



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.23** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 66,10m² angesetzte Wohnfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage** bebauten Grundstücks, **728m² Grundstücksfläche**



Seesener Str.29,29A, 10711 Berlin-Halensee

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 37/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
290.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
27.06.2024



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Seesener Str.29,29A, 10711 Berlin-Halensee, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.23 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 27.06.2024 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren der Nachlasspfleger des verstorbenen Schuldners, der WEG-Verwalter der Anlage, die Bewohnerin sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenraum zu der zu bewertenden Wohnung sowie Teilflächen des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen.

Ferner wurde die Wohnung Nr.23 in allen ihren Räumen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 25.04.2024)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 18336

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 4,89/100

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Seesener Straße 29,29A

Gemarkung: Wilmersdorf

Flur: 1

Flurstück: 729/33

Größe: 728 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit *Nr.23 bezeichneten Wohnung...*

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 30. Oktober 1990, 18. Dezember 1990 und 22. Januar 1991 Bezug genommen...

Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind geändert... Gemäß Bewilligung vom 5. Mai 1995...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, innerhalb des Ortsteils Halensee.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von +0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10711 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 4.311,00 €/mtl. deutlich oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 8,9% im Berichtsmonat Juni 2024 indes unter dem Berliner Mittel von 9,5%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1,4% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“, am Markt nachgefragte Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. Hierbei bestimmen Geschosswohnungsbauten maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Diese wurden in unterschiedlichsten Zeitepochen und Baustilen errichtet. Prägnant sind dabei die Neubauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts mit einem Erstellungsjahr in den vergangenen 10 Jahren, die die Seesener Straße gegenüber der jenseits derselben befindlichen Stadtautobahn optisch und akustisch abschirmen.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist als sehr gut zu bezeichnen. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Vielzahl von Versorgungseinrichtungen wie kleineren Geschäften, Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen im Bereich der umgebenden Nebenstraßen. Ferner ist insbesondere entlang des ca. 150m entfernten Kurfürstendamms sowie der ca. 100m entfernten Westfälischen Straße ein sehr umfangreiches Versorgungsangebot vorzufinden.

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts. Allerdings ist im öffentlichen Straßenraum ein gewisser Altbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen ist die Begrünung der privaten Freiflächen aufgrund der stark verdichteten, innerstädtischen Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Kurfürstendamm	ca. 200 m
U-Bahnhof	Adenauerplatz	ca. 1.200 m
S-Bahnhof	Halensee	ca. 250 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur außerordentlich eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der Tiefgaragen in den gegenüberliegenden Neubauten sehr stark erhöht. Regelmäßig sind parkende Fahrzeuge in so genannter zweiter Reihe, in Parkverbotsbereichen oder Feuerwehreinfahrten vorzufinden.

Das Verkehrsgeschehen in der Seesener Straße als Anwohnerstraße ist indes insbesondere aufgrund der Ausbildung derselben als Sackgasse trotz deren innerstädtischer, zentraler Lage sehr gering.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine wesentlichen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden.

Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und über die Seesener Straße erschlossen. Dieses weist, soweit erkennbar, keine topografischen Besonderheiten auf.

Aufgrund der Bebauungen der näheren und weiteren Umgebung wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde mit Schlussabnahme durch die Behörde im Jahr 1954 ein Geschosswohnungsbau errichtet.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen.

Es handelt sich um eine 6-geschossige Gebäudezeile zuzüglich Kellergeschoss.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über zwei von der Straße aus erreichbare Treppenräume. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses befinden sich im Wesentlichen Verschlüge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt gemäß persönlicher Auskunft des WEG-Verwalters bei der Besichtigung sowie laut Angabe im Energiepass über einen Fernwärmeanschluss.

Die Freiflächen des Bewertungsobjekts bestehen aus einem Vorgarten, einem Bereich nördlich des Giebels und dem rückwärtigen Hof, sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt. Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Die Fassaden weisen partiell witterungsbedingte Verschmutzungen sowie leichte Rissbildungen auf.

An den Holzbauteilen der Fenster wurden Schädigungen des Anstrichs, möglicherweise auch der Holzrahmen festgestellt.

Der Treppenraum befindet sich im Wesentlichen noch in seinem originalen Zustand des Erstellungsjahres. Ferner weist dieser altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Der Keller erschien bei der Besichtigung trocken sowie vergleichsweise staubarm und eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Außenanlagen weisen einen Pflegerückstand auf.

Wohnung Nr.23

Die Wohnung Nr.23 befindet sich im 5.Obergeschoss des Gebäudeteils der Seesener Straße 29, vom Aufgang aus betrachtet rechts.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Badzimmer, einem Flur, einem kleineren Abstellbereich und einem Balkon. Auf den Grundriss des Aufteilungsplans, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Wohnung ist straßenseitig mit zwei der Wohnräume und dem Balkon nach Südwesten sowie hofseitig mit dem weiteren Wohnraum, der Küche und dem Bad nach Nordosten belichtet. Deren Besonnung ist aufgrund der Ausrichtung sowie der Anordnung der Wohnung in der obersten Etage sehr gut.

Die Wohnräume sind mit einem Laminat- oder Fertigparkettboden ausgestattet. In der Küche befindet sich ein PVC-Belag.

Das Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne, einem Stand-WC mit Druckspüler sowie einem Handwaschbecken ausgestattet. Alle Objekte sind in Weiß gehalten.

Auf dem Boden sowie partiell auch an den Wänden befinden sich hellmelierte Fliesen.

Die Wohnung verfügt über die originalen Holzkastenfenster. Im Badezimmer befindet sich ein Holzfenster mit Einfachverglasung.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Die Holzfenster weisen ganz erhebliche Farb- und Holzschäden auf. Diese bedürfen einer umfangreichen Überarbeitung oder aber einer Erneuerung.

Der Parkett- beziehungsweise Laminatboden ist an den Stößen partiell aufgequollen.

Die seitliche Verkleidung der Badewanne fehlt. Die Bodenfliesen sind teils geschädigt.

Die dortigen Rohrleitungen sind über den Wänden geführt. Bereichsweise korrodieren diese stark. Die Tapete im Außenwandbereich hat sich großflächig gelöst. Die Ursache dessen ist nicht bekannt.

Das Badezimmer bedarf einer sehr umfangreichen Überarbeitung oder aber einer kompletten Erneuerung.

2.4 Objektdaten

Baujahr Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1954
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 01.08.2024	728 m²
Wohnfläche gemäß Angabe aus der Ergänzungsbeurteilung vom 05.05.1995 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	66,10m²
Vertragszustand gemäß Angabe der Bewohnerin bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Wohngeld, monatlich, einschl. Heizkosten gemäß Wirtschaftsplan 2020, laut Angabe des WEG-Verwalters bei der Besichtigung ist dieser weiterhin aktuell	268,00 €
Instandhaltungsrücklage gemäß Angabe des WEG-Verwalters bei der Besichtigung	rd.170.000,00€
Sonderumlage gemäß persönlicher Angabe des WEG-Verwalters bei der Besichtigung sowie laut Protokoll zur Eigentümersammlung vom 12.12.2023	aktuell keine
Heizsystem gemäß persönlicher Angabe des WEG-Verwalters bei der Besichtigung sowie laut Energiepass	Fernwärme
Energiepass verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbeurteilungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 30.10.1990 sowie die Ergänzungsbeurteilungen hierzu vom 18.12.1990, 22.01.1991 und 05.05.1995 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 24 Wohnungseigentume aufgeteilt. Nicht zu Wohnzwecken genutzte Teileigentumseinheiten sind nicht ausgewiesen.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.06.1993. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Aufteilungspläne jener Bescheinigung liegen als Anlage bei.

Die Kellerräume stehen im Gemeinschaftseigentum. Diese sind nicht den jeweiligen Wohnungen als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum zugeordnet. „Der Verwalter ist berechtigt, den einzelnen Wohnungseigentümern einen Keller zur alleinigen Nutzung zuzuweisen. Die Auswahl des Kellers obliegt dem Verwalter...“.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung und die Ergänzungsbeurteilungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe der Bewohnerin der Wohnung Nr.23 wurde kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen. Diese zahlt das Wohngeld, jedoch keine Miete. Es handelt sich um die Witwe des verstorbenen Eigentümers.

Bei der Bewertung wird ein unvermieteter Zustand des Bewertungsobjekts unterstellt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.08.2024 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 05.05.1995 entnommen. Diese ist dort explizit als „Größe“ des Bewertungsobjekts benannt.

Der Wert korrespondiert mit einer Berechnung der Wohnfläche aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan. Dieser wird insofern als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 02.08.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit einer Baustufe V/3 mit 5 Obergeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 02.08.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 16.05.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 06.05.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straße und Grünflächen vom 23.05.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.05.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten, Schreibfehler des Bezirksamtes bei Datumsangabe) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird von der Annahme einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Hausverwaltung Gallus, Begasstr.10, 12157 Berlin-Friedenau.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten nicht von Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	27.06.2023 – 27.06.2024	27.06.2024
Ortsteile	Charlottenburg, Halensee	Halensee
Wohnlage	gut	gut
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse)	Etagenwohnung
Baujahr	1945-1969	1954
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Die Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass jene Vergleichsobjekte aus der Auswertung eliminiert werden, die sich in ein und derselben Anlage befinden. Diese weisen außerordentlich hohe Kaufpreise von bis zu 9.790,00€/m² aus, wobei die Ursache dessen aus den Vergleichsdaten nicht ablesbar ist. Diese sind ganz offensichtlich nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, für das nur ein erheblich geringerer Kaufpreis zu erwarten ist.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichskaufpreise bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer sehr stark frequentierten Durchgangsstraße gelegen sind.

Diese werden aufgrund der dortigen, geringeren Aufenthaltsqualität sowie der Emissionsbelastung mit einem Aufschlag versehen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Vergleichswohnungen befinden sich an einer Grünfläche und verfügen diesbezüglich über eine besondere Qualität, die in Form eines Abschlages in die Auswertung einfließt.



Eine weitere Wohnung weist einen Blick auf eine Wasserfläche als außerordentliches Lagemerkmal auf. Jener Kauffall wird ebenfalls mit einem Abschlag versehen, da das Bewertungsobjekt nicht über eine derartige Lageeigenschaft verfügt.

Konjunkturelle Anpassung

Ferner ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seit langem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe u.a. auch der Mangel an Baumaterialien sowie ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die gestiegenen Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Finanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen innerhalb des letzten Jahres von ca. -6% ermittelt. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 6%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Anordnung der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss

Einige der Vergleichsobjekte befinden sich im weniger nachgefragten Erdgeschoss. Regelmäßig geht der Umstand einer Lage von Eigentumswohnungen in der untersten Etage mit einer verminderten Belichtung einher.

Hinzu kommen eventuelle Einblickmöglichkeiten vom Hof oder sogar vom öffentlichen Straßenraum, was die Nutzung der Räumlichkeiten einschränkt.

Schließlich wird eine Erdgeschosslage mit einem erhöhten Einbruchrisiko verbunden.

Insofern erfolgt auf die betreffenden Kauffälle ein Aufschlag, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnung hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Fehlen eines Aufzugs

Es ist bekannt, dass insgesamt 28 der 35 Kauffälle über einen Aufzug zu erreichen sind. Für die verbleibenden Kauffälle liegen keine diesbezüglichen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls über einen Aufzug verfügen.

Bei der Bewertung geht der Umstand, dass die zu bewertende Wohnung nicht über einen Aufzug erschlossen ist, mit einem Abschlag in die Bewertung ein. Dies ist umso mehr der Fall, als dass sich diese im 5. und somit obersten Geschoss der Anlage befindet.

Zustand der Wohnung

Wie bereits erwähnt, befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen.

Die Einheit ist vor einem Neubezug einer umfangreicheren, baulichen Aufwertung, insbesondere des Badezimmers, zu unterziehen und es ist davon auszugehen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, den Sachverhalt in seine Kaufpreisfindung einfließen lassen wird. Entsprechend wird ein Abschlag zur Abbildung der Reaktion des Marktes auf den vorläufigen Vergleichswert vorgenommen.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.23 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 290.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer stark nachgefragten, laut Angabe des Gutachterausschusses „guten“ Wohnlage.

Die Erschließung und Versorgung ist durch die zentrale Innenstadtlage sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in überdurchschnittlichem Umfang und Qualität gegeben.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Nebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen.

Das Baujahr der Anlage des Bewertungsobjekts ist am Markt weniger nachgefragt.

Zudem befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem unterdurchschnittlichen Zustand und ist trotz deren Anordnung im 5.Obergeschoss nicht über einen Aufzug zu erreichen.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 290.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Hausverwaltung Gallus, Begasstr.10, 12157 Berlin-Friedenau. Der Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zum Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 268,00 €.



- c) Es ist kein Mieter oder Pächter vorhanden. Bei der Bewohnerin des Bewertungsobjekts handelt es sich um die Witwe des verstorbenen Eigentümers, die das Objekt ohne vertragliche Vereinbarung nutzt.
- d) Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 9. August 2024

Dipl.-Ing. U. Schäfer

