



Wertermittlung Nr. 42255/23

- 1.0 Auftraggeber:** Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 34/22
Bestellungsbeschluss: 11.11.2022
- 1.1 Objekt:** **Blissestraße 44 Ecke Paretzer Straße 17**
Wohnungseigentum Nr. 19
10713 Berlin-Wilmersdorf
- 1.2 Wertermittlungs-/**
Qualitätsstichtag: **14. Februar 2023**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o.g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV sowie dem ZVG.
- 1.4 Ortstermin:** 14.02.2023. Bei der Besichtigung war der Mieter anwesend.
Zugang: Außen- und tlw. Innenbesichtigung, zugänglich war die betreffende Wohnung, ein Treppenhaus und die Grundstücksfreifläche.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich um 1900 errichtet wurde. Augenscheinlich in den 90-iger Jahren wurde die auf dem Grundstück befindliche Baulücke zwischen der Paretzer Straße 16 und 17 mit einem 6-geschossigen Neubau geschlossen. Die Dachgeschosse sind jeweils ausgebaut. Bei der hier betreffenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine vermietete 1-Zimmerwohnung. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:
Lage der WE Nr. 19: Paretzer Straße 17, Seitenflügel 4. OG rechts
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Grundstücksgröße: 1.265,00 m²
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
Vergleichswert: 117.000,00 € Verkehrswert/Wohnfläche: rd. 3.581,00 €/m²
Verkehrswert/Vergleichswert: 1,0

Verkehrswert:

111.000,00 €

(i. W.: einhundertelftausend EURO)

- Das Gutachten umfasst
- 16 Seiten
 - 2 Lageplan/Flurkartenausschnitt
 - 1 Stadtplanausschnitt
 - 17 Lichtbilder
 - 2 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!	
Berlin,	den 10.05.2023
Dipl.-Ing. Kai Grebin	
HS/wr	

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 28.09.2022
Amtsgericht: Charlottenburg **Wohnungsgrundbuchblatt von:** Berlin-Wilmersdorf **Band:** ./.
Blatt: 20845 **Gemarkung:** Wilmersdorf

Miteigentumsanteil: 0,750/100-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung sowie an dem Kellerraum Nr. 19 K.

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m ²
1	4	972/58	Gebäude- und Freifläche Blissestraße 44 Paretzer Straße 17	1.265,00
Grundstücksgröße gesamt:				1.265,00

2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
1	1) Hans Hinterseer, geb. 15.03.1945 2) Chungza Hinterseer geb. Back, geb. 03.11.1952 - zu je ½ -	13.01.1997

2.3 II. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Lasten und Beschränkungen):

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	Eigentümer ist verpflichtet, den Teil des Grundstücks, welche auf dem Plane des vereideten Landmessers Ludewig zu Charlottenburg vom Juli 1905 mit den Buchstaben b, c, d, e, b umschrieben ist, nicht zu bebauen und gegen das Grundstück Wilmersdorf Band 79 Blatt Nr. 2363 nur durch eine die Höhe von 2 m nicht überschreitenden Grenzzaun zu trennen. Eingetragen zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Band 79 Blatt Nr. 2363 am 13. Dezember 1905. Nach Berlin-Wilmersdorf Blätter 20827 bis 20849 übertragen am 13. Januar 1997.	13.12.1905
2	gelöscht	./.
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 34/22). Eingetragen am 28.09.2022.	28.09.2022

Wertbeeinflussung aus Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes:

Die Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches wirken sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert der Eigentumswohnung aus.

2.4 Baulasten:

Nach einer mündlichen Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 20.02.2023 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.5 Altlasten:

Altlasten sind für das betrachtete Grundstück nicht bekannt und waren beim Ortstermin auch nicht erkennbar. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein insgesamt altlastenfreier Objektzustand zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, in Kraft seit 01.03.1999) verwiesen.

2.6 Denkmalschutz:

Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 09.06.2022, veröffentlicht im Internet, www.stadtentwicklung.berlin.de) stehen das Grundstück und die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:

Die betreffende Wohnung ist vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2018. Die Miete beträgt gemäß Mietvertrag 340,00 € inkl. Neben- und Heizkosten. Es handelt sich somit um eine Bruttowarmmiete. Bei einer mietvertraglichen Fläche von 31,00 m² entspricht dies einer Durchschnittsmiete von rd. 10,97 €/m² Wohnfläche.

Nach der Berliner Betriebskostenübersicht zum Berliner Mietspiegel 2019 (zum Mietspiegel 2021 liegt keine Betriebskostenübersicht vor), die sich auf das Abrechnungsjahr 2017 bezieht, ergibt sich für die monatlichen Vorauszahlungen der Betriebskosten (mit Heizung und Warmwasser, ohne Aufzug) ein Mittelwert in Höhe von 3,12 €/m² (Spanne 1,42 €/m² - 5,15 €/m²).

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung seit 2017, insbesondere der stark gestiegenen Energiekosten, wird im vorliegenden Fall ein Ansatz für die „warmen“ Betriebskosten in Höhe von 5,00 €/m² Wohnfläche gewählt. Hiernach ergibt sich die theoretische Nettokaltmiete mit rd. 5,97 €/m², was als sehr gering einzuschätzen ist.

Nach den erlangten Informationen beträgt das Wohngeld insgesamt monatlich 140,00 € bzw. 4,51 €/m² Wohnfläche, was als üblich einzuschätzen ist.

2.8 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:

Zum Verfügungszustand der Einheit, zu Eintragungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes, zu Alt- und Baulasten sowie zum Denkmalschutz wurden bereits vorstehend Aussagen getroffen. Mit Ausnahme des Planungsrechtes (siehe Punkt 3.6) sind hier sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt nicht bekannt.

3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Wilmersdorf des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin an der westlichen Seite der Blissestraße und der südlichen Seite der Paretzer Straße in einer Ecksituation. Das Grundstück liegt hierbei im Baublock Detmolder Straße/Aachener Straße/Paretzer Straße/Blissestraße. Die Eigentumswohnung befindet sich im Gebäudeteil Paretzer Straße 17, Seitenflügel 4. OG rechts.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt im westlichen Berliner Stadtgebiet und grenzt an die Berliner Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 2,8 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 7,6 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 5,5 km Luftlinie entfernt.

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. für Berlin liegen folgende statistische Regionaldaten vor:

- Fläche von Berlin gesamt:	89.112 ha
- Einwohnerzahl von Berlin gesamt (Stand 31.12.2022):	rd. 3,851 Mio.
- Fläche des Bezirkes:	6.469 ha
- Einwohnerzahl des Bezirkes (Stand 31.12.2022):	rd. 341.155
- Bevölkerungsdichte:	53 Einwohner je ha
- Wohnfläche je Einwohner:	46,9 m ² je EW
- Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:	29,7 %
- Arbeitslosenquote gesamt Berlin (Stand: 01/2023):	9,1 %
- Arbeitslosenquote Bezirk (Stand: 01/2023):	8,7 %
- Kaufkraftindex Berlin (D = 100; 2021):	91,7

Demographie:

Nach einer Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin seit Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2020 ergab sich ein Bevölkerungsanstieg von 10,2 %. Von 2012 bis 2030 wird ein Bevölkerungsanstieg von ebenfalls 10,3 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll sich von 42,7 Jahre in 2020 auf 43,5 Jahre in 2030 erhöhen. Gemäß Angaben der Bertelsmann Stiftung sind die Prognose-daten zwischenzeitlich veraltet, eine Aktualisierung der Daten steht noch aus.

Verkehrs-anbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch gut anzusprechen. Die U-Bahnhöfe Heidelberger Platz und Blissestraße sind zu Fuß erreichbar. Weitläufiger befindet sich der U- und S-Bahnhof Bundesplatz. Ferner verkehren auf den umliegenden Straßen div. Buslinien.

Die Bedingungen für den Individualverkehr sind gut. Die Berliner Innenstadt, weitere Stadtbezirke sowie Anschlussstellen der Berliner Stadtautobahn sind schnell zu erreichen.

Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Wohnumfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Zentren der Stadt gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Volkspark Wilmersdorf) im Umfeld gegeben.

Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern als Altbauten bzw. Neubauten als Lückenbauten in zumeist geschlossener Bauweise bebaut.

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes/Mischgebietes genutzt.

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Nachteilig ist die Lage an der stärker frequentierten Blissestraße, verbunden mit entsprechenden Lärmbelastungen/Immissionen, wobei diese aufgrund der Lage im Seitenflügel nur bedingt auf die Wohnung einwirken. Ferner besteht ein eingeschränktes Stellplatzangebot im Umfeld.

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt und waren im Rahmen der Besichtigung nicht ersichtlich.

Beurteilung der Lagequalität:

Mit Ausnahme der ggf. zulässigen Bebauung bisher baulich minder ausgenutzter Grundstücke, der weiteren Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bisher unsanierter Gebäude bzw. der ggf. zulässigen baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden (Aufstockung, Dachgeschossausbau etc.) sind im unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes keine wesentlichen Änderungen bekannt und zu erwarten.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage mit dem Zusatzvermerk auf erhöhte Lärmimmissionen. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als gut und gefragt qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Bei der Blissestraße handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Paretzer Straße dient dem Anliegerverkehr. Beide Straßen sind im Objektbereich 2-spurig ausgebaut und mit Asphalt befestigt. An den Randstreifen der Straßen befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten (stark frequentiert) für den ruhenden Verkehr.

An öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen Wasser, Strom, Gas und Kanalisation unter der Straßendecke und sind in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt. Weiterhin sind Telefon- und Kabelanschlüsse vorhanden.

3.3 Erschließungsbeiträge:

Zum Stichtag der Wertermittlung an die Gemeinde zu leistende Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB oder KAG sind nicht bekannt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird für das Grundstück ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3.4 Grundstücksform:

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfront entlang der Blissestraße beträgt ca. 37,00 m und entlang der Paretzer Straße ca. 33,00 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche:

Die Topographie des Geländes ist überwiegend eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücke.

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (ms), Feinsand (fS) und mittel lehmiger Sand (SI3)“ im Ober- und Unterboden sowie eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Unterboden vorhanden.

3.6 Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar.

Bei dem FNP handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der nur die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde darstellt, der FNP regelt jedoch nicht die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein konkretes Grundstück.

Verbindliche Bauleitplanung:

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 im Zusammenhang mit der Berliner Bauordnung (1958), welcher hier als übergeleiteter Bebauungsplan weitergilt, ist das Grundstück als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen, was einer zulässigen GFZ von 1,5 entspricht.

Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin i.d.F. vom 21.11.1958 und in Verbindung mit f.f. Fluchtlinien gem. § 173 Abs. 3 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weiter. Diese Regelungen sind im 4. Kapitel des BauGB, Überleitungs- und Schlussvorschriften, § 233 ff., übernommen worden.

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

Das Wertermittlungsgrundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Das geltende Planungsrecht richtet sich nach einem übergeleiteten Bebauungsplan. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar.

3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 5.360,00 m².

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 1.265,00 m² somit:

erreichte GFZ (GF/Grundstücksgröße): $5.360,00 \text{ m}^2 / 1.265,00 \text{ m}^2 = \text{rd. } 4,2$

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist somit für die Lage als überdurchschnittlich einzustufen. Eine Erhöhung der baulichen Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes erscheint nicht möglich.

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 BauGB dar. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Eigentumswohnungen werden in der Regel auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen gehandelt und verkauft, wobei der Preis je Quadratmeter Wohnfläche die Bezugsgröße bildet. Somit wird hier das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV durchgeführt, um einen angemessenen Verkehrswert ableiten zu können.

Ferner wird der *Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ausgewertet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht Vergleichspreise, die nach Baujahren, Zeitpunkt der Aufteilung nach WEG und z.T. nach örtlicher Lage im Stadtgebiet differenziert sind. Eine Untersuchung der Vergleichspreise von Eigentumswohnungen, bezogen auf das x-fache des Jahresrohertrages, ist in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie in den gängigen Marktberichten nicht enthalten. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) nicht durchgeführt.

Eine Sachwertermittlung im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV wird ebenfalls nicht durchgeführt, da diese nicht zum Verkehrswert des betreffenden Objektes führt und der örtliche Gutachterausschuss für Immobilien dieser Art keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage ermittelt bzw. veröffentlicht hat.

5.0 Bodenwert:

Eine Bodenwertermittlung wird nicht durchgeführt.

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Wohn- und Geschäftshaus, Wohnungseigentum (WE) Nr. 19 nebst Keller K 19

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich um 1900 errichtet wurde. Augenscheinlich in den 90-iger Jahren wurde die auf dem Grundstück befindliche Baulücke zwischen der Paretzer Straße 16 und 17 mit einem 6-geschossigen Neubau geschlossen. Die Dachgeschosse sind jeweils ausgebaut. Die Erschließung erfolgt über drei Treppenhäuser.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte um 1996. Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumswohnung WE Nr. 19, welche sich im Gebäudeteil Paretzer Straße 17, im Seitenflügel (Altbau) 4. OG rechts befindet. Die Eigentumswohnung verfügt über:

1 Zimmer, Küche, Bad und Flur

Gemäß Teilungserklärung ergibt sich die Wohnfläche mit **31,00 m²**. Diese Fläche wird als zutreffend zugrunde gelegt. Die Wohnung ist vermietet.

Ein Wohnflächenaufmaß wurde nicht durchgeführt, da dies außerhalb der beauftragten Verkehrswertermittlung liegt. Sollte sich anhand eines Aufmaßes eine andere als die zugrunde gelegte Fläche ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

6.3 Kurze Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude- und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bauweise: bauzeitübliche Mauerwerks- bzw. Stahlbetonkonstruktion; baujahresbedingt ist Fachwerk mit Ausmauerungen nicht auszuschließen

Rohbau:

Fassaden:	verputzt und gestrichen
Außenwände:	Mauerwerk/Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk/Stahlbeton, nicht tragende Wände als Plattenwände
Decken:	Holzbalkendecken bzw. Stahlbetondecken, über KG Massivdecken
Dach:	Mansarddach mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen auf den Schrägen und Dachdichtungsbahnen auf den Plateaus bzw. Flachdach mit Dachdichtungsbahnen
Treppen:	Massivtreppen mit Holztritt-/setzstufen, Holzgeländer

Ausbau:

Wände:	überwiegend verputzt und tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Bad gefliest, Küche im Objektbereich gefliest
Decken:	überwiegend Putz und Anstrich bzw. tapeziert
Fenster:	Holzkastendoppelfenster, Isolierglasfenster
Türen:	Innentüren als Plattentüren bzw. Mehrfüllungstüren, Hauseingangstüren als Holz-/Glaselemente
Fußböden:	in der Wohnung Dielen mit verschiedenen Belägen: Fliesen, Laminat
Heizung:	vermutlich Gaszentralheizung, Wärmeübertragung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser:	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Küche:	einfache Einbauten

Bad:	gefliestes Bad mit eingebauter Wanne, WC- und Waschbecken
Aufzug:	./.
Sonstiges:	Klingel-/Gegensprech- und Türöffnungsanlage

Besondere Bauteile:

Nicht vorhanden.

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

Größere Mängel oder Schäden sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht ersichtlich. Ein Fenster in der Wohnung ist überarbeitungsbedürftig bzw. müsste erneuert werden.

Die Einheit selbst weist einen durchschnittlichen Zustand auf.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.05.2022 ist eine Sanierung des Ziegeldaches in der Paretzer Straße 17 hofseitig rechts, eine Erneuerung von Feuerschutztüren, eine Ausbesserung des Bodenbelages sowie die Instandsetzung und Schließbarmachung diverser Türen vorgesehen. Ferner soll eine Strangsanierung in der Blissestraße 44 erfolgen.

Die Erhaltungsrücklage wurde von 23.000,00 € auf 35.000,00 € aufgestockt.

6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um eine für die Bauzeit übliche Bausubstanz in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Die Ausstattung der Wohneinheit kann als durchschnittlich eingestuft werden.

Der Grundriss der Wohnung ist zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse sind ausreichend. Die Räumlichkeiten (Ausnahme Flur, Bad) sind natürlich belichtet und belüftet.

Gemäß Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch 119 kWh/(m²a) und der Primärenergieverbrauch 130 kWh/(m²a), was als durchschnittlich einzuschätzen ist.

6.6 Nebengebäude:

Nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen:

Die Grundstücksfreifläche ist überwiegend unbefestigt und weist Rasen-, Sträucher- und Baumbewuchs auf. Die Zugangswege sind mit Betonplatten bzw. Kleinpflaster befestigt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

7.0 Vergleichswertermittlung:

Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 21.02.2023 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin. Es wurden vorerst folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Auswertungszeitraum:	ab 07.2021
stadträumliche Wohnlage:	gut
Verfügbarkeit:	vermietet
Baujahr:	bis 1945
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Geschosslage:	Hochparterre, Obergeschoss
Typische GFZ:	2,5
Wohnfläche:	20,00 m ² bis 50,00 m ²

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 10 auswertbare Treffer mit folgenden Eckdaten erzielt:

Zeitraum der Verkäufe:	25.10.2021 - 22.11.2022
Baujahr der Bebauung:	1892 - 1938
Wohnfläche:	34,00 m ² - 49,80 m ²
Kaufpreise (€/m ² Wohnfläche):	2.125,00 €/m ² - 7.116,00 €/m ²
Mittlerer Kaufpreis:	4.919,90 €/m ²

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Hinsichtlich Baujahr und allgemeiner Lage bzw. der Wohnungsart lässt sich eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt erkennen.

7.1 Anpassung der Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen:

Zur Würdigung abweichender Merkmale des Wertermittlungsobjektes ist teilweise eine Anpassung der recherchierten Kaufpreise notwendig.

Verkehrslärm (Straße oder Schiene):

Vier Kauffälle liegen an Straßen, die im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels mit dem Zusatzvermerk über „erhöhte Lärmimmissionen“ gekennzeichnet sind. Diese Eigenschaft ist auch für das Wertermittlungsobjekt festzustellen, wobei diese aufgrund der Lage der Wohnung im Seitenflügel nur bedingt auf diese einwirken. Die Kauffälle ohne den Vermerk auf erhöhte Lärmimmissionen erhalten eine Anpassung von - 10 %.

Bodenrichtwert/Lage:

Alle recherchierten Kauffälle befinden sich gemäß Berliner Mietspiegel in einer „guten“ Wohnlage. Trotzdem bestehen zum Teil Unterschiede beim Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert dient als zusätzlicher Indikator zur Lagequalität.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die per 01.01.2022 ein Bodenrichtwert in Höhe von 6.000,00 €/m² (GFZ 2,5) ausgewiesen ist.

Die Vergleichskauffälle weisen per 01.01.2022 folgende Bodenrichtwerte (jeweils GFZ 2,5) auf:

1 x 5.500,00 €/m ²
3 x 6.500,00 €/m ²
4 x 7.000,00 €/m ²
2 x 7.500,00 €/m ²

Um die Lagequalitäten entsprechend zu berücksichtigen, werden die Vergleichskauffälle bei denen der Bodenrichtwert um mehr als 10 % abweicht mit einem 5 %-igen Abschlag, und die Vergleichskauffälle bei denen der Bodenrichtwert um mehr als 20 % abweicht mit einem 10 %-igen Abschlag, versehen.

Sonstiges:

Ein Vergleichskauffall verfügt über das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche. Dies wird durch einen pauschalen 5 %-igen Abschlag berücksichtigt.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich. Eine Abhängigkeit zwischen Baujahr und Kaufpreis bzw. Wohnungsgröße und Kaufpreis ist nicht nachweisbar.

Die oben genannten Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 10 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m² Wohnfläche): 1.912,50 €/m² - 6.548,35 €/m² Wfl.
mittlerer Vergleichspreis: 4.387,12 €/m² Wfl.

7.2 Genauigkeit des Mittelwertes und ggf. Ausreißeranalyse

Kaufpreise, die im Sinne des § 9 ImmoWertV „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Das wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt immer noch eine erhebliche Abweichung des einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise dar. Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Verkaufsfälle (Standardabweichung) wird daher der Variationskoeffizient (V) verwendet. Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Aussage zur Qualität der Kauffälle:

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2 (20 %)	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3 (20 - 30 %)	nur ausreichend bei Grundstücksteilmarkt mit starken Schwankungen
> 0,3 (30 %)	i. d. Regel nicht nutzbare Streuung, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des Variationskoeffizienten vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert) zum Mittelwert selbst. Der Mittelwert der 10 Vergleichspreise beträgt 4.387,12 €/m² Wfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	4.051,95 €/m ²	4.387,12 €/m ²	-335,17 €/m ²	112.339,00
2	3.272,00 €/m ²	4.387,12 €/m ²	-1.115,12 €/m ²	1.243.493,00
3	4.665,65 €/m ²	4.387,12 €/m ²	278,53 €/m ²	77.579,00
4	4.624,85 €/m ²	4.387,12 €/m ²	237,73 €/m ²	56.516,00
5	6.048,60 €/m ²	4.387,12 €/m ²	1.661,48 €/m ²	2.760.516,00
6	3.794,00 €/m ²	4.387,12 €/m ²	-593,12 €/m ²	351.791,00
7	4.177,00 €/m ²	4.387,12 €/m ²	-210,12 €/m ²	44.150,00
8	6.548,35 €/m ²	4.387,12 €/m ²	2.161,23 €/m ²	4.670.915,00
9	1.912,50 €/m ²	4.387,12 €/m ²	-2.474,62 €/m ²	6.123.744,00
10	4.776,30 €/m ²	4.387,12 €/m ²	389,18 €/m ²	151.461,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				15.592.504,00 €/m ²
				/(n - 1) 9 1.732.500,00 €/m ²
STANDARDABWEICHUNG (s)				√ 1316,00 €/m ²
Mittelwert (MW)				4.387,12 €/m ²
Variationskoeffizient (V)				s / MW 30,00%

Die durchgeführte Stichprobenanalyse verdeutlicht somit, dass bei den bislang in Betracht kommenden Vergleichspreisen „eine hohe bis ausreichende Genauigkeit“ **nicht** vorliegt.

Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird daher das 1,25-fache zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zuzüglich bzw. abzüglich der 1,25-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normalverteilten Stichproben ca. 75,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

1,25 -faches zentrales Schwankungsintervall	MW - s* 1,25	2.742,00 €/m²
	MW + s* 1,25	6.032,00 €/m²

Bei einem zentralen Schwankungsintervall von 2.742,00 €/m² bis 6.032,00 €/m² ergeben sich drei Ausreißer (in Stichprobenanalyse markiert). Nach deren Streichung ergeben sich ein Mittelwert i.H.v. 4.194,54 €/m² Wohnfläche, eine Standardabweichung von 544,00 €/m² und ein Variationskoeffizient von 12,97 % (s. Stichprobenanalyse II).

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	4.051,95 €/m ²	4.194,54 €/m ²	-142,59 €/m ²	20.331,00
2	3.272,00 €/m ²	4.194,54 €/m ²	-922,54 €/m ²	851.072,00
3	4.665,65 €/m ²	4.194,54 €/m ²	471,11 €/m ²	221.949,00
4	4.624,85 €/m ²	4.194,54 €/m ²	430,31 €/m ²	185.170,00
5				
6	3.794,00 €/m ²	4.194,54 €/m ²	-400,54 €/m ²	160.429,00
7	4.177,00 €/m ²	4.194,54 €/m ²	-17,54 €/m ²	308,00
8				
9				
10	4.776,30 €/m ²	4.194,54 €/m ²	581,76 €/m ²	338.450,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				1.777.709,00 €/m ²
				/(n - 1) 6
STANDARDABWEICHUNG (s)				544,00 €/m²
Mittelwert (MW)				4.194,54 €/m²
Variationskoeffizient (V)				12,97%

Der Variationskoeffizient liegt im Bereich „hohe bis ausreichende Genauigkeit“. Es verbleiben somit insgesamt 7 vergleichbare und verwertbare Vergleichskauffälle mit folgenden Eckdaten:

Vergleichspreise (€/m² Wohnfläche): 3.272,00 €/m² - 4.776,30 €/m² Wfl.
mittlerer Vergleichspreis: 4.194,54 €/m² Wfl.

7.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Die Ausstattungsmerkmale der Vergleichskauffälle sind nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis und der Ausstattung einer Wohnung besteht. Somit kann ferner davon ausgegangen werden, dass für unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen eher ein Preis im unteren Rahmen, hingegen für eine überdurchschnittlich ausgestattete Wohnung ein Preis im oberen Rahmen der Vergleichskauffälle erzielt werden kann.

Der Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung wird insgesamt als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich zugrunde gelegt.

Für die Wohnung wurde eine Bruttowarmmiete vereinbart. Eine Anpassung der Betriebs- und Heizkosten ist somit nicht oder nur bedingt möglich, was sich gerade bei den stark gestiegenen Energiekosten nachteilig auswirkt. Ferner liegt die tatsächliche Nettokaltmiete nach Abzug üblicher Betriebskosten mit rd. 5,97 €/m² deutlich im unteren Rahmen für vergleichbare Wohnungen.

Um die vorstehenden Punkte entsprechend zu berücksichtigen, wird der vorläufige Vergleichswert um rd. 10 % gemindert.

$$4.194,54 \text{ €/m}^2 \text{ abzgl. } 10 \% = 3.775,09 \text{ €/m}^2$$

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung beträgt:

Wohnungseigentum Nr. 19:			
31,00 m ²	x	3.775,09 €/m ²	= 117.027,79 €
Vergleichswert:			rd. <u>117.000,00 €</u>

8.0 Ertragswert:

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

Vergleichswert: 117.000,00 €

9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert ist gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung in einer guten und gefragten, aber lärmbelasteten Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf. Die Wohnung befindet sich im Gebäudeteil Paretzer Straße 17, im Seitenflügel 4. OG rechts und verfügt über 1 Zimmer, Küche, Bad und Flur.

Wohnungseigentumseinheiten dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Der Vergleichswert wurde mit 117.000,00 € ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919“, im Bereich City, vermietet, folgendes Preisniveau [€/m² Wohnfläche] für das Jahr 2021 veröffentlicht:

3.006,00 €/m² - 6.050,00 €/m²
im Mittel: 4.487,00 €/m²

Weiterhin ist für den Altbezirk Wilmersdorf ein durchschnittliches Preisniveau für Eigentumswohnungen von 5.813,00 €/m² (2.898,00 €/m² bis 9.054,00 €/m²) Wohnfläche angegeben. Diese Preise basieren auf der Auswertung von 785 Kauffällen und berücksichtigen bezugsfreie und vermietete Wohnungen.

Nach einer Veröffentlichung des Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg 2022/2023, mit Stichtag 01.10.2022, ergeben sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für Eigentumswohnungen der Baujahresklasse zwischen 1900 und 1949 in guten bis sehr guten Lagen Kaufpreise zwischen 5.000,00 €/m² und 7.300,00 €/m² Wohnfläche. Diesem Kaufpreisniveau liegen Weiterverkäufe bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 70 m² und 120 m², 3 - 4 Zimmer, Lage im 1. bis 3. OG, mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard und normaler Bauzustand (d. h. laufend instandgehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert), ohne KFZ-Stellplatz zugrunde.

Der Vergleichswert entspricht einem Preisniveau von rd. 3.775,00 €/m² Wohnfläche (31,00 m²), was somit im unteren Rahmen der vorstehenden durchschnittlichen Preisniveaus gemäß Immobilienmarktbericht liegt und die Ausstattung sowie den Umstand, dass eine Bruttowarmmiete vereinbart wurde, berücksichtigt. Ferner liegt der Vergleichswert unter dem durchschnittlichen Preisniveau gemäß IVD, was neben den vorstehenden wertbeeinflussenden Merkmalen auch dem vermieteten Zustand Rechnung trägt.

Die grundstücksspezifischen Eigenschaften, wie die Lage und Größe des Objektes sowie der bauliche Zustand, wurden im Rahmen der Vergleichswertermittlung ausreichend berücksichtigt.

Gemäß aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin war im Jahresverlauf 2022 für Eigentumswohnungen in Berlin insgesamt noch ein steigendes Kaufpreisniveau festzustellen, allerdings zeichnet sich insbesondere für die 2. Jahreshälfte ein rückläufiges Kaufpreisniveau ab. Während in den ersten 3 Quartalen des Jahres 2022 die Kaufpreise für Altbau Eigentumswohnungen noch ein steigendes Niveau aufwiesen, sind insbesondere im 4. Quartal 2022 Rückgänge beim Kaufpreisniveau festzustellen. Diese sind auf die aktuelle Marktlage bzw. insbesondere auf die gestiegenen Finanzierungskosten zurückzuführen.

Um die aktuelle Marktlage entsprechend zu würdigen wird der Vergleichswert um rd. 5 % auf rd. 111.000,00 € reduziert.

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren Zu- oder Abschläge an dem vorstehenden, verminderten Vergleichswert vorzunehmen, um den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zu erhalten.

9.3 Verkehrswert: 111.000,00 €

9.4 Wertrelationen:

Gebäundefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche:	rd. 3.581,00 €/m ²
Verhältniszahl	Verkehrswert / Vergleichswert:	1,0

HINWEIS:

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf den Immobilienmarkt sind derzeit nicht nachweisbar. Zukünftige Tendenzen sind nicht absehbar. Hier wird empfohlen, den dieses Gutachten betreffenden Immobilienteilmarkt weiter zu beobachten.

Weitere aktuelle wirtschaftliche und politische Entwicklungen (u. a. erhebliche Steigerung der Energiepreise, Steigerung der Inflationsrate, Folgen der Corona-Pandemie, Entwicklung der Kapitalmarktzinsen) und deren Einfluss auf den Immobilienmarkt sind derzeit anhand von Marktdaten (noch) nicht erkennbar. Auch hier wird empfohlen, den betreffenden Immobilienteilmarkt weiter zu beobachten.

Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt. Die Teilungserklärung, Teile des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 24.05.2022 sowie Angaben zur Höhe des Wohngeldes wurde von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt. Der Mietvertrag konnte bei der Wohnungsbesichtigung eingesehen werden.

Am 21.02.2023 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt bzw. lagen bereits aus früheren Bewertungen vor.

Beantwortung der gestellten Fragen:

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter ist die:

Wohnungs Verwaltungs GmbH
Fasanenstraße 3
10623 Berlin

(siehe Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.05.2022)

Das Wohngeld beträgt nach den erlangten Informationen 140,00 € monatlich.

- c) Die Wohnung ist an Herrn Sebastian Geyer vermietet.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Siehe oben.

Haftungsausschluss:

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten sowie sonstige Verunreinigungen sind hier nicht berücksichtigt. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt. Wertbeeinflussende Umstände, die sich aus den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, rechtskräftig seit dem 01.03.1999 ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Schwammbefall oder tierischer Befall sind altersbedingt nicht ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Die Räumlichkeiten wurden stichprobenartig von innen besichtigt; Mängel sind in diesem Gutachten nicht ausdrücklich aufgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere als die hier zugrunde gelegten Wohn- und/oder Nutzflächen, Geschossflächen und GFZ ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Das Gutachten ist für die Auftraggeberin bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung des Unterzeichners gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen, § 839a BGB bleibt hiervon unberücksichtigt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Baunutzungsverordnung (BaunVVO)
- Bauordnung Berlin (BauOBln)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)