

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Charlottenburg Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
---	---



AZ: 70 K 47/22
1.491/100.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch von Wilmersdorf Blatt 16572
am Grundstück
Markgraf-Albrecht-Straße 11-12
10711 Berlin
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 2 mit Keller
erstellt am: 07.03.2023

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 27.02.2023 ermittelt mit rd.

162.000,00 €

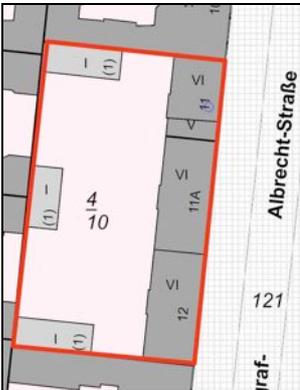
<u>Wohnfläche:</u>	ca. 33,79 m ²
<u>postalische Anschrift:</u>	Markgraf-Albrecht-Straße 11, 10711 Berlin
<u>Vertragszustand:</u>	vermietet, Mietbeginn: 06/1977
<u>Nettokaltmiete:</u>	235,20 €/Monat, BK/HK-VZ: rd. 120,00 €/Monat
<u>Lage:</u>	ruhige Lage in Halensee, sehr gute Infrastruktur, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Kurzbeschreibung GE:</u>	bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Bebauung, 6-geschossige Wohnzeile mit 3 Aufgängen und Durchfahrt zum Hof, unterkellert, Hof mit Pkw-Stellplätzen, Gebäude ist instandgehalten um 1960
<u>Baujahr:</u>	
<u>Kurzbeschreibung Wohnung 2:</u>	ein Wohnraum mit Balkon, Flur, Küche und Bad jeweils mit Fenster, gelegen im 1. OG rechts (vom Treppenlauf aus gesehen), zugehöriger Keller Nr. 2 abgewohnt, umfassend sanierungsbedürftig
<u>Bauzustand WE 2:</u>	

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 12 Fotos.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung ohne Fotoanlage -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Markgraf-Albrecht-Straße 11-12, 10711 Berlin Sondereigentum an der WE 2 mit Keller</p> <p>Miteigentumsanteil 1.491/100.000 Grundbuch von Wilmersdorf, Blatt 16572 kein Sondernutzungsrecht zugeordnet</p> <p>postalische Anschrift Markgraf-Albrecht-Straße 11, 10711 Berlin</p> <p>Vertragszustand unbefristet vermietet, Mietbeginn: ca. 06/1977 Nettokaltmiete: 235,20 €</p> <p>Wohnlage: gut gemäß Mietspiegel Wertermittlungsstichtag: 27.02.2023</p>
<p>Ansicht Markgraf-Albrecht-Straße</p> 	<p>Gemeinschaftseigentum</p> <p>Baujahr: um 1960 kein Denkmalschutz</p> <p>Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Geschossen, als „Zweispänner“ konzipiert, unterkellert, 3 Hausaufgänge, zentrale Heizung, dezentrale WW-Versorgung, Gasanschluss in den Wohnungen, eine Durchfahrt zum Hof, Pkw-Stellplätze im Hof, guter Bauzustand, instand gehalten</p>
<p>Hofansicht</p> 	<p>Sondereigentum Nr. 2 Wohnfläche gemäß TE: 33,79 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage im 1. OG rechts (vom Treppenlauf aus gesehen) - Aufteilung: ein Wohnraum, Balkon, Küche und Bad jeweils mit Fenster und ein Flur - zur Wohnung gehört ein Keller (Nr. 2) - WW-Bereitung mit Gasdurchlauferhitzer - Gasherd <p>Kurzbeschreibung Die Wohnung ist abgewohnt mit starken Gebrauchsspuren. Im Bad ist ein Feuchteschaden im Deckenbereich sichtbar. Eine umfassende Modernisierung (Küche und Bad) und Renovierung ist notwendig.</p>
<p>Umgebungsbebauung mit Blick zum Kudamm</p>  <p>Grundriss der Wohnung 2</p>	 <p>Flurkarte - Ausschnitt -</p>

Verkehrswert: rd. 162.000,00 €

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Baubehördliche Beschränkungen	
2.2	Verkehrs- und Geschäftsfrage des Objekts	8
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	10
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	12
	- etwaige Reparaturen	
	- etwaige Bauauflagen	
	- etwaiger Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Bodenwert	14
3.3	Vergleichswertermittlung	14
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	18
3.5	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes	19
4.	Anlagen	20
4.1	Auszug aus der Flurkarte	20
4.2	Grundrisse	21
4.3	Literaturverzeichnis	25
4.4	Fotodokumentation	26

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	1.491/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Markgraf-Albrecht-Straße 11-12, 10711 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nummer 2 und Keller
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	27.02.2023
Ortstermin:	27.02.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	- Herr XXX (Mieter) - Frau Plaul, Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude, innen und außen - Außenanlagen - Keller - Wohnung Nr. 2
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin online) - Auszug Kaufpreissammlung (GAA Berlin online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online-Auskunft zur Stadtplanung

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1. Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im: Grundbuch von Wilmersdorf
Amtsgericht: Charlottenburg
Grundbuch: Blatt 16572

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Wilmersdorf, Flur 5

1.491/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 4/10 1.732 m² Gebäude- und Freifläche Markgraf-Albrecht-Straße 11-12

verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung und dem zugehörigen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.11.1987 und Änderung vom 01.12.1987 mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Keller Nr. 2.

Abteilung I:
Eigentümer: 4/ XXX

Abteilung II 4/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 07.12.2022

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.
Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 02.11.1987 und Änderung zur Teilungserklärung vom 01.12.1987 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

45 Wohneinheiten mit den Nummern: 1 bis 45

45 Keller mit jeweils gleicher Nummer den Wohnungen zugeordnet

14 Teileigentumseinheiten (Garagen) mit den Nummern 46 bis 59

Sondernutzungsrechte an 8 Kfz-Stellplätzen mit den Nummern S 1 bis S 8 sind verschiedenen Wohnungen in der Teilungserklärung zugeordnet.

Der Wohnung 2 wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 30.01.2023 in der Akte der SV).

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz (online-Auskunft aus der Denkmaldatenbank vom 21.02.2023).



Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. In den Akten ist eine Baugenehmigung Nr. 1790 vom 07.11.1958 vorhanden.

Baubehördliche Beschränkungen:

Baubehördliche Beschränkungen, über die stadtplanerischen Festlegungen hinaus, sind nicht aktenkundig geworden.

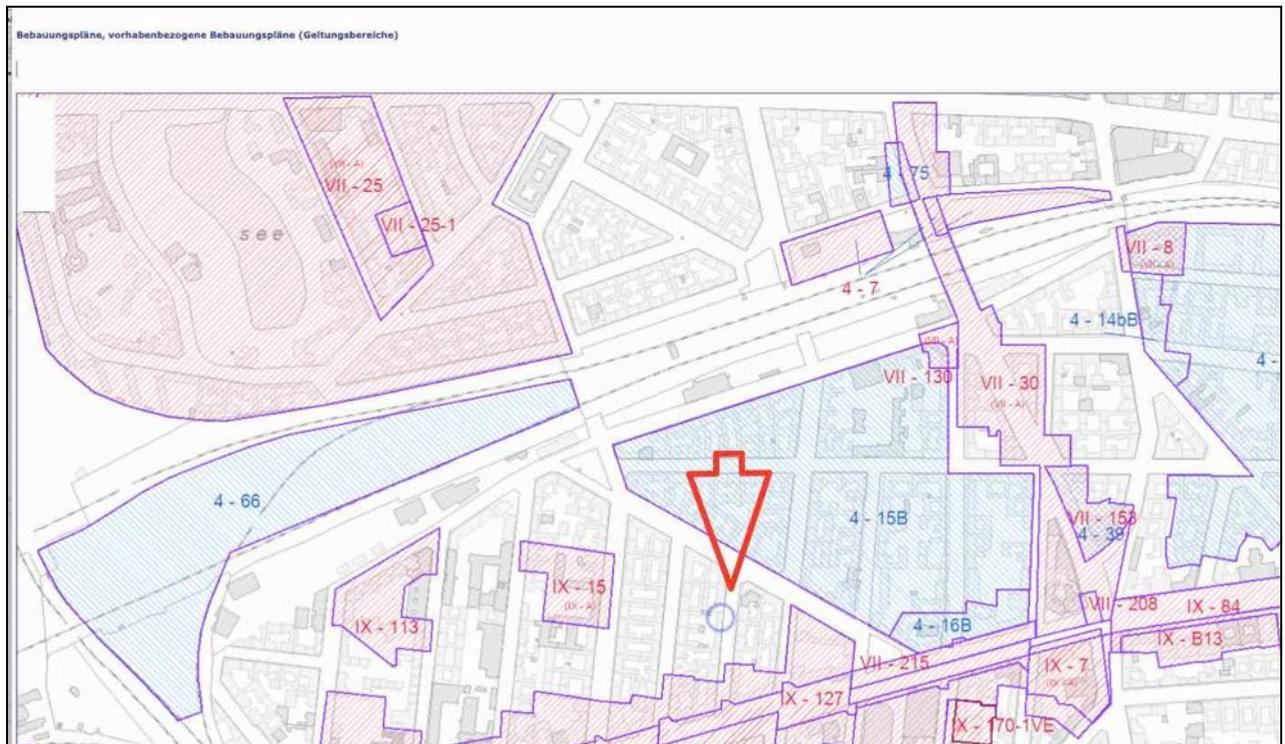
Stadtplanerische Festlegungen:

Das Grundstück liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Gemäß Flächennutzungsplan (aktuelle Arbeitskarte) liegt es im allgemeinen Wohngebiet W 1 mit einer GFZ über 1,5. Das Grundstück liegt weiterhin nicht im Geltungsbereich einer sozialen Stadt-, einer Erhaltungsverordnung oder eines Entwicklungs-, Stadtumbau-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Umlegungsgebietes. Städtebauliche Verträge existieren nicht (online Auskunft vom Geoportal Berlin). Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Umweltzone.

Flächennutzungsplan



Bebauungsplan



2.2 Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts

Lagebeschreibung

Makrolage

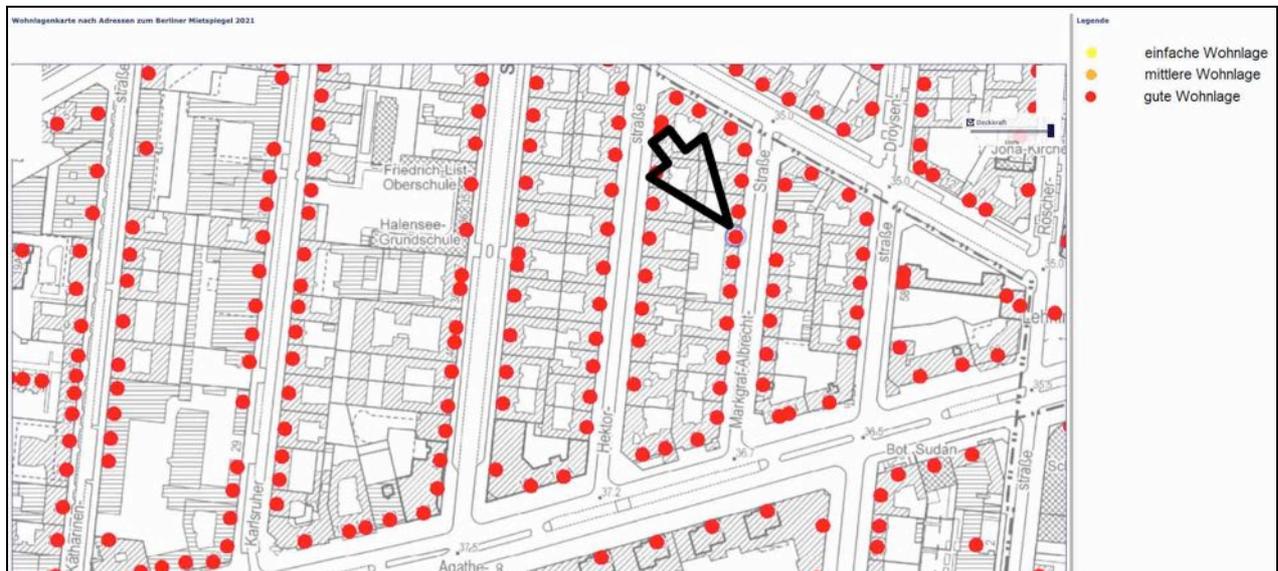
Ort und Einwohnerzahl	Berlin, ca. 3.677.472 Mio. Einwohner (Stand 31.12. 2021)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf im Ortsteil Halensee
Flughäfen in Berlin	BER

Bevölkerungsstruktur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Einwohner	ca. 333.998 (Stand 31.12.2021)
davon in Wilmersdorf	ca. 99.688 (Stand 31.12.2021)
davon in Halensee	ca. 15.316 (Stand 31.12.2021)

Der Bezirk ist in 7 Ortsteile aufgeteilt.

Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



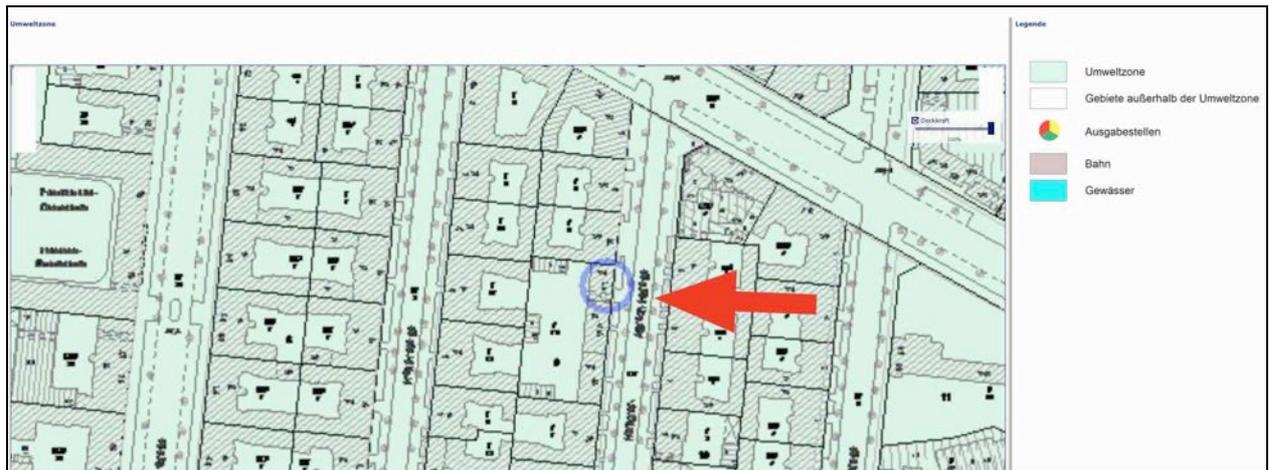
Mikrolage (innerörtliche Lage)

Das Bewertungsobjekt ist in Halensee an der Grenze zu Wilmersdorf, im Südosten des Bezirks gelegen. Halensee ist der kleinste Ortsteil des Bezirks. Wilmersdorf und Halensee sind urbane Ortsteile mit verdichteter Bebauung und zugleich begrünten Bereichen in offener Bebauung mit sehr guter Infrastruktur. Die Markgraf-Albrecht-Straße ist zwar eine Durchgangsstraße, hat jedoch wenig Verkehr zu verzeichnen. Die Bebauung in der direkten Umgebung besteht im wesentlichen aus geschlossener, gut sanierter oder neu erstellter Wohnbebauung mit überwiegend 5 bis 6 Geschossen. Gelegen ist das Bewertungsgrundstück in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm (ca. 3 Minuten zu Fuß) im Bereich zwischen Lehniner Platz und Agathe-Lasch-Platz.

Verkehrsanbindung

In ca. 1,5 km Entfernung erreicht man den Stadtring A 100 (Auffahrt z. B. Kurfürstendamm).

City West	ca. 15 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)
U-Bahn	U-Bahnhof Adenauer Platz in ca. 750 m Entfernung
Bus	ca. 300 m entfernt (Lehniner Platz/Schaubühne)
S-Bahn	S-Bahnhof Charlottenburg ca. 850 m, S-Bahnhof Halensee ca. 6 Minuten mit der BVG



Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb einer Umweltzone.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine vielseitige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Grundschulen, weiterführenden Schulen, Ärzten, Apotheken und Kindereinrichtungen.

Immissionen:

Immissionen gem. Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm (Tag, Abend, Nacht) ≤ 45 dB(A). Die Lärmbelastung ist als niedrig einzustufen.



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Auf dem Bewertungsgrundstück Markgraf-Albrecht-Straße 11-12 wurde ein sechsgeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit Parkmöglichkeiten im Hof errichtet. Die Erschließung der 5 Obergeschosse erfolgt über das Treppenhaus mit Aufzug. Im Bereich der Straßenfassaden sind ab dem 1. Obergeschoss leicht in die Fassade eingerückte Balkone angeordnet. Die Fassaden sind im Stil der 60er Jahre schlicht gestaltet. Es gibt 3 Hausaufgänge (Nr. 11, 11a und 12) und eine Hausdurchfahrt zum Hof. Im Hof sind 14 Einzelgaragen (TE), 10 offene Pkw-Stellplätze (SNR), Standplätze für Fahrräder und ein Standort für Müllbehälter vorhanden.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das gesamte Objekt zu Wohnzwecken genutzt. Es ist aufgeteilt in 45 Wohneinheiten.

Baujahr: um 1960

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand:

Das Gebäude weist eine solide Bauweise auf und ist bezüglich des Bauzustandes als modernisiert und gut gewartet einzustufen. Das Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Energiepass:

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken (übliche Bauweise im Baujahr)
Dach:	flaches Satteldach
Fassade:	Straßenfassade verklindert mit Balkonen, Hoffassade geputzt
Treppenhaus:	Stahlbetontreppe, Stufen und Podeste mit Terrazzobelag mit hochwertigen Stoßkanten, Handlauf, Aufzug
Fenster:	verschiedene Fenster (Isolierverglasung, Verbundfenster)
Türen:	überwiegend aus der Entstehungszeit des Gebäudes
Keller:	Mieterkeller mit Holzabtrennung, Estrichboden

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung: zentrale Heizung, dezentrale WW-Bereitung

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis

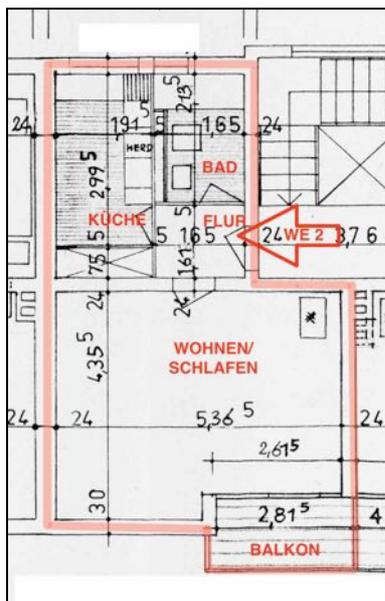
Vertragsverhältnis:	unbefristet vermietet, Mietbeginn: ca. Juni 1977 (nach Angabe des Mieters)
Wohnfläche:	33,79 m ² gemäß Teilungserklärung
Bruttowarmmiete:	rd. 355 € (Mietanpassung vom 01.10.2017 wurde vorgelegt) davon Kaltmiete: rd. 235 €; BKV/HKV: rd. 120 €
Wohngeld:	konnte nicht ermittelt werden

Der Wohnung 2 ist ein Keller zur Nutzung zugeordnet (Sondereigentum)

Beschreibung der Wohnung 2

Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage des Aufteilungsplans zur Teilungserklärung und der Inaugenscheinnahme. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts (vom Treppenlauf aus gesehen) im Hausaufgang Nummer 11.

Die Wohnung gliedert sich in einen Wohnraum mit Balkon zur Straße in Richtung Ost, Küche und Bad mit Fenster zum Hof in Richtung West sowie einen Flur.



Raum für Wohnen und Schlafen:	zur Straße gelegen, Zugang zum Balkon, Holzverbundfenster und Balkontür mit Verbundglas
Küche:	zum Hof gelegen, Verbundfenster, Ausstattung mit Gasdurchlauferhitzer und Gasherd
Bad:	zum Hof gelegen, Verbundfenster, Ausstattung mit Wanne, Handwaschbecken, WC, WM-Anschluss, Wandfliesen ca. 1,50 m hoch, Bodenfliesen Feuchteschaden im Deckenbereich
Flur:	Erschließung aller Räume

Die gesamte Wohnung ist ungepflegt. Die Ausstattung stammt aus der Entstehungszeit des Gebäudes und ist nicht zeitgemäß. Eine komplette Sanierung und Renovierung der Wohnung ist erforderlich.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist am Gemeinschaftseigentum zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden.

Weitere Angaben zur Instandhaltungsrücklage, zum Wohngeld, zu etwaigen durchgeführten oder geplanten größeren Instandhaltungsmaßnahmen konnten nicht ermittelt werden.

Bauauflagen

Etwaige Bauauflagen sind nicht aktenkundig.

Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde zum Ortstermin nicht festgestellt und ist auch nicht aktenkundig.

Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Die Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 6 Abs.6) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser als Mietwohngebäude beträgt nach ImmoWertV Anlage 3/4: 70 Jahre +/- 10 Jahre, sachverständig eingeschätzt werden 80 Jahre. Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt zum Bewertungsstichtag 63 Jahre.

Die rechnerische Restnutzungsdauer (RND) beträgt 17 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude des GAA Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt vom 30.12.2021, abgeleitet.

Einordnung

Baualter 63 Jahre

Bauzustand: gut

In Tabelle: Baualter ab 58 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Bei einem Gebäudealter von 63 Jahren, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem „guten“ Bauzustand ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 55 Jahren.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Der Hof ist überwiegend befestigt. Gemäß Teilungserklärung stehen 14 Einzelgaragen im Teileigentum, 10 offene Pkw-Stellplätze im SNR sowie Stellflächen für Fahrräder und Müllbehälter zur Verfügung. Die abschließbare Einfahrt zum Hof und den Stellplätzen erfolgt direkt von der Markgraf-Albrecht-Straße aus.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.491/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Markgraf-Albrecht-Straße 11-12, 10711 Berlin (Halensee), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Keller ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, EWV mit periodisch unterschiedlichen Erträgen), das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. I, Gutachten wird der Bodenwert lediglich nachrichtlich ermittelt.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Zur Vergleichswertermittlung werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 152 / 24 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2 bewertet werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist das Ertragswertverfahren ein mögliches Verfahren. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben. Aber auch für selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser kann u.U. das Ertragswertverfahren eine gute Grundlage für die Wertermittlung bilden, wenn Kaufpreisscheidungen auch vor dem Hintergrund einer "ersparten" Miete getroffen werden.

Das Vergleichswertverfahren ist durch die Verwendung der aus Vergleichskaufpreisen der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“, ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird. Er bildet damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwert

Nachrichtliche Mitteilung des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück:

- Bodenrichtwert	5.500 €/m²
- Bodenrichtwert-Nummer	2066
- Stichtag	01.01.2023
- gebietstypische Nutzungsart	W-Wohngebiet
- gebietstypische GFZ	2,5

3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Es stehen 152 Daten von Verkäufen im Jahr 02/2020 bis 02/2023 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine gute Wohnlage in Charlottenburg-Wilmersdorf (alle Ortsteile). Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

1/ Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• alle Wohnlagen	Wertspannen Gutachterausschuss:	
• Baujahr 1950 bis 1980	Minimum Kaufpreis	2.142,00 €
• vermietet	Maximum Kaufpreis	6.167,00 €
• Wohnfläche 30 – 70 m ²	Mittelwert Kaufpreis:	3.967,00 €
• alle Ortsteile		

2/ Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit (Vf-3)	vermietet
Ortsteil	Wilmersdorf, Halensee
Postleitzahl	10711
Wohnungsart	1-Etagen-WE
Verkaufsjahr	2020, 2021, 2022, 2023
Heizung	zentral
Wohnlage	gut
Bodenrichtwert-Nummer	2066
Balkon / Loggia	vorhanden
Baujahr	um 1960

Die Abfrage ergab 24 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2020 bis 2022, die nachfolgend näher betrachtet werden.

Die vollständige Tabelle mit allen Abfragekriterien befindet sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird als separate Tabelle dargestellt.

Bestandsdaten des Bewertungsobjekts:

- Lage im OT Halensee, gute Wohnlage
- Lage im OG
- Balkon
- Wohnfläche 33,79 m²
- Baujahr um 1960
- Verfügbarkeit: vermietet
- Balkon
- zentrale Heizung
- Bad
- Postleitzahl 10711
- BRW-Zone 2066

Zuerst werden Daten mit großen Abweichungen nach oben/unten (sogenannte Ausreißer) eliminiert. Das betrifft hier die Vergleichspreise Nr. 19 mit 7.509 €/m² und Nr. 23 mit 7.491 €/m².

Anmerkung :		Ihr Wertermittlungsobjekt : Wilmersdorf, Markgraf-Albrecht-Strasse 11.																								
Einzeldaten																										
Nr.	Bz	Jahr	Lflär	V-Datum	Mod	Aus	Ba	Vg	Eg	Umfg	Ew	VV	Wk	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	OG	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KD/m²	Kaufpreis
1	04	2020	781	07.05.2020				1	1			1				236					6.000	2066	2,5	W	4.570	127.500
2	04	2020	2534	27.11.2020				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	5.240	142.000
3	04	2020	2592	14.12.2020				1	1			2									6.000	2066	2,5	W	4.342	122.000
4	04	2020	2593	14.12.2020				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	4.604	122.000
5	04	2021	1410	10.06.2021				1	1			2									6.000	2066	2,5	W	5.243	140.000
6	04	2021	1849	21.07.2021				1	1			1				239					6.000	2066	2,5	W	5.436	162.000
7	04	2021	2815	16.11.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	5.698	151.000
8	04	2021	2870	17.11.2021				1	1			3									6.000	2066	2,5	W	5.253	139.200
9	04	2021	3260	26.11.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	4.717	125.000
10	04	2021	2988	02.12.2021				11	1			1									6.000	2066	2,5	W	6.429	180.000
11	04	2021	3053	06.12.2021				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	5.869	155.000
12	04	2021	3107	08.12.2021				1	1		1	3									6.000	2066	2,5	W	5.811	154.000
13	04	2022	212	01.02.2022				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	5.178	160.000
14	04	2022	226	10.02.2022				1	1			1									6.000	2066	2,5	W	6.415	170.000
15	04	2022	338	23.02.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	4.531	140.000
16	04	2022	393	23.02.2022				1	1			1				217					6.500	2066	2,5	W	6.038	160.000
17	04	2022	576	17.03.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	6.120	165.842
18	04	2022	577	17.03.2022				1	1			1									6.500	2066	2,5	W	6.063	169.158
19	04	2022	646	17.03.2022				1	1			1									8.000	2066	2,5	W	7.509	199.000
20	04	2022	749	31.03.2022				1	1			3				220					6.500	2066	2,5	W	4.509	119.500
21	04	2022	855	21.04.2022				1	1			1				203					6.500	2066	2,5	W	6.406	180.000
22	04	2022	1641	21.07.2022				1	1			3									6.500	2066	2,5	W	6.302	167.000
23	04	2022	1728	01.08.2022				1	1			3						710	23,3		6.500	2066	2,5	W	7.491	198.500
24	04	2022	2311	06.10.2022				1	1			3				211					6.500	2066	2,5	W	3.584	100.000

Seite 3 von 3
24 Treffer

Zur weiteren Bewertung verbleiben 22 Werte, die näher betrachtet und ggf. angepasst werden.

Übereinstimmung besteht bei folgenden Bewertungsfaktoren:

- Lage im OT Halensee / Wilmersdorf
- Postleitzahl 10711
- Bodenrichtwertnummer 2066
- Bad
- zentrale Heizung
- Lage im OG
- gute Wohnlage

Abweichungen gibt es bei folgenden Bewertungsfaktoren:

- Balkon/Loggia: Vergleichsobjekte ohne Balkon/Loggia: 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 22 und 24 → Bewertungsobjekt: Balkon vorhanden
- Vertragszustand: bezugsfreie Vergleichsobjekte: 1, 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 21 → Bewertungsobjekt: vermietet

Auszug der Kaufpreisdaten:

Nr.	Vertr.jahr	Geschoss	Wohnfläche	Verfügb..	Balkon	KP/m2 Wohnfläche	Anp.faktor	angep. KP	Vergleichswert
1	2020	OG	27,90	frei	v	4.570,00 €	0,95	4.341,50 €	4.341,50 €
2	2020	OG	27,10	frei	/	5.240,00 €	0,96	5.030,40 €	5.030,40 €
3	2020	OG	28,10		v	4.342,00 €	1	4.342,00 €	4.342,00 €
4	2020	OG	26,50	frei	/	4.604,00 €	0,96	4.419,84 €	4.419,84 €
5	2021	OG	26,70		/	5.243,00 €	1,01	5.295,43 €	5.295,43 €
6	2021	OG	29,80	frei	v	5.436,00 €	0,95	5.164,20 €	5.164,20 €
7	2021	OG	26,50	frei	/	5.698,00 €	0,96	5.470,08 €	5.470,08 €
8	2021	OG	26,50		/	5.253,00 €	1,01	5.305,53 €	5.305,53 €
9	2021	OG	26,50	frei	/	4.717,00 €	0,96	4.528,32 €	4.528,32 €
10	2021	OG	28,00	frei	/	6.249,00 €	0,96	5.999,04 €	5.999,04 €
11	2021	OG	26,50	frei	/	5.849,00 €	0,96	5.615,04 €	5.615,04 €
12	2021	OG	26,50		/	5.811,00 €	1,01	5.869,11 €	5.869,11 €
13	2022	OG	30,90	frei	v	5.178,00 €	0,95	4.919,10 €	4.919,10 €
14	2022	OG	26,50	frei	/	6.415,00 €	0,96	6.158,40 €	6.158,40 €
15	2022	OG	30,90	frei	v	4.531,00 €	0,95	4.304,45 €	4.304,45 €
16	2022	OG	26,50	frei	/	6.038,00 €	0,96	5.796,48 €	5.796,48 €
17	2022	OG	27,10	frei	/	6.120,00 €	0,96	5.875,20 €	5.875,20 €
18	2022	OG	27,90	frei	v	6.063,00 €	0,95	5.759,85 €	5.759,85 €
19	2022	OG	26,50	frei	/	7.509,00 €			
20	2022	OG	26,50		/	4.509,00 €	1,01	4.554,09 €	4.554,09 €
21	2022	OG	28,10	frei	v	6.406,00 €	0,95	6.085,70 €	6.085,70 €
22	2022	OG	26,50		/	6.302,00 €	1,01	6.365,02 €	
23	2022	OG	26,50		/	7.491,00 €			
24	2022	OG	27,90		/	3.584,00 €	1,01	3.619,84 €	
								114.818,62 €	104.833,76 €

Nachfolgend werden die Kaufpreise auf Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt geprüft und Abweichungen angepasst.

Anpassungsfaktoren

Balkon/Loggia: Zuschlag von 1 % bei den Werten 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 22 und 24.

Verfügbarkeit: bezugsfreie Wohnungen sind am Markt gefragter als vermietete Objekte. Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die vertragsfreien Vergleichsobjekte werden mit einem Abschlag von 5 % angepasst. Das betrifft die Werte 1, 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18 und 21.

Aus den nunmehr zu berücksichtigenden angepassten 22 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: 114.818,62 € / 22 Kauffälle = rd. 5.219,03 €/m²

Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen. Das betrifft folgende zwei Werte: Wert 24 (Abweichung nach unten) und 22 (Abweichung nach oben).

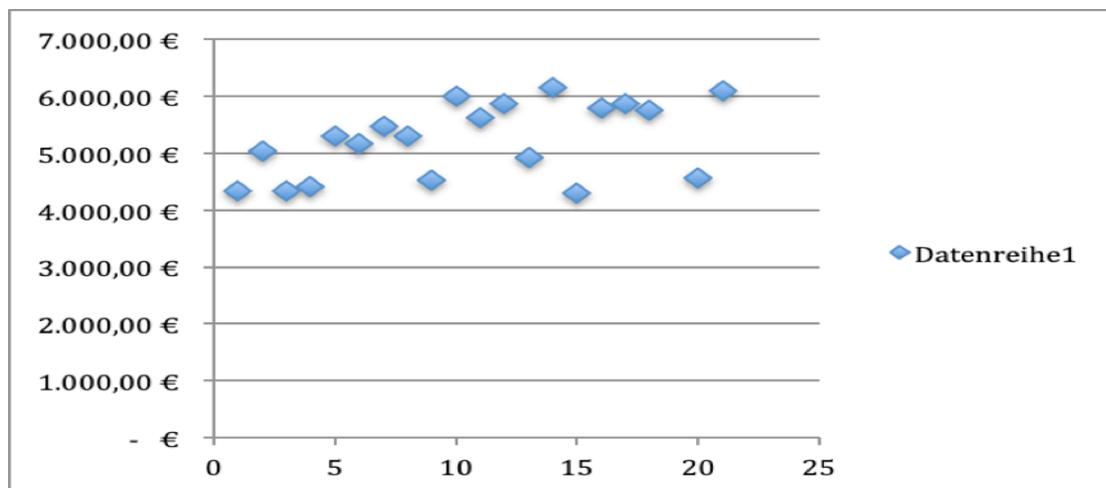
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 20 Werte: 1-18 und 20+21

Summe der Werte: 104.833,76 € / 20 Werte = 5.241,69 €

angepasster Vergleichswert: 5.241,69 €/m²

Der angepasste Vergleichswert von 5.241,69 €/m² befindet sich ebenfalls innerhalb der Kaufpreisspanne der getätigten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin (überschlägliche Darstellung in der Immobilienpreisinfo).

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar ist, dass sich die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise um 5.000 € gruppieren.

Der angepasste Vergleichswert beträgt rd. 5.242 €/m².

Wohnfläche 33,79 m² x 5.242 €/m² = 177.127,18 €

Der angepasste Vergleichswert für die Wohnung 2 mit Keller beträgt: 177.127,18 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Wohnung 2 ist in einem schlechten Zustand, der von dem durchschnittlichen Bauzustand der Vergleichsobjekte erheblich abweicht. Die Berücksichtigung erfolgt mit einem Abschlag von 15.000 € als objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Angepasster Vergleichswert:	177.127,18 €
Abschlag	- 15.000,00 €
Vergleichswert	162.127,18 €

Vergleichswert/m² Wohnfläche: 4.798,08 €/m²

Der Vergleichswert für die Wohnung 2 mit Keller beträgt rd.162.000,00 €.

Der Verkehrswert wird auf der Basis der Vergleichswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 162.000,00 €.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **162.000,00 €** ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 1.491/100.000 am Grundstück

Markgraf-Albrecht-Straße 11-12 in 10711 Berlin (Halensee)

und dem Sondereigentum an der Wohnung Nummer 2 mit Keller

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 27.02.2023 mit**

rd. 162.000,00 €

in Worten: Einhundertzweiundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 07.03.2023

Unterschrift

3.5 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 30.01.2023 in der Akte der SV).

b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

.

Das Wohngeld konnte nicht ermittelt werden, da die WEG-Verwaltung auf schriftliche Anfrage die Auskunft abgelehnt hat.

c. Die Wohnung ist unbefristet vermietet.

Mieter: Herr XXX

Mietbeginn: Juni / 1977 (nach Angabe des Mieters)

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

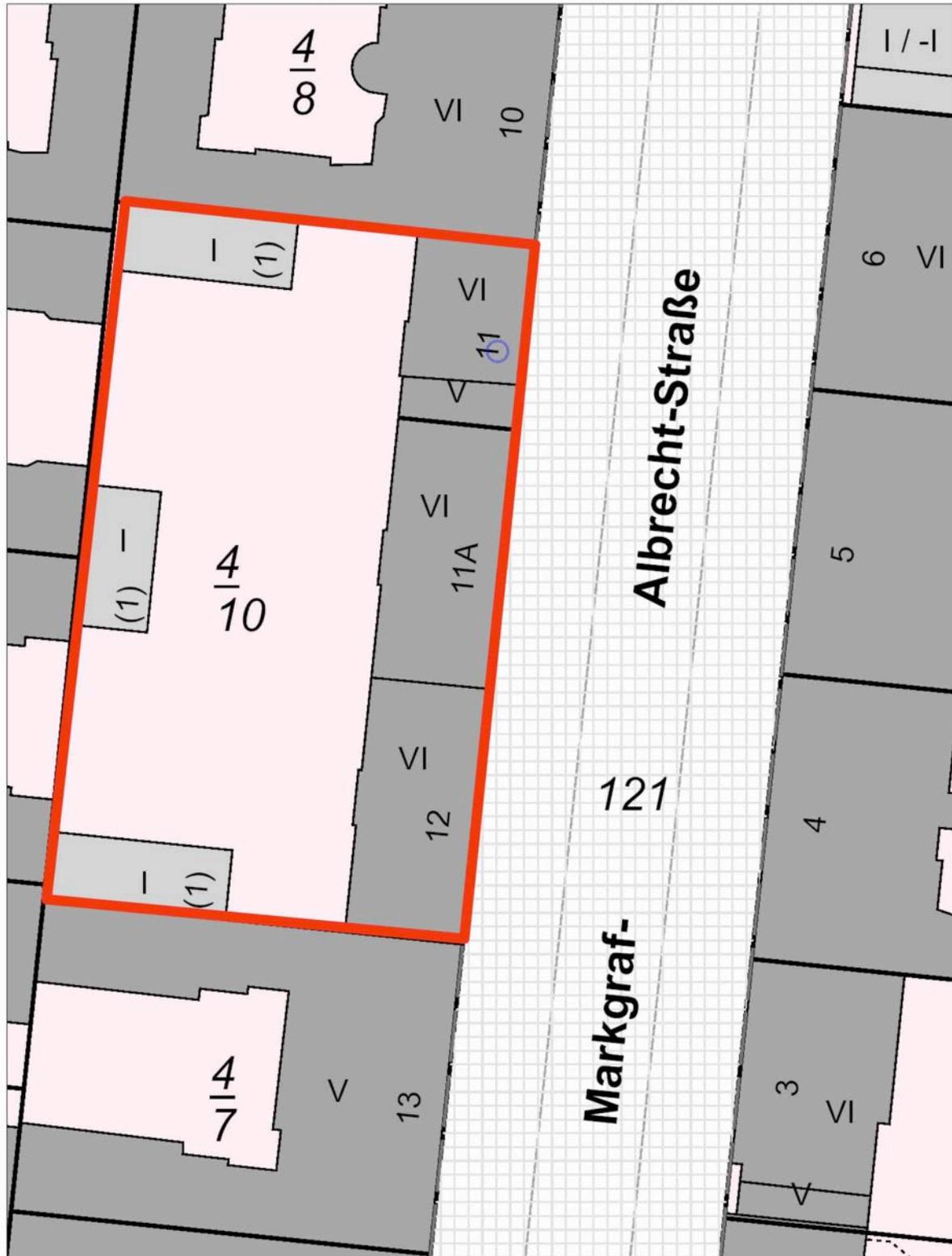
f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

g. Ein Energieausweis wurde von der WEG-Verwaltung nicht vorgelegt.

4. Anlagen

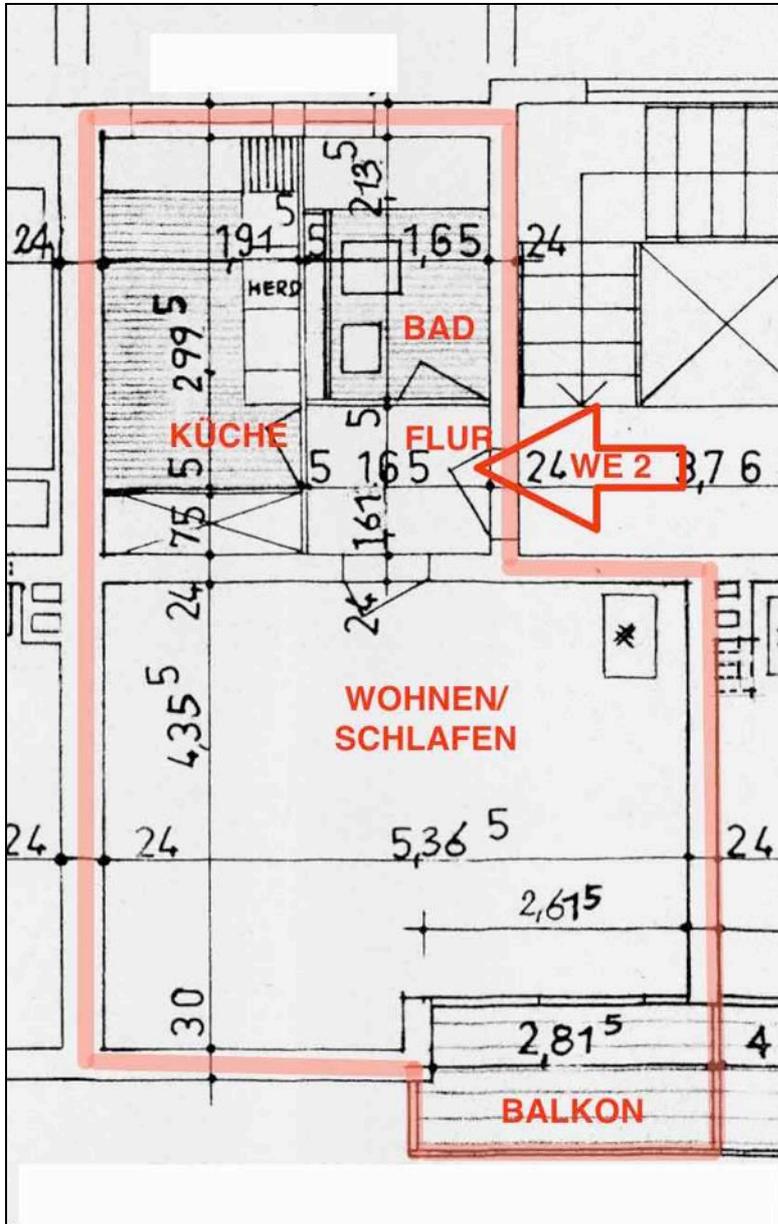
4.1 Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

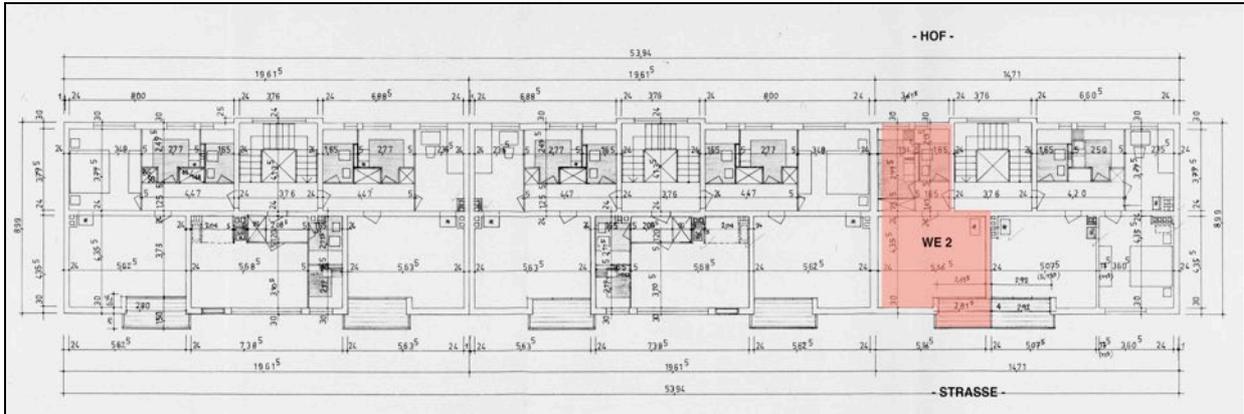


4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

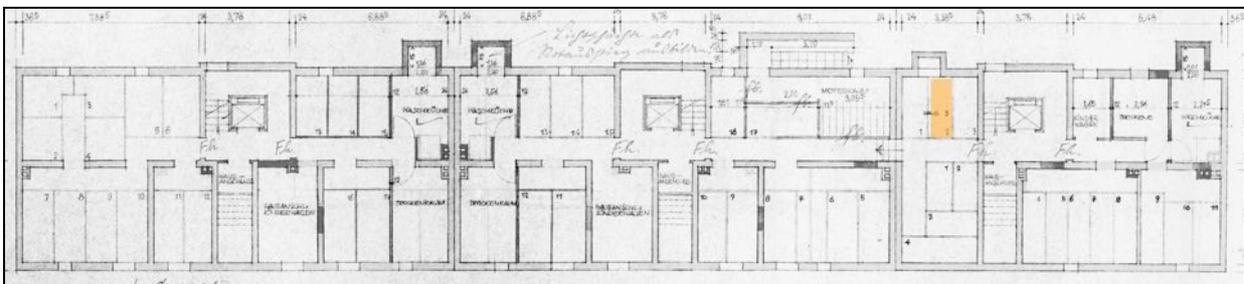
Grundriss Wohnung 2



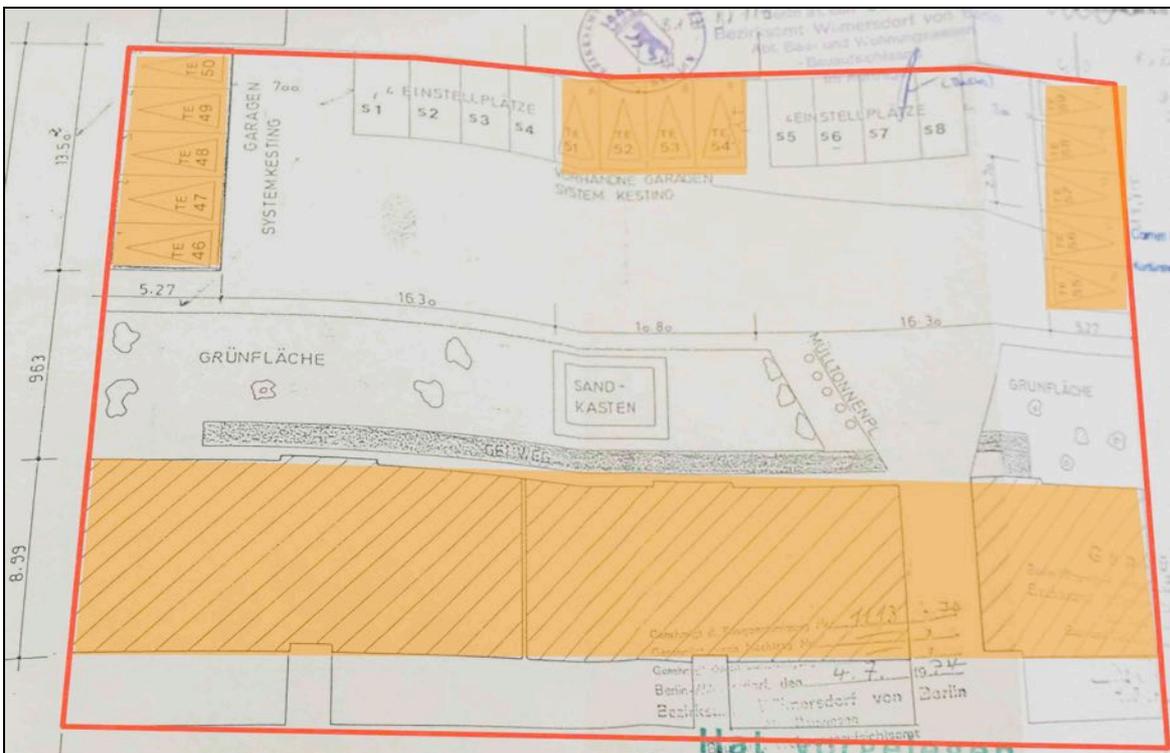
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Keller



Lageplan



Luftbilder -Google maps-

- ohne -

4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze von Grundstücken (ImmowertV) 2022 vom 14.07.2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wohnflächenverordnung 1.1.2004 WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der zuletzt geänderten Fassung
- Modell zur Ableitung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer Anlage 4, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 30.12.2021 in der zuletzt geänderten Fassung, GAA Berlin
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom GAA veröffentlicht, basierend auf der aktuell verfügbaren Kaufpreissammlung

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piebler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung

4.4 Fotodokumentation

Die Fotoanlage befindet sich in der Druckausfertigung.