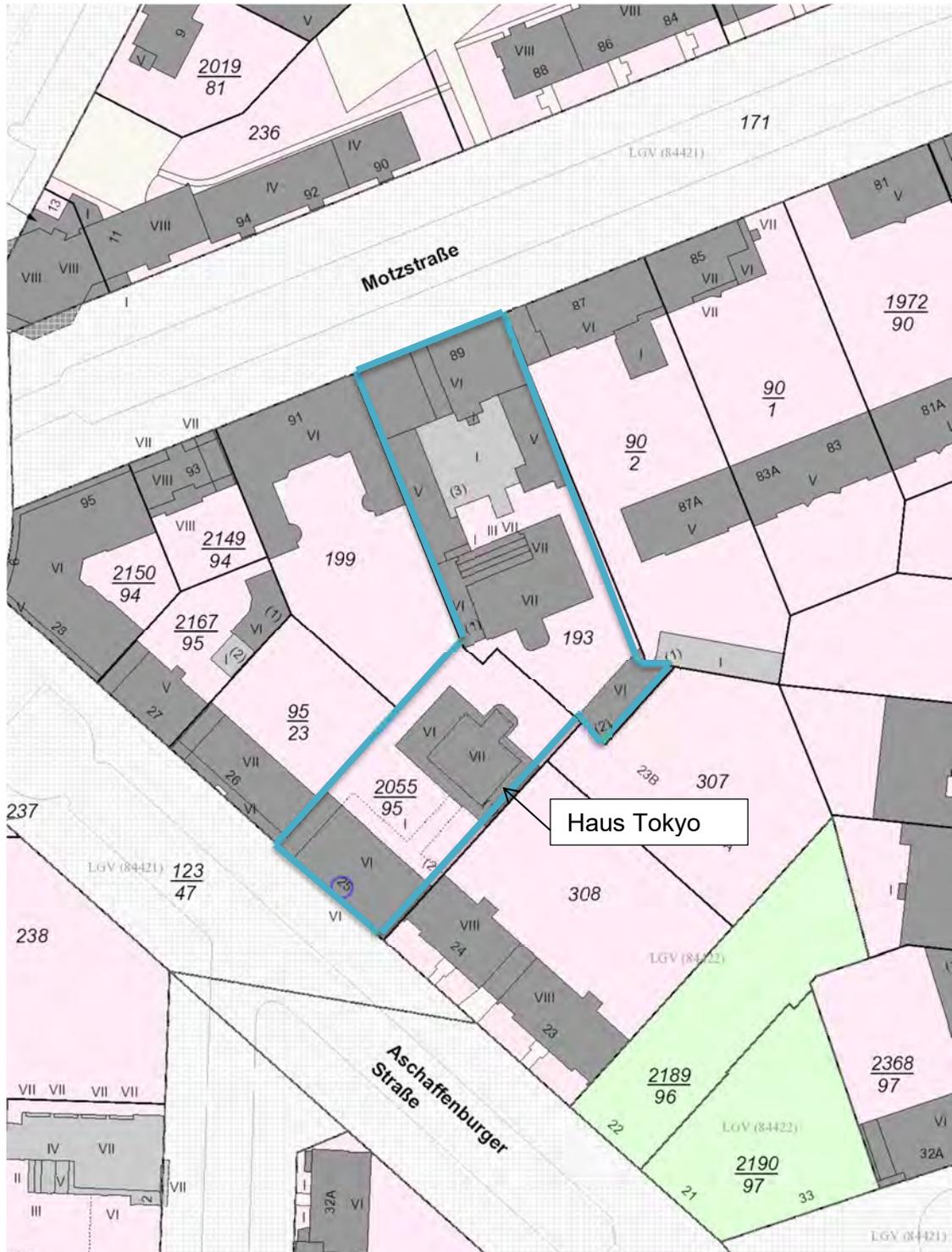
Motzstraße 89, Aschaffener Straße 25, 10779 Berlin-Wilmersdorf



Quelle: FIS-Broker, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Geoportal Berlin, Karte K5 farbig, 2010

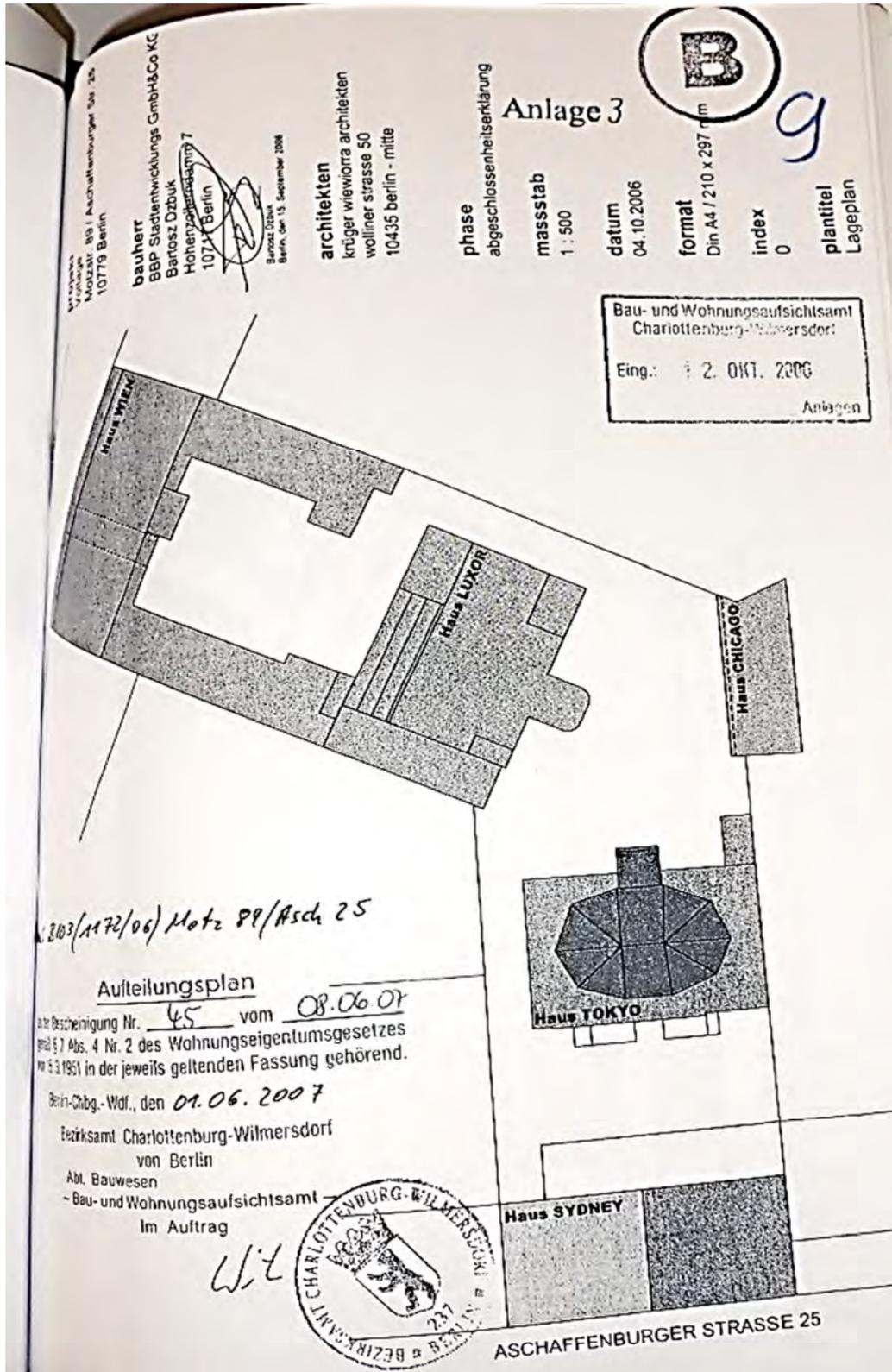
Anlage 3: Liegenschaftskarte

Motzstraße 89, Aschaffener Straße 25, 10779 Berlin-Wilmersdorf

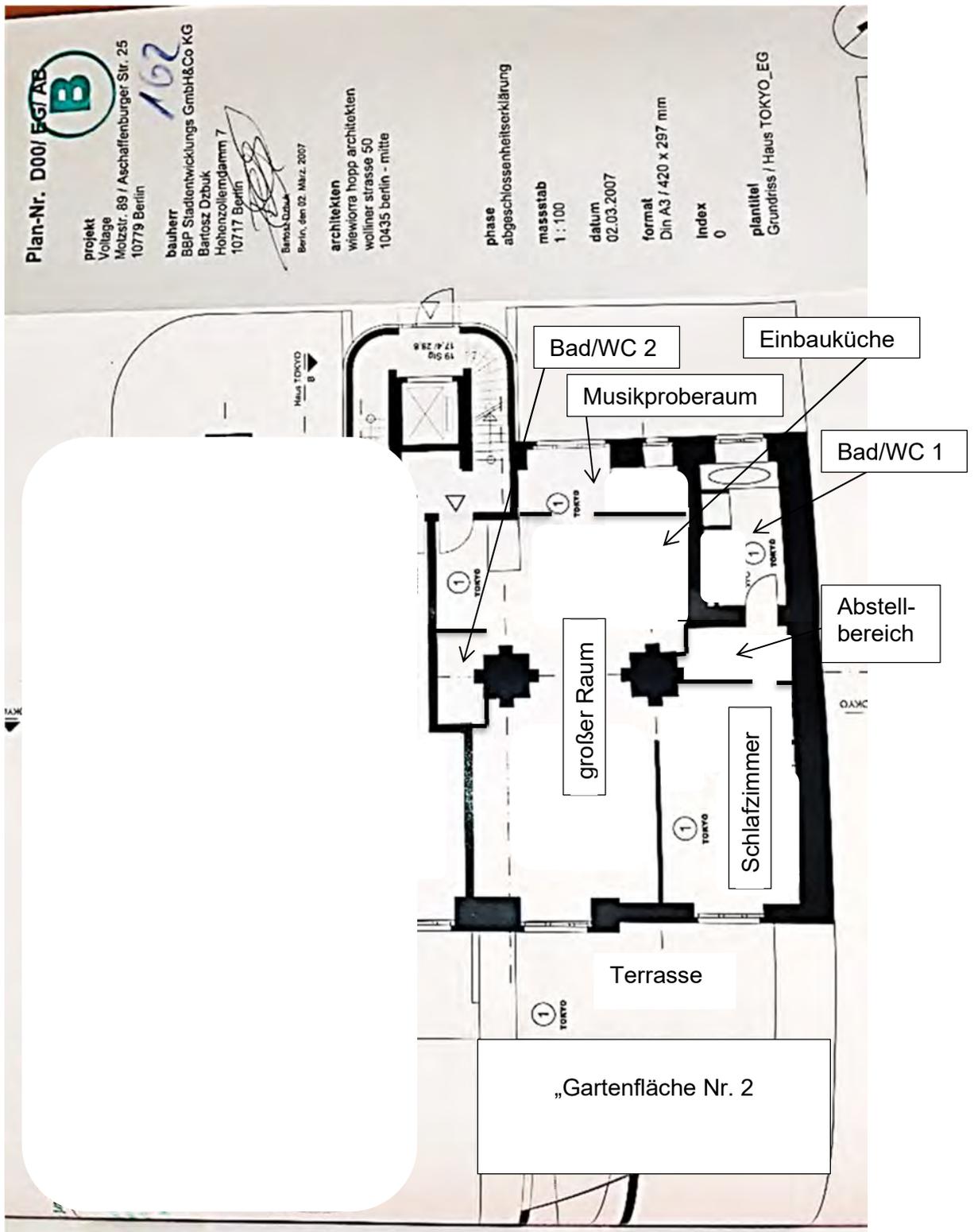


Quelle: FIS-Broker, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Geoportal Berlin, ALKIS Berlin, Lagepeilausrichtung auf das „Haus Tokyo mit der Wohnung Nr. 1“

Anlage 4: Lageplan Wohnanlage
gemäß Aufteilungsplan vom 01.06.2007



Anlage 7: Grundrissplan „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“, (3)
 Stand zur Wohnungsbesichtigung am 10.04.2018, eigene Darstellung



Anlage 8: Kellerplan Sondernutzungsrecht Nr. 1 im Haus Wien



Quelle: Antrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.10.2006, befindet sich in der Bauakte im Bauaktenarchiv Charlottenburg-Wilmersdorf, vgl. zudem Ergänzung zur Teilungserklärung vom 14.06.2007, Anlage 4; Lage Keller Nr. 1, vgl. Pfeilausweisung.

Anlage 9: Fotodokumentation



Eingang „Haus Tokyo“



Eingang „Wohnung Nr. 1 Haus Tokyo“



Hofansicht „Wohnung Nr. 1“,
Lage links vom Hauseingang



Ansicht „Haus Tokyo“ kommend von
der Aschaffenburger Straße



Sondernutzungsrecht an der
Gartenfläche Nr. 2,
Foto vom 10.04.2018



Haus Sydney „Aschaffenburger Straße
25“, dahinter steht das „Haus Tokyo“