



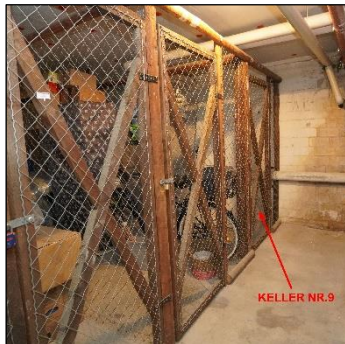
DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.9** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 58,67m² angesetzte Wohnfläche, mit Kellerraum, vermietet, nebst Sondernutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz Nr.2, vermietet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **1.596m² Grundstücksfläche**



Kastanienallee 14, 14050 Berlin-Westend

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 81/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
210.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
22.12.2023



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 Ergänzungsbewilligungen	7
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	8
2.10 Denkmalschutz	8
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	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Kastanienallee 14, 14050 Berlin-Westend, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.9 bezeichneten Wohnung nebst Keller sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz Nr.2 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 18.12.2023 ab 14.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenraum sowie Teilflächen des Kellergeschosses und die Außenanlagen einschließlich dem PKW-Einstellplatz Nr.2 begangen. Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung sowie zum Kellerraum Nr.9 wurde nicht gewährt.

Am 22.12.2023 ab 14.00h fand eine weitere Besichtigung statt. Hierbei wurden die zu bewertende Wohnung und der dazugehörige Kellerraum begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 30.08.2023)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 19711

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 41/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Kastanienallee 14

Gemarkung: Charlottenburg

Flur: 9

Flurstück: 399/4

Größe: 1.596 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.9 bezeichneten Wohnung mit Kellerraum...

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 6. Juli 1983 und 25. Oktober 1983 Bezug genommen...

Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz Nr.2 verbunden. Gemäß Bewilligung vom 21. April 1986...

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 Westend.

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 14050 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2023 mit 3.652,00 €/mtl. leicht 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 Dezember 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. Der Berliner Gutachterausschuss ordnet das Bewertungsobjekt als „sehr gute“ Wohnlage ein.

Die Umgebung ist von einer offenen Bauweise geprägt. Hierbei bestimmen Geschosswohnungsbauten sowie villenartige Gebäude maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Diese wurden überwiegend in den Jahren bis 1919 errichtet. Aber auch einige Nachkriegsbauten sowie reine Neubauten sind in der Umgebung vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist als sehr gut zu bezeichnen. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Vielzahl von Versorgungseinrichtungen wie kleineren Geschäften, Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen entlang der lediglich ca. 100m entfernten Reichsstraße. Eine Schule befindet sich direkt nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend.

Nächstgelegene, kleinere Grünflächen sind der Branitzer Platz in ca. 350m sowie der Fürstenplatz in ca. 550m Entfernung. Die privaten Freiflächen sind überwiegend intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet. Ferner ist im Gebiet ein teils intensiver Straßenbaumbestand vorzufinden, der unter anderem die Charakteristik der Umgebung bestimmt.

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

Bus	Reichsstraße	ca. 100 m
U-Bahnhof	Theodor-Heuss-Platz	ca. 400 m
S-Bahnhof	Heerstraße	ca. 1.000 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist leicht erhöht.

Das Verkehrsgeschehen in der Kastanienallee als Anwohnerstraße ist indes vergleichsweise gering. Aufgrund des Käuferaufkommens in der Reichsstraße ist auch auf Höhe des Bewertungsobjekts ein gewisser Parksuchverkehr zu verzeichnen.

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 regelmäßig geschnitten und über die Kastanienallee erschlossen. Dieses fällt zur straßenabgewandten Seite leicht ab.

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

Auf der zu bewertenden Fläche wurden mit Schlussabnahme durch die Behörde im Jahr 1969 ein Wohnhausblock mit rückwärtiger Garagenzeile errichtet.

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

Es handelt sich um eine einseitige Grenzbebauung, die in 5-geschossiger Bauweise zuzüglich Kellergeschoss errichtet wurde. Die vorgenannte Garagenzeile befindet sich als eingeschossiger Gebäuderiegel im hofseitigen Teil des Grundstücks.

Jahgangsbedingt ist von Massivbauten auszugehen.

Die Fassaden sind lediglich im Giebelbereich mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer außenliegenden Dämmung mit Deckschicht, versehen. Im Übrigen sind die Außenwände 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 vom 23.10.2023 über eine Ölzentralheizungsanlage.

Die Freiflächen des Bewertungsobjekts bestehen aus einem straßenseitigen Vorgartenstreifen, einer seitlichen Hofzufahrt sowie einer rückwärtigen Hoffläche.

Diese sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

Hofseitig befindet sich ein großflächig befestigter Bereich, der als Rangierfläche zum Erreichen der dortigen Garagen dient. Ferner sind hier eine Reihe von Außenstellplätzen untergebracht.

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

Die Fassaden weisen partiell witterungsbedingte Verschmutzungen auf.

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

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

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.09.2023 hat die Gemeinschaft eine Dämmung der Kellerdecke und Heizungsrohre mit einem Kostenrahmen von 30.000,00€ beschlossen.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Wohnung Nr.9 nebst Keller Nr.9 und PKW-Einstellplatz Nr.2

Die Wohnung Nr.9 befindet sich im 1.Obergeschoss des Gebäudes, vom Aufgang aus betrachtet links.

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

Die Wohnung ist über die straßenseitigen Fenster nach Osten belichtet. Lediglich das Badezimmer verfügt über ein Fenster nach Norden.

Aufgrund dem von der Wohnung aus möglichen, relativen Weitblick sowie deren Fensterflächenanteil verfügt diese über eine hinreichende Belichtung.

Die beiden Wohnräume sind mit einem Laminat- sowie einem Teppichboden ausgestattet. In der Küche befindet sich ein PVC-Belag.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten sowie einem Handwaschbecken ausgestattet. Alle Objekte sind in Weiß gehalten.

Im Bodenbereich befindet sich ein mittelbrauner Fliesenbelag, während die Wände ca. zargenhoch mit weißen Wandfliesen sowie einer umlaufenden, mittelbraunen Bordüre gestaltet sind.

Die Wohnung verfügt über die originalen Holzverbundfenster. Lediglich im Badezimmer wurde ein neueres Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorgefunden.

Die Ausstattung der Küche ist Mietereigentum. Auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ wird verwiesen.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnungen in einem durch die Bewohnerin hinreichend gepflegten Zustand.

Außerordentliche Mängel oder Schäden wurden nicht vorgefunden.

Der Kellerraum Nr.9 ist über den gleichen Ausgang erschlossen, über den auch die Wohnung Nr.9 zu erreichen ist. Ferner besteht eine Verbindung zwischen der Wohnung im 1.Obergeschoss und dem Kellergeschoss über eine Aufzugsanlage, die bis in den Keller führt.

Bei dem Kellerraum Nr.9 handelt es sich um einen mit einer Holzkonstruktion sowie einem Maschendraht abgetrennten Raum, der separat verschließbar ist. Dieser ist vom Kellerflur aus einsehbar.

Im Übrigen weist der Kellerraum keine Besonderheiten auf.

Der PKW-Einstellplatz Nr.2 ist von der Straße aus über eine seitliche Durchfahrt zu erreichen und befindet sich nahe der westlichen Grundstücksgrenze im Hof. Eine Schranke nahe der Straße verhindert eine Zufahrt durch Dritte.

Es handelt sich um einen befestigten Stellplatz ohne weiteren Witterungsschutz oder räumliche Abtrennungen.

Aufgrund der vergleichsweise großzügig gestalteten Hoffläche ist dieser ohne größeren Rangieraufwand zu erreichen.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht **1969**

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 13.01.2024 **1.596 m²**

Wohnfläche

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 06.07.1983 **58,67m²**
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

Wohnung Nr.9 **vermietet**
PKW-Einstellplatz Nr.2 **Vermietungsstand nicht bekannt**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

Wohnung Nr.9
gemäß persönlicher Angabe der Bewohnerin bei der Besichtigung **brutto/warm 623,00 €**
Die Netto-/Kaltmiete wurde von der Mieterin nicht benannt.

PKW-Einstellplatz Nr.2 **nicht bekannt**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.10.2023 **267,54 €**

Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.10.2023 per 31.12.2022 **rd.90.000,00€**

Sonderumlage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.10.2023 **aktuell keine**

Heizsystem

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.10.2023 **Ölzentral**

Energiepass

verbrauchsorientiert **liegt vor**

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 06.07.1983 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 25.10.1983 und 21.04.1986 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 25 Wohnungseigentume sowie 10 Teileigentume, bestehend aus den hofseitigen Garagen, aufgeteilt.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.07.1983. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Aufteilungspläne jener Bescheinigung liegen als Anlage bei.

Die Kellerräume stehen im Wesentlichen im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungen. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 9 ist hierbei der Keller Nr. 9 zugeordnet.

Die offenen Hofstellplätze sind indes als Sondernutzungsrecht einzelnen Wohnungen zugewiesen. Der zu bewertenden Wohnung Nr. 9 steht hierbei das Nutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz Nr.2 zu. Die Lage desselben ist dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Plan zu entnehmen, der eine Anlage zur Teilungserklärung vom 06.07.1983 darstellt.

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

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe der Bewohnerin der Wohnung Nr.9 sowie laut einem von dieser vorgelegten Mietvertrag ist die zu bewertende Einheit seit dem 01.09.2003 an diese vermietet.

Mietgegenstand sind die zu bewertende 2-Zimmer-Wohnung sowie ein nicht näher beschriebener Kellerraum.

Es handelt sich um ein unbefristetes Wohnungsmietverhältnis.

Eine Ergänzung zum Mietvertrag vom 04.10.2017 sieht einen Austausch der zum Vertragsabschluss offensichtlich vorhandenen Einbauküche gegen eine „neue maßgerechte Küche auf Kosten der Mieterin“ vor. „Die Küche bleibt Eigentum der Mieterin und kann bei einem eventuellen Auszug mitgenommen werden. Evtl. Reparaturkosten (ausgenommen Durchlauferhitzer) trägt die Besitzerin, d.h. Mieterin. Es besteht kein Anspruch des Vermieters bei einem evtl. Auszug auf den Einbau einer neuen Küche“.

Die Miethöhe beläuft sich laut Angabe der Bewohnerin auf den unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert. Ein schriftlicher Nachweis hierzu wurde weder von der Mieterin noch vom Eigentümer erbracht.

Ferner liegen keine Kenntnisse zu einer eventuellen Vermietung des Stellplatzes Nr.2 vor.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.10.2023 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 „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 06.07.1983 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt.

Der Wert stimmt zudem, zumindest der Größenordnung nach, mit einer überschlägigen Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan sowie der Wohnflächenangabe im Mietvertrag überein.

Die Angabe aus der Teilungserklärung 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 14.01.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit einer Baustufe IV/3 mit 4 Obergeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,2.

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 14.01.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal der nördlich angrenzenden Reinhold-Otto-Grundschule sowie dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gebäude der Kastanienallee 29 (s. Flurkarte als Anlage zu diesem Gutachten) ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 25.10.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 16.10.2023 (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, 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 Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 16.10.2023 (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 bis zum 31.12.2023 die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr. 9, 14059 Berlin. Ab dem 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 wurde die Aspekt Immobilien GmbH, Eschenallee 33, 14050 Berlin von der Eigentümergemeinschaft zum WEG-Verwalter gewählt.

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	01.01.2022 – 22.12.2023	22.12.2023
Ortsteile	Charlottenburg-Wilmersdorf	Charlottenburg-Wilmersdorf
Wohnlage	sehr gut, jedoch ohne Grunewald	sehr gut
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse)	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss (nicht Dachgeschoss, Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain)	1.Obergeschoss
Baujahr	1950-1979	1969
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 Anpassungen, wie etwa aufgrund einer Angrenzung von Vergleichswohnungen an eine Grünfläche, sind nicht erforderlich, da der Umstand auf keinen der Kauffälle zutrifft.

Konjunkturelle Anpassung

Ferner ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

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

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

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

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

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des 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.

Zuordnung eines Stellplatzes

Es ist bekannt, dass 3 der 12 Kauffälle über ein Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht an einem offenen Stellplatz oder einem Einstellplatz in einer Sammelgarage verfügen. Für die verbleibenden 9 Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass zu diesen möglicherweise nicht ebenfalls ein Stellplatz gehört.

Bei der Bewertung wird jedoch von der Annahme ausgegangen, dass nicht alle Vergleichsobjekte mit einem Stellplatz ausgestattet sind, weshalb sich ein etwas zu geringerer Mittelwert der Vergleichskaufpreise gegenüber dem Bewertungsobjekt ergibt.

Insofern wird zur Berücksichtigung des Umstandes, dass der zu bewertenden Wohnung ein Stellplatz zugeordnet ist, ein gesonderter Aufschlag erforderlich.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.9 sowie des Sondernutzungsrechts an dem PKW-Einstellplatz Nr.2 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen 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 210.000,00 €

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 Angabe des Gutachterausschusses „sehr guten“ Wohnlage.

Die Erschließung und Versorgung ist durch die nahe gelegene Reichsstraße sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in überdurchschnittlichem Umfang und Qualität gegeben.

Ferner dürfte der zum Objekt gehörige PKW-Einstellplatz Nr.2 für eine größere Zahl fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, von Interesse sein.

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.

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

Schließlich ist die zu bewertende Wohnung vermietet, was insbesondere aufgrund der „sehr guten“ Wohnlage eine deutliche Wertminderung darstellt.

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

Verkehrswert von 210.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist bis zum 31.12.2023 die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr. 9, 14059 Berlin. Ab dem 01.01.2024 ist die Aspekt Immobilien GmbH, Eschenallee 33, 14050 Berlin als Verwalter bestellt. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 267,54 €.
- c) Es ist eine Mieterin, jedoch kein Pächter vorhanden. Deren Namen wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 18. Januar 2024


Dipl.-Ing. U. Schäfer