



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.6** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 82,68m² angesetzte Wohnfläche, nebst Keller Nr.6, unvermietet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Wageneinstellplatz Nr.6, Vertragszustand nicht bekannt,** eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage** bebauten Grundstücks, **906m² Grundstücksfläche**, in der



Bundesallee 212, 10719 Berlin-Wilmersdorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 60/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
410.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
10.10.2024



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	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 Bundesallee 212, 10719 Berlin-Wilmersdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.6 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr.6 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Wageneinstellplatz Nr.6 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 10.10.2024 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren die Antragstellerin des Verfahrens, die Antragsgegnerin und zugleich Bewohnerin des Bewertungsobjekts, eine Vertreterin derselben, eine Vertreterin des Amtsgerichts sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenraum zu der zu bewertenden Wohnung, Teilflächen des Kellergeschosses, die Parkplatzebene im Obergeschoss und die Außenanlagen begangen. Ferner wurde die Wohnung Nr.6 in allen ihren Räumen besichtigt.

Am 03.11.2024 fand eine weitere Besichtigung der Parkebene im Erdgeschoss durch die Unterzeichnerin statt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 06.06.2024)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 6680

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	495/10.000
Grundstück:	Bebauter Hofraum Bundesallee 212
Gemarkung:	Wilmersdorf
Flur:	6
Flurstück:	29/2
Größe:	906 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.6 bezeichneten Wohnung nebst Keller...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 24. Februar, 4. Mai 1976 und 9. Dezember 1977 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.Abtteilung 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 10719 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 4.393,00 €/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 9,2% 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“ Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer überwiegend geschlossenen Bauweise geprägt. In der näheren Umgebung sind Baukörper unterschiedlichster Erstellungsjahre und Baustile vorzufinden. Dabei wechseln sich sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen ab. So sind im direkten Umfeld reine Wohngebäude sowie aber auch Bürokomplexe und Gebäude mit Verkaufseinrichtungen in den Erdgeschossenebenen vorhanden. Besonders hingewiesen sei ferner auf die Veranstaltungsgelände der Bar jeder Vernunft, dem Haus der Berliner Festspiele und das Gebäude der Universität der Künste auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Demensprechend inhomogen stellt sich das direkte Umfeld dar.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, besonders hervorzuheben sind hierbei die verschiedensten Geschäfte, kleineren Dienstleistungsbetriebe und gastronomischen Einrichtungen in den umgebenden Nebenstraßen.

Als öffentliche Grünfläche befindet sich ein Freibereich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts. Aufgrund der Lage desselben an Hauptverkehrsstraßen ist ein Erholungswert jedoch nicht gegeben. Im Straßenraum ist ein gewisser Altbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund dessen innerstädtischer Lage jedoch gering.

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

Bus	Bundesallee	unmittelbar
U-Bahnhof	Spichernstraße	unmittelbar
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur eingeschränkt vorhanden. Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Bewertungsobjekts ist stark erhöht, was mit einer deutlichen Lärm- und Luftbelastung einher geht.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine wesentlichen, anderweitigen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

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

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und über die Bundesallee erschlossen.

Soweit erkennbar, weist dieses 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 1975 ein Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Stellplatzebenen errichtet.

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

Es handelt sich um eine 8-geschossige Wohnhausanlage zuzüglich Kellergeschoss. Während die beiden unteren Etagen der Unterbringung von Stellplätzen dienen, befinden sich im 2.-7.Obergeschoss Wohnungen.

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

Die Außenwände sind straßenseitig mit einer Vorhangfassade versehen. Rückwärtig sind diese verputzt.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über einen zentralen Treppenraum, an den auch eine Aufzugsanlage angebunden ist.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 29.08.2024 über einen Fernwärmeanschluss.

Die Freiflächen des Bewertungsobjekts bestehen straßenseitig aus einer begrünten Vorgartenzone, während im rückwärtigen Hofbereich befestigte Stellplätze angelegt sind.

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

Wände und Böden weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

An der Hofseite wurden partielle Putzschäden festgestellt.

Dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 12.03.2024 ist zu entnehmen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eine Sanierung von horizontal verlaufenden Sanitärleitungen innerhalb der abgehängten Decke über dem Parkdeck des 1.Obergeschosses beschlossen hat. Bei der Besichtigung war eine provisorische Verkleidung der Decke mit einer Baufolie erkennbar.

Die Maßnahme war mit der Zahlung einer Sonderumlage durch die Eigentümergeinschaft über insgesamt 130.000,00€ verbunden, die bis zum 01.05.2024 zu leisten war. Da der Stichtag deutlich nach dem vorgenannten 01.05.2024 liegt, geht der Umstand der Sonderumlage nicht in die Bewertung ein.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Wohnung Nr.6 nebst Keller Nr.6 und Wageneinstellplatz Nr.6

Die Wohnung Nr.6 befindet sich im 3.Obergeschoss, vom Zugangsflur aus betrachtet links hinten. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer kleineren, separaten Küche, einem Badezimmer mit Außenwandanschluss, einem Flur sowie einen Balkon. Auf den Grundriss des Aufteilungsplans, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

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

Deren Belichtung ist aufgrund der Ausrichtung der Räumlichkeiten, deren Fensterflächenanteil sowie der Anordnung der Wohnung in der 3.Etage gut. Der Umstand ist ferner auf einen von den straßenseitigen Räumlichkeiten aus möglichen Weitblick über den Straßenraum und die vorerwähnte Grünfläche gegeben. Der Umstand ist einem der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Foto zu entnehmen.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Holzverbundfenster.

Es besteht eine Anbindung an die zentrale Wärmeversorgung der Anlage.

Die beiden kleineren Wohnräume sind mit einem Teppichboden versehen. Die Küche ist mit Einbaumöbeln ausgestattet.

Hinsichtlich des Wohn- und des Badezimmers wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen. Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem sehr stark verbrauchten Zustand. Insbesondere die nicht abgebildeten Räumlichkeiten weisen im Boden- und Wandbereich, soweit erkennbar, sehr umfangreiche Gebrauchsspuren auf. Ferner sind diese großflächig mit Unrat bedeckt, sodass diese nur eingeschränkt besichtigt werden konnten.

Schließlich lässt eine erhebliche Geruchsentwicklung das Erfordernis einer umfangreichen, baulichen Überarbeitung erwarten.

Ferner wurde der Kellerraum Nr.6 vom gemeinschaftlichen Flur aus besichtigt. Es handelt sich um einen über eine Holzkonstruktion abgetrennten Abstellraum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.

Der Wageneinstellplatz Nr.6 befindet sich im Erdgeschoss der Anlage. Dieser ist über ein Stahltor von der Straße aus direkt anfahrbar.

Es handelt sich im Übrigen um einen offenen Stellplatz. Eine Einlagerung etwa von Reifen, Fahrrädern oder anderweitigem Lagergut ist mithin nicht gegeben.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1975
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 02.11.2024	906 m²
Wohnfläche	
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“	82,68m²
Vertragszustand	
gemäß Angabe der Bewohnerin bei der Besichtigung sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	unvermietet / eigengenutzt
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	keine
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.08.2024	489,94 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.08.2024 per 31.12.2023 sh. hierzu auch Punkt „Instandhaltungsrücklage“	rd. 120.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.03.2024, zum Stichtag sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“	keine
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 29.08.2024	Fernwärme
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 24.02.1976, 04.05.1976 und 09.12.1977 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 29 Wohnungseigentume aufgeteilt. Den Wohnungen sind jeweils Kellerräume im Sondereigentum sowie teils auch Sondernutzungsrechte an Stellplätzen zugeordnet.

Bestandteil der zu bewertenden Wohnung Nr. 6 ist hierbei der Kellerraum Nr.6 sowie der Wageneinstellplatz Nr.6 im Erdgeschoss der Anlage.

Die Lage der Wohnung Nr.6 und des Kellerraums Nr.6 ist den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.09.1974 zu

entnehmen. Jene Abgeschlossenheitsbescheinigung ist in der Teilungserklärung sowie den Ergänzungsbewilligungen nicht explizit benannt. Da die Aufteilungspläne jedoch der Grundakte beiliegen, wird unterstellt, dass diese maßgeblich für die Aufteilung der Anlage sind.

Der Erdgeschossgrundriss des Wageneinstellplatzes Nr.6 wurde der Ergänzungsbewilligung vom 09.12.1977 entnommen. Auch dieser liegt als Anlage bei.

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 der Bewohnerin bei der Besichtigung wird die Wohnung Nr.6 von dieser selbst als Eigentümerin genutzt. Es bestehen laut deren Aussage keine Mietverträge.

Über den Wageneinstellplatz Nr.6 liegen der Eigentümerin keine Informationen vor. Bei der Besichtigung stellte sich dieser ungenutzt dar, woraus jedoch keine Aussage über dessen Vermietungsstand abzuleiten ist.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Wohnungsamt, vom 06.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die Teilungserklärung sieht eine „Größe“ der Wohnung von 82,68m² vor. Der Wert korrespondiert mit einer überschlägigen Ermittlung der Unterzeichnerin auf Grundlage des teilvermaßten Grundrisses zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Dieser wird insofern 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 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.11.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplans IX-A. Dieser macht u.a. Vorgaben zur Art der Berechnung der Ausnutzungsziffern sowie der Baugrenzen.

Im Übrigen ist der Baunutzungsplan von 1960 maßgeblich.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „gemischten Gebiets“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 bei maximal 5 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 04.11.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal des Gebäudes der Universität der Künste, einem Verwaltungsbau der Bundesallee 216-218 sowie dem denkmalgeschützten Bahnhof

Spichernstraße ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 29.07.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 23.09.2024 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.51 im Baulastenkataster der Behörde geführt. Das vorgenannten Schreiben sowie der Katasterauszug liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Hiernach bilden das zu bewertende Grundstück sowie jene der rückwärtig angrenzenden Spichernstraße 10,11 und 12 eine „wirtschaftliche Einheit“. „Die gemeinsam überbauten Grundstücke sind für die Dauer der Überbauung als ein einheitliches Baugrundstück zu behandeln.“

Der Umstand ist vorrangig von bauordnungsrechtlicher Bedeutung. Ein Eigentümer der zu bewertende Wohnung ist hiervon nicht unmittelbar bei der Nutzung des Bewertungsobjekts betroffen. Der Sachverhalt geht mithin nicht gesondert in die nachfolgenden Berechnungen ein, da unterstellt wird, 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 17.07.2024 (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. 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 26.07.2024 (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.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Hausverwaltung Sascha Piechowski GmbH, Markelstr. 26a, 12163 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	10.10.2022 – 10.10.2024	10.10.2024
Ortsteile	Wilmersdorf	Wilmersdorf
Wohnlage	gut	gut
Bodenrichtwert	bis 6.000,00 €/m ²	per 01.01.2023: 5.000,00 €/m ² per 01.01.2024: 4.000,00 €/m ²
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse)	Etagenwohnung
Baujahr	1965-1979	1975
Geschoss	Obergeschoss	3.Obergeschoss
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 der weit überwiegende Teil der Vergleichskauffälle an einer ruhigen Nebenstraße gelegen ist.

Die Lage des Bewertungsobjekts an der sehr stark emissionbelasteten Bundesallee stellt eine deutliche Wertminderung dar. Insofern wird auf die ruhiger gelegenen Vergleichsobjekte ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Lage des Bewertungsobjekts anzupassen.

Ein weiterer Verkaufsfall ist an einer öffentlichen Grünfläche gelegen. Insofern wird auf diesen ebenfalls ein lagebedingter Abschlag vorgenommen, um den Umstand entsprechend in der Auswertung einzupreisen.

Sondernutzungsrecht an dem Wageneinstellplatz Nr.6

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem überdachten Stellplatz. Es ist bekannt, dass eines der Vergleichsobjekte ebenfalls über ein derartiges Merkmal verfügt, während die verbleibenden Kauffälle ein Sondernutzungsrecht an einem offenen, nicht überdeckten Stellplatz aufweisen. Der Umstand geht mit einem Aufschlag auf jene Verkaufsfälle in die Bewertung ein, da der witterungsgeschützte Stellplatz des Bewertungsobjekts, der zudem aufgrund einer Toranlage zum öffentlichen Straßenraum nicht für Dritte zugänglich ist, eine höhere Qualität aufweist.

Diejenigen Kauffälle, die weder über einen offenen, noch einen überdachten Stellplatz verfügen, werden entsprechend mit einem höheren Aufschlag versehen.

Es handelt sich hierbei um eine hilfsweise Methode zur Berücksichtigung der Stellplatzsituation, die je nach Größe des betreffenden Kauffalls zu unterschiedlich hohen Zuschlägen führt. Der Sachverhalt ist jedoch insofern begründbar, dass für größere Wohnungen mit potenziell mehreren Nutzern der fiktive Motorisierungsgrad höher ist als für kleinere Einheiten.

Im Übrigen gibt der Mittelwert der sich daraus ergebenden Aufschläge von rd. 38.700,00€ für die Vergleichsobjekte ohne Stellplatz sowie von rd. 17.300,00€ für jene mit einem offenen Stellplatz eine angemessene Größe des Umstandes wieder.

Konjunkturelle Anpassung

Ferner ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

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

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

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

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

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen innerhalb des letzten Jahres von ca. -6% ermittelt. 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 unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem stark überarbeitungsbedürftigen Zustand. Wände und Böden weisen starke Gebrauchsspuren auf. Zudem lässt die dortige Geruchsentwicklung darauf schließen, dass vor einem Neubezug eine umfangreiche Überarbeitung der Einheit erforderlich ist.

Der Sachverhalt geht in Form eines gesonderten Abschlages in die Bewertung ein.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.6 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 410.000,00 €

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 Lage.

Die Erschließung und Versorgung ist lagebedingt hinreichend gegeben. Die betreffenden Einrichtungen befinden sich zu einem großen Teil in fußläufiger Entfernung.

Die zu bewertende Wohnung ist nicht vermietet und bietet sich aufgrund dessen zur Eigennutzung an.

Zudem verfügt die diese über ein Sondernutzungsrecht an einem überdeckten Stellplatz, der insbesondere aufgrund der zentralen Lage des Bewertungsobjekts eine entsprechende Nachfrage nach sich ziehen dürfte.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten 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 befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem überarbeitungsbedürftigen Zustand.

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

Verkehrswert von 410.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Hausverwaltung Sascha Piechowski GmbH, Markelstr. 26a, 12163 Berlin. Der Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zum Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 489,94 €.
- c) Die zu bewertende Wohnung ist nicht vermietet. Der Vermietungsstand des Stellplatzes ist nicht bekannt.
- 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 8. November 2024

Dipl.-Ing. U.Schäfer

