



Wertermittlung Nr. 42762/24

1.0 Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 85/23
Bestellungsbeschluss: 20.12.2023

1.1 Objekt: **Pestalozzistraße 4**
Wohnungseigentum Nr. 30
10625 Berlin-Charlottenburg

1.2 Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag: **07. Mai 2024**

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

1.4 Ortstermin: 05.03.2024, 02.05.2024, 07.05.2024. Bei der Besichtigung am 07.05.2024 war die Mieterin Frau Caroline Tegethoff-Hechenberger anwesend.

Zugang: Außen- und tlw. Innenbesichtigung, zugänglich waren die betreffende Wohnung, die Treppenhäuser und die Grundstücksfreifläche.

1.5 Objektbeschreibung: Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich vor 1900 errichtet wurde. Die Dachgeschosse wurden Anfang der 90-er Jahren zu Wohnzwecken ausgebaut. Vor einigen Jahren erfolgten offensichtlich umfassende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Bei der hier betreffenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:

Lage der WE Nr. 30: Vorderhaus, DG rechts (von der Straße gesehen)
Wohnfläche ca.: 124,74 m²
Grundstücksgröße: 991,00 m²

1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:
Vergleichswert: 686.000,00 € Verkehrswert/Wohnfläche: rd. 5.211,00 €/m²
Verkehrswert/Vergleichswert: 0,95

Verkehrswert: **650.000,00 €**
(i. W.: sechshundertfünfzigtausend EURO)

- Das Gutachten umfasst
- 16 Seiten
 - 2 Lageplan/Flurkartenausschnitt
 - 1 Stadtplanausschnitt
 - 19 Lichtbilder
 - 5 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!	
Berlin,	den 17.06.2024
Dipl.-Ing. Kai Grebin HS/wr	

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 22.11.2023
Amtsgericht: Charlottenburg **Wohnungsgrundbuchblatt von:** Stadt Charlottenburg
Blatt: 27810 **Gemarkung:** Charlottenburg

Miteigentumsanteil: 340,09/10.000-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung sowie den mit WHG 30 bezeichneten Keller.

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m ²
1	5	3103/72	Gebäude- und Freifläche Pestalozzistraße 4	991,00
Grundstücksgröße gesamt:				991,00

2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
4	Iris Vogel, geb. 25.09.1965	04.05.2001

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

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1 und 2	gelöscht	./.
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 85/23). Eingetragen am 22.11.2023.	22.11.2023

Wertbeeinflussung aus Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes:

Die Eintragung in der II. Abteilung des Grundbuches wirkt sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert der Eigentumswohnung aus.

2.4 Baulasten:

Nach einer mündlichen Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 13.05.2024 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.5 Altlasten:

Altlasten, Bodenkontaminationen etc. sind dem Unterzeichner für das betrachtete Grundstück nicht bekannt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Anhaltspunkte zum Bestehen eventueller Altlasten in Form von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen erkannt werden.

Gewissheit über das Bestehen oder Nichtbestehen von Altlasten im Grundstücksbereich kann jedoch nur eine detaillierte Altlastenerkundung liefern, was jedoch außerhalb einer Verkehrswertermittlung liegt.

Ein Altlasten-, Boden- und Baugrundgutachten lag im Rahmen der Wertermittlung nicht vor. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

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

2.6 Denkmalschutz:

Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 06.12.2023, veröffentlicht im Internet, www.stadtentwicklung.berlin.de) stehen das Grundstück und die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:

Nach einem von den Mietern zur Verfügung gestellten Mietvertrag begann das Mietverhältnis am 06.12.2008 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Hiernach beträgt die Miete 1.250,00 € nettokalt, was bei einer mietvertraglich vereinbarten Fläche von 126,04 m² rd. 9,92 €/m² Wohnfläche nettokalt und bei einer Wohnfläche gemäß Teilungserklärung von 124,74 m² rd. 10,02 €/m² Wohnfläche nettokalt entspricht. Die Betriebskosten sind mit 337,00 € angegeben, was rd. 2,67 €/m² Wohnfläche (gemäß Mietvertrag) bzw. rd. 2,70 €/m² Wohnfläche (gemäß Teilungserklärung) entspricht

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld insgesamt monatlich 513,25 € bzw. 4,11 €/m² Wohnfläche (124,74 m²), was als üblich einzuschätzen ist. Es setzt sich wie folgt zusammen:

Laufendes Wohngeld: 315,00 €

Aufzugsgeld: 62,21 €

Erhaltungsrücklage: 136,04 €

2.8 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:

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

3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Charlottenburg des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin an der nördlichen Seite der Pestalozzistraße. Das Grundstück liegt hierbei im Baublock Schlüterstraße / Goethestraße / Grolmannstraße / Pestalozzistraße. Die Eigentumswohnung befindet sich im Vorderhaus Dachgeschoss rechts (von der Straße gesehen).

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

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 1,1 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 6,4 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 4,1 km Luftlinie entfernt.

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

- Fläche von Berlin gesamt:	89.112 ha
- Einwohnerzahl von Berlin gesamt (Stand 31.12.2023):	rd. 3,878 Mio.
- Fläche des Bezirkes:	6.469 ha
- Einwohnerzahl des Bezirkes (Stand 31.12.2023):	rd. 343.081
- Bevölkerungsdichte:	53 Einwohner je ha
- Wohnfläche je Einwohner:	43,9 m ² je EW
- Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:	29,7 %
- Arbeitslosenquote gesamt Berlin (Stand: 04/2024):	9,7 %
- Arbeitslosenquote Bezirk (Stand: 04/2024):	9,0 %
- Kaufkraftindex Berlin (D = 100; 2022):	92,9

Demographie:

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

Verkehrsanbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch gut anzusprechen. Auf den umliegenden Straßen verkehren diverse Buslinien. Ferner ist der Fern-, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten zu Fuß erreichbar.

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

Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

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

Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern als Altbauten bzw. Neubauten als Lückenbauten in zumeist geschlossener Bauweise bebaut.

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

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Vorteilhaft ist die gute und gefragte Wohnlage. Es besteht ein eingeschränktes Stellplatzangebot im Umfeld.

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

Beurteilung der Lagequalität:

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

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als gut und sehr gefragt qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Bei der Pestalozzistraße handelt es sich um eine innerstädtische Anliegerstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist im Objektbereich 2-spurig ausgebaut und mit Kopfsteinpflaster befestigt. An den Randstreifen der Straßen befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten (Parkraumbewirtschaftung, stärker frequentiert) für den ruhenden Verkehr.

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

3.3 Erschließungsbeiträge:

Informationen zur Erschließungsbeitragssituation lagen nicht vor. Hinsichtlich möglicherweise ausstehender Erschließungsbeiträge ist dem Unterzeichner nichts bekannt. Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. Nr. 40 S. 444) hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat in den Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten festgestellt, dass sich die Erschließungsbeitragspflicht nicht in den Kaufpreisen niederschlägt. Die Berücksichtigung von eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeiträgen ist somit nicht angemessen.

3.4 Grundstücksform:

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfront entlang der Pestalozzistraße beträgt ca. 18 m und die max. Tiefe ca. 60 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche:

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

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (ms), Feinsand (fs) und mittel lehmiger Sand (SI3)“ sowie eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden vorhanden.

3.6 Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar.

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

Verbindliche Bauleitplanung:

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 im Zusammenhang mit der Berliner Bauordnung (1958), welcher hier als übergeleiteter Bebauungsplan weitergilt, ist das Grundstück als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen, was einer zulässigen GFZ von 1,5 entspricht.

Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin i.d.F. vom 21.11.1958 und in Verbindung mit f.f. Fluchtlinien gem. § 173 Abs. 3 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weiter. Diese Regelungen sind im 4. Kapitel des BauGB, Überleitungs- und Schlussvorschriften, § 233 ff., übernommen worden.

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

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

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

3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 3.820,00 m².

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 991,00 m² somit:

erreichte GFZ (GF/Grundstücksgröße): $3.820,00 \text{ m}^2 / 991,00 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{3,9}$

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

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV und die ImmoWertA. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks gemäß § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „[...] durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Seitens des Auftraggebers wurde kein Stichtag (Zeitpunkt) zur Ermittlung des Verkehrswertes vorgegeben. Aufgrund dessen wird die nachfolgende Wertermittlung (gem. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag) am Besichtigungstag, dem 07. Mai 2024 durchgeführt.

Als Qualitätsstichtag (gem. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks wird ebenfalls der 07. Mai 2024 bestimmt, da es keine städtebaulichen und sonstigen Gründe gibt, einen von dem Wertermittlungsstichtag abweichenden Stichtag festzulegen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

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

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

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

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

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

5.0 Bodenwert:

Eine Bodenwertermittlung wird nicht durchgeführt.

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Wohn- und Geschäftshaus, Wohnungseigentum (WE) Nr. 30 nebst Keller WHG 30

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich vor 1900 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus Vorderhaus, linkem Seitenflügel, Quergebäude und zweitem linken Seitenflügel. Die Dachgeschosse wurden Anfang der 90-er Jahre zu Wohnzwecken ausgebaut. Offensichtlich wurden vor einigen Jahren umfangreiche Maßnahmen am Gemeinschafts-eigentum vorgenommen.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte um 1989. Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumswohnung WE Nr. 30, welche sich im Vorderhaus Dachgeschoss rechts (von der Straße gesehen) befindet. Die Eigentumswohnung verfügt über:

Wohnzimmer mit offener Küche, zwei weitere Zimmer, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum und Aufdachterrasse mit Dachgarten

Die dem Gutachten beigefügte Bauzeichnung spiegelt nicht den tatsächlichen Grundriss der Wohnung wider. Die Wand zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer ist in Richtung Schlafzimmer versetzt, so dass dieses kleiner ist als auf der Bauzeichnung dargestellt.

Nach den vorliegenden Unterlagen ergibt sich die Wohnfläche mit **124,74 m²**. Diese Fläche wurde überschlägig überprüft und kann als zutreffend zugrunde gelegt werden. In dieser Fläche sind die Galerie und die Dachterrasse, nicht aber die begrünte Dachfläche (Dachgarten), welche der Wohnung zugeordnet ist, enthalten. Diese weist nach überschlägigen Ermittlungen eine Fläche von ca. 35,00 m² auf.

Die Wohnung ist vermietet.

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

6.3 Kurze Baubeschreibung:

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

Bauweise: bauzeitübliche Mauerwerks- bzw. Stahlbetonkonstruktion; baujahresbedingt ist Fachwerk mit Ausmauerungen nicht auszuschließen

Rohbau:

Fassaden:	verputzt und gestrichen
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, nicht tragende Wände als Plattenwände
Decken:	Holzbalkendecken, über KG Massivdecken
Dach:	Mansarddach mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen bzw. Ziegeln auf den Schrägen und Dachdichtungsbahnen auf den Plateaus bzw. Flachdach als Gründach, Zugänge zu den Aufdachterrassen mit Zinkblecheindeckung
Treppen:	Massivtreppen mit Holztritt-/setzstufen, Holzgeländer

Ausbau:

Wände:	gespachtelt und tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Bad halbhoch gefliest
Decken:	gespachtelt und Anstrich bzw. tapeziert
Fenster:	Holzisolierglasfenster
Türen:	Innentüren als Plattentüren bzw. Mehrfüllungstüren, Hauseingangstüren als Leichtmetall-/Glaselemente
Fußböden:	in der Wohnung Parkett, Fliesen
Heizung:	Fernwärme, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasser:	dezentral über elektrischen Durchlauferhitzer
Küche:	Einbauküche älterer Art
Bad:	Bad mit eingefliester Wanne, Dusche, WC- und Waschbecken, Bidet
Aufzug:	Aufzug am Vorderhaus angebaut (320 kg bzw. 4 Personen, Baujahr 2004)
Sonstiges:	Klingel-/Gegensprech- und Türöffnungsanlage
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde für die Wertermittlung nicht zur Verfügung gestellt

Besondere Bauteile:

Nicht vorhanden.

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

In der Wohnung sind Feuchtigkeitseinwirkungen an Decken- und Wandbereichen ersichtlich, welche teils behoben worden sein sollen. Die Fenster sind überarbeitungsbedürftig bzw. müssen ausgetauscht werden. Das Parkett muss in Teilbereichen überarbeitet werden.

Ansonsten sind größere Mängel oder Schäden in der Wohnung bzw. am gesamten Gebäude nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht ersichtlich.

Die Einheit selbst weist einen insgesamt durchschnittlichen Zustand auf.

6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

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

Die Ausstattung der Wohneinheit kann als durchschnittlich bis gut eingestuft werden.

Der Grundriss der Wohnung ist zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse sind ausreichend. Die Räumlichkeiten (Ausnahme Flur, Gäste-WC) sind natürlich belichtet und belüftet.

6.6 Nebengebäude:

Nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen:

Die Grundstücksfreifläche ist teils befestigt und teils unbefestigt. Die unbefestigten Flächen weisen Sträucher- und Baumbewuchs auf. Zugangswege sind mit Kleinpflaster befestigt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen sehr gepflegten Eindruck.

7.0 Vergleichswertermittlung:

Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 10.05.2024 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin. Es wurden vorerst folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Ortsteile:	Charlottenburg, Wilmersdorf
Auswertungszeitraum:	ab 01.01.2022
Verfügbarkeit:	vermietet/verpachtet
Baujahr:	bis 1930
Wohnungsart:	Dachgeschosswohnung, Penthouse
Typische GFZ:	2,0 bis 3,0
Erwerbsumfang:	100 %

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 12 Treffer erzielt.

Zwei Kauffälle befinden sich in ein und demselben Gebäude, die Kaufverträge wurden am gleichen Tag beurkundet und die Kaufpreise weisen eine nahezu identische Höhe auf. Um eine Verfälschung des Ergebnisses zu vermeiden, werden diese beiden Kauffälle zu einem Kauffall zusammengefasst.

Die verbleibenden 11 Kauffälle weisen folgende Eckdaten auf:

Zeitraum der Verkäufe:	14.02.2022 - 06.03.2024
Baujahr der Bebauung:	1890 - 1913
Wohnlage:	6 x mittel, 5 x gut
Wohnfläche:	44,00 m ² - 133,01 m ²
Kaufpreise (€/m ² Wohnfläche):	3.555,00 €/m ² - 6.467,00 €/m ²
Mittlerer Kaufpreis:	5.128,64 €/m ²

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Hinsichtlich Baujahr und allgemeiner Lage bzw. der Wohnungsart lässt sich eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt erkennen.

7.1 Anpassung der Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen:

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

Verkehrslärm (Straße oder Schiene):

Drei Kauffälle liegen an Straßen, die im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels mit dem Zusatzvermerk über „erhöhte Lärmimmissionen“ gekennzeichnet sind. Diese Eigenschaft ist für das Wertermittlungsobjekt nicht festzustellen. Die Kauffälle mit dem Vermerk auf erhöhte Lärmimmissionen erhalten eine Anpassung von 5 %.

Bodenrichtwert/Lage:

Von den recherchierten Kauffällen befinden sich sechs in einer mittleren und fünf in einer guten Wohnlage. Zusätzlich dient der Bodenrichtwert als Indikator zur Lagequalität.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die per 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von 5.000,00 €/m² (GFZ 2,5) ausgewiesen ist.

Die Vergleichskauffälle weisen per 01.01.2024 folgende Lagequalitäten und Bodenrichtwerte auf:

2 x 2.500,00 €/m ² , GFZ 2,5, mittlere Wohnlage
1 x 3.400,00 €/m ² , GFZ 2,0, gute Wohnlage
4 x 4.000,00 €/m ² , GFZ 2,5, 3 x mittlere und 1 x gute Wohnlage
1 x 4.500,00 €/m ² , GFZ 2,5, gute Wohnlage
1 x 5.000,00 €/m ² , GFZ 2,5, mittlere Wohnlage
2 x 5.500,00 €/m ² , GFZ 3,0, gute Wohnlage

Der Vergleichskauffälle weisen somit eine von dem hier betreffenden Grundstück abweichende GFZ auf. Werden diese Bodenrichtwerte mittels der im Amtsblatt von Berlin Nr. 12 vom 19.03.2004 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise angepasst, ergibt sich anstatt des Bodenrichtwertes von 3.400,00 €/m² (GFZ 2,0) ein angepasster Bodenrichtwert von 4.080,00 €/m² und anstatt des Bodenrichtwertes von 5.500,00 €/m² (GFZ 3,0) ein angepasster Bodenrichtwert von 4.800,00 €/m².

Somit ist ersichtlich, dass sich nach Anpassung der Bodenrichtwerte an eine GFZ von 2,5 sowohl der niedrigste als auch der höchste Bodenrichtwert der herangezogenen Vergleichskauffälle in einer mittleren Wohnlage befinden.

Dementsprechend erfolgt die Anpassung an die Lagequalität anhand der Höhe der angepassten Bodenrichtwerte.

Die Vergleichskauffälle mit einer Abweichung vom Bodenrichtwert von mehr als 10 % werden mit einer 5 %-igen Anpassung und mit einer Abweichung von mehr als 20 % mit einer 10 %-igen Anpassung versehen.

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

Die oben genannten Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 11 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m² Wohnfläche): 3.732,75 €/m² - 6.790,35 €/m² Wfl.
mittlerer Vergleichspreis: 5.409,79 €/m² Wfl.

7.2 Genauigkeit des Mittelwertes und ggf. Ausreißeranalyse

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

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

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

Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des Variationskoeffizienten vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert) zum Mittelwert selbst. Der Mittelwert der 11 Vergleichspreise beträgt 5.409,79 €/m² Wfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	5.209,60 €/m ²	5.409,79 €/m ²	-200,19 €/m ²	40.075,00
2	6.790,35 €/m ²	5.409,79 €/m ²	1.380,56 €/m ²	1.905.956,00
3	5.741,40 €/m ²	5.409,79 €/m ²	331,61 €/m ²	109.968,00
4	4.638,90 €/m ²	5.409,79 €/m ²	-770,89 €/m ²	594.266,00
5	4.653,60 €/m ²	5.409,79 €/m ²	-756,19 €/m ²	571.818,00
6	5.820,00 €/m ²	5.409,79 €/m ²	410,21 €/m ²	168.275,00
7	5.112,00 €/m ²	5.409,79 €/m ²	-297,79 €/m ²	88.677,00
8	6.689,55 €/m ²	5.409,79 €/m ²	1.279,76 €/m ²	1.637.795,00
9	6.041,70 €/m ²	5.409,79 €/m ²	631,91 €/m ²	399.315,00
10	5.077,80 €/m ²	5.409,79 €/m ²	-331,99 €/m ²	110.215,00
11	3.732,75 €/m ²	5.409,79 €/m ²	-1.677,04 €/m ²	2.812.451,00
12				
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				8.438.811,00 €/m ²
				/(n - 1) 10
STANDARDABWEICHUNG (s)				919,00 €/m²
Mittelwert (MW)				5.409,79 €/m²
Variationskoeffizient (V)				16,99%

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

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

Ausgangswert für die weitere Betrachtung ist somit ein mittlerer Vergleichspreis von rd. 5.410,00 €/m² Wohnfläche.

7.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

Der Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung wird insgesamt als durchschnittlich zugrunde gelegt. In der Wohnung war an Wand- und Deckenbereichen eindringende Feuchtigkeit ersichtlich, wobei die Ursache hierfür zumindest im Bereich der Aufstockung zur Aufdachterrasse behoben sein soll. Ferner sind die Fenster überarbeitungs- bzw. erneuerungsbedürftig und das Parkett ist stellenweise zu überarbeiten.

Da es sich bei Wand- und Deckenbereichen sowie den Fenstern um Gemeinschaftseigentum handelt, sind die Kosten zur Beseitigung der Feuchteschäden bzw. der Überarbeitung/Erneuerung der Fenster von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Um die vorstehenden Punkte entsprechend zu berücksichtigen, wird der mittlere Vergleichspreis um rd. 5 % gemindert.

$$5.410,00 \text{ €/m}^2 \text{ abzgl. } 5 \% = 5.139,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{rd. } 5.140,00 \text{ €/m}^2$$

Der Wohnung ist eine begrünte Dachfläche (Dachgarten) über der Wohnung zugeordnet, welche entsprechend vom Eigentümer genutzt werden kann. Dieser begrünte Dachbereich weist überschlägig eine Fläche von ca. 35,00 m² auf. Dieser Flächenanteil ist in der Wohnfläche nicht berücksichtigt. Ein eventueller Erwerber wird dies entsprechend mit einem Zuschlag auf den eigentlichen Kaufpreis würdigen. Nach sachverständiger Einschätzung wird dieser Zuschlag mit ¼ des Vergleichspreises für die eigentliche Wohnfläche, somit mit einem Ansatz in Höhe von rd. 1.285,00 €/m² begrünte Dachfläche angesetzt.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung beträgt:

Wohnungseigentum Nr. 30:				
124,74 m ²	x	5.140,00 €/m ²	=	641.163,60 €
Begrünte Dachfläche:				
35,00 m ²	x	1.285,00 €/m ²	=	<u>44.975,00 €</u>
				686.138,60 €
Vergleichswert:			rd.	<u>686.000,00 €</u>

8.0 Ertragswert:

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

Vergleichswert: **686.000,00 €**

9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung in einer guten und sehr gefragten Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg. Die Wohnung befindet sich im Vorderhaus, Dachgeschoss rechts (von der Straße gesehen) und verfügt über Wohnzimmer mit offener Küche, 2 weitere Zimmer, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Flur und Aufdachterrasse.

Wohnungseigentumseinheiten dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Der Vergleichswert wurde mit 686.000,00 € ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“, Weiterverkäufe, im Bereich City, vermietet, folgendes Preisniveau [€/m² Wohnfläche] für das Jahr 2022 veröffentlicht:

4.344,00 €/m² - 9.827,00 €/m²
im Mittel: 6.976,00 €/m²

Dieses Preisniveau basiert auf der Auswertung von 118 Kauffällen und berücksichtigt bezugsfreie und vermietete Wohnungen, wobei der überwiegende Anteil bezugsfrei veräußert wurde.

Weitere Veröffentlichungen die sich explizit auf Dachgeschosswohnungen beziehen liegen nicht vor.

Nach einer Veröffentlichung des Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg 2023/2024, mit Stichtag 01.10.2023, ergeben sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für Eigentumswohnungen in guten bis sehr guten Lagen folgende Kaufpreise:

Baujahresklasse

1900 - 1949 (Baujahr des Gebäudes):	5.000,00 €/m ² - 7.300,00 €/m ²
1979 - 2000 (Ausbau Dachgeschoss):	4.500,00 €/m ² - 6.200,00 €/m ²
überwiegend/umfassend modernisiert:	5.600,00 €/m ² - 8.700,00 €/m ²

Diesen Kaufpreisniveaus liegen Weiterverkäufe **bezugsfreier** Wohnungen mit Größen zwischen 70 m² und 120 m², 3 - 4 Zimmer, **Lage im 1. bis 3. OG**, mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard und normaler Bauzustand (d. h. laufend instandgehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert), ohne KFZ-Stellplatz zugrunde. Aufgrund der Lage der betreffenden Wohnung im Dachgeschoss und des vermieteten Zustandes, ist eine Vergleichbarkeit nur bedingt gegeben.

Der Vergleichswert entspricht einem Preisniveau von rd. 5.500,00 €/m² Wohnfläche (124,74 m²), was somit unter dem Mittelwert der vorstehenden durchschnittlichen Preisniveaus gemäß Immobilienmarktbericht liegt und den vermieteten Zustand berücksichtigt.

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

Von den 11 herangezogenen Vergleichskauffällen wurden sieben in 2022, drei in 2023 und einer in 2024 beurkundet.

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin war im Jahresverlauf 2022 für Eigentumswohnungen in Berlin insgesamt noch ein steigendes Kaufpreisniveau festzustellen, allerdings zeichnet sich insbesondere für die 2. Jahreshälfte ein rückläufiges Kaufpreisniveau ab. Während in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 die Kaufpreise für Eigentumswohnungen noch ein steigendes Niveau aufwiesen, sind insbesondere im 4. Quartal 2022 Rückgänge beim Kaufpreisniveau festzustellen.

Im Kalenderjahr 2023 wurden insgesamt 17 % weniger Eigentumswohnungen bei einem um 23 % geringeren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis ist in 2023 um rd. 5 % gegenüber dem Kalenderjahr 2022 zurückgegangen, wobei im Laufe des Jahres 2023 eine Stabilisierung der Preise auf niedrigerem Niveau zu beobachten war.

Diese Entwicklung ist insbesondere auf die gestiegenen Finanzierungskosten zurückzuführen und in den herangezogenen Vergleichskauffällen nur teilweise berücksichtigt, aufgrund der Zinsentwicklung sind jedoch weitere Preisrückgänge nicht auszuschließen.

Um die aktuelle Marktlage entsprechend zu würdigen wird der Vergleichswert um rd. 5 % auf rd. 650.000,00 € reduziert.

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

9.3 Verkehrswert:

650.000,00 €

9.4 Wertrelationen:

Gebäundefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche: rd. 5.211,00 €/m ²
Verhältniszahl	Verkehrswert / Vergleichswert: 1,0

HINWEIS:

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

Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Am 10.05.2024 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Ferner wurde im Grundbuchamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Teilungserklärung eingesehen und eine Teilabschrift gefertigt sowie die beigefügten Bauzeichnungen abfotografiert.

Von der WEG-Verwaltung wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mitgeteilt und das Protokoll über die Beschlüsse der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 13.11.2020 zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt.

Beantwortung der gestellten Fragen:

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

I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH
Pestalozzistraße 4
10627 Berlin

(siehe Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.11.2020)

Das Wohngeld beträgt nach den erlangten Informationen 513,25 € monatlich.

- c) Die Wohnung ist an Frau Caroline Tegethoff-Hechenberger und Herrn Marius Tegethoff vermietet.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Siehe oben.

Haftungsausschluss:

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

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

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

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