



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.14** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, ca. 76m² angesetzte Wohnfläche, nebst Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr.14, unvermietet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage und einer Tiefgarage** bebauten Grundstücks, **2.013m² Grundstücksfläche**, in der



Binger Str. 6,7, 14197 Berlin-Wilmersdorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 49/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
370.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
08.10.2024



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 Ergänzungsbewilligung	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	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
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 Binger Str.6,7 14197 Berlin-Wilmersdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.14 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr.14 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 08.10.2024 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren eine Vertreterin der Gläubigerin sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenraum zu der zu bewertenden Wohnung, Teilflächen des Kellergeschosses, die Tiefgarage und die Außenanlagen begangen. Ferner wurden die Wohnung Nr.14 in allen ihren Räumen sowie der Keller Nr.14 besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 04.06.2024)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 13232

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	32,918/1.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Binger Straße 6,7
Gemarkung:	Wilmersdorf
Flur:	4
Flurstück:	22/18
Größe:	2.013 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.14 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an einem Keller...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 28. Juni 1983 / 14. Juni 1984 Bezug genommen...

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 Wilmersdorf.

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 14197 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 3.776,00 €/mtl. in Höhe des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,2% im Berichtsmonat Oktober 2024 indes unter dem Berliner Mittel von 9,8%.

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 überwiegend geschlossenen Bauweise geprägt. In der näheren Umgebung sind Baukörper unterschiedlichster Baujahre und -stile vorzufinden. Dabei wechseln sich sowohl Baukörper mit einem Erstellungsjahr um 1900, als auch solche um 1930 sowie so genannte Nachkriegsbauten ab.

Diese wurden überwiegend in 4-5 geschossiger Bauweise, teils zuzüglich Dachgeschoss, erstellt. Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. Während in den Erdgeschossebenen teils gewerblich genutzte Flächen vorhanden sind, befinden sich in den oberen Etagen fast ausnahmslos Wohnungen.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei diese trotz der innerstädtischen Lage überwiegend nicht fußläufig zu erreichen sind.

Als öffentliche Grünfläche befindet sich der Heidelberger Platz in ca. 300m Entfernung zum Bewertungsgrundstück. Zudem ist im öffentlichen Straßenraum ein partiell intensiver Altbaumbestand vorzufinden, der das besondere Flair der Mikrolage ausmacht. Südöstlich des Bewertungsobjekts befindet sich eine größere Kleingartenanlage. Zwar sind die dortigen Grundstücke durch deren Privatnutzung einer öffentlichen Nutzung entzogen. Dennoch wirkt sich der Sachverhalt positiv auf das lokale Mikroklima aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Mecklenburgische Straße	ca. 250 m
U-Bahnhof	Heidelberger Platz	ca. 450 m
S-Bahnhof	Heidelberger Platz	ca. 450 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist erhöht.

Im Übrigen handelt es sich bei der Binger Straße um eine wenig frequentierte Anwohnerstraße.

Auch anderweitige, außerordentliche Emissionen waren bei der Besichtigung nicht 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 regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Binger Straße.

Soweit erkennbar, weist dieses keine topografischen Besonderheiten auf.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude 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 1929 ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet. Ferner befindet sich auf der Fläche eine gemeinsam mit Nachbargrundstücken in der Schlangenbader Straße sowie der Nauheimer Straße genutzte Tiefgarage. Die Zufahrt hierzu erfolgt über das Grundstück der Nauheimer Straße 29 (s. Flurkarte als Anlage zu diesem Gutachten).

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung 28 Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen.

Das Wohnhaus wurde 5-geschossig zuzüglich Keller- und Dachgeschoss erstellt.

Die Tiefgarage befindet sich nicht unterhalb des Wohnhauses. Vielmehr erstreckt sich diese ausschließlich über den Hofbereich sowie auf die Nachbargrundstücke der Schlangenbader Str.94-97 sowie der Nauheimer Str.29.

Im Kellergeschoss unterhalb des Wohnhauses sind im Wesentlichen Abstellräume untergebracht, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Baujahrsbedingt wird bei dem Wohngebäude von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich ausgegangen.

Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Wärmedämmung mit Deckschicht, versehen.

Die Erschließung desselben ist über drei von der Straße aus erreichbare Treppenräume gewährleistet. Aufzugsanlagen sind offensichtlich nicht vorhanden.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut persönlicher Auskunft der WEG-Verwaltung bei der Besichtigung über einen Fernwärmeanschluss.

Die Freiflächen des Bewertungsobjekts bestehen straßenseitig aus einer begrüntem Vorgarten, während die Tiefgaragendecke im rückwärtigen Hofbereich ohne weitere Begrünungen belassen wurde. Diese wurde oberseitig mit einer bituminösen Abdichtung versehen. Auf die betreffenden Fotos wird verwiesen. Lediglich zwischen der vorgenannten Garage und der hofseitigen Hauswand ist ein schmaler, begrünter Grünbereich angelegt, der weit überwiegend als Sondernutzungsrecht einer Reihe von Wohnungseigentümern zugeordnet ist.

Die Anlage befindet sich, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Wände und Böden weisen altersbedingte, jedoch keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Der Keller erschien bei der Besichtigung trocken und staubarm, sodass sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände eignet.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Anlage lässt einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

Wohnung Nr.14 nebst Keller Nr.14

Die Wohnung Nr.14 befindet sich im 2.Obergeschoss des Aufgangs der Binger Str.6A, vom Treppenraum aus betrachtet rechts.

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

Die Wohnung ist mit dem Wohnzimmer, einem weiteren Wohnraum und dem Balkon nach Osten zur Straße sowie mit dem weiteren Wohnraum, der Küche und dem Bad nach Westen zum Hof ausgerichtet.

Deren Belichtung ist aufgrund der Ausrichtung der Räumlichkeiten, deren Fensterflächenanteil sowie der Anordnung der Wohnung in der 2.Etage gut. Der Umstand ist ferner auf einen von den Räumlichkeiten aus möglichen, relativen Weitblick sowohl über den Straßenraum als auch den großzügigen Hofbereich gegeben.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Kunststofffenster mit Isolierverglasungen.

Ferner verfügt die Wohnung über einen Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Anlage. Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung der Einheit auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.

Diese befindet sich in einem überarbeitungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Nassbereiche sind unzeitgemäß gestaltet und ausgestattet. Diese sind vor einer erneuten Inbenutzungnahme einer umfangreicheren, baulichen Aufwertung zu unterziehen.

Möglicherweise sind die im Flur vorgefundenen Klebstoffreste, die offensichtlich einstmals zur Befestigung von Bodenplatten dienten, schadstoffhaltig.

Im Übrigen profitiert die Wohnung von dem Erhalt der ursprünglichen Holzkassetten Türen.

Ferner wurde der Kellerraum Nr.14 sowohl vom gemeinschaftlichen Flur aus als auch von innen besichtigt. Es handelt sich um einen über eine Holzkonstruktion abgetrennten Abstellraum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.

2.4 Objektdaten

Baujahr Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1929
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 24.11.2024	2.013 m²
Wohnfläche <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	ca. 76m²
Vertragszustand gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.07.2024 <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Wohngeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.07.2024 bzw. Wirtschaftsplan 2024, einschließlich Heizkostenanteil	575,04 €
Instandhaltungsrücklage gemäß Jahresabrechnung 2022, per 31.12.2022	rd. 390.000,00 €
Sonderumlage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.06.2023 <i>gemäß persönlicher Angabe der Vertreterin der WEG-Verwaltung bei der Besichtigung wurde in 2024 zum Stichtag noch keine Eigentümerversammlung abgehalten</i>	keine
Heizsystem gemäß persönlicher Angabe der WEG-Verwaltung bei der Besichtigung sowie schriftlicher Angabe derselben vom 24.07.2024	Fernwärme
Energiepass verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 28.06.1983 und 14.06.1984 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 28 Wohnungseigentume aufgeteilt. Den Wohnungen sind jeweils Kellerräume im Sondernutzungsrecht zugeordnet. Bestandteil der zu bewertenden Wohnung Nr.14 ist hierbei der Kellerraum Nr.14.

Ferner wurden Sondernutzungsrechte an Gartenflächen im Hof begründet. Das zu bewertende Wohnungseigentum verfügt jedoch nicht über ein derartiges Recht.

„Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden oder ausschließlich von ihm genutzten Teile des Gebäudes auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen; das gleiche gilt auch für alle Reparaturen und Erneuerungen an den Außenfenstern... Die Instandsetzung und Feuchtigkeitsisolierung von Loggien und Balkonen

obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Instandsetzung der Terrazzo-Fußböden in Bädern und Küchen obliegt dem Eigentümer der betreffenden Wohnung...“.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.06.1983. Der betreffende Aufteilungsplan des 2.Ober- sowie des Kellergeschosses mit Darstellung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr.14 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr.14 liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Die Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligung machen keine Angaben zum Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht an den Tiefgaragenstellplätzen. Gemäß persönlicher Angabe der Vertreterin der WEG-Verwaltung bei der Besichtigung können die Stellplätze von der Wohnungseigentümergeinschaft kostenpflichtig angemietet werden.

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

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.07.2024 sowie Bestätigung derselben bei der Besichtigung ist die Wohnung Nr.14 nicht vermietet.

Diese stellte sich bei der Begehung ungenutzt dar. Die Bewertung erfolgt insofern als bezugsfrei.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß persönlicher Angabe der WEG-Verwaltung bei der Besichtigung sowie schriftlicher Mitteilung derselben vom 24.07.2024 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von ca. 76m² wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage des teilvermaßten Aufteilungsplans ermittelt.

Soweit lesbare Maßangaben vorlagen, wurden diese für die Herleitung der Wohnfläche verwendet. Anderenfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt.

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 24.11.2024 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“ der Baustufe IV/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei maximal 4 Obergeschossen.

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 24.11.2024 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 das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 20.08.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind das Bewertungsobjekt betreffend keine Vorgänge anhängig. Insofern wird unterstellt, dass keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 26.09.2024 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.8 im Baulastenkataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben sowie der Katasterauszug liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Hiernach wurde das Bewertungsgrundstück einstmals zusammen mit jenen der Nauheimer Str.29 und der Schlangenbader Str.94-97 (s. Flurkarte) als ein Grundstück geführt und erst nachträglich eine Teilung derselben vorgenommen.

Im Baulastenkataster heißt es ferner, dass „die unterirdische Stellplatz- und Hofanlage als wirtschaftliche Einheit“ auch nach der Teilung „bestehen“ bleibt. Lediglich ein größerer Lagerraum in der Schlangenbader Str.96/97, der in dem als Anlage beiliegenden Plan grün schraffiert ist, wurde von dem Umstand ausgenommen. Dieser befindet sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück.

Im Folgenden geht der Baulasteneintrag nicht in die Bewertung ein. Vielmehr wird unterstellt, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

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, Straßen und Grünflächen vom 31.07.2024 (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.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 06.08.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt unter der Nummer 14077 im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Das Bewertungsgrundstück ist zusammen mit dem Grundstück Schlangenbader Str.95-97 im Kataster eingetragen. Ursächlich hierfür ist eine Bebauung mit einer „Großgarage“ aus dem Jahr 1929. Es handelt sich hierbei offensichtlich um das Bestandsgebäude der Tiefgarage. Ob tatsächlich eine Verunreinigung besteht, ist nicht bekannt.

Bei der Bewertung wird von der Annahme einer fiktiven 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 IPA Immobilienpartner GmbH, Kurfürstendamm 184, 10707 Berlin.

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	08.10.2023 – 08.10.2024	08.10.2024
Ortsteile	Wilmersdorf	Wilmersdorf
Wohnlage	gut	gut
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse)	Etagenwohnung
Baujahr	1925-1935	1929
Geschoss	Obergeschoss	2.Obergeschoss
Kaufpreis	unter 1,5 Mio. €	-
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.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der weit überwiegende Teil der Vergleichskauffälle, wie das Bewertungsobjekt, an einer vergleichsweise ruhigen Nebenstraße angeordnet ist.

Weitere Kauffälle sind an einer stark emissionsbelasteten Durchgangsstraße gelegen, was eine deutliche Wertminderung darstellt. Insofern wird auf jene Vergleichsobjekte ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die Lage des Bewertungsobjekts anzupassen.

Zwei weitere Verkaufsfälle sind an einer öffentlichen Grünfläche gelegen. Insofern wird auf diese ein lagebedingter Abschlag vorgenommen, um den Umstand entsprechend in der Auswertung einzupreisen.

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 in den letzten Jahren eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat.

Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die gestiegenen Wohnnebenkosten schränkten den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich bereits 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 Kaufpreissrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen innerhalb des letzten Jahres von ca. -6% ermittelt. Im Jahr zuvor hat es sich analog verhalten. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen. Allerdings hat sich dieser in den vergangenen Monaten abgeschwächt, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 4%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertungszeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

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 Wohnungen hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Objektzustand

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem stark überarbeitungsbedürftigen Zustand. Wände und Böden weisen starke Gebrauchsspuren auf. Im Übrigen bedürfen insbesondere die Nassbereiche vor einer erneuten Inbenutzungnahme einer optischen und technischen Überarbeitung. Ferner ist nicht auszuschließen, dass im Flurbereich schadstoffhaltige Klebstoffreste vorhanden sind.

Der Sachverhalt findet in Form eines Abschlags Eingang in die Vergleichswertermittlung.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.14 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 370.000,00 €

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 laut Mietspiegel „guten“, innerstädtischen sowie wenig emissionsbelasteten Lage.

Die Erschließung und Versorgung ist lagebedingt hinreichend gegeben.

Die zu bewertende Wohnung ist nicht vermietet und bietet sich aufgrund dessen zur Eigennutzung an, was eine Werterhöhung darstellt.

Zudem ist das Baujahr derselben am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd ist indes der Umstand zu berücksichtigen, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen.

Zudem befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem überarbeitungsbedürftigen Zustand und bedarf vor einer erneuten Inbenutzungnahme einer baulichen Aufwertung.

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

Verkehrswert von 370.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die IPA Immobilienpartner GmbH, Kurfürstendamm 184, 10707 Berlin. Der Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zum Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 575,04 €.
- c) Die zu bewertende Wohnung ist nicht vermietet oder verpachtet.



- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- 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 28. November 2024

Dipl.-Ing. U. Schäfer

