



## Wertermittlung Nr. 42604/23

**1.0 Auftraggeber:** Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin  
**Aktenzeichen:** 70 K 64/23  
**Bestellungsbeschluss:** 03.08.2023

**1.1 Objekt:** **Rheinbabenallee 11 - 15B (ungerade),  
Miquelstraße 8 - 14B (gerade)  
Wohnungseigentum Nr. 27 (Reihenendhaus)  
14199 Berlin-Schmargendorf**

**1.2 Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag:** **16. Oktober 2023**

**1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o.g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV sowie dem ZVG.

**1.4 Ortstermin:** 16.10.2023. Bei der Besichtigung war eine Vertreterin der WEG-Verwaltung anwesend.

**Zugang:** Außen- und tlw. Innenbesichtigung, zugänglich waren der Heizungsraum, die Tiefgarage und die Grundstücksfreifläche. Das zu bewertende Reihenendhaus selbst war nicht zugänglich.

**1.5 Objektbeschreibung:** Das Grundstück ist mit einer 1- bis 2-geschossigen Eigentumswohnanlage bestehend aus 6 Gebäuden bebaut, welche um 1968 errichtet wurde. In den an der Rheinbabenallee gelegenen 2 Gebäuden befinden sich 16 Wohnungen. Bei den restlichen 4 Gebäuden handelt es sich um 18 Reihenhäuser. Unter Teilen des Grundstücks befindet sich eine Tiefgarage. Bei der hier betreffenden Eigentumseinheit handelt es sich um ein Reihenendhaus in zweiter Baureihe. Nach Angaben der WEG-Verwaltung ist die Bebauung seit Jahren ungenutzt. Dem zur Verfügung gestellten Bildmaterial ist zu entnehmen, dass sich das Gebäude in einem abgewohnten Zustand befindet und Sanierungen/Modernisierungen erforderlich sind. Der Einheit ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:

**Lage der WE Nr. 27:** Rheinbabenallee 15B

**Wohnfläche ca.:** 132,75 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** 11.157,00 m<sup>2</sup>

**1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**

Vergleichswert: 744.000,00 €

Verkehrswert/Wohnfläche: rd. 5.047,00 €/m<sup>2</sup>

Verkehrswert/Vergleichswert: 0,9

### Verkehrswert:

**670.000,00 €**

(i. W.: sechshundertsiebzigttausend EURO)

Das Gutachten umfasst

- 17 Seiten
- 2 Lageplan/Flurkartenausschnitt
- 1 Stadtplanausschnitt
- 14 Lichtbilder
- 4 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen



Berlin,

den 20.12.2023

Dipl.-Ing. Kai Grebin  
HS/wr

## 2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

### 2.1 Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchblattes:

**Grundlage:** Grundbuchauszug vom 04.08.2023

**Amtsgericht:** Charlottenburg

**Blatt:** 3065

**Wohnungsgrundbuchblatt von:** Berlin-Schmargendorf **Band:** ./.

**Gemarkung:** Schmargendorf

**Miteigentumsanteil:** 3.435/100.000-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohneinheit

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m <sup>2</sup>
1	3	361/2	Gebäude- und Freifläche Rheinbabenallee 11, 11 A, 11 B, 11 C, 11 D, 13, 13 A, 13 B, 13 C, 15, 15 A, 15 B Miquelstraße 8, 8 A, 10, 10 A, 10 B, 12, 12 A, 14, 14 A, 14 B	11.157,00
<b>Grundstücksgröße gesamt:</b>				<b>11.157,00</b>

### 2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
2	Privatperson	13.10.2000

### 2.3 II. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Lasten und Beschränkungen):

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	Die in den §§ 5 und 8 der Verträge vom 24.07.1905, 31.08.1907 und 06.11.1907 näher bezeichneten Grunddienstbarkeiten und Reallasten. Unter Bezugnahme auf die vertraglichen Bestimmungen zu Gunsten des Preussischen Fiskus als Eigentümer des im Grundbuche von Dahlem Blatt 6 verzeichneten Grundstücks eingetragen am 07.03.1906 und 15.04.1908 mit der Maßgabe, dass der Übergang dieser Rechte auf die Eigentümer der in Zukunft abzweigenden Parzellen ausgeschlossen ist. Von Blatt 3037 dieses Grundbuchs hierher übertragen am 15.02.1968.  Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.06.2000.	07.03.1906/ 15.04.1908
2	gelöscht	./.
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 64/23). Ingetragen am 05.07.2023.	05.07.2023

#### Wertbeeinflussung aus Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes:

Die Eintragung zur lfd. Nr. 1 ist für die Lage üblich und kann als nicht wertbeeinflussend angesehen werden. Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich ebenfalls nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus.

### 2.4 Baulasten:

Nach einer mündlichen Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 23.10.2023 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### 2.5 Altlasten:

Altlasten sind für das betrachtete Grundstück nicht bekannt und waren beim Ortstermin auch nicht erkennbar. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein insgesamt altlastenfreier Objektzustand zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, in Kraft seit 01.03.1999) verwiesen.

**2.6 Denkmalschutz:**

Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 24.03.2023, veröffentlicht im Internet, [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)) stehen das Grundstück und die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

**2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:**

Das betreffende Reihenendhaus wird als bezugsfrei betrachtet.

Nach den erlangten Informationen beträgt das Wohngeld insgesamt monatlich 812,80 € bzw. 6,12 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, was als erhöht einzuschätzen ist.

**2.8 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:**

Zum Verfügungszustand der Einheit, zu Eintragungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes, zu Alt- und Baulasten sowie zum Denkmalschutz wurden bereits vorstehend Aussagen getroffen. Mit Ausnahme des Planungsrechtes (siehe Punkt 3.6) sind hier sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt nicht bekannt.

### 3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

#### 3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Schmargendorf des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin an der südwestlichen Seite der Rheinbabenallee, der nordöstlichen Seite der Miquelstraße und der südöstlichen Seite der Luciusstraße. Es handelt sich um ein 3-Frontengrundstück.

Das betreffende Reihenendhaus befindet sich in zweiter Baureihe.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt im westlichen Berliner Stadtgebiet und grenzt an die Berliner Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 4,9 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 10,1 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 7,9 km Luftlinie entfernt.

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. für Berlin liegen folgende statistische Regionaldaten vor:

- Fläche von Berlin gesamt:	89.112 ha
- Einwohnerzahl von Berlin gesamt (Stand 30.06.2023):	rd. 3,866 Mio.
- Fläche des Bezirkes:	6.469 ha
- Einwohnerzahl des Bezirkes (Stand 30.06.2023):	rd. 341.428
- Bevölkerungsdichte:	53 Einwohner je ha
- Wohnfläche je Einwohner:	43,9 m <sup>2</sup> je EW
- Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:	29,7 %
- Arbeitslosenquote gesamt Berlin (Stand: 09/2023):	9,3 %
- Arbeitslosenquote Bezirk (Stand: 09/2023):	8,7 %
- Kaufkraftindex Berlin (D = 100; 2022):	92,9

#### Demographie:

Nach einer Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin seit Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2021 ergab sich ein Bevölkerungsanstieg von 10,6 %. Von 2020 bis 2040 wird ein Bevölkerungsanstieg von 5,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll sich von 42,6 Jahre in 2021 auf 43,7 Jahre in 2040 erhöhen.

#### Verkehrsanbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch durchschnittlich anzusprechen. Am nahegelegenen Roseneck verkehren diverse Buslinien.

Die Bedingungen für den Individualverkehr sind gut. Die Berliner Innenstadt, weitere Stadtbezirke sowie Anschlussstellen der Berliner Stadtautobahn sind schnell zu erreichen.

#### Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Wohnumfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Zentren der Stadt gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Forst Grunewald, Messelpark) im Umfeld gegeben.

#### Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern, Eigentumswohnanlagen und individuellem Wohnungsbau als Altbauten bzw. Neubauten in zumeist offener Bauweise bebaut.

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes genutzt.

#### **Beeinträchtigungen / Vorteile:**

Nachteilig ist die Lage an der zeitweise stärker frequentierten Rheinbabenallee, verbunden mit entsprechenden Lärmbelastungen/Immissionen, wobei diese aufgrund der Lage in zweiter Baureihe nur bedingt auf die Eigentumseinheit einwirken.

Vorteilhaft ist die gute und sehr gefragte Wohnlage.

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt und waren im Rahmen der Besichtigung nicht ersichtlich.

#### **Beurteilung der Lagequalität:**

Mit Ausnahme der ggf. zulässigen Bebauung bisher baulich minder ausgenutzter Grundstücke, der weiteren Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bisher unsanierter Gebäude bzw. der ggf. zulässigen baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden (Aufstockung, Dachgeschossausbau etc.) sind im unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes keine wesentlichen Änderungen bekannt und zu erwarten.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage, teils mit dem Zusatzvermerk auf erhöhte Lärmimmissionen (Rheinbabenallee 13 - 13 C). Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als gut und sehr gefragt qualifiziert.

#### **3.2 Erschließungszustand:**

Bei der Rheinbabenallee handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist 2-spurig ausgeführt und mit Asphalt befestigt. Mittig befindet sich eine begrünte Promenade. An den Randstreifen der Straßen befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr. Die Miquelstraße dient überwiegend dem Anliegerverkehr und ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten sind gegeben.

An öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen Wasser, Strom, Gas und Kanalisation unter der Straßendecke und sind in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt. Weiterhin sind Telefon- und Kabelanschlüsse vorhanden.

#### **3.3 Erschließungsbeiträge:**

Zum Stichtag der Wertermittlung an die Gemeinde zu leistende Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB oder KAG sind nicht bekannt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird für das Grundstück ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

#### **3.4 Grundstücksform:**

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfront entlang der Rheinbabenallee beträgt ca. 86 m, entlang der Miquelstraße ca. 126 m und entlang der Luciusstraße ca. 49 m. Die maximale Grundstückstiefe beträgt ca. 107 m.

#### **3.5 Beschaffenheit:**

##### **Oberfläche:**

Die Topographie des Geländes ist überwiegend eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücke.

##### **Baugrund:**

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (ms), Feinsand (fS) und mittel lehmiger Sand (SI3)“ im Oberboden sowie „stark lehmiger Sand (SI4) und stark sandiger Lehm (Ls4)“ im Unterboden vorhanden.

### 3.6 Planungsrechtliche Situation:

#### Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar.

Bei dem FNP handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der nur die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde darstellt, der FNP regelt jedoch nicht die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein konkretes Grundstück.

#### Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes IX-197, festgesetzt am 04.11.2002. Hiernach ist der Grundstücksbereich als allgemeines Wohngebiet mit maximal 3-geschossiger Bauweise, einer zulässigen GRZ von 0,2 und einer zulässigen GFZ von maximal 0,4 festgesetzt. Ferner bestehen Baugrenzen.

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

### 3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

Das Wertermittlungsgrundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Das geltende Planungsrecht richtet sich nach einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar.

### 3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 4.960,00 m<sup>2</sup>. Auf die hier betreffende Eigentumseinheit entfällt hierbei ein Anteil von rd. 170,00 m<sup>2</sup>.

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 11.157,00 m<sup>2</sup> somit:

**erreichte GFZ** (GF/Grundstücksgröße):  $4.960,00 \text{ m}^2 / 11.157,00 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{0,4}$

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist somit für die Lage als durchschnittlich einzustufen. Eine Erhöhung der baulichen Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes erscheint nicht möglich.

#### **4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

##### **4.1 Grundlagen der Wertermittlung:**

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 BauGB dar. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB.

##### **4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Eigentumswohnungen wie auch Einfamilienhäuser werden in der Regel auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen gehandelt und verkauft, wobei der Preis je Quadratmeter Wohnfläche die Bezugsgröße bildet. Somit wird hier das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV durchgeführt, um einen angemessenen Verkehrswert ableiten zu können.

Ferner wird der *Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ausgewertet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht Vergleichspreise, die nach Baujahren, Zeitpunkt der Aufteilung nach WEG und z.T. nach örtlicher Lage im Stadtgebiet differenziert sind. Eine Untersuchung der Vergleichspreise von Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern, bezogen auf das x-fache des Jahresrohertrages, ist in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie in den gängigen Marktberichten nicht enthalten. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) nicht durchgeführt.

Eine Sachwertermittlung im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV wird ebenfalls nicht durchgeführt, da diese nicht zum Verkehrswert des betreffenden Objektes führt und der örtliche Gutachterausschuss für Immobilien dieser Art keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage ermittelt bzw. veröffentlicht hat.

#### **5.0 Bodenwert:**

Eine Bodenwertermittlung wird nicht durchgeführt.

## 6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

### 6.1 Art der Baulichkeiten:

Eigentumswohnanlage, Wohnungseigentum (WE) Nr. 27, Reihenendhaus nebst TG-Stellplatz

### 6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einer 1- bis 2-geschossigen Eigentumswohnanlage bestehend aus 6 Gebäuden bebaut, welches um 1968 in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet wurde. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 16 Wohnungen (Rheinbabenallee 13-13C) und 18 Reihenhäuser. Unter Teilen des Grundstücks befindet sich eine Tiefgarage.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte 1968. Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumseinheit Nr. 27, ein Reihenendhaus mit der postalischen Anschrift Rheinbabenallee 15B. Es befindet sich in zweiter Baureihe. Die Bebauung weist 4 versetzte Ebenen auf und besteht gemäß Bauzeichnungen aus folgenden Räumlichkeiten:

Kellergeschoss (zum Garten ausgerichtet):	Hobbykeller, Abstellraum
Erdgeschoss (Eingangsbereich):	Diele, Gäste-WC, 2 Zimmer
Erdgeschoss (Gartenbereich):	Wohnraum, Küche, Zugang zum Garten
1. OG (Eingangsbereich):	Galerie, 1 Zimmer, Bad

Die zugeordnete Gartenfläche ist fast komplett mit einer vergleichsweise hohen Mauer umschlossen. Der Einheit ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

Nach Angaben der WEG-Verwaltung ist die Bebauung seit Jahren ungenutzt.

Gemäß Teilungserklärung ergibt sich die Wohnfläche mit **132,75 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen überschlägig überprüft und als zutreffend zugrunde gelegt.

Ein Wohnflächenaufmaß wurde nicht durchgeführt, da dies außerhalb der beauftragten Verkehrswertermittlung liegt. Sollte sich anhand eines Aufmaßes eine andere als die zugrunde gelegte Fläche ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

### 6.3 Kurze Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude- und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

**Bauweise:** bauzeitübliche Mauerwerks- bzw. Stahlbetonkonstruktion

#### Rohbau:

Fassaden:	verputzt und gestrichen
Außenwände:	Mauerwerk/Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk/Stahlbeton, nicht tragende Wände als Plattenwände
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach mit einer Eindeckung aus Dachdichtungsbahnen

#### Ausbau:

Fenster:	Isolierglasfenster, Verbundfenster
Heizung:	Ölzentralheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizungsanlage
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde für die Wertermittlung nicht zur Verfügung gestellt.

**Besondere Bauteile:**

./.

**6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:**

Größere Mängel oder Schäden an der Gesamtbebauung sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht ersichtlich. Die Wohnung selbst war nicht zugänglich. Dem zur Verfügung gestellten Bildmaterial ist zu entnehmen, dass sich die Eigentumseinheit in einem abgewohnten Zustand befindet und Sanierungen/Modernisierungen erforderlich sind. Ferner ist in dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 13.12.2021 vermerkt, dass in der Eigentumseinheit nach einem Wasserschaden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt werden. Inwieweit zwischenzeitlich Maßnahmen erfolgt sind, ist nicht bekannt.

**6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:**

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um eine für die Bauzeit übliche Bausubstanz in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Die Eigentumseinheit selbst war nicht zugänglich, womit erhebliche Unsicherheiten zum tatsächlichen Zustand und zur Ausstattung bestehen.

Der Grundriss der Einheit ist nach den Bauzeichnungen zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse dürften ausreichend sein. Die Räumlichkeiten (Ausnahme Bad, Gäste-WC) sind natürlich belichtet und belüftet.

**6.6 Nebengebäude:**

Tiefgarage

**6.7 Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreifläche ist überwiegend unbefestigt und weist Rasen-, Sträucher- und Baumbewuchs auf. Die Zugangswege sind mit Betonplatten befestigt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen gepflegten Eindruck.

## 7.0 Vergleichswertermittlung:

### Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 19.10.2023 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin. Es wurden vorerst folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Ortsteile:	Wilmerdorf, Schmargendorf, Grunewald, Westend, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee, Wannsee, Schlachtensee
Auswertungszeitraum:	ab 01.01.2022
stadträumliche Wohnlage:	gut, sehr gut
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1950 bis 1985
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte, Reihen(mittel)haus
Typische GFZ:	0,4
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup> bis 160,00 m <sup>2</sup>

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 12 auswertbare Treffer mit folgenden Eckdaten erzielt:

Zeitraum der Verkäufe:	21.01.2022 - 31.05.2023
Ortsteile:	3 x Wannsee, 2 x Westend, 2 x Schlachtensee, 1 x Dahlem, 1 x Schmargendorf, 1 x Wilmerdorf, 1 x Grunewald, 1 x Zehlendorf
Stadträumliche Wohnlage:	9 x gut, 3 x sehr gut
Baujahr der Bebauung:	1962 - 1985
Wohnfläche:	101,80 m <sup>2</sup> - 125,04 m <sup>2</sup>
Kaufpreise (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche):	3.251,00 €/m <sup>2</sup> - 10.711,00 €/m <sup>2</sup>
Mittlerer Kaufpreis:	6.521,83 €/m <sup>2</sup>

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

## 7.1 Anpassung der Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen:

Zur Würdigung abweichender Merkmale des Wertermittlungsobjektes ist teilweise eine Anpassung der recherchierten Kaufpreise notwendig.

### **Verkehrslärm (Straße oder Schiene):**

Ein Kauffall liegt an einer Straße, die im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels mit dem Zusatzvermerk über „erhöhte Lärmimmissionen“ gekennzeichnet ist. Diese Eigenschaft ist für das Wertermittlungsobjekt nicht festzustellen. Dieser Kauffall erhält eine Anpassung von 5 %.

### **Lage:**

Von den 12 recherchierten Kauffällen befinden sich 9 in guten Wohnlagen und 3 in sehr guten Wohnlagen. Das hier betreffende Objekt befindet sich in einer sehr guten Wohnlage. Die lagemäßige Unterscheidung spiegelt sich auch im Bodenrichtwert wider.

Um diese Abweichungen in der Lagequalität zu berücksichtigen, erfolgt bei den Vergleichskauffällen in guter Wohnlage ein 5 %-iger Zuschlag.

### **Objektart:**

Bei den Vergleichskauffällen handelt es sich 5 x um Reihenmittelhäuser, 6 x um Reihenendhäuser und 1 x um eine Doppelhaushälfte. Wie vorstehend bereits ausgeführt handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Reihenendhaus. Reihenendhäuser sind mit Doppelhaushälften vergleichbar und unterliegen am Markt einer höheren Nachfrage als vergleichbare Reihenmittelhäuser.

Hier erfolgt ein 5 %-iger Zuschlag bei den Reihenmittelhäusern.

### **Garagen/Stellplätze:**

Mit Ausnahme eines Kauffalles verfügen alle Vergleichskauffälle über PKW-Einstellplätze. Im Einzelnen handelt es sich um 7 Garagen, 2 Einstellplätze in Sammelgaragen und 2 offene Stellplätze. Qualitativ werden die Garagen mit den Einstellplätzen in Sammelgaragen gleichgesetzt. Dem hier betreffenden Reihenendhaus ist ein PKW-Stellplatz in einer Sammelgarage zugeordnet.

Um die Stellplatzsituation entsprechend zu berücksichtigen, werden die Kauffälle mit einem offenen Stellplatz mit einem Zuschlag von jeweils 10.000 € und der Kauffall ohne Stellplatz mit einem Zuschlag von 20.000 € versehen.

**Sonstiges:**

Ein Vergleichskauffall befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Dies wird in der Regel als nachteilig angesehen. Dieser Kauffall weist jedoch das zweithöchste Kaufpreisniveau auf, so dass hier keine Anpassung erfolgt.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich. Eine Abhängigkeit zwischen Baujahr und Kaufpreis bzw. Wohnungsgröße und Kaufpreis ist nicht nachweisbar.

Die oben genannten Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 12 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche): 3.413,55 €/m<sup>2</sup> - 10.711,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.  
mittlerer Vergleichspreis: 6.916,61 €/m<sup>2</sup> Wfl.

**7.2 Genauigkeit des Mittelwertes und ggf. Ausreißeranalyse**

Kaufpreise, die im Sinne des § 9 ImmoWertV „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Das wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt immer noch eine erhebliche Abweichung des einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise dar. Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Verkaufsfälle (Standardabweichung) wird daher der Variationskoeffizient (V) verwendet. Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Aussage zur Qualität der Kauffälle:

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2 (20 %)	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3 (20 - 30 %)	nur ausreichend bei Grundstücksteilmarkt mit starken Schwankungen
> 0,3 (30 %)	i. d. Regel nicht nutzbare Streuung, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des Variationskoeffizienten vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert) zum Mittelwert selbst. Der Mittelwert der 12 Vergleichspreise beträgt 6.916,61 €/m<sup>2</sup> Wfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta <sup>2</sup>
1	7.500,15 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	583,54 €/m <sup>2</sup>	340.516,00
2	7.036,70 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	120,09 €/m <sup>2</sup>	14.421,00
3	3.413,55 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	-3.503,06 €/m <sup>2</sup>	12.271.445,00
4	10.711,00 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	3.794,39 €/m <sup>2</sup>	14.397.379,00
5	7.443,70 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	527,09 €/m <sup>2</sup>	277.822,00
6	6.481,52 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	-435,09 €/m <sup>2</sup>	189.307,00
7	5.717,80 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	-1.198,81 €/m <sup>2</sup>	1.437.151,00
8	9.528,25 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	2.611,63 €/m <sup>2</sup>	6.820.633,00
9	6.344,10 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	-572,51 €/m <sup>2</sup>	327.770,00
10	5.514,30 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	-1.402,31 €/m <sup>2</sup>	1.966.480,00
11	6.196,05 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	-720,56 €/m <sup>2</sup>	519.210,00
12	7.112,23 €/m <sup>2</sup>	6.916,61 €/m <sup>2</sup>	195,62 €/m <sup>2</sup>	38.267,00
<b>STANDARDABWEICHUNG &amp; VARIATIONSKOEFFIZIENT</b>				
Summe Delta <sup>2</sup> aller Vergleichspreise				38.600.401,00 €/m <sup>2</sup>
				/(n - 1) 11 3.509.127,00 €/m <sup>2</sup>
<b>STANDARDABWEICHUNG (s)</b>				√ 1873,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert (MW)</b>				6.916,61 €/m <sup>2</sup>
<b>Variationskoeffizient (V)</b>				s / MW 27,08%

Die durchgeführte Stichprobenanalyse verdeutlicht somit, dass bei den bislang in Betracht kommenden Vergleichspreisen „eine hohe bis ausreichende Genauigkeit“ **nicht** vorliegt.

Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird daher das 1,25-fache zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zuzüglich bzw. abzüglich der 1,25-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normalverteilten Stichproben ca. 75,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

1,25 -faches zentrales Schwankungsintervall	MW - s* 1,25	<b>4.575,00 €/m<sup>2</sup></b>
	MW + s* 1,25	<b>9.258,00 €/m<sup>2</sup></b>

Bei einem zentralen Schwankungsintervall von 4.575,00 €/m<sup>2</sup> bis 9.258,00 €/m<sup>2</sup> ergeben sich drei Ausreißer (in Stichprobenanalyse markiert). Nach deren Streichung ergeben sich ein Mittelwert i.H.v. 6.594,06 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine Standardabweichung von 722,00 €/m<sup>2</sup> und ein Variationskoeffizient von 10,95 % (s. Stichprobenanalyse II).

Nr.	Vergleichs- preis	Mittelwert	Delta	Delta <sup>2</sup>
1	7.500,15 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	906,09 €/m <sup>2</sup>	820.997,00
2	7.036,70 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	442,64 €/m <sup>2</sup>	195.929,00
3				
4				
5	7.443,70 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	849,64 €/m <sup>2</sup>	721.886,00
6	6.481,52 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	-112,54 €/m <sup>2</sup>	12.666,00
7	5.717,80 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	-876,26 €/m <sup>2</sup>	767.834,00
8				
9	6.344,10 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	-249,96 €/m <sup>2</sup>	62.481,00
10	5.514,30 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	-1.079,76 €/m <sup>2</sup>	1.165.884,00
11	6.196,05 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	-398,01 €/m <sup>2</sup>	158.413,00
12	7.112,23 €/m <sup>2</sup>	6.594,06 €/m <sup>2</sup>	518,17 €/m <sup>2</sup>	268.501,00
<b>STANDARDABWEICHUNG &amp; VARIATIONSKOEFFIZIENT</b>				
Summe Delta <sup>2</sup> aller Vergleichspreise				4.174.591,00 €/m <sup>2</sup>
				/(n - 1) 8 521.824,00 €/m <sup>2</sup>
<b>STANDARDABWEICHUNG (s)</b>				√ <b>722,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert (MW)</b>				<b>6.594,06 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Variationskoeffizient (V)</b>				s / MW <b>10,95%</b>

Der Variationskoeffizient liegt im Bereich „hohe bis ausreichende Genauigkeit“. Es verbleiben somit insgesamt 9 vergleichbare und verwertbare Vergleichskauffälle mit folgenden Eckdaten:

Vergleichspreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche): 5.514,30 €/m<sup>2</sup> - 7.500,15 €/m<sup>2</sup> Wfl.  
mittlerer Vergleichspreis: 6.594,06 €/m<sup>2</sup> Wfl.

### 7.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Die Ausstattungsmerkmale der Vergleichskauffälle sind nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis und der Ausstattung einer Wohnung besteht. Somit kann ferner davon ausgegangen werden, dass für unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen eher ein Preis im unteren Rahmen, hingegen für eine überdurchschnittlich ausgestattete Wohnung ein Preis im oberen Rahmen der Vergleichskauffälle erzielt werden kann.

Im vorliegenden Fall können aufgrund Nichtzugänglichkeit keine Angaben zum Zustand und zur Ausstattung der Wohnung gemacht werden. Allerdings wurde Bildmaterial zur Verfügung gestellt, denen ein sanierungs-/modernisierungsbedürftiger Zustand der Wohnung zu entnehmen ist. Ferner lag/liegt ein Wasserschaden vor.

Um die hierdurch bestehenden erheblichen Unsicherheiten entsprechend zu berücksichtigen, wird der vorläufige Vergleichswert um rd. 15 % gemindert.

$$6.594,06 \text{ €/m}^2 \text{ abzgl. } 15 \% = 5.604,95 \text{ €/m}^2$$

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Eigentumseinheit beträgt:

Wohnungseigentum Nr. 27:  
132,75 m<sup>2</sup> x 5.604,95 €/m<sup>2</sup> = 744.057,11 €  
**Vergleichswert:** rd. **744.000,00 €**

## 8.0 Ertragswert:

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

## 9.0 Verkehrswertermittlung:

### 9.1 Basiswerte:

Vergleichswert: **744.000,00 €**

### 9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert ist gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein als bezugsfrei betrachtetes Reihenendhaus in der Rechtsform des Wohnungseigentums in einer guten und sehr gefragten Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf. Die Eigentumseinheit befindet sich in 2. Baureihe mit der postalischen Anschrift Rheinbabenallee 15B.

Wohnungseigentumseinheiten dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Der Vergleichswert wurde mit 744.000,00 € ermittelt.

Im *Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023* hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden“, folgendes Preisniveau [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] für das Jahr 2022 veröffentlicht:

3.602,00 €/m<sup>2</sup> - 7.183,00 €/m<sup>2</sup>  
im Mittel: 5.283,00 €/m<sup>2</sup>

Dieses Preisniveau bezieht sich auf alle Lagen Berlins und sowohl auf Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser.

Für „normale“ Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1949 - 1970, welche in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, ist für 2022 in guten und sehr guten Lagen des Bereichs „Südwest“ folgendes Preisniveau [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] in dem o.g. Marktbericht veröffentlicht:

2.860,00 €/m<sup>2</sup> - 6.084,00 €/m<sup>2</sup>  
Mittelwert: 4.409,00 €/m<sup>2</sup>

Ferner kann zum Abgleich auch das Kaufpreisniveau für im Volleigentum stehende Doppelhaushälften/Reihenendhäuser herangezogen werden. Gemäß *Immobilienmarktbericht 2022/2023* ergibt sich für Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften der Baujahre 1949 bis 1970 in guten und sehr guten Lagen für 2022 das folgende Preisniveau je m<sup>2</sup> Geschossfläche:

3.613,00 €/m<sup>2</sup> - 9.091,00 €/m<sup>2</sup>  
im Mittel: 6.152,00 €/m<sup>2</sup>

Nach einer Veröffentlichung des *Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg 2022/2023*, mit Stichtag 01.10.2022, ergeben sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für Objekte der Baujahresklasse zwischen 1950 und 1978 in guten bis sehr guten Lagen folgende Kaufpreise:

Doppelhaushälften (Volleigentum): 500.000 € - 830.000 €  
Eigentumswohnungen: 3.800 €/m<sup>2</sup> - 5.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Volleigentum, in sehr guten Lagen der Ortsteile Wilmersdorf, Schmargendorf, Grunewald und Westend hat für den Zeitraum ab 01.01.2022 folgendes Preisniveau je m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche ergeben:

3.295,00 €/m<sup>2</sup> - 9.091,00 €/m<sup>2</sup>  
im Mittel: 6.317,00 €/m<sup>2</sup>

Der Vergleichswert entspricht einem Preisniveau von rd. 5.605,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (132,75 m<sup>2</sup>) sowie in Höhe von rd. 4.376,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche (rd. 170,00 m<sup>2</sup>).

Er liegt somit im Rahmen der Preisniveaus für Eigentumseinheiten und berücksichtigt sowohl die gute und sehr gefragte Wohnlage als auch die Unsicherheiten zu Zustand und Ausstattung der Eigentumseinheit.

Ferner liegt der Vergleichswert im unteren Rahmen des Preisniveaus für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im Volleigentum, was neben den vorstehenden wertrelevanten Eigenschaften auch die Art als Wohnungseigentum berücksichtigt.

Die grundstücksspezifischen Eigenschaften, wie die Lage und Größe des Objektes sowie der bauliche Zustand, wurden im Rahmen der Vergleichswertermittlung ausreichend berücksichtigt.

Unberücksichtigt blieben bislang die Ereignisse des Jahres 2022 (Ukrainekrieg, Inflation, steigende Hypothekenzinsen, steigende Baukosten usw.), die in der 2. Hälfte 2022 den Immobilienmarkt negativ beeinflusst haben. Sowohl Umsätze als auch Kaufpreise sind zurückgegangen. In den Marktberichten sind diese Tendenzen nur teilweise sichtbar, da regelmäßig eine Gesamtjahresbetrachtung erfolgt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2023 gegenüber dem 1. Quartal 2022 ausgewertet.

Nachfolgend werden die Eckdaten aufgeführt:

- Gesamtzahl der Kauffälle um rd. 39 % auf 3.709 Kauffälle im 1. Quartal 2023 gesunken (Vorjahreszeitraum: 6.038 Kauffälle)
- Geldumsatz deutlich um rd. 53 % auf 2,4 Mrd. € im 1. Quartal 2023 gesunken (Vorjahreszeitraum: 5,1 Mrd. €)
- Preisrückgänge von 6 bis 27 % über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- lediglich bei Eigentumswohnungen im Neubau setzt sich der Preisanstieg auch im 1. Quartal 2023 fort

Bezogen auf einzelne Teilmärkte sind folgende Rückgänge zu verzeichnen:

Unbebaute Grundstücke:

individueller Wohnungsbau: - 15 %

Bebaute Grundstücke:

Ein- und Zweifamilienhäuser: - 7 %

Wohn- und Geschäftshäuser: - 19 %

Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe): - 13 %

Wohn- und Geschäftshäuser: - 27 %

Büro- und Geschäftshäuser: keine Angabe

Wohnungs- und Teileigentum:

Eigentumswohnungen: - 6 %

Gewerbeeinheiten: keine Angabe

Bis zum Wertermittlungsstichtag (3. Quartal 2023) war bzw. ist die Marktentwicklung weiterhin stagnierend bzw. rückläufig, insbesondere angesichts der Zinsentwicklung ist von weiteren Preisrückgängen auszugehen. Aus sachverständiger Sicht ist zum Wertermittlungsstichtag eine Marktanpassung erforderlich.

Um die aktuelle Marktlage entsprechend zu würdigen wird der Vergleichswert um rd. 10 % auf rd. 670.000,00 € reduziert.

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren Zu- oder Abschläge an dem vorstehenden, verminderten Vergleichswert vorzunehmen, um den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zu erhalten.

### 9.3 Verkehrswert:

**670.000,00 €**

### 9.4 Wertrelationen:

Gebäudedefaktor  
Verhältniszahl

Verkehrswert / Wohnfläche: rd. 5.047,00 €/m<sup>2</sup>  
Verkehrswert / Vergleichswert: 0,9

### HINWEIS:

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie weitere wirtschaftliche und politische Entwicklungen (u. a. Steigerung Inflationsrate bspw. durch den Anstieg von Energiepreisen, Baukosten und Lohnkosten sowie die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen, neue Gesetze zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden und der damit verbundenen Transformation der Energieträger) haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer geführt. Aufgrund dessen ist ein deutlicher Rückgang von Kauffallzahlen in fast allen Teilmärkten zu beobachten. Aktuell gibt es noch keine Hinweise darauf, dass sich die Rahmenbedingungen zeitnah wesentlich ändern werden. Es wird empfohlen, den betreffenden Immobilienmarkt weiter zu beobachten.

### Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt. Die Teilungserklärung, das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.12.2021, Bauzeichnungen, Bildmaterial zur Wohnung sowie Angaben zur Höhe des Wohngeldes wurde von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Am 19./20.10.2023 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Ferner wurde im Grundbuchamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Stammakte zum Objekt eingesehen.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt.

**Beantwortung der gestellten Fragen:**

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter ist die:

IPA Immobilienpartner GmbH  
Kurfürstendamm 184  
10707 Berlin

(siehe Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.12.2021)

Das Wohngeld beträgt nach den erlangten Informationen 812,80 € monatlich.

- c) Nach Angaben der WEG-Verwaltung steht die Eigentumseinheit seit Jahren leer und ist nicht mehr bewohnt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

### **Haftungsausschluss:**

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten sowie sonstige Verunreinigungen sind hier nicht berücksichtigt. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt. Wertbeeinflussende Umstände, die sich aus den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, rechtskräftig seit dem 01.03.1999 ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Schwammbefall oder tierischer Befall sind altersbedingt nicht ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Die Räumlichkeiten wurden stichprobenartig von innen besichtigt; Mängel sind in diesem Gutachten nicht ausdrücklich aufgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere als die hier zugrunde gelegten Wohn- und/oder Nutzflächen, Geschossflächen und GFZ ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Das Gutachten ist für die Auftraggeberin bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung des Unterzeichners gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen, § 839a BGB bleibt hiervon unberücksichtigt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

### **Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:**

(in der jeweils aktuellen Fassung)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Bauordnung Berlin (BauOBln)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)