



## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.27** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 71,13m<sup>2</sup> angesetzte Wohnfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **853m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Suarezstr.44, 14057 Berlin-Charlottenburg**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
70K 65/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
390.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
02.11.2023



|  |          |
|--|----------|
| <b>1. ALLGEMEINES .....</b>                                  | <b>3</b> |
| 1.1 Auftraggeber .....                                       | 3        |
| 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....                      | 3        |
| 1.3 Ortstermin .....   | 3        |
| <b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>                             | <b>3</b> |
| 2.1 Grundbuch, auszugsweise .....                            | 3        |
| 2.2 Lagebeschreibung .....                                   | 4        |
| 2.3 Objektbeschreibung .....                                 | 4        |
| 2.4 Objektdaten .....  | 5        |
| 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....      | 6        |
| 2.6 Mietverhältnisse .....                                   | 6        |
| 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....                  | 7        |
| 2.8 Wohnflächenangabe .....                                  | 7        |
| 2.9 Planungsrechtliche Situation .....                       | 7        |
| 2.10 Denkmalschutz .....                                     | 7        |
| 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....                   | 7        |
| 2.12 Baulasten .....   | 8        |
| 2.13 Erschließung .....                                      | 8        |
| 2.14 Bodenverunreinigungen .....                             | 8        |
| 2.15 Objektverwaltung .....                                  | 8        |
| <b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>                               | <b>8</b> |
| 3.1 Definition des Verkehrswertes .....                      | 8        |
| 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                 | 8        |
| 3.3 Vergleichswertverfahren .....                            | 9        |
| 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....    | 11       |
| 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen ..... | 11       |



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin.

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Suarezstr.44, 14057 Berlin-Charlottenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.27 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 02.11.2023 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, Treppenträume sowie Teilflächen des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen. Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung wurde nicht gewährt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 26.06.2023)

Amtsgericht Charlottenburg  
Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 47418  
Wohnungsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Miteigentumsanteil: | 3589/100.000                         |
| Grundstück:         | Gebäude- und Freifläche Suarezstr.44 |
| Gemarkung:          | Charlottenburg                       |
| Flur:               | 8                                    |
| Flurstück:          | 3052/167                             |
| Größe:              | 853 m <sup>2</sup>                   |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.27 laut Aufteilungsplan...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 03.02.2012, vom 23.02.2012, vom 21.03.2012 und vom 18.04.2012...

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:

*Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*



## 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 2,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14057 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2023 mit 4.054,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 8,6% im Berichtsmonat November 2023 indes unter dem Berliner Mittel von 9,2%.

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 2023 als „gute“, am Markt stark nachgefragte Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer geschlossenen sowie stark verdichteten Bauweise geprägt. Hierbei bestimmen Geschosswohnungsbauten maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Diese wurden überwiegend in den Jahren bis 1919 errichtet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen wie kleineren Geschäften und Dienstleistern befinden sich in den umgebenden Straßenzügen. Besonders tragen auch die gastronomischen Einrichtungen wie Restaurants und Bars zum Flair des Gebiets bei.

Nächstgelegene Grünfläche ist der Freibereich um den Lietzensee, der nach ca. 300m zu erreichen ist. Ferner ist im Gebiet ein intensiver Straßenbaumbestand vorzufinden, der unter anderem die Charakteristik der Umgebung bestimmt.

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

|              |                        |           |
|--------------|------------------------|-----------|
| Bus          | Neue Kantstraße        | ca. 300 m |
| U-Bahnhof    | Sophie-Charlotte-Platz | ca. 750 m |
| S-Bahnhof    | Charlottenburg         | ca. 850 m |
| Fern-Bahnhof | Charlottenburg         | ca. 850 m |

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die verdichtete Bauweise stark erhöht.

Das Verkehrsaufkommen in der Suarezstraße als Anwohnerstraße ist indes vergleichsweise gering.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine wesentlichen 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 Suarezstraße erschlossen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint dieses im Wesentlichen eben, wengleich eine gesicherte Aussage hierzu mangels Zutritt zum 2.Hof nicht vollumfänglich möglich ist.

Hierauf wurden mit Erstellung im Jahr 1903 ein Vorder- sowie ein Gartenhaus errichtet. Die Schlussabnahme für den Dachgeschossausbau des Vorderhauses ist 1989 erfolgt.

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

Es handelt sich bei den Baulichkeiten um ein Vorder- und ein Gartenhaus, die in 5-geschossiger Bauweise zuzüglich Dach- und Kellergeschoss errichtet wurden.

Während das Dachgeschoss im Vorderhaus zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, ist jenes im Gartenhaus offensichtlich roh belassen.

Jahgangsbedingt ist von Massivbauten mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind, soweit diese besichtigt werden konnten, bereichsweise mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer außenliegenden Dämmung mit Deckschicht, versehen.

Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenträume, die sich im Vorder- und im Gartenhaus befinden. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses im Vorderhaus befinden sich im Wesentlichen Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Beheizung erfolgt gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.12.2023 über eine Gaszentralheizungsanlage. Die Warmwasserbereitung erfolgt separat.

Die Freifläche im Bereich des 1.Hofs ist im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen intensiv begrünt.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden bis guten Zustand.

Außerordentliche Gebrauchsspuren sowie umfangreichere Mängel oder Schäden waren bei der Begehung nicht erkennbar. Die Anlage lässt eine umsichtige Behandlung durch die Bewohner erkennen.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung leicht feucht, jedoch staubarm dar. Insofern eignet sich dieser zur Einlagerung unempfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

### **Wohnung Nr.27**

Die Wohnung Nr.27 befindet sich im Dachgeschoss des Vorderhauses, vom Aufgang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Badzimmer, zwei Fluren und einem Balkon. Auf den Grundriss des Aufteilungsplan, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Wohnung ist sowohl über die straßenseitigen Fenster nach Nordwesten als auch über die Hofseite nach Südosten belichtet.

Aufgrund der Anordnung der Wohnung in der obersten Etage ist diese offensichtlich sehr gut besonnt.

Im Übrigen sind mangels Innenbesichtigung keine Angaben zu einem möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung möglich.

## **2.4 Objektdaten**

### **Baujahr**

### **Ursprungsgebäude**

**1903**

### **Dachgeschossausbau**

**1989**

*jeweils als Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht*

---

### **Grundstücksgröße**

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 11.12.2023

**853 m<sup>2</sup>**

---

### **Wohnfläche**

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 03.02.2012 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 18.04.2012

**71,13m<sup>2</sup>**

*sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“*

---



|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Vertragszustand</b><br>als Annahme<br><i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>                                    | <b>offensichtlich unvermietet</b> |
| <b>Mieteinnahmen, monatlich</b><br>als Annahme<br><i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>                           | <b>offensichtlich keine</b>       |
| <b>Wohngeld, monatlich</b><br>gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.12.2023, einschließlich Heizkostenanteil | <b>363,39 €</b>                   |
| <b>Instandhaltungsrücklage</b><br>gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.12.2023                              | <b>rd.29.000,00€</b>              |
| <b>Sonderumlage</b><br>gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.12.2023   | <b>aktuell keine</b>              |
| <b>Heizsystem</b><br>gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.12.2023   | <b>Gaszentral</b>                 |
| <b>Energiepass</b><br>gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.12.2023, verbrauchsorientiert                    | <b>liegt vor</b>                  |

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 03.02.2012 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 23.02.2012, 21.03.2012 und 18.04.2012 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 27 Wohnungseigentume aufgeteilt. Gewerbeeinheiten sehen die Bewilligungen nicht vor.

Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.07.1996. Der das Bewertungsobjekt betreffende Aufteilungsplan liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

„Die Keller“, mit Ausnahme des Kellers Nr.1, sind „Gemeinschaftseigentum“ und „werden vom Verwalter einzelnen Wohnungseigentümern zur Nutzung zugewiesen“. Lediglich dem Eigentümer der Wohnung Nr.1 steht ein Sondereigentum an dem Keller Nr.1 zu.

Den Eigentümern der Wohnungen Nr.2, 11, 12 und 13 ist ein Sondernutzungsrecht an jeweils einer Gartenfläche zugeordnet. Dem Eigentümer der zu bewertenden Wohnung steht kein derartiges Sondernutzungsrecht zu.

„Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr.24 erhält das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem... Dachboden“ des Gartenhauses...“ sowie das Recht zum Ausbau desselben.

Laut Teilungserklärung besteht eine Verpflichtung jedes Sondereigentümers zur Duldung der Errichtung eines Aufzuges im Bereich des Vorder- und/oder des Gartenhauses, soweit einer der Wohnungseigentümer dies wünscht. „Die Wohnungseigentümer haben der Errichtung des jeweiligen Aufzuges nur dann zuzustimmen, wenn die Errichtung des jeweiligen Aufzuges baurechtlich zulässig ist und wenn die Kosten für die Errichtung, Erhaltung und Unterhaltung so verteilt werden, dass jeder Wohnungseigentümer dessen Wohnung im 1.OG bis 4.OG sowie DG im Vorderhaus und im 1.OG bis 4.OG im Gartenhaus liegt und sofern er die Mitbenutzung beansprucht, diese Kosten entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile der vorbezeichneten Wohnungseigentümer zu übernehmen hat...“ (*red.: Formulierung wie Original*).

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

## 2.6 Mietverhältnisse

Vom Amtsgericht Charlottenburg wurde der Eigentümer unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt. Am Klingelschild der Eingangstür zu der zu bewertenden Wohnung ist dessen Nachname aufgeführt. Bei der Bewertung werden insofern eine Eigennutzung beziehungsweise ein unvermieteter Zustand unterstellt.

Vom Eigentümer selbst sind trotz mehrfacher, schriftlicher Nachfrage keine diesbezüglichen Informationen ergangen.

## 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.12.2023 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau, der den Bestimmungen des WoBindG/WoFG unterliegt.

## 2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdatei“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 03.02.2012 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 18.04.2012 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt.

Der Wert stimmt, zumindest der Größenordnung nach, mit einer überschlägigen Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan überein.

Die Angabe wird insofern als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war.

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 11.12.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 11.12.1985 festgesetzten Bebauungsplans VII-E.

Hiernach kann unter anderem im Bereich des Bewertungsobjekts „die Überschreitung der für die Baugebiete planungsrechtlich nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960... zulässigen Geschossfläche um eine zusätzliche Geschossfläche von höchstens 13m<sup>2</sup> je lfd. m der im Bebauungsplan ausgewiesenen Frontlinien ausschließlich zugunsten des Ausbaus von Dachräumen für Wohnzwecke zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken oder Gründe der Sicherheit oder Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht entgegen stehen.“ Im Übrigen ist der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich.

Dieser sieht für das Bewertungsobjekt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe V/3 mit 5 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 vor. Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

## 2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 11.12.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

## 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 30.08.2023 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

## 2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 31.08.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

## 2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Bei der Bewertung wird von der Annahme einer Erschließungsbeitragsfreiheit ausgegangen.

## 2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen 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 01.09.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von 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 Marega Hausverwaltungen GmbH, Uhlandstr. 28, 10719 Berlin, ehemals ABC Hausverwaltungen GmbH unter der gleichen Adresse.

# 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 von untergeordnetem 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   | 02.11.2022 – 02.11.2023     | 02.11.2023             |
| Ortsteile  | Charlottenburg, Wilmersdorf | Charlottenburg         |
| Art der Wohnung  | Dachgeschosswohnung         | Dachgeschosswohnung    |
| Baujahr Ursprungsgebäude   | bis 1919                    | 1903                   |
| Vertragszustand  | unvermietet                 | vermutlich 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.

Jene Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

#### Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der Vergleichskaufpreise bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer sehr stark frequentierten Durchgangsstraße gelegen sind.

Diese werden aufgrund der dortigen, geringeren Aufenthaltsqualität sowie der Emissionsbelastung der Vergleichswohnungen mit einem Aufschlag versehen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Ergänzend sei erwähnt, dass keiner der Kauffälle an einer öffentlichen Grünfläche oder aber mit Wasserblick gelegen ist. Insofern werden diesbezüglich keine Zu- oder Abschläge vorgenommen.

#### Konjunkturelle Anpassung

Allerdings 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 seitdem 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 erhöhten 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 Berliner Immobilienmarktes im 1.-3.Quartal 2023“ einen Kaufpreiserückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen innerhalb des letzten Jahres von ca. -7% ermittelt. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 7,0%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.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

### **Fehlen eines Aufzugs**

Es ist bekannt, dass 14 der 20 Kauffälle über einen Aufzug verfügen. Für die verbleibenden 6 Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese möglicherweise nicht ebenfalls über einen Aufzug zu erreichen sind.

Wie erwähnt, ist die zu bewertende Wohnung nicht an eine Aufzugsanlage angebunden.

Insofern ist hierfür ein gesonderter Abschlag erforderlich. Gerade bei Dachgeschosswohnungen in Altbauten stellt der Umstand eine vergleichsweise deutliche Wertminderung dar, da jene Einheiten entgegen so genannter Nachkriegsbauten mit geringeren Geschosshöhen entsprechend hoch gelegen sind.

In der Vergleichswertberechnung wird hierfür insofern ein gesonderter Abschlag vorgenommen.

### **Nicht erfolgte Innenbesichtigung**

Wie erwähnt, war die zu bewertende Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über deren Schnitt, deren Zustand und Ausstattung keine Angabe gemacht werden. Wenngleich vieles darauf hindeutet, dass die Wohnung eigengenutzt ist, ist vom Schuldner diesbezüglich keine verbindliche Aussage erfolgt.

Zur Abbildung der Reaktion des Marktes auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten wird insofern ein zusätzlicher Abschlag vorgenommen.

### **Berechnung des Vergleichswertes**

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.27 auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich insofern 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 390.000,00 €**

---

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 nachgefragten Wohnlage und ist gut erschlossen sowie versorgt.

Auch das Baujahr der Gesamtanlage wird am Markt positiv betrachtet.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Nebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, ohne dass diese über eine Aufzugsanlage zu erreichen ist.

Schließlich war diese nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren Schnitt, die Ausstattung und deren Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

Gleiches gilt für deren Vermietungsstand, wenngleich eine Reihe von Informationen auf eine Eigennutzung hindeuten.

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

---

**Verkehrswert von 390.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Marega Hausverwaltungen GmbH, Uhlandstr. 28, 10719 Berlin. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 363,39 €.
- c) Es ist nicht offensichtlich, dass Mieter oder Pächter vorhanden sind. Es wird eine Eigennutzung vermutet.
- d) Es besteht laut telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.12.2023 keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- e) Es gibt keine Hinweise darauf, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es gibt keine Hinweise darauf, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 15. Dezember 2023

Dipl.-Ing. U. Schäfer

