

Sachverständige für Immobilienbewertung
Dr. Gleser & Dalhoefer Partnerschaftsgesellschaft
AG Charlottenburg PR 284 B

Kurfürstendamm 49
10707 Berlin

Fon: +49 (0) 30 - 881 89 08
Fax: +49 (0) 30 - 88 70 16 09

info@gleser-dalhoefer.de
www.gleser-dalhoefer.de

GUTACHTEN

Nr. 7238-24 vom 15.10.2024

Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)**
i. S. d. § 194 BauGB für den 39,03/1.000 Mitei-
gentumsanteil an dem Grundstück



Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von be-
bauten und unbebauten Grundstücken



Ort

10779 Berlin-Wilmersdorf

Straße

Aschaffener Straße 5, Jenaer Straße 29-30

**Das zu bewertende Wohnungseigentum befin-
det sich in der Jenaer Straße 29**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung

Bebauung/Nutzung

Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Wertermittlungsstichtag

10.07.2024

Qualitätsstichtag

10.07.2024

Aktenzeichen

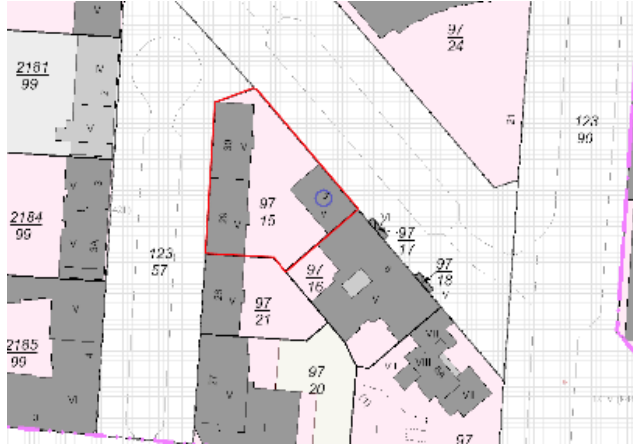
70 K 53/24

Verkehrswert:

275.000,00 €

1 Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Auftraggeber	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen
Aktenzeichen	70 K 53/24
Miteigentumsanteil	39,03/1.000
Objektadresse	Jenaer Straße 29, 10779 Berlin



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de

Lageplan



straßenseitige Objektansicht

Stadtplan



Ansicht Wohnung

Grundbuch		Amtsgericht		Grundbuch von	
		Charlottenburg		Berlin-Wilmersdorf	
Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Wilmersdorf	16084	1	6	97/15	963 m ²
Gebäude	Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1958 5-geschossig, voll unterkellert Anzahl der Wohneinheiten: 34 Anzahl Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte): 4				
Wohnungseigentum	3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Kellerraum Wohnfläche: 70,88 m ²				
Lage im Gebäude	3. Obergeschoss				
Vermietungszustand	vermietet				
Wertermittlungsstichtag	10.07.2024				
Qualitätsstichtag	10.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)				
Verkehrswert	275.000,00 €				

Das entspricht einem Preis von rd. 3.880 €/m² Wohnfläche.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	2
2	Allgemeine Angaben zum Auftrag	5
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Auftrag und Auftragsabwicklung	5
3	Allgemeine Angaben zum Grundstück	8
3.1	Bewertungsobjekt	8
3.2	Lage	8
3.3	Rahmendaten	11
3.4	Gestalt und Form	12
3.5	Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.	12
3.6	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	14
3.7	Planungsrecht	16
3.8	Entwicklungszustand	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
4.1	Mehrfamilienhaus	18
4.2	Rohbau	18
4.3	Technischer Ausbau	19
4.4	Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)	19
4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.6	Energieausweis	20
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	20
4.8	Garagen und Stellplätze	20
4.9	Außenanlagen	20
4.10	Basisdaten zu Gebäude und Grundstück	21
5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7	22
5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
5.2	Grundriss Wohnung Nr. 7	22
5.3	Innenausbau	22
5.4	Wohngeld und Miete	23

Nr.	Abschnitt	Seite
5.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	24
6	Verfahrenswahl und Modellkonformität	25
6.1	Verfahrenswahl	25
6.2	Modellkonformität	25
7	Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 7	26
7.1	Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren	26
8	Verkehrswert	33

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

2.1 Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen Aktenzeichen 70 K 53/24 Amtsgerichtplatz 1 14057 Berlin Beschluss vom 10.06.2024
--------------	---

2.2 Auftrag und Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Gutachtenverfasser	Dr. Philip Gleser von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (DAkKS); Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), REV-Recognised European Valuer
Wertermittlungsstichtag	10.07.2024 (Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse / Tag der Ortsbesichtigung) <i>Hinweis:</i> Gemäß Nummer 2.(4) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) kann der Wertermittlungsstichtag ein gegenwärtiger oder ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. dazu auch Nummer 9.(1).3) maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren. Weiterhin sind gemäß Nummer 9.(1).3 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen (vgl. Nummer 2.(4)). In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; eine mögliche Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung erforderlichenfalls durch eine angemessene Anpassung der Daten zu berücksichtigen.
Qualitätsstichtag	10.07.2024 (Stichtag für den Grundstückszustand / entspricht dem Wertermittlungsstichtag) <i>Hinweis:</i> Gemäß Nummer 2.(5).1 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) ist bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.
Tag der Ortsbesichtigung	10.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin	<ul style="list-style-type: none"> • Mieterin • Lebenspartner der Mieterin • Dr. Philip Gleser, Sachverständiger (Dr. Gleser & Dalhoefer) • Sachverständiger Mitarbeiter (Dr. Gleser & Dalhoefer)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.05.2024• Beschluss vom 10.06.2024 <p>Von den Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem ALKIS• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2023 und 01.01.2024• Erschließungsbeitragsauskunft vom 10.07.2024• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.06.2024• planungsrechtliche Auskunft vom 18.06.2024• Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis) vom 27.06.2024
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	<p>Der Sachverständige hat folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Geschossfläche und der Wohn-/Nutzflächen• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Unterzeichneten auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.</p>
Besichtigung	<p>Das Objekt wurde stichprobenartig von innen und außen besichtigt. Es konnte Zugang zu allen Räumen der Wohnung, dem Keller, dem Heizungsraum und den Außenanlagen ermöglicht werden.</p> <p>Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Angebots-einholung o. ä.</p> <p>Alle ausgewiesenen Kosten bezüglich eventueller Instandsetzungen, Umnutzungen und Modernisierungen, die als wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden, sind als überschlägige Schätzwerte zu betrachten.</p> <p>Baumängel und Bauschäden wurden erfasst, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Besondere Untersuchungen in Bezug auf versteckte Mängel sowie in Bezug auf nicht oder nur schwer zugängliche Bauteile wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) und Altlasten i. S. BBodSchG wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Untersuchungen auf Kampfmittel wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Schwamm- und Schädlingsbefall ist auf Grund des Alters der Bebauungen nicht auszuschließen.</p> <p>Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt.</p> <p>Abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.</p>

besonderer Hinweis zum aktuellen Marktumfeld

Gegenwärtig bestehen neben wirtschaftlichen auch politische Risiken, die eine fundierte Beurteilung hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Auswirkungen der gestiegenen Zinsen sowie Baukosten, aber auch die Unsicherheiten, die sich aus der gegenwärtigen militärischen Konfrontation in Europa und Nahen Osten ergeben, belasten das Marktgeschehen.

Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Stadtplan, Übersichtsplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren, die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen getragen werden müssen, der das Gutachten veröffentlicht hat. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

3 Allgemeine Angaben zum Grundstück

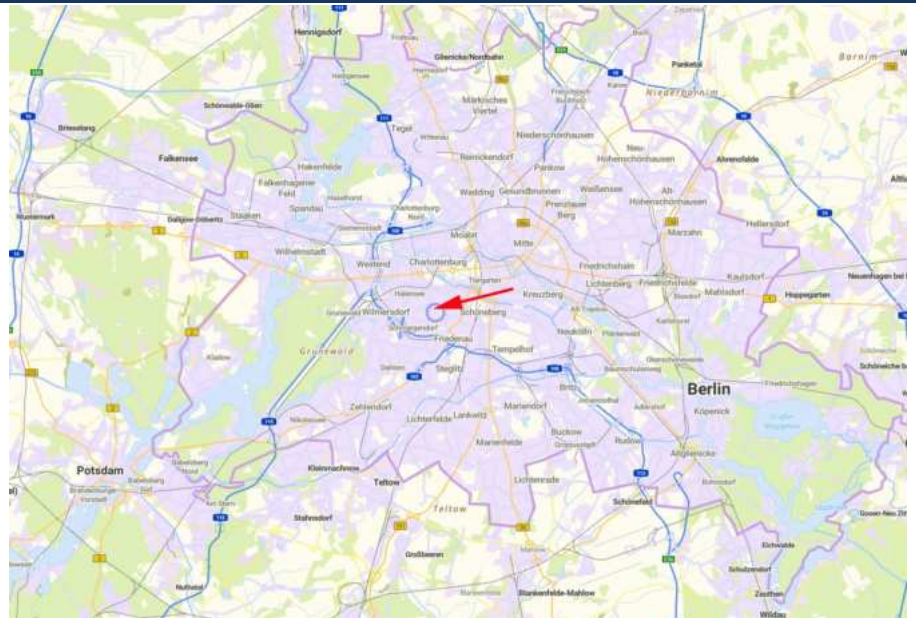
3.1 Bewertungsobjekt

Art der Nutzung	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Miteigentumsanteil (MEA)	39,03/1.000
Objektadresse	Jenaer Straße 29, 10779 Berlin
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 16084

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke			Größe m ²
		Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	-	6	97/15	Gebäude und Freifläche Aschaffener Straße 5 Jenaer Straße 29-30	963

3.2 Lage

Bundesland



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de

Berlin

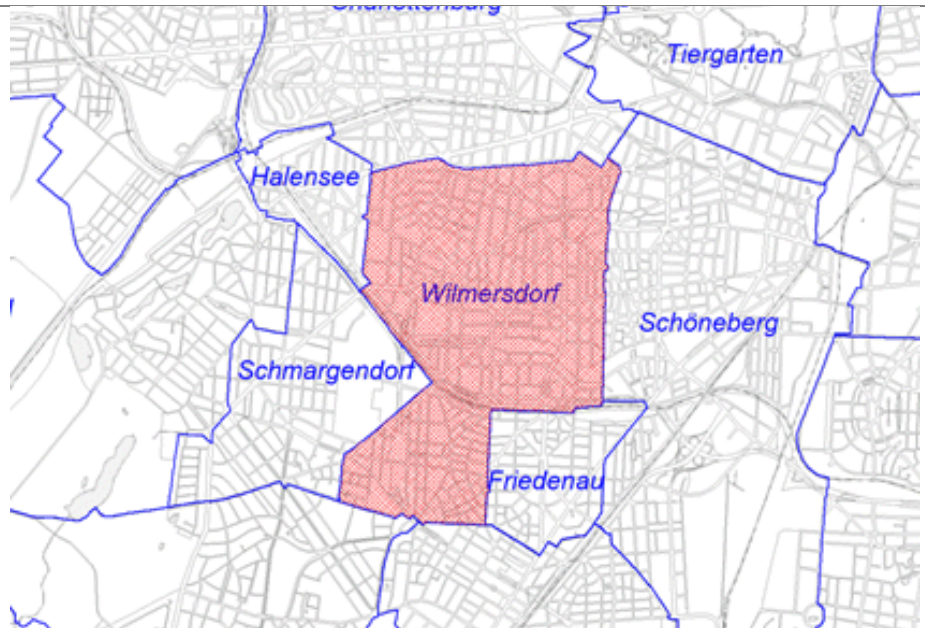
innerörtliche Lage



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de

Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Ortsteil Wilmersdorf



Quelle: Geoportal Berlin / Ortsteile von Berlin

Flächengröße: 716,104 ha

Bauwerke und Einrichtungen: Mosse-Stift, Schaubühne am Lehniner Platz, Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße, Bar jeder Vernunft, Max-Planck-Institut für Bildungsforschung, Wilmersdorfer Moschee (ehem. Berliner Moschee)

Mikrolage

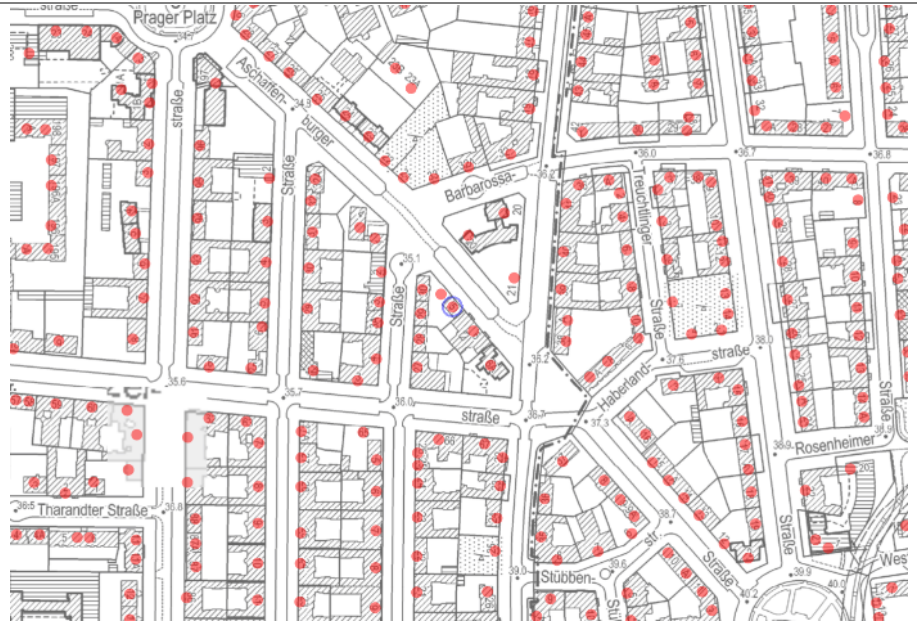
Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Baublock zwischen der Aschaffener Straße im Nordosten, der Bamberger Straße im Osten, der Güntzelstraße im Süden und der Jenaer Straße im Westen

Stadtzentrum	Entfernung
Alexanderplatz	ca. 7,5 km
Breitscheidplatz	ca. 2,6 km
Potsdamer Platz	ca. 4,3 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe ca. 150 m entfernt
 Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs sowie soziale, kulturelle Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten in ausreichender Anzahl im Umkreis von ca. 2 km vorhanden

Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2024

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024 gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel gute Wohnlage

Anschluss im ÖPNV

mittlerer bis guter Anschluss:

Verkehrsmittel	Station	Linien	Entfernung
Bus	Bamberger Straße	204	450 m
U-Bahn	Güntzelstraße	U9	500 m

Anschluss im Individualverkehr

mittlerer Anschluss:

Anschluss	Anschlussstelle / Straße	Entfernung
Autobahn	Wexstraße (A100)	1,6 km
Bundesstraße	Hauptstraße (B1)	1,4 km
Hauptverkehrsstraße	Bundesallee	500 m

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil

überwiegend wohnbauliche Nutzungen
 geschlossene Bauweise, Blockrandbebauung, 5- bis 8-geschossig

Topografie

eben

Luftbild



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2023 (DOP20RGBI)

3.3 Rahmendaten

Einwohnerzahl

Berlin (31.12.2023): 3.878.100

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (31.12.2023): 343.081

Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Arbeitslosenquote

Berlin (Juni 2024): 9,5 %

Deutschland Juni 2024): 5,8 %

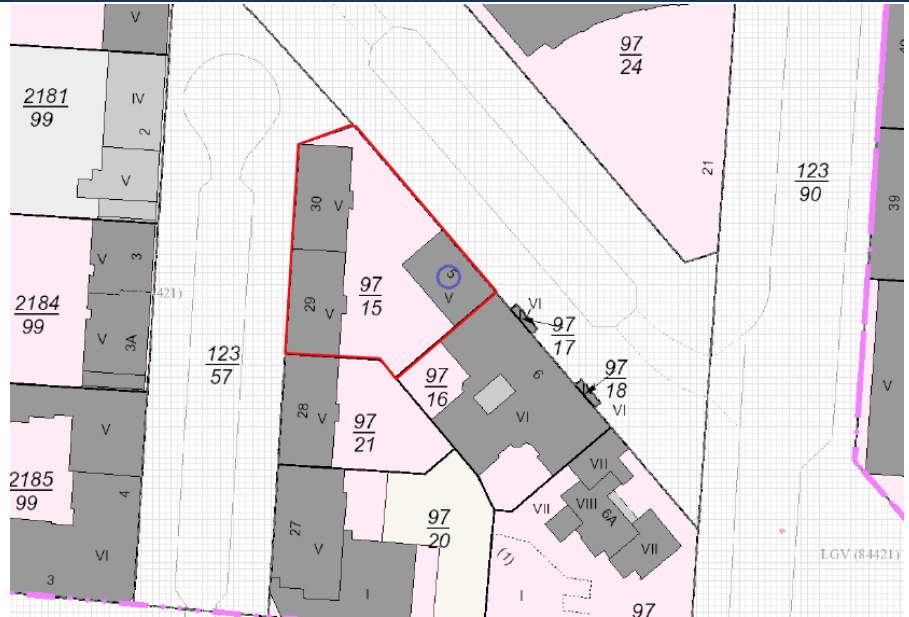
Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Bevölkerungsentwicklung

Nach Angaben von wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung betrug die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2016 +7,5 %. Die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2012 und 2030 wird auf +10,3 % geschätzt. Berlin ist demnach durch einen starken Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet, der zusammen mit anderen Faktoren einen stark angespannten Wohnungsmarkt bedingt.

3.4 Gestalt und Form

Grundstück



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Grundstücksgröße	963 m ²
Grundstücksform	unregelmäßige Grundstücksform
Straßenfront Aschaffener Straße	ca. 37 m
Straßenfront Jenaer Straße	ca. 46 m
Bemerkungen	Eckgrundstück

3.5 Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.

Straßenart	Wohnstraße
Straßenausbau	voll ausgebaut Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinsteinpflaster Straßenbeleuchtung und Baumbestand vorhanden Parkmöglichkeiten beidseitig parallel zur Fahrbahn, angespannte Stellplatzsituation, keine Parkraumbewirtschaftung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	ortsüblich erschlossen (u. a. elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Fernsehkabelanschluss, Telefonanschluss)

Lärmkarte
Tag-Abend-Nacht

L DEN in dB(A)

- ab 55 - 59
- ab 60 - 64
- ab 65 - 69
- ab 70 - 74
- ab 75

Lärmquellen

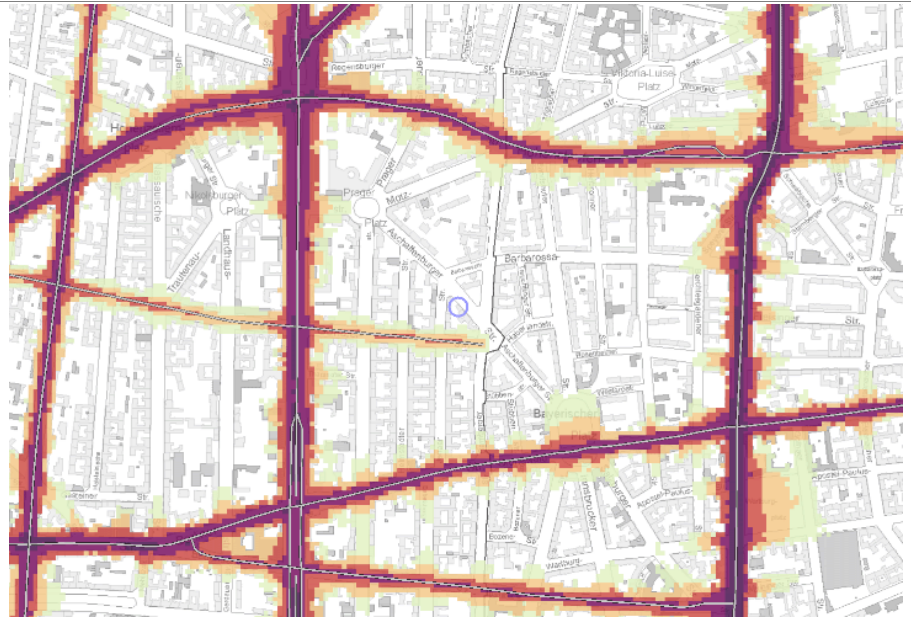
- Autobahn
- Bundesstraße
- Hauptstraße

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmberechnungen einbezogen (jedoch z.B. keine Tempo-30-Zonen)

- Straßen- und oberirdische U-Bahn
- S- und Fernbahn

Lärmschutzeinrichtungen

- Lärmschutzeinrichtungen



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Beeinträchtigungen

mäßiger Straßen-Durchgangsverkehr, geringe Immissionen

Baugrundkarte

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):

- 0 - 2
- 2 - 3
- 3 - 4
- 4 - 6
- 6 - 8
- > 8
- durch Auffüllung und Ausschachtung vollkommen verändertes Gelände

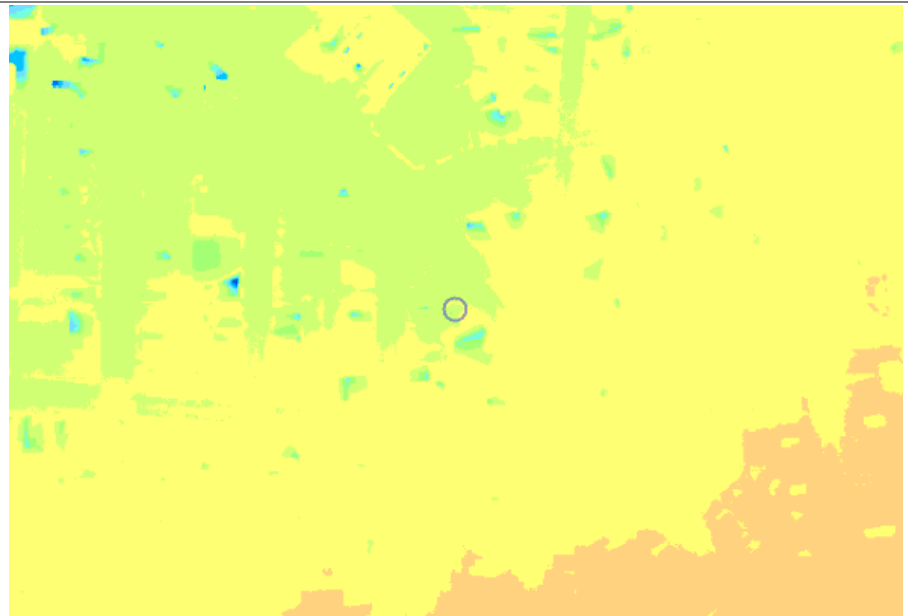
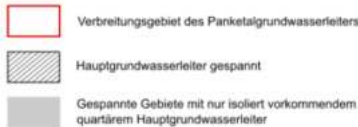
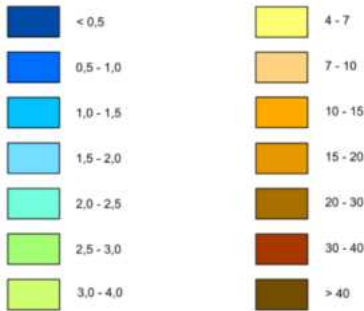


Quelle: Geoportal Berlin / Baugrundkarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß Berliner Baugrundkarte handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m.

Grundwasserkarte

Flurabstand (m):



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 differenziert (Umweltatlas), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Der Flurabstand des vorherrschenden Grundwassers beträgt gemäß Berliner Grundwasserkartierung etwa 3 bis 4 m.

3.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 08.05.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 16084 folgende Eintragungen:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 1 | Eine Hofgemeinschaft nach Maßgabe der Bewilligung vom 22. August 1907 ([redacted]) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks von Schöneberg Band 96 Blatt 3174 eingetragen am 26. August 1907. Hierher übertragen am 15. April 1987. <i>[Signature]</i> |
| 2 | 1 | Eine Grunddienstbarkeit nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 28. Dezember 1907 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Band 96 Blatt 3174 Schöneberg zu gleichem Range mit der Eintragung Abt. II Nr. 3 eingetragen am 30. Dezember 1907. Hierher übertragen am 15. April 1987. |
| 3 | 1 | Eine Grunddienstbarkeit nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 28. Dezember 1907 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Kartenblatt 6 Nr. 2256/98 des Grundstücks Band 51 Blatt 1532 Dt. Wilmersdorf zu gleichem Range mit der Eintragung Abt. II Nr. 2 eingetragen am 30. Dezember 1907. Hierher übertragen am 15. April 1987. <i>[Signature]</i> |
| 4 | 1 | Eine Hofgemeinschaft zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks Dt. Wilmersdorf Band 91 Blatt 2709 unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 22. Januar 1908 eingetragen am 31. Januar 1908. Hierher übertragen am 15. April 1987. <i>[Signature]</i> |
| 6 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 53/24). Eingetragen am 08.05.2024. |

Die Eintragungsbewilligungen oder Informationen zu den Einträgen wurden bei der Sondereigentums- und der Gemeinschaftseigentums-WEG-Verwaltung angefragt. Von der Gemeinschaftseigentums-WEG-Verwaltung konnten keine Unterlagen oder Informationen hierzu vorgelegt werden. Von der Sondereigentums-WEG-Verwaltung wurde die Anfrage per Mail bis dato nicht beantwortet.

Die Hofgemeinschaft mit den Nachbargrundstücken wird für das Bewertungsobjekt als nicht signifikant wertbeeinflussend angenommen. Bei den sonstigen Grunddienstbarkeiten wird angenommen, dass es sich um übliche historische Eintragungen handelt, die hier nicht als wertbeeinflussend angesehen werden, zumal sie durch das zum Wertermittlungsstichtag geltende Planungsrecht ihre ursprüngliche Bedeutung im Wesentlichen verloren haben dürften.

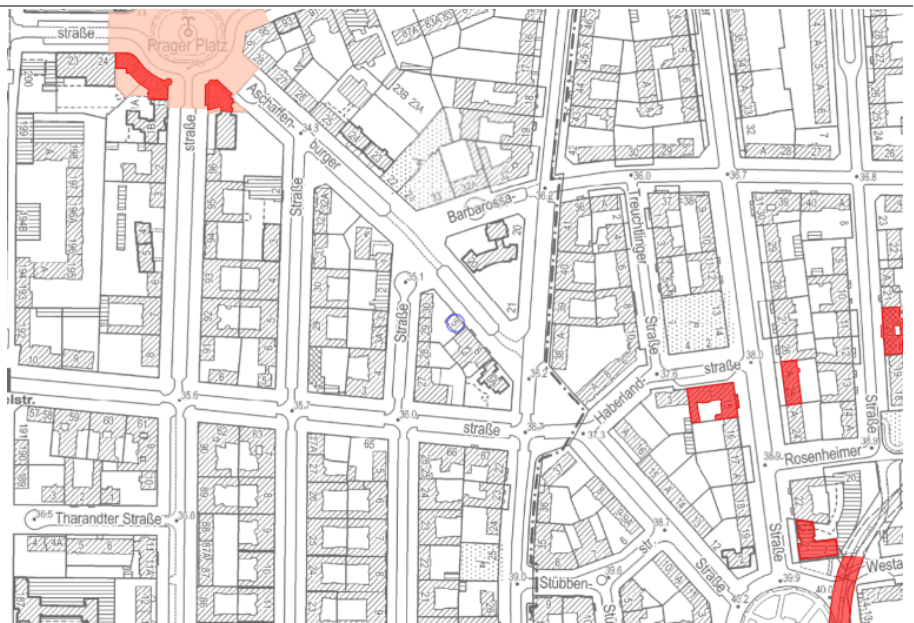
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden etc.) des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vom Auftraggeber gesondert berücksichtigt werden.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft per E-Mail des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht - Stadt I V (Hr. Steuer), vom 20.06.2024 sind auf dem Grundstück Aschaffenburg Straße 5, Jenaer Straße 29, 30 keine Baulasten eingetragen. Es wird von Baulastfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz

-  Denkmalbereich Ensemble
-  Denkmalbereich Gesamtanlage
-  Gartendenkmal
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Landesdenkmalamtes Berlin vom 21.06.2024 ist Grundstück Aschaffenburg Straße 5 / Jenaer Straße 29-30, Berlin-Wilmersdorf nicht in die Denkmalliste Berlin eingetragen.

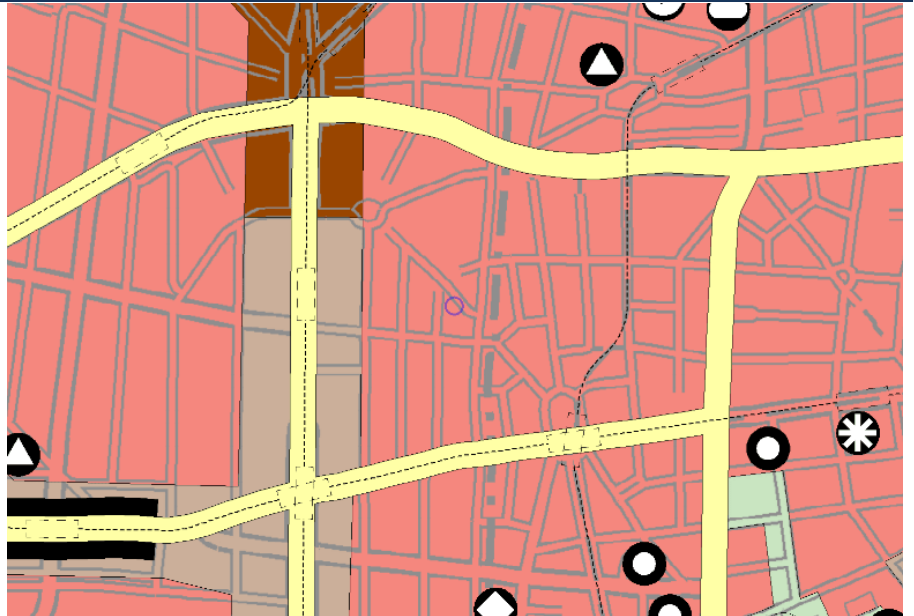
Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Landesdenkmalamtes Berlin vom 20.06.2024 berührt das Grundstück auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange.

<p>Altlasten (Bodenverunreinigungen, Immissionen)</p>	<p>Gemäß vorliegendem Bescheid vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 27.06.2024 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr. 14247 im Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche registriert. Aufnahmegrund ist der im Untergrund befindliche Trümmerschutt, verursacht durch Kriegsschäden. Potentielle Schadstoffe können Blei und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sein.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung des Grundstücks bei entsprechender Unbedenklichkeit erfolgen konnte. Überdies wird im Untergrund befindlicher Trümmerschutt, verursacht durch Kriegsschäden, üblicherweise in die Bodenrichtwerte eingepreist. Es wird kein Wertabschlag beigemessen. Sollte sich eine Gefährdung aufgrund späterer Untersuchungen herausstellen ist das Gutachten ggf. anzupassen.</p>
<p>Kampfmittel</p>	<p>Untersuchung und Bewertung des Objekts hinsichtlich „Kampfmittelfreiheit“ gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird kampfmittelfreier Objektzustand unterstellt.</p>
<p>Bauordnungsrecht</p>	<p>Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.</p>
<p>sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten</p>	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.</p> <p>Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.</p>

3.7 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

-  Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
-  Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
-  Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
-  Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
-  Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
-  Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
-  Gemischte Baufläche, M1
-  Gemischte Baufläche, M2
-  Gewerbliche Baufläche
-  Einzelhandelskonzentration
-  Sonderbaufläche
-  Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2015, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

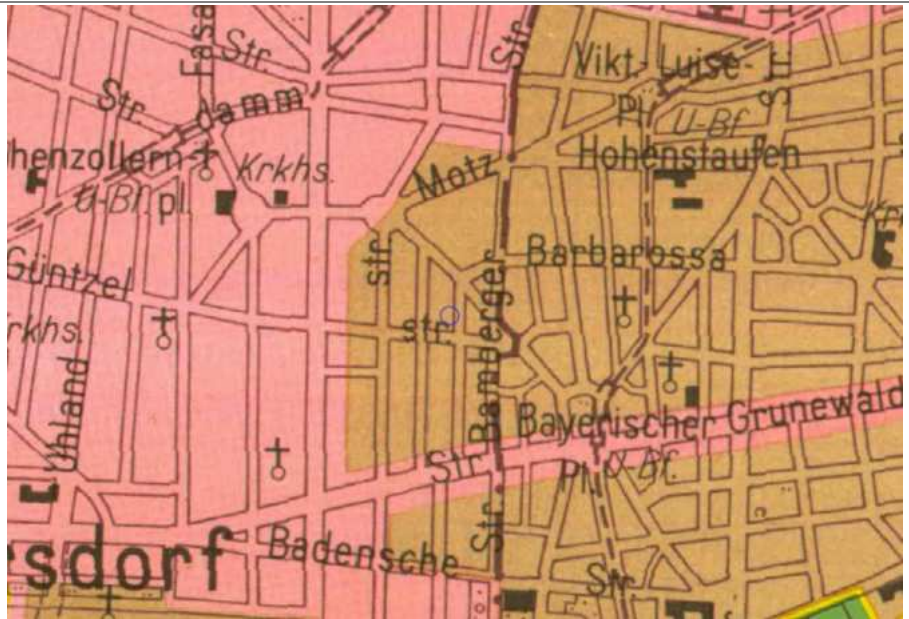
Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.01.2015 (Abl. S. 2666) stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar.

Baunutzungsplan
Art der Nutzung

- Dorfgebiet
- reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet
- gemischtes Gebiet
- beschränktes Arbeitsgebiet
- reines Arbeitsgebiet
- Kerngebiet
- Baulandreserve
- besondere Zweckbestimmung
- Nichtbaugelände
- Waldgebiet

Maß der Nutzung

Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/1	2	0,1	0,2	0,8
	II/2	2	0,2	0,4	1,6
	II/3	2	0,3	0,6	2,4
	III/3	3	0,3	0,9	3,6
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8
	V/3	5	0,3	1,5	6,0
	6	-	0,6	-	8,4



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Nach der vorliegenden schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, vom 18.06.2024 weist der Baunutzungsplan 1960 für den Bereich des Bewertungsobjekts folgendes aus:

Allgemeines Wohngebiet

Baustufe V/3 (5 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3, dies entspricht einer GFZ von 1,5)

Bebauungstiefe 13,0 m

Es gelten zusätzlich die Berliner BO 58 und die förmlich festgestellten (f.f.) / A.C.O. (allerhöchste Cabinets-Order) Straßen- und Baufluchtlinien.

Der Bebauungsplan IX-A leitet hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Straßen- und Baufluchtlinien und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf die Regelungen der BauNVO 1968 über.

Damit erfüllt der Baunutzungsplan 1960 im Zusammenhang mit den anderen erwähnten Festsetzungen die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB und gilt als übergeleiteter Bebauungsplan fort.

Da es sich um ein Bestandsobjekt handelt, wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt.

Verordnungen

Nach der vorliegenden schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, vom 18.06.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogrammes „Nachhaltige Erneuerung“. Es unterliegt ferner nicht einer Erhaltungs- oder Gestaltungsverordnung.

3.8 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit zureichend gestaltet. Es ist bebaut und liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Es handelt sich somit um baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart



Mehrfamilienhaus
einseitig angebaut

Baujahr	ca. 1958 (gemäß Angaben der Gemeinschafts-WEG-Verwaltung)
Modernisierung	im Zuge der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sukzessive modernisiert
Nutzung	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Geschosse	5-geschossig, vollständig unterkellert (nicht ausgebaut) kein Dachgeschoss vorhanden

4.2 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Einzel-/Streifenfundamente
Fassade	verputzt und gestrichen mit Wärmedämmverbundsystem
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Kellerdecke	Stahlbeton
Keller	nicht ausgebaut
Dach	Dachkonstruktion: Stahlbeton Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Bitumenbahnen Regenfallrohre aus Zinkblech außen liegende Entwässerung
Treppen	Stahlbetonkonstruktion, Kunststeinfliesen, Geländer aus Stahl mit Kunststoffhandlauf

Türen	Haustür: Metalltür mit Glaseinsatz Wohnungstüren: gestrichene Spantüren Innentüren: gestrichene Spantüren
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster im Treppenhaus einfachverglaste Holzfenster und Holz-Doppelkastenfenster in der Wohnung

4.3 Technischer Ausbau

Elektroinstallation	tlw. überalterte Ausstattung (z. B. Sicherungen in den Wohnungen) Türöffner, Klingelanlage, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Fernseekabel
Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizungsanlage	Fernwärme
Radiatoren	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	Durchlauferhitzer
Lüftung	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

4.4 Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)

Bodenbeläge	Kunststeinfliesen
Wandbekleidungen	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen	tapeziert und gestrichen

4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile	keine vorhanden
besondere Einrichtungen	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung	ausreichend bis gut
Baumängel und Bauschäden	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen	keine

4.6 Energieausweis

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2014 für Wohngebäude vom 05.11.2018, gültig bis 05.11.2028, mit folgenden Eckdaten vor:

Endenergieverbrauch	90 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	117 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	C
wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fern-/Nahwärme
Modernisierungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> • Dach • Oberste Geschossdecke • Außenwand • Fenster • Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss

Nach dem vorliegenden, gültigen Energieverbrauchsausweis liegt der Endenergieverbrauch im unteren bis mittleren Bereich mit 90 kWh/(m²*a). Dies entspricht der Effizienzklasse C („Einfamilienhaus, energetisch gut modernisiert“).

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand und hinterlässt einen gepflegten / Eindruck. Es besteht kein Instandhaltungsstau oder allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.8 Garagen und Stellplätze

nicht vorhanden

4.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

befestigte Weg- und Stellplatzflächen / Fahrradstellplätze, Standplatz für Mülltonnen, Gartenanlagen und Pflanzungen

Einfriedung durch Metallzaun und Nachbarbebauung

4.10 Basisdaten zu Gebäude und Grundstück

	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche	963 m ²
Geschosse inkl. KG	6
Vollgeschosse	5
Wohnfläche	1.815,81 m ²
Wohnflächen-Faktor (ohne KG/DG)	0,78
Geschossfläche	2.340 m ²
GFZ	2,4

Die Flächenermittlungen wurden auf Grundlage der Unterlagen des Auftraggebers und eigenen Messungen (FIS-Broker) durchgeführt.

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde nicht vom Sachverständigen durchgeführt. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten zu den Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen überschlägig geprüft. Sie sind plausibel. Die zu Grunde liegenden Berechnungen weichen möglicherweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde grob überschlägig anhand der vorliegenden Unterlagen und eigener Messungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/2021-08) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Geschossfläche und die GFZ des Bewertungsgrundstücks wurden überschlägig anhand vorliegender Unterlagen und eigener Messungen ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

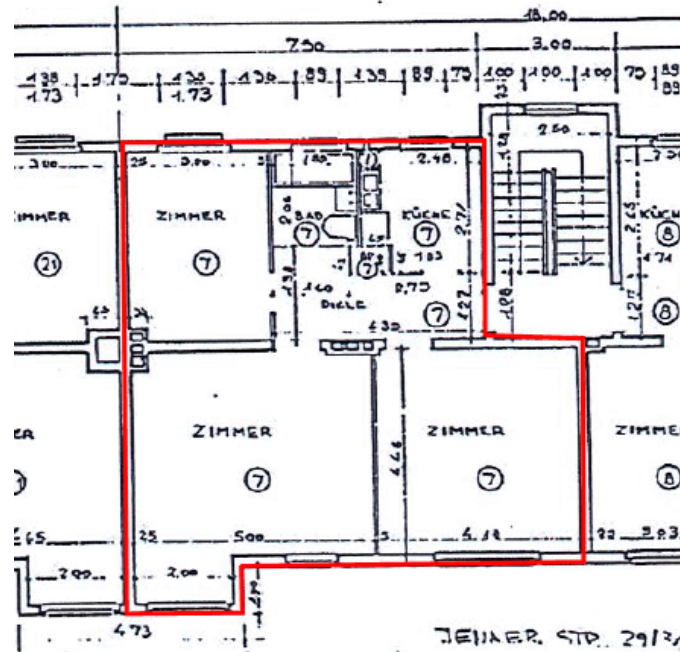
Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen, da dies außerhalb der Wertermittlung liegt und gesondert in Auftrag gegeben werden muss.

5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7

5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude	Das Sondereigentum liegt im 3. OG rechts.
Wohnfläche/Nutzfläche	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 70,88 m ² . Die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft.
Raumaufteilung / Orientierung	Die Wohnung hat folgende Räume: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Kellerraum
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung	normal

5.2 Grundriss Wohnung Nr. 7



5.3 Innenausbau

Bodenbeläge	Laminat Bad: Fliesen Küche: Fliesen
Wandbekleidungen	gestrichene Raufasertapete Sanitärräume: Fliesen bis Türhöhe
Deckenbekleidungen	gestrichene Raufasertapete

sanitäre Installation	Bad: eingebaute Wanne, stehende WC-Anlage, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie einfache Ausstattung und Qualität Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung	Mobiliar nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen	keine vorhanden
besondere Bauteile	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden	veraltete Fenster (tlw. Undicht)
wirtschaftliche Wertminderungen	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal.

5.4 Wohngeld und Miete

Wohngeld	Die Höhe des Hausgelds beträgt zum Wertermittlungsstichtag monatlich 286,74 €. (lt. Stammdatenblatt der WEG-Verwaltung)
Miete	Das Wohnungseigentum ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags vermietet zu einer Bruttowarmmiete von 550,00 €/Monat (7,76 €/m ² Wfl.). Die Gesamtmiete ist im Mietvertrag als Gesamtmiete (Bruttowarmmiete) ausgewiesen und nicht als einzelne Bestandteile aufgelistet. Der Mieter trägt jedoch die Kosten für Warmwasser. Nach der vorliegenden Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 betragen diese in diesem Jahr 1.848,45 €, ohne die Kosten für Warmwasser 1.684,14 € (140,35 €/Monat). Nach Angaben der WEG-Gemeinschaftsverwaltung wird die Kostenentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag auf +20 % geschätzt. Dies ergibt 168,42 €/Monat (2,38 €/m ² Wfl.). Nach Abzug dieses Betrags von der Bruttowarmmiete ergibt sich eine kalkulatorische Nettokaltmiete von 381,58 €/Monat bzw. 5,38 €/m ² Wfl.

5.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	keine
wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE)	Eine Überprüfung durch den Sachverständigen konnte nicht durchgeführt werden, da die Miteigentumsanteile in der, dem Sachverständigen vorliegenden Teilungserklärung, nicht vollständig angegeben sind. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten davon aus, dass keine Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) besteht.
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	Gemäß Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. 1463/1986 tragen die Eigentümer die Kosten und Lasten der Gemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile mit Ausnahme folgender Lasten: <ul style="list-style-type: none"> a) Die auf das Sondereigentum fallenden Kosten, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden oder die sonst klar bestimmbar sind, trägt jeder Sondereigentümer allein; b) Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Vergütung des Verwalters werden nach der Anzahl der Sondereigentumseinheiten umgelegt c) Die Heizkosten werden zu 50 % nach Verbrauch und zu 50 % nach der beheizten Fläche abgerechnet.
Erhaltungsrücklage	Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt zum Wertermittlungsstichtag monatlich 70,88 €. (lt. Stammdatenblatt der WEG-Verwaltung)

6 Verfahrenswahl und Modellkonformität

6.1 Verfahrenswahl

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- bzw. preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (gem. § 7 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 24 Absatz 3 ImmoWertV). Insbesondere für Eigentumswohnungen existiert üblicherweise ein hinreichender Grundstücks-handel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sachgemäß zu berücksichtigen.

6.2 Modellkonformität

Gemäß § 10 Absätze 1 und 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Weiterhin ist gemäß Nummer 10.(1) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) der Grundsatz der Modellkonformität bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten. Dies gilt bei Ermittlung des

- a) Vergleichswerts insbesondere hinsichtlich der zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren;
- b) Ertragswerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze;
- c) Sachwerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze.

Und gemäß Nummer 10.(2) der ImmoWertA ermöglicht § 10 Absatz 2 der ImmoWertV, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist, eine Abweichung von Vorgaben der ImmoWertV. Die Vorschrift schafft damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können.

7 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 7

7.1 Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichsverfahren

Es wird eine Vergleichswertermittlung im direkten Vergleichsverfahren durchgeführt. Dabei wurde am 10.07.2024 eine Abfrage an das Automatisierte Abrufverfahren für die Daten der Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin formuliert. Es wurden folgende Abfragekriterien zugrunde gelegt:

Status der Kauffallauswertung:	Vertrag ausgewertet
Vertragsart:	Kauf; Angebot + Annahme / Benennung
BRW-Zone(n):	2501
Stadträumliche Wohnlage:	gut
Vertragsdatum:	10.07.2023 bis 10.07.2024
Typische Nutzungsart:	Wohnbebauung
Vertragsgegenstand:	WE-Einheit
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Verfügbarkeit:	vermietet

Es wurden insgesamt **6 Kauffälle** recherchiert, welche die vorstehenden Kriterien erfüllen. Den textlichen Ergänzungen ist zu entnehmen, dass bei Kauffall Nr. 2 1.000 € Inventar und bei Kauffall Nr. 5 15.000 € für das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im jeweiligen Kaufpreis enthalten sind. Die Kaufpreise wurden um diese Beträge bereinigt. Nachfolgend sind die 6 Kauffälle mit den jeweils entsprechenden Eckdaten aufgeführt:

lfd. Nr.	Datum	Straße	Balkon/Loggia/Terrasse	Geschoss-lage	Wohnfläche (m²)	Aufzug	Kaufpreis (€/m²)
1	11.07.2023	Motzstr.	ja	2. OG	70,60	nein	3.258
2	25.07.2023	Kelheimer Str.	ja	2. OG	33,52	ja	5.340
3	16.08.2023	Lietzenburger Str.	nein	3. OG	61,86	nein	4.850
4	02.11.2023	Spichernstr.	ja	EG	67,00	ja	3.358
5	11.12.2023	Spichernstr.	ja	5. OG	69,00	ja	4.130
6	02.05.2024	Kulmbacher Str.	ja	2. OG	34,10	ja	4.839

Vorbemerkungen zur Ermittlung der Anpassungsfaktoren für die betrachteten Merkmale

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale aufgeführt, die bei der Anpassung der Vergleichsobjekte an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts zu beachten sind. Dabei werden den unterschiedlichen Merkmalsausprägungen jeweils Umrechnungskoeffizienten zugewiesen, die höher sind, desto besser die Eigenschaft des Objekts ist.

Zur Ermittlung des jeweiligen Anpassungsfaktors (hier als Beispiel AF_{M1}) für ein bestimmtes Merkmal (hier als Beispiel Merkmal M1) aus den jeweiligen Umrechnungskoeffizienten (hier als Beispiel UR_{M1}) ist dabei von folgender Formel auszugehen:

$$\frac{UR_{M1} \text{ Bewertungsobjekt}}{UR_{M1} \text{ Vergleichsobjekt x}} = AF_{M1}$$

Ermittelt wird so der Anpassungsfaktor AF_{M1} für das Merkmal M1 für das Vergleichsobjekt x.

Soweit die Notwendigkeit besteht bzw. soweit es markt- und sachgerecht ist, können Zwischenwerte für die Umrechnungskoeffizienten linear interpoliert werden. Auch eine lineare Extrapolation kann in Einzelfällen sinnvoll sein.

Anpassungen der Kaufpreise an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassung: konjunkturelle Entwicklung

Die Kauffälle wurden im Zeitraum zwischen dem 10.07.2023 und 10.07.2024, d. h. innerhalb eines Jahres vor dem Wertermittlungsstichtag, erworben. Nach Angaben von Dipl.-Ing. Thomas Sandner am 21.03.2024 im Rahmen des Vortrags „Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen 2024 und vorläufige Marktanalyse 2023“ sank der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche bei vermieteten Eigentumswohnungen zwischen 2022 und 2023 um den Anpassungsfaktor 0,95. Nach aktueller Marktbeobachtung setzte sich dieser Trend von 2023 zu 2024 fort und schwächte sich dabei ab. Vor diesem Hintergrund wird eine konjunkturelle Anpassung der Kauffälle des Jahres 2023 mit dem Anpassungsfaktor 0,95 vorgenommen. Der relativ aktuelle Kauffall aus dem Mai 2024 wird mit dem Faktor 1,00 angepasst.

Anpassung: Wohnlage

Die 6 recherchierten Kaufobjekte befinden sich alle innerhalb der gleichen wie das Bewertungsobjekt und in vergleichbarer guter Wohnlage im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Anpassung: Verkehrslärmbelastung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer Lage mit geringen Lärmimmissionen (<= 50 dB (A)). Es wird das in der GUG 1/2007 von Habeth/Kühne/Stelter veröffentlichte WEA-Bewertungssystem verwendet:

Immissionen	WEA
< 55 dB (A)	1,00
> 55 – 60 dB (A)	1,00 – 0,97
> 60 – 65 dB (A)	0,97 – 0,95
> 65 – 70 dB (A)	0,96 – 0,92
> 70 – 75 dB (A)	0,92 – 0,88
> 75 – 80 dB (A)	0,90 – 0,85
> 80 dB (A)	0,85 – 0,80

Die 6 recherchierten Kauffälle werden hinsichtlich ihrer Lage in Bezug auf Immissionen durch Verkehrslärm nachfolgend an die zu bewertende Wohnung angepasst und jeweils ein entsprechender Anpassungsfaktor ermittelt.

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,00	1,00	1,00
2	1,00	0,96	1,04
3	1,00	0,94	1,06
4	1,00	0,96	1,04
5	1,00	0,96	1,04
6	1,00	1,00	1,00

Anpassung: Zustand der Wohnanlage

Um den Zustand der Wohnanlage zu berücksichtigen wurden die Vergleichsobjekte am 11.07.2024 von außen besichtigt. Nach der äußeren Inaugenscheinnahme sind alle Vergleichsobjekte annähernd in einem vergleichbaren Zustand. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Anpassung: Größe der Wohnanlage

Die 6 recherchierten Kauffälle liegen in unterschiedlich großen Wohnanlagen und weichen hinsichtlich der Größe der Wohnanlage vom Bewertungsobjekt mit insgesamt 34 Wohnungen ab, so dass eine Anpassung erfolgt. Zur Anpassung an die Größe der Wohnanlage werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient
5	1,10
10	1,05
20	1,03
30	1,02
40	1,01
50	1,00
60 - 90	0,99
100 - 130	0,98
140 – 170	0,97
180	0,96
190 – 200	0,95
210 - 240	0,94

Die 6 recherchierten Kauffälle werden nachfolgend jeweils an die Größe der Wohnanlage des Bewertungsobjektes mit insgesamt 34 Wohnungen angepasst und jeweils ein entsprechender Anpassungsfaktor ermittelt.

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,02	1,01	1,01
2	1,02	1,03	0,99
3	1,02	0,99	1,03
4	1,02	0,94	1,09
5	1,02	0,94	1,09
6	1,02	1,01	1,01

Anpassung: Geschosslage

Die 6 recherchierten Kaufobjekte liegen in unterschiedlichen Geschosslagen (mit und ohne Aufzug) und weichen teilweise hinsichtlich der Geschosslage vom Bewertungsobjekt ab, so dass eine entsprechende Anpassung erfolgt. Zur Anpassung an die Geschosslage werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Geschosslage	Umrechnungskoeffizient	Bemerkungen
UG	0,95	
EG	0,98	
1. OG	1,00	
2. OG	1,02	
3. OG	1,04	
4. OG	1,06	mit Aufzug
4. OG	1,00	ohne Aufzug
5. OG	1,06	mit Aufzug
5. OG	0,95	ohne Aufzug
6. OG	1,06	mit Aufzug

Die 6 recherchierten Kauffälle werden nachfolgend jeweils an die Geschosslage der zu bewertenden Wohnung angepasst und jeweils ein entsprechender Anpassungsfaktor ermittelt.

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,04	1,02	1,02
2	1,04	1,02	1,02
3	1,04	1,04	1,00
4	1,04	0,98	1,06
5	1,04	1,06	0,98
6	1,04	1,02	1,02

Anpassung: Wohnfläche

Die 6 recherchierten Kaufobjekte haben unterschiedliche Wohnungsgrößen und weichen hinsichtlich der Wohnfläche vom Bewertungsobjekt ab, so dass eine weitere Anpassung erfolgt. Zur Anpassung an die Wohnfläche werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Wohnfläche (m²)	Umrechnungskoeffizient
20	1,15
30	1,10
40	1,06
50	1,04
60	1,02
70	1,00
80	0,98
90	0,96
100	0,95
110	0,94

Die Anpassungen sind wie folgt:

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs-faktor
1	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,10	0,91
3	1,00	1,02	0,98
4	1,00	1,00	1,00
5	1,00	1,00	1,00
6	1,00	1,10	0,91

Anpassung: Ausstattungsstandard der Wohnung

Es können keine genauen Angaben zum Ausstattungsstandard der Vergleichskauffälle herausgelesen werden. Es wird angenommen, dass diese Merkmale durchschnittlich in etwa dem Bewertungsobjekt entsprechen. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Anpassung: Zustand der Wohnung

Es können keine genauen Angaben zum Zustand der Vergleichskauffälle herausgelesen werden. Es wird angenommen, dass diese Merkmale durchschnittlich in etwa dem Bewertungsobjekt entsprechen. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Anpassung: Bruttowarmmietvertrag

Es liegt ein Mietvertrag vor, der eine Bruttowarmmiete beinhaltet. Derartige Verträge sind heutzutage unüblich. Für Vermieter ist eine derartige Vereinbarung ungünstig, da bereits vergangene Betriebskosten, die im Zuge der Bruttowarmmiete von dem Mieter gezahlt wurden, nicht noch einmal auf der Grundlage der Verbrauchsabhängigkeit berechnet werden dürfen. Es ist dem Vermieter somit nicht gestattet, entsprechende Nachzahlungen von dem Mieter einzufordern. Anpassungen sind nur für zukünftige Zahlungen möglich. Dieser Nachteil im Vergleich zu den Vergleichsobjekten, für die solche Mietverträge nicht angenommen werden, wird mit einem einheitlichen Anpassungsfaktor von 0,98 für alle Vergleichskauffälle berücksichtigt.

Balkon/Loggia/Terrasse

Für die Anpassung an das Vorhandensein von Balkonen, Loggien oder Terrassen existieren keine Anpassungsfaktoren. Dennoch werden am Markt die Wohnungen mit Balkon zu höheren Preisen gehandelt als welche ohne Balkon. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über einen Balkon. Für Wohnungen mit Balkon wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 und für Wohnungen ohne Balkon von 1,00 angesetzt.

Dadurch ergeben sich folgende Anpassungen:

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs-faktor
1	1,05	1,05	1,00
2	1,05	1,05	1,00
3	1,05	1,00	1,05
4	1,05	1,05	1,00
5	1,05	1,05	1,00
6	1,05	1,05	1,00

Ifd. Nr.	Kaufpreis (€/m²)	Anpassungsfaktoren							angepasster Kaufpreis (€/m²)
		Konjunktur	Immisionen	Wohnanlage	Geschosslage	Bruttowarummietvertrag	Wohnfläche	Balkon/Loggia	
1	3.258	0,95	1,00	1,01	1,02	0,98	1,00	1,00	3.125
2	5.340	0,95	1,04	0,99	1,02	0,98	0,91	1,00	4.751
3	4.850	0,95	1,06	1,03	1,00	0,98	0,98	1,05	5.073
4	3.358	0,95	1,04	1,09	1,06	0,98	1,00	1,00	3.757
5	4.130	0,95	1,04	1,09	0,98	0,98	1,00	1,00	4.272
6	4.839	1,00	1,00	1,01	1,02	0,98	0,91	1,00	4.446

Der **Mittelwert** der 6 an das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichskaufpreise ergibt **rd. 4.237 €/m² Wohnfläche**. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dieser errechnet sich aus dem Quotienten der Standardabweichung und dem arithmetischen Mittel:

$$V = \frac{s}{y_M}$$

Im vorliegenden Fall beträgt der Variationskoeffizient $V = 0,152$ [Standardabweichung (s) = 642 €/m² Wohnfläche / arithmetisches Mittel (y_M) = 4.237 €/m² Wohnfläche].

Auf dem Immobilienmarkt gelten hinsichtlich der Qualität der Kaufpreisstichprobe folgende übliche Genauigkeitsabstufungen:

- $V < 0,200$ (hohe bis ausreichende Genauigkeit)
- $V = 0,200$ bis $0,300$ (nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken)
- $V > 0,300$ (in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen)

Im vorliegenden Fall wird aufgrund des Variationskoeffizienten $V < 0,200$ keine Ausreißerbereinigung durchgeführt. Der durchschnittliche Vergleichskaufpreis in Höhe von **4.237 €/m² Wohnfläche** wird daher als Bewertungsgrundlage angesetzt.

vorläufiger Vergleichswert	Für die vermietete Wohnung Nr. 7 ergibt sich somit zunächst der vorläufige Vergleichswert von: 70,88 m² x 4.237,00 €/m² Wohnfläche = 300.319,00 € .
Marktanpassung	Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV durch Ansatz der ermittelten Vergleichsfaktoren, ergibt sich aus der ImmoWertA zu § 6 ImmoWertV (6.(3).2) die Forderung einer Prüfung der Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ist bereits im Rahmen des Anpassungsfaktors für die konjunkturelle Entwicklung erfolgt.

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Im vorliegenden Fall ist das Mietniveau der Wohnung mit fiktiv 5,38 €/m² Wfl. nicht marktüblich. Für Kauffall Nr. 5 ist eine Miete von 11,94 €/m² Wfl. angegeben. Für die restlichen Wohnungen wurden keine Angaben gemacht. Der aktuelle Berliner Mietspiegel 2024 gibt folgende Spanne an:

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC

40 m² bis unter 90 m²

5,82 < **7,14** > 10,13

Als marktübliche Miete der Wohnung wird der Mittelwert des Oberwertes und des Mittelwertes in Höhe von 8,64 €/m² angesehen.

Der Einfluss der Mietabweichung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Dabei wird wie folgt vorgegangen:

Im Falle eines Overrents wird die tatsächliche Miete auf dem aktuellen Niveau eingefroren und für die marktübliche Miete ein Dynamikzinssatz von 2,00% angesetzt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Zeitraum der Mietabweichung unter Berücksichtigung von Mieterwechseln 5 Jahre beträgt.

Im Falle eines Underrents (hier vorliegend) wird ein jährlicher Dynamikzinssatz der tatsächlichen Miete von 5,00 % und von 2,00 % der marktüblich erzielbaren Miete angesetzt. Der Zeitraum der Mietabweichung bis zur Angleichung der Mietniveaus ergibt sich durch diese jeweiligen Zinssätze.

In Anlehnung an die im Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. 2023/2024 angegebene Spanne für bezugsfreie Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.10.2023 von 1,00 bis 3,50 % wird für die (jährlich nachschüssige) Kapitalisierung ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % als sachgerecht betrachtet.

Dadurch ergibt sich ein kapitalisierter Underrent in Höhe von 24 545,22 €, rd. **25.000,00 €**, der vom vorläufigen Vergleichswert abgezogen wird.

Vergleichswert

Für die vermietete Wohnung Nr. 1 ergibt sich abschließend ein **Vergleichswert von:**

$$300.319,00 \text{ €} - 25.000,00 \text{ €} = 275.319,00 \text{ €},$$

$$\text{rd. } \mathbf{275.000,00 \text{ €}} \text{ (rd. } 3.880 \text{ €/m}^2\text{)}.$$

8 Verkehrswert

Art der Nutzung		Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus			
Miteigentumsanteil (MEA)		39,03/1.000			
Objektadresse		Jenaer Straße 29, 10779 Berlin			
Wohnungsgrundbuchangaben		Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 16084			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke			Größe m ²
		Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	-	6	97/15	Gebäude und Freifläche Aschaffener Straße 5 Jenaer Straße 29-30	963
Wertermittlungsstichtag		10.07.2024			
Qualitätsstichtag		10.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)			
Vergleichswert		275.000,00 €			

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 1 auf dem mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 auf

275.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Das entspricht einem Preis von rd. 3.880 €/m² Wohnfläche.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 15.10.2024



Sachverständiger Dr. P. Gleser