



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.21** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, rd.33m² angesetzte Wohnfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage** bebauten Grundstücks, **3.875m² Grundstücksfläche**



Delbrückstr. 11-11b, 14193 Berlin-Grunewald

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 50/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
170.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
21.08.2024



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 Instandhaltungsrücklage	7
2.10 Planungsrechtliche Situation	7
2.11 Denkmalschutz	7
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.13 Baulasten	8
2.14 Erschließung	8
2.15 Bodenverunreinigungen	8
2.16 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
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	12



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 Delbrückstr. 11-11b, 14193 Berlin-Grunewald, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.21 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 21.08.2024 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren die Antragstellerin des Verfahrens, der Bewohner der zu bewertenden Wohnung sowie die Unterzeichnerin.

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

Ferner wurde die Wohnung Nr.21 in allen ihren Räumen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 30.05.2024)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Berlin-Grunewald, Blatt 4316

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 256/10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Delbrückstraße 11-11b

Gemarkung: Grunewald-Forst

Flur: 9

Flurstück: 2/36

Größe: 3.875 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.21 bezeichneten Wohnung...
Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 23. Juni 1980 und 3.Juli 1980 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 Grunewald.

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 14193 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 5.278,00 €/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 9,3% im Berichtsmonat August 2024 indes unter dem Berliner Mittel von 9,9%.

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 sehr stark nachgefragte Wohnlage ausgewiesen. Der Berliner Gutachterausschuss weist den Bereich in seinem jüngsten Grundstücksmarktbericht als „sehr gute“ Wohnlage aus.

Die Umgebung ist von einer offenen Bauweise geprägt. Hierbei bestimmen Einfamilien- sowie kleinere Mehrfamilienwohnhäuser die Charakteristik des Gebiets. Diese wurden größtenteils in einem villenartigen Baustil auf vergleichsweise großen Grundstücken errichtet. Dementsprechend hochpreisig stellt sich die Umgebung dar.

Die Gebäude wurden in unterschiedlichsten Zeitepochen und Baustilen errichtet. Prägnant sind dabei jedoch die Baukörper, die um 1900 errichtet wurden und die maßgeblich zum Flair des Gebiets beitragen.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wenngleich sich die betreffenden Einrichtungen häufig nicht in fußläufiger Entfernung befinden. Vielmehr ist das Umfeld durch eine Wohnnutzung sowie untergeordnetem, stillem Gewerbe geprägt.

Als öffentliche Grünfläche befindet sich ein Freibereich entlang der Uferzone des Hubertussees sowie ein anschließender Spielplatz in lediglich ca. 150m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Zudem ist der Uferbereich des anschließenden Herthasees sowie des Koenigssees nach ca. 150m beziehungsweise 300m zu erreichen. Im öffentlichen Straßenraum ist ein teils intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen sind die privaten Freiflächen in der Regel intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hinreichend gegeben und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Hubertusallee	ca. 450 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Grunewald	ca. 1.400 m

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

Das Verkehrsaufkommen in der Delbrückstraße als Anwohnerstraße ist vergleichsweise gering und im Wesentlichen durch Anliegerverkehr geprägt.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine wesentlichen Emissionen erkennbar. Die Lage ist vielmehr als ruhig sowie stark durchgrünt zu bezeichnen.

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 leicht unregelmäßig geschnitten und über die Delbrückstraße 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 1971 ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet.

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

Es handelt sich um eine 2-geschossige Wohnhausanlage zuzüglich Kellergeschoss und einer Tiefgarage.

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

Die Erschließung erfolgt über mehrere Treppenräume. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses befinden sich Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Ferner sind dort ein Schwimmbad, Umkleideräume sowie diverse Nassbereiche und ein Aufenthaltsraum untergebracht. Jene Räumlichkeiten befinden sich, wie den beiliegenden Fotos zu entnehmen ist, überwiegend im Bauzustand.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 17.09.2024 sowie Angabe im Energiepass über eine Ölzentralheizungsanlage.

Die Freiflächen des Bewertungsobjekts sind umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Auf dem Grundstück ist ein gewisser Altbaumbestand vorhanden. Zudem sind Teilflächen im Wege-, Fahr- und Rangierbereich befestigt. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurden offene Stellplätze angelegt.

Von der Straße aus führt eine Rampe in die Tiefgarage.

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

An den Fassaden beziehungsweise Balkonen wurden partiell leichtere Vermoosungen festgestellt. Im Kellergeschoss sowie an den Außenwänden im Obergeschoss waren partiell Spuren eindringender Nässe erkennbar.

Die Bodenbeläge der gemeinschaftlich genutzten Treppenräume sind verbraucht.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 17.09.2024 steht eine Strangsanierung bevor.

Auf den partiellen Bauzustand der Räumlichkeiten im Kellergeschoss wurde bereits hingewiesen.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Wohnung Nr.21

Die Wohnung Nr.21 befindet sich im Obergeschoss des Gebäudeteils der Delbrückstraße 11, vom Zugangsflur aus betrachtet hinten rechts.

Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit einer kleineren, separaten Küche, einem innenliegenden Badezimmer, das über ein Fenster zur Küche belichtet ist, einem Flur und einem Balkon. Auf den Grundriss des Aufteilungsplans, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Wohnung ist ausschließlich zur Straße nach Nordosten ausgerichtet. Zu allen anderen Seiten verfügt diese über keine Fenster.

Deren Belichtung ist aufgrund der Ausrichtung der Räumlichkeiten, dem Fensterflächenanteil sowie der Anordnung der Wohnung in der oberen Etage trotz deren Nordostausrichtung ausreichend. Innerhalb der Wohnung befinden sich Kunststofffenster mit Isolierverglasungen.

Es besteht eine Anbindung an die zentrale Wärmeversorgung der Anlage.

Das Wohnzimmer ist mit einem Teppichboden versehen.

Im Übrigen ist die Ausstattung der Einheit im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem soliden bis unterdurchschnittlichen Zustand. Wände und Böden weisen alterstypische Gebrauchsspuren auf.

In den Ecken unterhalb der Decke sowie teils auch an den Innenseiten der Außenwände war erkennbar, dass jene Bereiche malermäßig nachgearbeitet wurden. Gemäß Angabe des Bewohners wurden die Arbeiten zur Beseitigung sowie Überdeckung einer Schimmelbildung ausgeführt. Die Angabe erscheint grundsätzlich plausibel, wobei bei der Besichtigung tatsächlich kein Schimmel vorgefunden wurde.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1971
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 10.09.2024	3.875 m²
Wohnfläche	
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“	rd.33m²
Vertragszustand	
gemäß Angabe des Bewohners bei der Besichtigung sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	bewohnt, jedoch unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	keine
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.07.2024	215,72 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.07.2024 sh. hierzu auch Punkt „Instandhaltungsrücklage“	rd. 164.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.2024 sh. hierzu auch Punkt „Instandhaltungsrücklage“	aktuell keine, jedoch zu erwarten
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 17.09.2024 sowie laut Angabe im Energiepass	Ölzentral
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 23.06.1980 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 03.07.1980 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 22 Wohnungseigentume sowie einen Hobbyraum im Kellergeschoss aufgeteilt.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.05.1980. Der das Bewertungsobjekt betreffende Aufteilungsplan jener Bescheinigung liegt als Anlage bei.

Einer Reihe von Wohnungen sind Kellerräume als Sondereigentum zugeordnet. Betreffend der zu bewertenden Wohnung ist eine derartige Zuordnung jedoch nicht erfolgt.

Ferner heißt es in der Teilungserklärung: „Die Tiefgarage, die Sauna und das Schwimmbad sind gemeinschaftliches Eigentum“. Das Schwimmbad wird jedoch von einer Schwimmschule genutzt, die im Augenblick die Baukosten in jenem Bereich vorstreckt.

Gemäß persönlicher Angabe der Antragstellerin bei der Besichtigung können die Außen- sowie die Tiefgaragenstellplätze 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 persönlicher Angabe des bei der Besichtigung angetroffenen Bewohners der Wohnung Nr.21 nutzt dieser die Einheit kostenfrei. Es handelt sich um einen Verwandten der Antragsgegner. Bei der Bewertung wird ein unvermieteter Zustand des Bewertungsobjekts unterstellt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Wohnungsamt, Frau Inac vom 11.09.2024, bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die Teilungserklärung sieht eine „Größe“ der Wohnung von 30,76m² vor. Der Wert korrespondiert mit den Flächenangaben in dem als Anlage beiliegenden Grundriss, soweit die Balkonfläche unberücksichtigt bleibt. Tatsächlich ist diese jedoch der Wohnfläche zuzurechnen. Unter Berücksichtigung eines hälftigen Ansatzes derselben ergibt sich sodann der unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte, leicht erhöhte Wert. Dieser wird nachfolgend 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 Instandhaltungsrücklage

Wie unter dem Punkt „Objektdaten“ bereits erwähnt, verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über eine gewisse Instandhaltungsrücklage. Laut schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 18.09.2024 ist der Mieter des Schwimmbades, das derzeit baulich überholt wird (s. Fotos) in Vorleistung in Bezug auf die Baukosten gegangen. Dieser hat von der WEG noch einen Betrag von rd. 150.000,00€ zu erhalten.

Da innerhalb des Gebäudes im Übrigen noch eine Strangsanierung ansteht, ist insofern mit einer Erhebung einer Sonderumlage zu rechnen. Über den Zeitpunkt und die Höhe derselben hat die Eigentümergemeinschaft laut Auskunft der Verwaltung noch nicht beschlossen.

2.10 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.09.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 04.11.2002 festgesetzten Bebauungsplan IX-195.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei maximal 3 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.

Ferner ist eine 7,0m breite Vorgartenzone ausgewiesen, die von Bebauungen freizuhalten ist.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorgenannten Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen hierzu verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

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

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.09.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal der angrenzenden Bismarckallee 22,24 sowie die rückwärtig anschließende Hildegard-Wegscheider-Oberschule an der Lassenstraße 16/20 ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 05.07.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.13 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 20.06.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, 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 01.07.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.15 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 14.06.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) 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.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Manfred Gerlach Haus- und Immobilienverwaltung GmbH, Kaiser-Friedrich-Straße 4a, 10585 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	21.08.2022 – 21.08.2024	21.08.2024
Ortsteile	Grunewald	Grunewald
Wohnlage	Sehr gut	Sehr gut
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse)	Etagenwohnung
Baujahr	1960-1979	1971
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 Vergleichskaufpreise bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer 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.

Ferner befinden sich einige Wohnungen auf einem Grundstück mit unmittelbarer Anbindung an eine Uferzone. Der Umstand stellt ein außerordentliches Lagemerkmal dar. Auf jene Kauffälle wird ein entsprechend deutlicher Abschlag vorgenommen, da das Bewertungsobjekt nicht über eine derartige Lageeigenschaft verfügt.

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, der Zuwegung 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.

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 Kaufpreiserückgang 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, 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.

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.

Objektzustand

Wie bereits erwähnt, weist die Anlage, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, partiell deutlichere Gebrauchsspuren auf. Auf umfangreichere Aufwertungen zur Anpassung an einen aktuellen Gebäudestandard, wie etwa ein Aufbringen einer Fassadendämmung, wurde verzichtet.

Laut Angabe der WEG-Verwaltung ist eine Strangsanierung erforderlich.

Zudem wurden an den Außenwänden, insbesondere im Kellergeschoss, aber auch im Obergeschoss Anzeichen von Nässe festgestellt. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen.

Schließlich erklärte der Bewohner des Bewertungsobjekts, dass an den Außenwänden der zu bewertenden Wohnung Schimmel entstanden sei, der durch Malerarbeiten, zumindest optisch, beseitigt wurde.

Die vorgenannten Punkte gehen ebenfalls mit einem Abschlag in die nachfolgende Bewertung ein.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.21 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 170.000,00 €

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 „sehr guten“ sowie besonders hochpreisigen Wohnlage, die durch Villenbebauungen, großzügige, private Grundstücke und einer starken Begrünung geprägt ist. Ferner tragen die umgebenden Seen, die teils öffentlich zugänglich sind, zur Attraktivität des Umfeldes bei.

Die Erschließung und Versorgung ist lagebedingt gesichert, wenngleich die betreffenden Einrichtungen überwiegend nicht fußläufig zu erreichen sind. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über eine Busverbindung sowie den S-Bahnhof Grunewald 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, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, ist am Markt weniger nachgefragt.

Zudem wurden innerhalb der Bebauung und der zu bewertenden Wohnung Mängel und Schäden vorgefunden.

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

Verkehrswert von 170.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Manfred Gerlach Haus- und Immobilienverwaltung GmbH, Kaiser-Friedrich-Straße 4a, 10585 Berlin. Der Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zum Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 215,72 €.
- c) Es ist kein Mieter oder Pächter vorhanden. Bei dem Bewohner des Bewertungsobjekts handelt es sich um einen Verwandten der Antragsgegner.
- 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 19. September 2024

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer