

Gutachten

Nr. 76823

über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 748

auf dem Grundstück

Heilsberger Allee 7-31 ungr. Nr., Flatowallee 16 u. 24, 14055 Berlin



**Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungssache
70 K 43/22**

Datum: 12. Oktober 2023



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	4
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus.....	6
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 748.....	7
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	11



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 2.8.2023 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache 70 K 43/22 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Heilsberger Allee 7-31 ungr. Nr., Flatowallee 16 u. 24, 14055 Berlin - WE Nr. 748 -

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Von der Eigentümerin wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich einen aktuellen Wirtschaftsplan und teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

Im Rahmen der Bewertung wurde von mir in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht genommen.

Am 6.10.2023 um 14:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zugang zur Wohnung war nicht möglich. Es konnten Teile des Gemeinschaftseigentums (z. B. Treppenhäuser) besichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 6.10.2023.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Wohnungsgrundbuch von Berlin-Heerstraße
Blatt 2072

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 1.951/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Charlottenburg, Flur 17, Flurstück 93/71, Gebäude- und Freifläche Heilsberger Allee 7-31 ungr. Nr., Flatowallee 16 u. 24, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 748 bezeichneten Wohnung.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragenen Blätter 1703 - 2252) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen Erstveräußerung, Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie, durch Zwangsvollstreckung oder Konkursverwalter.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 15.11.1979 Bezug genommen.

Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Berlin-Heerstraße Blatt 835 eingetragen am 12.12.1980.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5 (Daten anonymisiert)



Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten a) Recht zur Anbringung von Werbemitteln, b) Antennenrecht, für (Daten anonymisiert). Wertersatz gemäß § 882 BGB je Recht: 5.000,00 DM. Gemäß Bewilligung vom 6.4.1979 eingetragen am 3.5.1979. Hierher übertragen am 12.12.1980.
- Lfd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 43/22). Eingetragen am 16.12.2022.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Charlottenburg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
17	93/71	Gebäude- und Freifläche Heilsberger Allee 7-31 ungr. Nr., Flatowallee 16 u. 24	63.236,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

1.951 / 1.000.000 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
17	93/71	63.236,00 m ²

$$\frac{1.951}{1.000.000} \cdot 63.236,00 \text{ m}^2 = 123,37 \text{ m}^2$$

rd. 123,00 m²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 748 bezeichnete Wohnung im Aufgang Flatowallee 16, im 10. und 11. Obergeschoss (7. Innenstraße). Das Sondereigentum umfasst im übrigen neben in der Teilungserklärung näher bezeichneten Teilen, Anlagen und Einrichtungen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen des Sondereigentums befindet und was nicht Gemeinschaftseigentum ist.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Grundstücksteilflächen und an Kfz-Einstellplätzen vereinbart. Zum Bewertungsobjekt gehört kein Sondernutzungsrecht.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, die den gemeinschaftlichen Zwecken aller Miteigentümer dienen. Diese sind insbesondere a) der Grund und Boden, b) Umfassungsmauern, tragende Zwischenwände und Wohnungstrennwände, c) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, d) die Versorgungsleitungen für Strom, Be- und Entwässerung bis zu den Abzweigungen sowie die Heizanlage, einschließlich des gesamten Kesselhauses mit Stromerzeugung und Warmwasserversorgung und den dazugehörigen Einrichtungen, e) das Dach, f) die Waschküche einschließlich aller Geräte und Einrichtungen. Im übrigen ist alles das Gemeinschaftseigentum, was sich außerhalb der Sondereigentumsräume befindet.



3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Westend, nahe Scholzplatz, Olympiastadion und Georg-Kolbe-Hain, an der Flatowallee und der Heilsberger Allee, einer Quer- bzw. Parallelstraße der Heerstraße (B2/B5), umgeben von überwiegender Wohnnutzung und teilw. Gemeinbedarfsnutzungen in unterschiedlicher Bauweise.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage in der Flatowallee und in der Heilsberger Allee im Bereich des Bewertungsobjektes gut. Der Eintrag für die Flatowallee 24 ist mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet. Die Flatowallee und die Heilsberger Allee sind mäßig befahrenen Durchgangsstraßen, die nahe gelegene Heerstraße ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße (B2/B5). Zusätzlich grenzt nördlich die S-Bahn-Anlage Olympiastadion an das Bewertungsgrundstück, so dass insgesamt ggf. mit Geräuschimmissionen gerechnet werden muss. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen wahrgenommen.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Flatowallee und die Heilsberger Allee sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphalt- bzw. Betonbelag der Fahrdämme, teilw. mittlere Parkhäfen, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel. Der Autobus ist ca. 300 m, S-Bhf. Olympiastadion ist ca. 300 m, U-Bhf. Olympiastadion ist ca. 1,2 km, S- und Regional-Bhf. Charlottenburg ist ca. 4,5 km, Autobahnanschluss A100 (Kaiserdamm) ist ca. 3,5 km, Rathaus Charlottenburg (Otto-Suhr-Allee) ist ca. 5,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 7,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfront beträgt insges. ca. 500,00 m, die Grundstücksbreite in Mitte ca. 250,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 300,00 m. Das Grundstück ist in größeren Anteilen weitgehend eben, insgesamt besteht eine teilw. erhebliche Hanglage nach Süden und Osten. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von den Erschließungsstraßen und über eine eigene Einfahrt von der Flatowallee.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch (parkähnlich) angelegt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, PKW-Stellplätze, Spielplatz, Fahrradständer, Müllplatz, teilw. Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (Umwelt- und Naturschutzamt) liegt für das zu bewertende Grundstück kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.



3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt-, Gas- und Telefonanschluss sowie Kabelfernsehen sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei den Erschließungsstraßen um historische, voll ausgebaute Straßen, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan VII-41 vom 28.8.1956 vor: Wohnbaufläche, teilw. besondere Zweckbestimmung, Baugrenzen bzw. Baukörperfestsetzung, 17 Vollgeschosse, teilw. ein Vollgeschoss, teilw. GFZ = 0,4.

Lt. Flächennachweis vom 26.9.1957 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,05, die vorhandene GFZ ca. 0,80.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Gesamtgrundstück folgende Eintragung vor:

Denkmalbereich (Gesamtanlage)

Unité d'Habitation Typ Berlin, Corbusier-Haus, Wohnhochhaus mit Freiflächen,
1956-58 von Le Corbusier;
ehem. Jugendheim, 1956 von Felix Hinssen

Das Bewertungsobjekt steht somit außen und innen unter Schutz. Veränderungen sind bei der Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt wird offensichtlich eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen sind nicht bekannt, so dass bei der folgenden Wertermittlung die Bezugsfreiheit unterstellt wird.

Lt. Wirtschaftsplan 2023 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 511,00 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Hochhaus) und einer Kindertagesstätte bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 550 Einheiten (530 Wohnungen, 20 Teileigentumseinheiten) vorhanden.

3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus ist freistehend und 18-geschossig.

Baujahr: 1957-58



Baugenehmigung: Nr. 700 vom 25.6.1957 und 3 Nachträge

Rohbauabnahme: 4.9.1957, 10.10.1957, 13.12.1957, 13.3.1958, 27.5.1958

Schlussabnahme: 10.4.1958, 6.6.1958, 4.7.1958

Aufteilung: Keller: entfällt

Erdgeschoss (Stützgeschoss):

Technikräume, Gemeinschaftsflächen, Eingangsbereich;

Gewerbeeinheiten mit Nebenräumen;

Treppenhäuser

1. bis 17. Obergeschoss:

überwiegend Wohnungen zu 1-3 Zimmer, Küche, Bad, Flur/Flure, Loggia;

Treppenhäuser

Dachgeschoss: entfällt

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Bescheinigung Nr. 26 vom 2.10.1979, 1. Nachtrag Nr. 32 vom 12.11.1979 und Bescheinigung Nr. 29 vom 31.10.1979:

Die im Aufteilungsplan mit Nummer 101 bis 158, 201 bis 258, 301 bis 358, 401 bis 458, 501 bis 531, 533, 601 bis 658, 701 bis 758, 801 bis 857, 859 bis 861, 901 bis 953, 955 bis 958, 1022, 1024 bis 1053 bezeichneten Wohnungen, die mit Nummer 858, 954, 1054 bis 1057, 1059 bis 1073, 1075 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie E1 bis E75 bezeichneten Stellplätze sind bzw. gelten in sich abgeschlossen.

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand (teilw. Putz- und Farbschäden an den Fassaden bzw. leichte aufgestaute Reparaturkosten).

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 748

Die Eigentumswohnung Nr. 748 liegt im 10. und 11. Obergeschoss, mit Zugang über die sogenannte 7. Innenstraße (einem Erschließungsflur) und besteht lt. Aufteilungsplan aus 2 Zimmer mit Treppe, Küche, Bad, 2 Flure und Loggia.

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnung ca. 66,00 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteile

Innenwände: massiv, Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteile, teilw. KSL-/KSV-Mauerwerk

Fassaden: Sichtbeton, gestrichen

Geschossdecken: massiv, Stahlbeton, oberste Decke gleich Dach

Dach: massives Flachdach, Bitumendachpappe

Ausbau:

Wände: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen, Zimmer ggf. Tapeten; Küche Fliesen-spiegel, Bad teilw. Fliesen

Decken: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen

Fußböden: Beton bzw. Estrich, Linoleumbelag; Küche PVC-Belag, Bad Fliesen



Treppen:	massiv, Stahlbeton, Stahlhandläufe bzw. Stahlharfe; Innentreppe Holztreppe, Stahlgeländer bzw. Stahlhandlauf
Hauseingangstür:	Glastüranlage
Türen:	Wohnungseingang Holz- bzw. Sperrholztür in Stahlzarge, sonst Sperrholztüren in Stahlzargen, teilw. Glasausschnitt
Fenster:	Stahlfenster mit Doppelverglasung
Heizung:	Zentralheizung (Gas bzw. Öl) mit zentraler Warmwasserbereitung
Warmwasser:	zentral von Heizung
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, Badewanne
Küche:	Elektroherd und Spüle
Elektroinstallation:	baujahrstypisch bzw. nicht mehr zeitgemäß
Müllabwurfanlage	
Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem Bauzustand (ggf. aufgestaute Reparaturkosten bzw. Renovierungsbedarf). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als leicht überdurchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilw. in Anlehnung an die der Baugenehmigung zugrundeliegende Dokumentation bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben bzw. den Zustand der Räume kann keine Gewähr übernommen werden.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden in der Regel über ihren Quadratmeterpreis vermarktet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.



4.2 Vergleichswerte

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgeeigneter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 12.10.2023 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Block: 025446 (regionale Eingrenzung im Bereich des Bewertungsobjektes)
Vertragsdatum: 1.1.2021 und später
Verfügbarkeit: bezugsfrei
Anzahl der Räume: 2

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	04.03.2021	260.000,00 €	52,80 m ²	4.924,00
2.	20.04.2021	369.000,00 €	66,00 m ²	5.591,00
3.	17.06.2021	310.000,00 €	66,00 m ²	4.697,00
4.	03.02.2022	310.000,00 €	66,00 m ²	4.697,00
5.	08.02.2022	363.000,00 €	66,00 m ²	5.500,00
6.	11.02.2022	440.000,00 €	66,00 m ²	6.667,00
7.	11.05.2022	350.000,00 €	66,00 m ²	5.303,00
8.	16.09.2022	300.000,00 €	66,00 m ²	4.545,00
9.	14.10.2022	370.000,00 €	66,00 m ²	5.606,00
10.	12.01.2023	420.000,00 €	73,20 m ²	5.738,00
11.	09.02.2023	320.000,00 €	66,00 m ²	4.848,00
12.	20.04.2023	270.000,00 €	66,00 m ²	4.091,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 12 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 4.3.2021 bis 20.4.2023. Die ausgewerteten Kauffälle beziehen sich alle auf Eigentumseinheiten in der Anlage des Bewertungsobjektes.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom Kaufdatum bis 1.1.2022 ein durchschnittlicher Zuschlag von 10 % pro Jahr
- für die Zeit vom 1.1.2022 bis 1.1.2023 keine Wertänderung
- für die Zeit vom 1.1.2023 bis zum Bewertungsstichtag ein anteiliger Abschlag von 10 % pro Jahr



Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und alle ohne weitere Anpassung zum Vergleich herangezogen:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	04.03.2021	260.124,00 €	52,80 m ²	4.927,00
2.	20.04.2021	364.778,00 €	66,00 m ²	5.527,00
3.	17.06.2021	301.900,00 €	66,00 m ²	4.574,00
4.	03.02.2022	286.378,00 €	66,00 m ²	4.339,00
5.	08.02.2022	335.339,00 €	66,00 m ²	5.081,00
6.	11.02.2022	406.472,00 €	66,00 m ²	6.159,00
7.	11.05.2022	323.330,00 €	66,00 m ²	4.899,00
8.	16.09.2022	277.140,00 €	66,00 m ²	4.199,00
9.	14.10.2022	341.806,00 €	66,00 m ²	5.179,00
10.	12.01.2023	389.256,00 €	73,20 m ²	5.318,00
11.	09.02.2023	299.040,00 €	66,00 m ²	4.531,00
12.	20.04.2023	257.499,00 €	66,00 m ²	3.902,00

Arithmetischer Mittelwert	4.886,00
Standardabweichung	625,70
Variationskoeffizient	0,13

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=12 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,796

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenen Spanne von 324,40 €/m²

Unterer Spannenwert	4.886,00 €/m ²	-	324,40 €/m ²	=	4.561,60 €/m ²
Oberer Spannenwert	4.886,00 €/m ²	+	324,40 €/m ²	=	5.210,40 €/m ²

Die Kaufpreise streuen um das arithmetische Mittel in einem für die Findung konkreter Vertragsabschlüsse üblichen Rahmen.

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Es wird für den Wohnwert des Bewertungsobjektes bezüglich der Grundrissgestaltung und der Ausstattung im Bereich des Sondereigentums ein durchschnittliches Niveau unterstellt. Der Zustand wird als ausreichend angenommen, so dass der Vergleichswertansatz am unteren Spannenrand mit rd. 4.500,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2022/2023 weist im Abschnitt 5.5.3.1 in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950)“ für das restliche Stadtgebiet (ohne City) mit guter und sehr guter Wohnlage bei bezugsfreien Wohnungen eine Spanne von 3.855,00 €/m² bis 6.000,00 €/m², im Mittel 4.930,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2022, Auszug siehe Anlage). Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt leicht unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung der außergewöhnlichen Immobilienart in Verbindung und der zwischenzeitlich negativen Entwicklung am Grundstücksmarkt.



Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Wohnfläche} & 66,00 \text{ m}^2 & * & 4.500,00 \text{ €/m}^2 & = & 297.000,00 \text{ €} \\ & & & & \text{rd.} & \mathbf{297.000,00 \text{ €}} \end{array}$$

4.4 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Aufgrund der Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt, Eigentumswohnungen über ihren Quadratmeterpreis zu vermarkten sowie der Berücksichtigung ausgewerteter Kaufpreise bei der Ermittlung des Vergleichswertes, wird zur Ableitung des Verkehrswertes daher der Vergleichswert herangezogen. Eine weitere Marktanpassung des ermittelten Vergleichswertes ist aufgrund der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes im Vergleichsverfahren nicht notwendig.

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. **Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.** Für die sich daraus ergebene Unsicherheit über den Zustand und Ausbau der Räume wird unter Berücksichtigung des unterstellten, eher unterdurchschnittlichen Zustandes ein pauschaler Abschlag von 5,0 % auf den Schätzwert vorgenommen.

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Schätzwert} & & & & & 297.000,00 \text{ €} \\ \text{Abschlag für fehlende Innenbesichtigung} & & & & & \\ -5,00 \% & * & 297.000,00 \text{ €} & = & \underline{-14.900,00 \text{ €}} \\ & & & & 282.100,00 \text{ €} \end{array}$$

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 748 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

280.000,00 €

(zweihundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

(Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.)

Für die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Dienstbarkeit (Recht zur Anbringung von Werbemitteln, Antennenrecht) konnten keine konkreten Informationen recherchiert werden. Die Belastung für das Bewertungsobjekt wird jedoch sachverständig als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 12. Oktober 2023

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2022/2023.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2023.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 2.000.....	V
Anlage 6 Grundriss 10. Obergeschoss.....	VI
Anlage 7 Grundriss 11. Obergeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss 10. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 748.....	VIII
Anlage 9 Grundriss 11. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 748.....	IX

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2022/2023
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950)				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	15	50	21	54
	2.524 bis 3.999	3.607 bis 5.703	2.400 bis 5.111	4.381 bis 6.558
	3.221	4.550	3.973	5.479
City, mittel	41	120	44	97
	2.641 bis 4.787	3.438 bis 6.187	2.412 bis 5.963	3.750 bis 7.599
	3.633	4.805	4.158	5.629
City, gut + sehr gut	30	91	34	92
	2.142 bis 5.056	4.036 bis 6.533	2.593 bis 6.089	4.283 bis 7.292
	3.557	5.236	4.368	5.655
restl. Stadtgebiet, einfach	85	200	82	165
	1.995 bis 3.543	2.648 bis 4.501	2.329 bis 4.195	2.862 bis 4.844
	2.761	3.609	3.262	3.851
restl. Stadtgebiet, mittel	66	150	66	144
	2.113 bis 3.746	2.797 bis 4.486	2.182 bis 4.279	2.972 bis 5.047
	2.851	3.625	3.225	3.998
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	21	58	15	53
	2.549 bis 4.477	3.543 bis 5.763	3.200 bis 4.815	3.855 bis 6.000
	3.526	4.662	3.853	4.930



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2023

Einzelnachweis der Anteilsberechnung zum Wirtschaftsplan für Ihre Einheit

Kostenart/Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Verteilerschlüssel	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Einzelbetrag
Wasser-/Abwasser	140.000,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	268,45
Wasser KITA	2.000,00	Wohnfläche KITA	372,00	0,00	0,00
Niederschlagswassergebühren	20.000,00	Wohnfläche I	34750,13	65,92	37,94
Kaltwasserühren Miete	3.800,00	Wohnungen	530,00	1,00	7,17
Heizöl (L)	100.000,00	Heizfläche	34268,1300	65,9200	192,37
Wartung der Heizanlage	10.000,00	Heizfläche	34268,1300	65,9200	19,24
Schornsteinreinigung	1.000,00	Heizfläche	34268,1300	65,9200	1,92
Heizkostenmessgeräte	12.800,00	Heizfläche	34268,1300	65,9200	24,62
Warmwasserühren Miete	3.900,00	Heizfläche	34268,1300	65,9200	7,50
Heizungsstrom	7.500,00	Heizfläche	34268,1300	65,9200	14,43
HEIZKOSTEN	700.000,06	Verbrauchsschätzung			2.522,68
Aufzugswartung	20.000,00	MEA Aufzug	9972,8400	19,5100	39,13
Aufzugsstrom	8.000,00	MEA Aufzug	9972,8400	19,5100	15,65
Aufzug TÜV-Prüfung	1.300,00	MEA Aufzug	9972,8400	19,5100	2,54
Notruf Aufzug	2.000,00	MEA Aufzug	9972,8400	19,5100	3,91
Straßenreinigung	9.500,00	Wohnfläche I	34750,13	65,92	18,02
Winterdienstmittel	1.000,00	Wohnfläche I	34750,13	65,92	1,90
Müllbeseitigung	45.000,00	Wohnfläche III	34435,96	65,92	86,14
Hausreinigung	10.000,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	19,17
Hausreinigungsmittel	3.000,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	5,75
Gartenpflege	25.000,00	Wohnfläche I	34750,13	65,92	47,42
Gartenpflegemittel	1.500,00	Wohnfläche I	34750,13	65,92	2,85
Allgemeinstrom	60.000,00	MEA II	9997,93	19,51	117,08
Gebäudeversicherung	93.000,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	178,33
Terrorversicherung	21.000,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	40,27
Glasversicherung	500,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	0,96
Haftpflichtversicherung	3.000,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	5,75
Sonstige Versicherung	500,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	0,96
Hauswart	185.000,00	MEA II	9997,93	19,51	361,01
Hauswart Telefon	2.000,00	MEA II	9997,93	19,51	3,90
Sonstige Wartung	12.000,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	23,01
Kosten umlagefähig	1.504.300,06 €				4.070,07 €

Aufwand Miete Hausmeisterwohnung	4.908,00	Miteigentumsanteile	10000,00000	19,51000	9,58
Strom Waschküche (ni. uml. fäh.)	1.000,00	Miteigentumsanteile	10000,00000	19,51000	1,95
Lfd. Instandhaltung	120.000,00	Miteigentumsanteile	10000,00000	19,51000	234,12
Schädlingsbekämpfung	5.000,00	Wohnfläche II	34378,13	65,92	9,59
Miete Rauchwammler	7.500,00	MEA WE	9962,22	19,51	14,69
Rechtskosten	3.000,00	Wohnfläche I	34750,13	65,92	5,69
Notarkosten	2.000,00	Wohnfläche I	34750,13	65,92	3,79
Kontoführungsgebühren	450,00	Wohnfläche I	34750,13	65,92	0,85
Kosten WEG-Versammlung	3.000,00	Einheiten	550,00	1,00	5,45
Verw. Geb. Grundvergütung	145.000,00	Verw.-Geb. WE	533,00	1,00	272,05
Verw. Geb. Vergütung TE	2.600,00	Verw.-Geb. TE	15,00	0,00	0,00
Kosten nicht umlagefähig	294.458,00 €				557,76 €

Summe Gemeinschaftskosten	1.798.758,06 €				4.627,83 €
----------------------------------	-----------------------	--	--	--	-------------------

Zuführung Erh. Rücklage 1	800.000,00	Miteigentumsanteile	10000,00000	19,51000	1.560,80
Beiträge zur Rücklagenbildung	800.000,00 €				1.560,80 €

Erlöse Vermietung	20.000,00	Miteigentumsanteile	10000,00000	19,51000	39,02
Einnahmen Waschgeld	5.000,00	Miteigentumsanteile	10000,00000	19,51000	9,76
Sonstige Einnahmen	6.900,00	Miteigentumsanteile	10000,00000	19,51000	13,46
Summe Gemeinschaftserträge	31.900,00 €				62,24 €

Summe jährlich	2.566.858,06 €				6.126,39 €
Summe monatlich					510,53 €



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

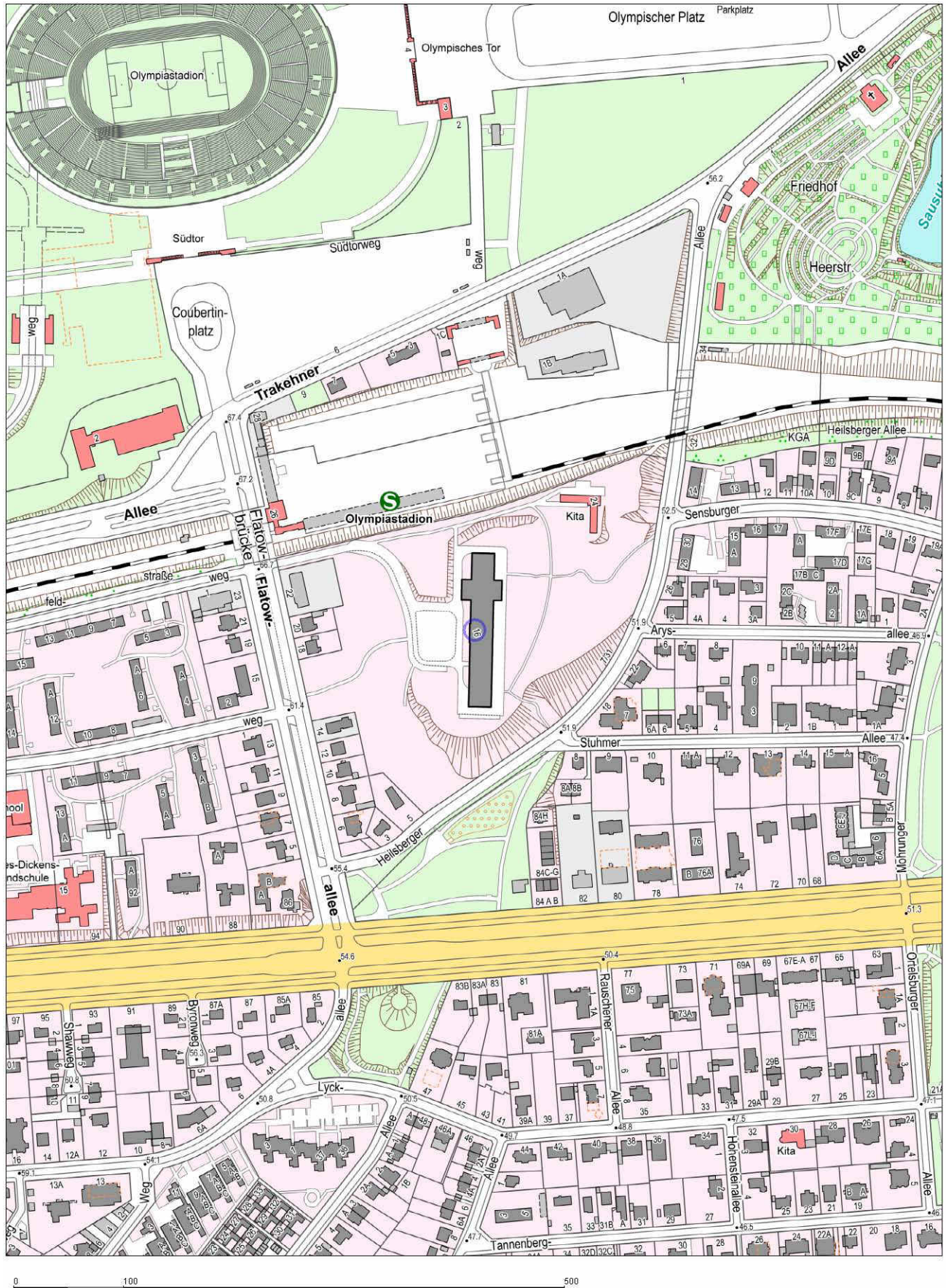
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





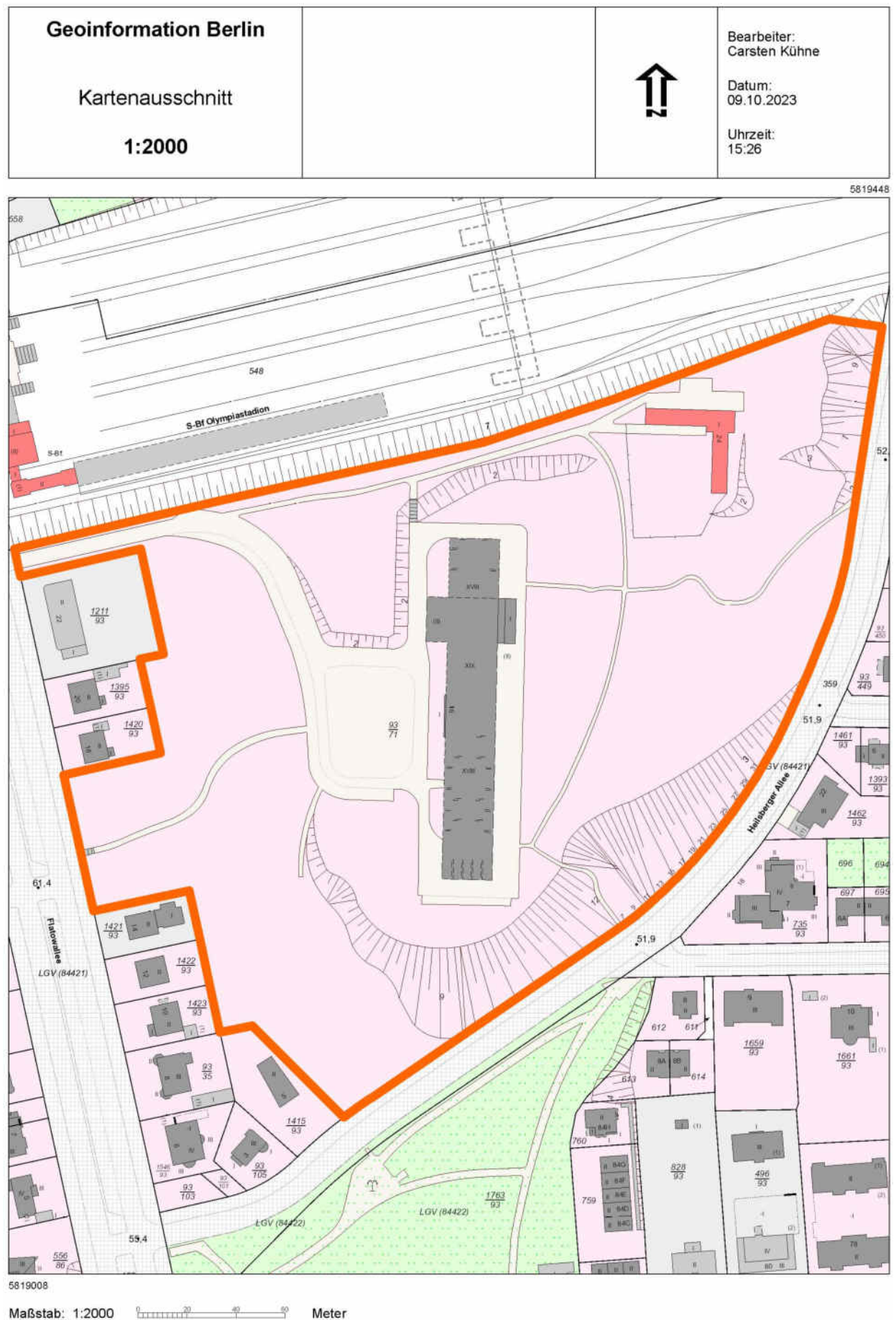
Anlage 4 Karte 1 : 5.000

Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe)





Anlage 5 Karte 1 : 2.000



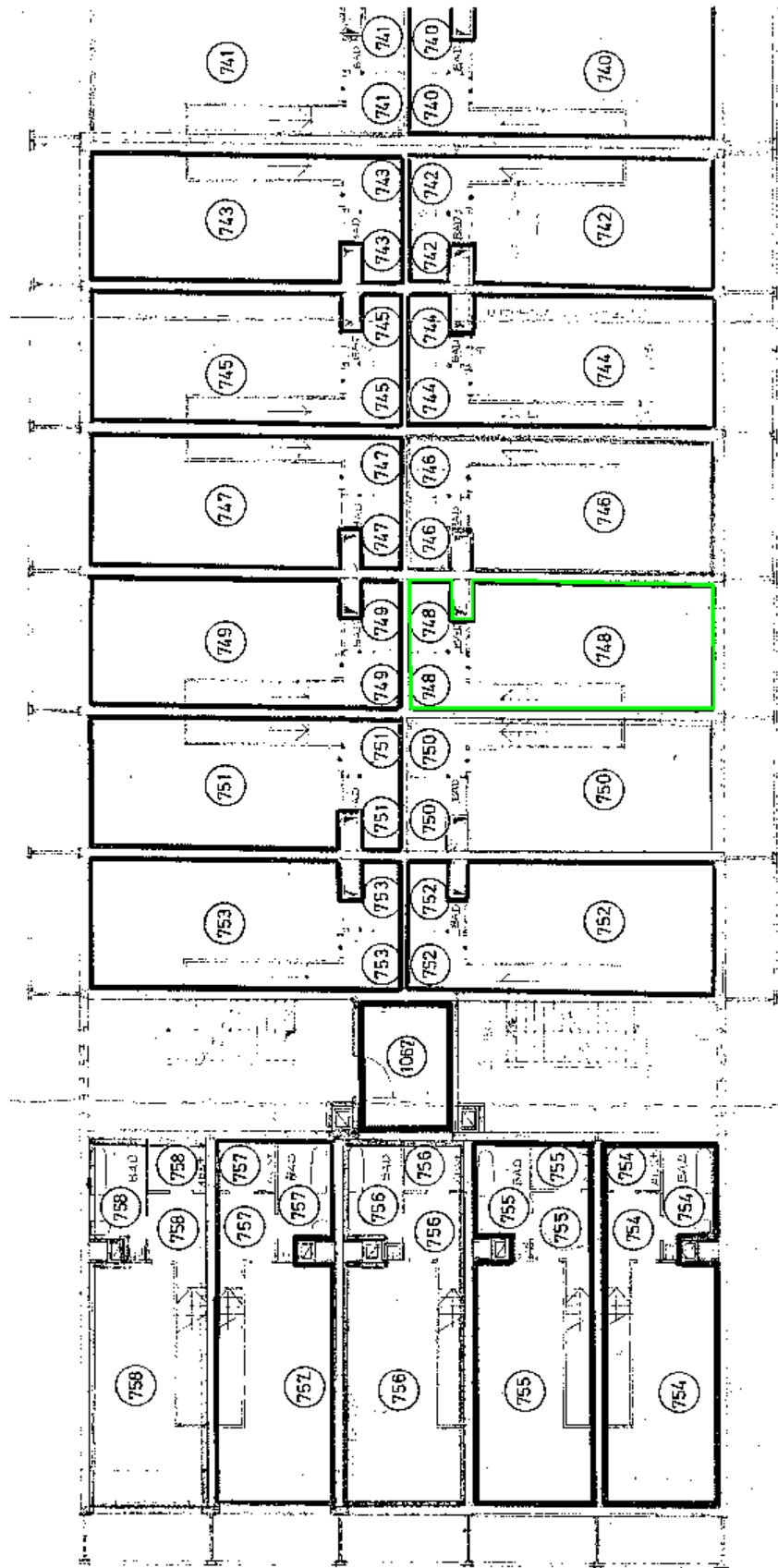
The floor plan shows a multi-story building with 12 floors. The rooms are arranged in a grid, with a central corridor and rooms on either side. The rooms are labeled with their respective floor numbers and room types (e.g., KÜCHE, BAD, KAMMER). The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Room numbers and types visible in the plan:

- Floor 740: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 741: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 742: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 743: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 744: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 745: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 746: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 747: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 748: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 749: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 750: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 751: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 752: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 753: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 754: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 755: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 756: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 757: KÜCHE, BAD, KAMMER
- Floor 758: KÜCHE, BAD, KAMMER

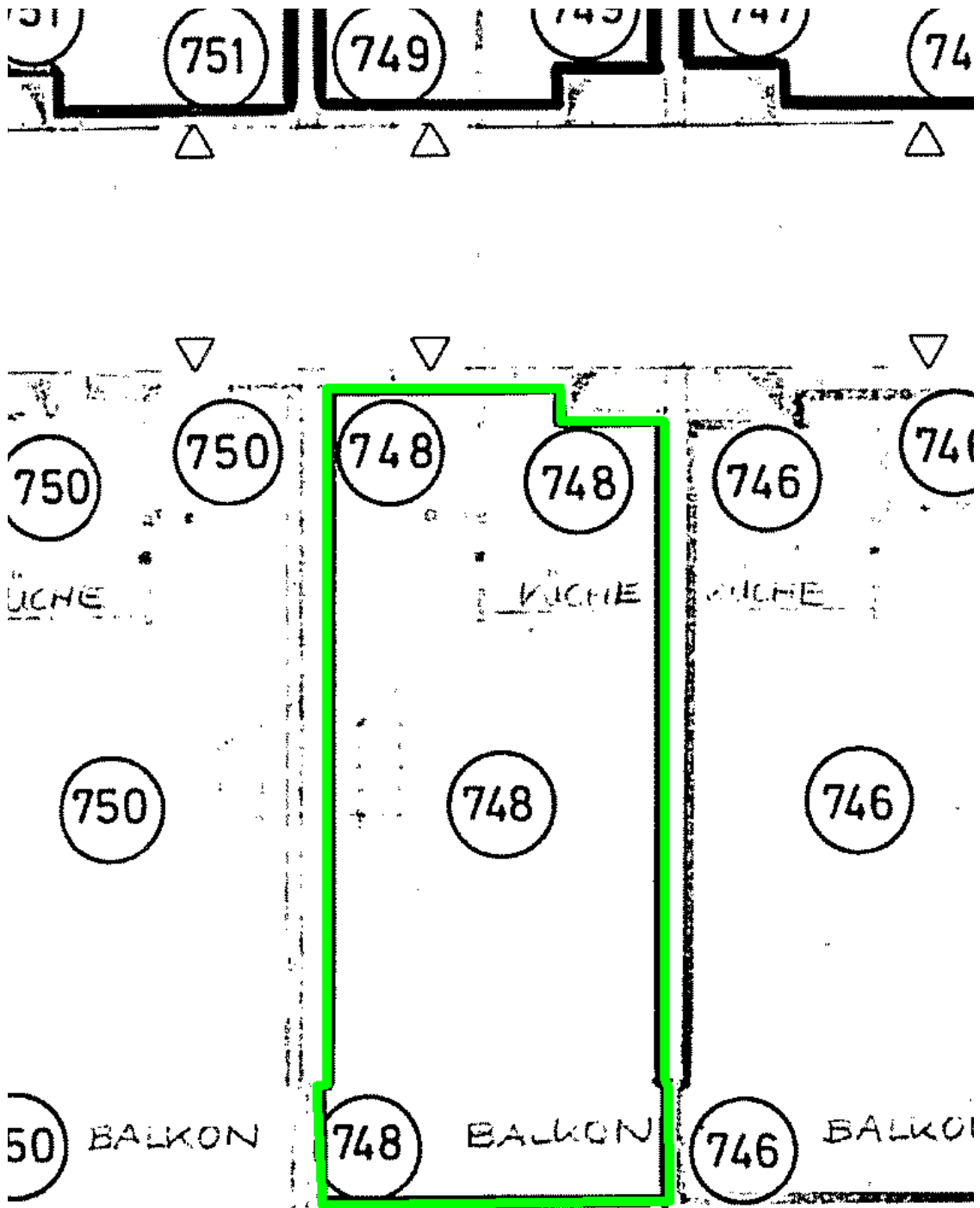


Anlage 7 Grundriss 11. Obergeschoss
Grundstück Heilsberger Allee 7-31 ungr. Nr., Flatowallee 16 u. 24, 14055 Berlin





Anlage 8 Grundriss 10. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 748
Grundstück Heilsberger Allee 7-31 ungr. Nr., Flatowallee 16 u. 24, 14055 Berlin





Anlage 9 Grundriss 11. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 748
Grundstück Heilsberger Allee 7-31 ungr. Nr., Flatowallee 16 u. 24, 14055 Berlin

