



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.7** bezeichneten **1,5-Zimmer-Wohnung, 43,17m² angesetzte Wohnfläche, vermietet**, eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, **1.245m² Grundstücksfläche**



Augsburger Str. 22, 10789 Berlin-Charlottenburg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 74/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
170.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
16.01.2024



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	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
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 Augsburgener Str. 22, 10789 Berlin-Charlottenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.7 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 16.01.2024 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenraum, Teilflächen des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen. Ferner wurde im Beisein des Mieters die Wohnung Nr.7 begangen. Nach Abschluss der Begehung wurde der Antragsgegner vor der Haustür angetroffen. Dieser hatte jedoch nicht an der Besichtigung teilgenommen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 01.11.2023)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 17019
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:
Miteigentumsanteil: 3.180/100.000
Grundstück: Gebäude- und Freifläche Augsburgener Straße 22
Gemarkung: Charlottenburg
Flur: 7
Flurstück: 2589/32
Größe: 1.245 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.7 bezeichneten Wohnung...
Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 14.Mai 1981 / 28.Juli 1981 Bezug genommen...

Erste Abteilung:

Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, innerhalb des Ortsteils 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 10789 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2023 mit 3.984,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 8,9% im Berichtsmonat Januar 2024 indes unter dem Berliner Mittel von 9,7%.

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“ Wohnlage ausgewiesen, die am Markt stark nachgefragt ist.

Die Umgebung ist von einer geschlossenen, vergleichsweise hochgeschossigen Bauweise geprägt. Dabei dominieren Geschosswohnungsbauten mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschoßebenen. Aber auch eine Vielzahl von vollgewerblich genutzten Grundstücken befindet sich in der unmittelbaren Nähe. So sind in der Umgebung u.a. reine Bürogebäude, eine größere Hotelanlage sowie Kaufhäuser vorzufinden.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsarten, Erstellungsjahre und Baustile stellt sich das Umfeld vergleichsweise inhomogen dar. Allein die Geschossigkeit verbindet die umliegenden Bebauungen.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage als sehr gut zu bezeichnen. Während in den umgebenden Nebenstraßen vorwiegend kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe sowie eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen vorzufinden sind, befinden sich u.a. entlang der ca. 350m entfernten Tauentzienstraße sowie dem hieran anschließenden Kurfürstendamm teils großflächige Einzelhandelsflächen wie Kaufhäuser, Flagship Stores sowie diverse Fachgeschäfte.

Nächstgelegene, größere Grünfläche ist der kostenpflichtige Zoologische Garten in ca. 700m Entfernung. Der deutlich kleinere Los-Angeles-Platz ist nach lediglich ca. 50m zu erreichen. Ferner ist im Gebiet ein teils intensiver Straßenbaumbestand vorzufinden, der unter anderem die Charakteristik der Umgebung bestimmt. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund dessen innerstädtischer Zentrums Lage gering.

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

Bus	Augsburger Straße	ca. 250 m
U-Bahnhof	Augsburger Straße	ca. 250 m
S- und Fernbahnhof	Zoologischer Garten	ca. 900 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur außerordentlich eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist sehr stark erhöht.

Das Verkehrsgeschehen in der Augsburger Straße ist für innerstädtische Verhältnisse normal. Dieses ist von Anlieger- sowie Parksuchverkehr geprägt.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine wesentlichen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinahme 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 regelmäßig geschnitten und über die Augsburgische Straße erschlossen. Soweit bei der Besichtigung erkennbar, weist dieses keine topografischen Besonderheiten auf.

Aufgrund der Bebauungen des Gebiets wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf der zu bewertenden Fläche wurde mit Schlussabnahme durch die Behörde im Jahr 1961 ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet.

Es handelt sich um eine einseitige Grenzbebauung, die in 6-geschossiger Bauweise zuzüglich Kellergeschoss errichtet wurde.

Jahrgangsbedingt ist von einem reinen Massivbau auszugehen.

Die Fassaden sind lediglich im rückwärtigen Bereich mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer außenliegenden Dämmung mit Deckschicht, versehen. Die straßenseitige Außenwand ist als Putzfassade gestaltet.

Die Erschließung erfolgt über einen von der Straße aus erreichbaren, zentralen Treppenraum. Ferner ist an diesen eine Aufzugsanlage angeschlossen.

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

Die Wärmeversorgung erfolgt gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung über einen Fernwärmeanschluss.

Der großzügige Hofbereich ist von der Straße aus über eine Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses zu erreichen. Hier sind neben Grünflächen zudem befestigte Wege sowie eine Reihe ebenfalls befestigter Stellplätze angelegt. Im Übrigen sind über den Hofbereich keine Angaben möglich, da dieser aufgrund des dortigen Schnees zum Besichtigungszeitpunkt nicht weiter beurteilt werden kann.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit erkennbar, in einem soliden Zustand.

Die Fassaden weisen partiell witterungsbedingte Verschmutzungen auf.

Im Treppenraum waren altersbedingte Gebrauchsspuren erkennbar.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung trocken und staubarm dar. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Übrigen waren außerordentliche Gebrauchsspuren sowie umfangreichere Mängel oder Schäden bei der Begehung nicht erkennbar.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Wohnung Nr.7

Die Wohnung Nr.7 befindet sich im 1.Obergeschoss des Gebäudes, vom Ausgang aus betrachtet Mitte rechts.

Es handelt sich um eine 1,5-Zimmer-Wohnung mit einer separaten, kleineren Küche, einem Badzimmer, einem Flur und einem Balkon. Auf den Grundriss des Aufteilungsplans, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Einstmals war die Einheit als 1-Zimmer-Wohnung konzipiert. Nachträglich wurde durch eine Zwischenwand, die in dem Grundriss dargestellt ist, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, ein Schlafbereich räumlich abgetrennt.

Die Wohnung ist ausschließlich über die straßenseitigen Fenster nach Südwesten belichtet. Innerhalb der Wohnung befinden sich noch die ursprünglichen Holzverbund- sowie Holzkastenfenster.

Die Wohnräume und der Flur sind mit einem Fertigparkettboden versehen.

In der Küche befinden sich beigefarbene Wand- und Bodenfliesen.

Das Badezimmer ist mit einer blauen Einbaubadewanne sowie einem weißen Handwaschbecken und einem ebenfalls weißen Stand-WC mit Druckspüler ausgestattet.

Im Wand- und Bodenbereich befinden sich Fliesenbeläge. Die dortigen Leitungen wurden überwiegend vor den Wänden verlegt und erscheinen älteren Datums. Die Belichtung des Badezimmers erfolgt über einen Streifen Glasbausteine im oberen Bereich der Trennwand zur Küche. Eine

Möglichkeit der natürlichen Belüftung besteht nicht. Im Bereich des Balkons wurde ein heller Mosaikboden verlegt.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem soliden bis leicht unterdurchschnittlichen Zustand. Wände und Böden weisen partiell deutlichere Gebrauchsspuren auf. Die Fenster zeigen teils bereichsweise witterungsbedingte Schädigungen und bedürfen einer Überarbeitung. Das Balkongeländer korrodiert. Zudem ist die dauerelastische Verfürgung der Badewanne nicht fachgerecht nachgebessert worden.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht	1961
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 22.03.2024	1.245 m²
Wohnfläche	
gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 14.05.1981 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	43,17m²
Vertragszustand	
gemäß vorliegendem Mietvertrag sowie Angabe des Bewohners bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß vorliegendem Mietvertrag sowie Angabe des Bewohners bei der Besichtigung die Höhe der Netto-/Kaltmiete ist nicht bekannt <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	brutto/warm 490,00€
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.03.2024	219,00 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.03.2024	185.678,61€
Sonderumlage	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.11.2023	aktuell beschlossen
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.03.2024	Fernwärme
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 14.05.1981 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 28.07.1981 wurden eingesehen. Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 23 Wohnungseigentume aufgeteilt. Gewerbeeinheiten befinden sich nicht innerhalb der Anlage. Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.04.1981. Der das Bewertungsobjekt betreffende Aufteilungsplan jener Bescheinigung liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Die Kellerräume sind nicht explizit als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht ausgewiesen und stehen somit im Gemeinschaftseigentum.

Auch an den Hofstellplätzen wurden keine Sondernutzungsrechte begründet. Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 25.03.2024 sind diese Bestandteil des Gemeinschaftseigentums und können von den Bewohner angemietet werden.

Allerdings sieht die Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht zugunsten der Wohnung Nr.17 an 2 Garagen im Hof vor. Tatsächlich existieren diese jedoch nicht.

Ferner heißt es in der Teilungserklärung: „Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die im Keller befindlichen Trockenräume sowie die Waschküche zu benutzen... gleiches gilt für Kraftfahrzeugabstellplätze, soweit solche auf dem Grundstück vorhanden sind...“.

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

2.6 Mietverhältnisse

Zur Bewertung lag der Mietvertrag des Bewertungsobjekts vor.
Hiernach ist die zu bewertende Wohnung seit dem 01.06.2007 an den derzeitigen Bewohner vermietet.

Es handelt sich um ein unbefristetes Wohnungsmietverhältnis.

Die aktuelle Miethöhe entspricht gemäß Angabe des Bewohners dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert und ist mit jener des Mietvertrages identisch. Mieterhöhungen sind laut dessen Aussage seit Mietvertragsbeginn noch nicht vorgenommen worden.

Es handelt sich hierbei um eine Brutto-/Warmmiete. Betriebskosten sind nicht ausgewiesen. Die Höhe der Netto-/Kaltmiete ist nicht bekannt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Der vorliegende Mietvertrag weist keine geförderte Miete oder die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 25.03.2024 sind zudem keine Förderungen beantragt. Ferner sind dieser keine Wohnungsbindungen bekannt.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 14.05.1981 entnommen. Diese ist dort als „Gesamtfläche“ benannt.

Der Wert stimmt mit der Summe der Flächenangaben der Einzelräume überein, wie sie im Aufteilungsplan genannt sind. Auch im Mietvertrag ist der Wert aufgeführt.

Zudem wurde die Wohnfläche auf Grundlage der vermaßten Ursprungsplanung von 1960 ermittelt und bestätigte die Angabe in der Teilungserklärung der Größenordnung nach.

Diese wird insofern 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 23.03.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 08.12.1986 festgesetzten Bebauungsplans VII-B.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück ein „Mischgebiet“ vor.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich einer Baustufe V/3 mit 5 Obergeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5. 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 23.03.2024 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 die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 15.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind der Behörde das Bewertungsobjekt betreffend keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bekannt.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 14.11.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.8 im Baulastenkataster der Behörde geführt.

Hiernach stehen insgesamt 7 Hofstellplätze auf dem Bewertungsgrundstück „zugunsten der Gaststätte im Vorderhaus des Grundstücks... Augsburgs Straße 21 zur Verfügung“. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die in der Baulast beziehungsweise dem dazugehörigen Lageplan festgeschriebenen Stellplätze an dem dort bezeichneten Ort tatsächlich nicht zur Verfügung stehen. Vielmehr wurden die Hofstellplätze anderweitig angeordnet.

Der Eintrag geht nicht gesondert in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass ein fiktiver Käufer hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert. Schließlich ist der Umstand von diesem nicht unmittelbar wahrnehmbar, zumal sich die zu bewertende Einheit ausschließlich zur Straße orientiert.

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 02.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 08.11.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.17686 im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Ursächlich hierfür sind eine zwischen 1922 bis mindestens 1951 auf dem Grundstück befindliche Tankstelle sowie Trümmerschutt.

Ferner lag zur Bewertung ein Altlastengutachten des Ingenieurbüros Möckel vom 02.03.2024 vor. Hiernach wurden auf dem Grundstück insgesamt 6 Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5m zur Entnahme von Bodenproben vorgenommen. Diese haben unter anderem stark erhöhte Konzentrationen von Schwermetallen ergeben.

Zur Untersuchung weitergehender Belastungen wären weitere Bodenuntersuchungen sowie die Errichtung und Beprobung einer temporären Grundwassermessstelle erforderlich. Hierfür sind gemäß dem vorgenannten Altlastengutachten Kosten von ca. 3.500,00€ zzgl. USt. zu veranschlagen. Je nach Untersuchungsergebnis ergeben sich Kosten für einen Bodenaustausch von rd. 11.000,00€ bis 29.000,00€ zzgl. USt. sowie 10.000,00€ zzgl. USt. für die Beseitigung und Wiederherstellung des vorhandenen Bewuchses.

Mithin ergeben sich maximale Gesamtkosten von netto 42.500,00€ zzgl. USt., mithin rd. 50.000,00€. Hierauf entfallen auf die zu bewertende Wohnung entsprechend des Miteigentumsanteils von 3.180/100.000 somit rund 1.600,00€.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Marktteilnehmer, dessen Verhalten hier abgebildet wird, bei seiner Kaufpreisfindung den maximalen Betrag für die Bodensanierung berücksichtigen wird. Zudem verbleibt dem Objekt ein so genannter merkantiler Minderwert. Es handelt sich hierbei um jene Wertminderung, die dadurch entsteht, dass ein Marktteilnehmer auch nach vollständiger Beseitigung der Bodenverunreinigung das Bewertungsobjekt mit dem Umstand verbindet, ohne dass hierfür objektive Gründe vorliegen.

Der Sachverhalt der Bodenverunreinigungen geht insofern mit einem pauschalen, erhöhten Abschlag von 1.800,00€ in die nachfolgenden Berechnungen ein.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Andreas Enge Grundbesitzverwaltung GmbH, Unter den Eichen 108a, 12203 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 weiterhin 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	16.01.2023 – 16.01.2024	16.01.2024
Ortsteile	Charlottenburg, Wilmersdorf	Charlottenburg
Wohnlage	gut	gut
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse)	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss (nicht Dachgeschoss, Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain)	1.Obergeschoss
Baujahr	1950-1979	1961
Vertragszustand	vermietet	vermietet

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 jeweiligen 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 mit einem Aufschlag versehen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Kauffälle befinden sich unmittelbar an einer Grün- oder einer Wasserfläche. Da der Umstand ebenfalls eine besondere Lageeigenschaft darstellt, erfolgt auf jene Kauffälle ein gesonderter Abschlag.

Konjunkturelle Entwicklung

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.

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 einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch 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 Kaufpreise von 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 Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreisrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -5% zwischen 2022 und 2023 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 5%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.

Hofstellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich einige Hofstellplätze. 7 Stück derselben sind von einem Dritten nutzbar. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Baulasten“ wird verwiesen.

Die verbleibenden Stellplätze sind den Sondereigentümern der Anlage nicht explizit zugeordnet.

Es ist bekannt, dass 5 der 35 Kauffälle über ein Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht an einem offenen Stellplatz, einer Einzelgarage oder einem Einstellplatz in einer Sammelgarage verfügen. Für die verbleibenden 30 Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass zu diesen möglicherweise nicht ebenfalls ein Stellplatz gehört.

Bei der Bewertung geht der Umstand der gemeinschaftlichen Hofstellplätze des Bewertungsobjekts nicht gesondert in die Vergleichswertermittlung ein.

Schließlich sind die Nutzung eines Tiefgarageneinstellplatzes oder sogar einer separaten Garage deutlich höher einzustufen, als die Nutzung eines offenen Stellplatzes. Dies ist umso mehr der Fall, als dass im Fall des Bewertungsobjekts eine dinglich über das Grundbuch gesicherte Zuordnung tatsächlich nicht besteht und die Stellplätze zudem angemietet werden müssen.

Dem steht gegenüber, dass davon auszugehen ist, dass eine Reihe von Vergleichswohnungen über gar keine Möglichkeit verfügt, auf deren Grundstück ein Fahrzeug abzustellen.

Insofern wird, unter Abwägung der wertmindernden und werterhöhenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf einen Zuschlag für die Hofstellplätze des Bewertungsobjekts verzichtet.

Wohnungszustand und Miethöhe

Wie unter dem Punkt „Objektsbeschreibung“ erwähnt, befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

Hinzu kommt, dass der Bewohner einen vergleichsweise sehr niedrigen Mietzins zahlt, der seit Abschluss des Mietvertrages noch nie erhöht wurde.

Die vorgenannten Umstände gehen in Form eines gesonderten Abschlags in die Bewertung ein.

Altlasten

Ferner erfolgt ein Abschlag aufgrund der auf dem Grundstück befindlichen Altlasten. Auf die Ausführungen unter „Bodenverunreinigungen“ wird verwiesen.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.7 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 170.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer stark nachgefragten, laut Mietspiegel „guten“ sowie sehr zentralen Wohnlage.

Die Erschließung und Versorgung sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hierdurch in überdurchschnittlichem Umfang und Qualität gegeben.

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

Das Baujahr der Anlage des Bewertungsobjekts ist am Markt weniger nachgefragt.

Schließlich ist die zu bewertende Wohnung vermietet und bietet sich insofern nicht oder nicht unmittelbar zur Eigennutzung an.

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

Verkehrswert von 170.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Andreas Enge Grundbesitzverwaltung GmbH, Unter den Eichen 108a, 12203 Berlin. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 219,00 €.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch kein Pächter vorhanden. Dessen Name wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 29. März 2024

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl.-Ing. U.Schäfer

