



Dr. Michael Münchehofe
Adolf-Martens-Straße 9 A, 12205 Berlin

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

zuständige IHK: Berlin

CIS HypZert (F), MRCIS

Telefon +49 (0) 30 83 22 73 91
Fax +49 (0) 30 84 31 95 20
Mobil +49 (0) 171 56 19 199

www.svmuenchehofe.com
muenchehofe@mudana.com

USt-ID: DE246480536

Verkehrswertgutachten, (Nr. 20/2024)



Front-/Straßenansicht, gelbe Markierung: Lage Wohnung Nr. 13

Auftrag von: Amtsgericht Charlottenburg, Geschäftszeichen 70 K 93/23

Auftrag: Ermittlung Verkehrswert nach § 194 BauGB

Stichtag: 12.02.2024

Gegenstand: Wohnungseigentum Nr. 13 mit ca. 53 m² Wohnfläche
Katharinenstraße 7
10711 Berlin-Halensee

Ergebnis: 275.000 € (= 5.189 €/m² Wohnfläche)

Auftrag vom: 14.12.2023

Gutachten vom: 02.03.2024

Anzahl der Seiten: 28

Ausfertigung: PDF-Fassung ohne Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Exposé	3
2. Angaben zum Auftrag	4
3. Weitere Angaben zum Wohnungseigentum Nr. 13	5
4. Beschränkungen, Bauleitplanung, Altlasten.....	7
5. Baubeschreibung	9
6. Lage und Zustandsmerkmale	13
7. Marktsituation und Demographie.....	16
8. Anwendung Wertermittlungsverfahren.....	18
9. Vergleichswertverfahren	19
9.1 Kaufpreisabfrage.....	19
9.2 Anpassen der Kaufpreise.....	21
9.3 Identifizieren Vergleichspreise	22
9.4 Anpassungen nach § 7 (2) und § 8 (3) ImmoWertV.....	24
10. Würdigung Wertermittlungsergebnis.....	25
11. Feststellungen zu Fragen des Gerichtes.....	26
12. Verkehrswert	28

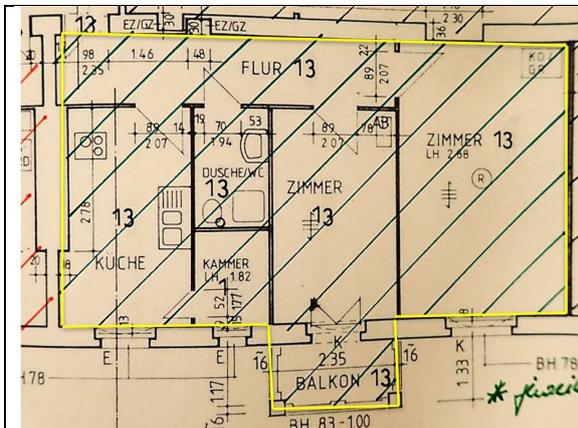
1. Exposé



Frontansicht,
gelbe Markierung: Lage Wohnung Nr. 13



gelber Pfeil ausgerichtet auf:
Wohnungseingangstür Nr. 13.



Grundrissplan:

2 x Zimmer (davon 1 x kleines Zimmer),
Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Flur.
Ein Balkon ist vorhanden.

Ein Mietvertrag ist nicht bekannt und SV hat keinen Hinweis auf einen Mietvertrag bekommen. Die Wohnung erscheint bewohnt. SV nimmt zum Zweck der Wertermittlung an, dass bei Erwerb des Wohnungseigentums Nr. 13 über die Wohnung verfügt werden kann und ein bezugsfreier Zustand gilt.

Gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2023. ca. 200 m zum Kurfürstendamm und ca. 400 m zum S-Bahnhof Halensee.

Höhe Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2023: 292,50 €/Monat (= 5,52 €/m² Wohnfläche mtl.) bezogen auf ca. 53 m² Wohnfläche. Davon entfällt 1,51 €/m² Wohnfläche monatlich auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

Wohnungseigentum Nr. 13 Katharinenstraße 7 10711 Berlin-Halensee

Größe Wohnung: ca. 53 m² Wohnfläche als überschlägige Schätzung. Ein Aufmaß der Wohnung ließ sich nicht ermitteln.

Auf dem Grundstück stehen zwei ca. gleich große Mehrfamilienhäuser, eins im Blockrand als Vorderhaus und das andere als Gartenhaus. Die Wohnung Nr. 13 liegt im Vorderhaus zur Straße ausgerichtet im 3. OG.

Ein Aufzug ist vorhanden Die Wohnung kann nicht barrierefrei erreicht werden, da die Haltestelle sich auf dem Treppenpodest befindet.

Baujahr Mehrfamilienhäuser ca. 1920. DG-Ausbau im Vorderhaus: ca. 1989. Bei der Ortsbesichtigung: Ruhige Wohnlage. Eigentümergemeinschaft: 51 x Wohnung. Die Beschlussammlung liegt unvollständig vor. Die Hausverwaltung hat in den letzten Jahren viermal gewechselt.

Zustand der Wohnung zum 12.02.2024: Als Annahme gelten ein unterdurchschnittlicher Zustand und überdurchschnittliche Sanierungskosten bei Neubezug. **Die Wohnung Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.**

Verkehrswert nach § 194 BauGB zum 12.02.2024:
275.000 € (= 5.189 €/m² Wohnfläche).

2. Angaben zum Auftrag

Auftrag von:	Amtsgericht Charlottenburg Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin Geschäftszeichen: 70 K 93/23
Auftrag vom:	14.12.2023
Auftrag/ Bewertungsgegenstand:	Für den 20/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Katharinenstraße 7, 10711 Berlin-Halensee“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichneten Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 13 ist die Zwangsversteigerung angeordnet worden. Das Eigentum ist im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 20650, vermerkt.
Grundbuch, Verfahrenspersonen:	Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk besteht in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ein Eintrag als „Veräußerungsverbot gemäß §§ 111f (4), 111h (1) StPO, § 136 BGB für das Land Berlin, vertreten durch die Staatsanwaltschaft Berlin“. Diese Eintragungen sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gewöhnlich nicht zu betrachten und insoweit haben sie keinen besonderen Werteeinfluss auf den Verkehrswert. Bezogen auf die weiteren Angaben im Grundbuch sowie zu den Personen des Verfahrens verweist SV (= der Sachverständige Dr. Michael Münchehofe) auf das Amtsgericht Charlottenburg.
Wertermittlungstichtag:	12.02.2024 Die Angaben im Gutachten gelten zum Wertermittlungstichtag.
Verwendungszweck:	Im Zwangsversteigerungsverfahren ist SV bestellt worden, den Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln.
Besichtigungen/Ortstermine:	22.01.2024 und 12.02.2024 um 10.00 Uhr. Zu beiden Terminen waren die Beteiligten nicht anwesend. Die Wohnung Nr. 13 konnte nicht besichtigt

werden. Zum Umfang der Besichtigung vergleiche den Abschnitt 5 des Gutachtens, Baubeschreibung.

Gutachten vom: 02.03.2024

Unterlagen:

- a) Grundbuchauszug vom 15.11.2023
- b) Teilungserklärung vom 15.12.1995
- c) Grundrisspläne gemäß Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.07.1993, vgl. die Anlagen 4 und 5 des Gutachtens
- d) Altlastenauskunft vom 08.01.2024
- e) Energieausweis vom 22.02.2018
- f) Einzelabrechnung Energiekosten für die Wohnung Nr. 13 für das Jahr 2022 vom 28.11.2023
- g) Hausgeldabrechnung für die Wohnung Nr. 13 für das Jahr 2021
- h) Wirtschaftsplan 2023 für die Wohnung Nr. 13
- i) Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.11.2022
- j) Beschlussammlung vom 02.04.2014 bis zum 15.07.2016. Für den Zeitraum seit dem 15.07.2016 liegen der Ist-Hausverwaltung keine weiteren Informationen vor. Im Zeitraum 2016 bis zum 12.02.2024 hat die Hausverwaltung viermal gewechselt.

Qualitätsstichtag (Frage nach dem Grundstückszustand = baureifes Land zum Stichtag): 12.02.2024

3. Weitere Angaben zum Wohnungseigentum Nr. 13

Anzahl Eigentumseinheiten: 51 x Wohnungseigentum, davon 21 x im Vorderhaus und 30 x im Hinterhaus (= „Gartenhaus“) gemäß Angabe in der Teilungserklärung vom 15.12.1995.

Lage Wohnung Nr. 13: Vorderhaus, 3. OG

Wohnflächengröße: In der Teilungserklärung findet sich kein Hinweis zur Wohnflächengröße. In der Grundakte zum Wohnungseigentum Nr. 13, die SV beim Grundbuchamt eingesehen hat, befindet sich in den

hinterlegten Unterlagen gleichfalls kein Hinweis auf die Wohnfläche. Der Eigentümer der Wohnung, den SV zweimal angeschrieben hat, unter anderem mit der Bitte um Angaben zur Vermietung und zur Wohnfläche, hat sich bei SV nicht gemeldet.

Der Hausverwaltung, die gewechselt hat, liegt kein Aufmaß vor und kann keine Angabe zur Wohnfläche der Wohnung Nr. 13 geben.

Im Wirtschaftsplan 2023 der Wohnung Nr. 13 wird sich auf eine Heizfläche von 55,06 m² bezogen. In der Einzelabrechnung der Heizkosten für das Jahr 2022 wird diese Heizfläche als Grundfläche der Wohnung beschrieben. Die Berechnungsgrundlagen oder die Definition der in der Abrechnung benannten „Grundfläche“ sind nicht bekannt und eine Grundfläche bildet keine Wohnfläche ab.

SV hat auf der Grundlage des Grundrissplans für die Wohnung Nr. 13 sowie der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 eine Wohnflächengröße von ca. 53 m² ermittelt. Dabei liegt SV eine fotografische Kopie des Grundrissplans vor, wodurch sich Ungenauigkeiten ergeben. Die tatsächliche Wohnfläche kann unwesentlich höher oder niedriger liegen.

Mietvertrag:

SV konnte die Wohnung nicht besichtigen. Zu Beginn der Ortsbesichtigung am 22.01.2024 standen die Fenster der Wohnung Nr. 13 teilweise offen, vgl. die Fotodokumentation, Anlage 6 des Gutachtens. Zum Ende der Besichtigung waren die Fenster geschlossen, so dass SV annimmt, dass die Wohnung bewohnt ist. Die Beteiligten des Verfahrens haben SV keine Angaben zu einem Mietverhältnis gemacht bzw. haben sich auf zwei SV-Anfragen nicht gemeldet.

SV kann keine Angaben dazu machen, ob die Wohnung durch den Eigentümer, Angehörige des Eigentümers oder dritte Personen bewohnt wird oder ob ein Mietvertrag vorliegt. SV nimmt zum Zweck der Wertermittlung an, dass bei Erwerb des

Wohnungseigentums Nr. 13 über die Wohnung verfügt werden kann und ein bezugsfreier Zustand gilt.

Abstellraum im Keller:

Der Wohnung Nr. 13 ist das Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 13 zugeordnet.

Wohngeld:

Höhe Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2023: 292,50 €/Monat (= 5,52 €/m² Wohnfläche mtl.) bezogen auf ca. 53 m² Wohnfläche. Davon entfällt 1,51 €/m² Wohnfläche monatlich auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

Erhaltungsrücklage:

Nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2021: 120.936,17 €, davon sind entsprechend des Miteigentumsanteils (x 20/1.000 =) 2.418,72 € dem Wohnungseigentum Nr. 13 zuzurechnen. Dieser Betrag hat keinen gesonderten Einfluss auf die Wertermittlung, weil die gewöhnlichen Markteilnehmenden diesen Betrag nicht in ihrer Angebotskalkulation berücksichtigen oder der Betrag für laufende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzusetzen ist.

Zudem teilt die Hausverwaltung mit, dass der Jahresabschluss 2021 von der Hausgemeinschaft nicht festgestellt ist, weil die Abrechnung oder Verteilung der Heizkosten nicht abschließend geklärt ist. Daher liegt auch kein Abschluss für das Jahr 2022 vor. Die Hausverwaltung, die zum 12.02.2024 eingesetzt ist, hat im Jahr 2021 die Abrechnung nicht erstellt, d. h. die Hausverwaltung hat gewechselt.

4. Beschränkungen, Bauleitplanung, Altlasten

Bauleitplanung:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten oder festzusetzen. Als Bauleitpläne bestimmt das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der die baulichen Nutzungen der Grundstücke festlegt.

Im Ergebnis der Auswertung der Online-Portale von Senat und Bezirk ergibt sich Folgendes: Der Flächennutzungsplan, Stand Januar 2015, weist den Bewertungsgegenstand als Teil einer gemischten Baufläche „M2“ aus.

Die Beurteilung der Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens erfolgt nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 als übergeleiteter Bebauungsplan zusammen mit den Maßgaben der Bauordnung aus dem Jahr 1958. Danach gelten für den Bewertungsgegenstand die folgenden Ausweisungen: Gemischtes Gebiet, geschlossene Bauweise, Bebauungstiefe grundsätzlich 20 m, Baustufe V/3 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5.

Die Ist-GFZ beträgt 2,8. Die höhere GFZ ist mit dem Bauantrag auf Dachausbau im Jahr 1988 genehmigt worden.

**Weitere städtebauliche
Maßgaben:**

Eine Ausweisung als Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- oder Stadtumbaugebiet oder eine Erhaltungsverordnung liegen nicht vor.

Denkmalschutz:

Die Gebäude „Katharinenstraße 7“ sind nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin als Baudenkmal erfasst.

Altlasten:

Aufgrund der durchgeführten Bebauung nimmt SV an, dass Baugrundverunreinigungen (Altlasten) nicht vorliegen.

Gemäß Altlastenauskunft vom 08.01.2024 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.

Baulasten:

Im Ergebnis der Ortsbesichtigung und der Einsicht der Bauakte nimmt SV an, dass keine Baulasten vorliegen oder Baulasten keinen besonderen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

**Beitragsrechtlicher Zustand
nach § 5 (2) ImmoWertV:**

Offene grundstücksbezogene Beiträge, wie z. B. Erschließungsbeiträge, Sonderabgaben oder

beitragsähnliche Abgaben, wie z. B. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB, sind nicht bekannt.

5. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt im Ergebnis der Ortsbesichtigung sowie der Einsicht der Bauakte. Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um zwei fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser bestehend aus EG und 1. bis 4. OG. Ein Haus steht zur Straßenseite im Blockrand, das zweite Haus steht als Gartenhaus in ca. der gleichen Größe in der zweiten Reihe.

Die beiden Häuser werden durch Hauseingänge zur Frontseite erschlossen, wobei das Gartenhaus über zwei Eingänge verfügt und das Vorderhaus zur Straßenseite über einen. Auf dem Klingel-Tableau am Hauseingang des Vorderhauses wird das Gartenhaus auch „Quergebäude links“ und „Quergebäude rechts“ genannt. Im Hof zwischen den beiden Häusern befindet sich jeweils ein Abstellplatz für Wertstoffcontainer sowie für Fahrräder.

Die Ortsbesichtigungen am 22.01.2024 und 12.02.2024 umfassen den Treppenaufgang bis zur Wohnung Nr. 13, Teile des KG mit dem Kellerraum Nr. 13 in Außenansicht und die Außen- und Nebenanlagen.

Rahmendaten:

Baujahr: ca. 1920,
Dachausbau Vorderhaus ca. 1989

Größe Grundstück: 1.309 m²

Bodenbeschaffenheit

Oberfläche: im Wesentlichen eben

Baugrund: Nach Eintrag in der Baugrunderkennungskarte des Landes Berlin liegt ein gewöhnlich tragfähiger Baugrund vor.

Grundstücksgestalt: regelmäßig

Erschließungsstand

Art der Straße: Asphalt

Trink-/Schmutzwasser: an öffentliche Netze angeschlossen

weitere Versorgungsleitungen: Strom, Telefon, Fernwärme

Rohbau:

Unterkellerung:	zu 100 %
Außenwände:	Mauerwerk mit bauzeitlichen Formaten
Innenwände:	Mauerwerk mit bauzeitlichen Formaten, teilweise leichte Trennwände
Decken:	Holzbalkendecken, KG-Decke ggf. massiv
Dach:	Berliner Dächer, auf den oberen Dachebenen mit Bitumenbahneindeckung, zu den Seiten Dachpfannen, Schneefänge, Außenentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre

Ausbau des Hauses:

Frischwasser-, Abwasserleitungen:	Stahl, PVC, Kupfer oder vergleichbar
elektrische Leitungen:	gewöhnliche Ausführung
Treppenhaus-Vorderhaus:	Holztrittstufen mit Teppichläufer, Holzgeländer mit Holzhandlauf, Podeste mit Kunststoffisoliertglasfenstern
Aufzug:	Ein Aufzug ist im Vorderhaus vorhanden. Baujahr 1989, für 4 Personen oder 320 kg, Fa. Schindler. Die Haltestellen liegen auf den Treppenpodesten.
Fassade:	mit Wärmedämmverbundsystem, augenscheinlich vor längerer Zeit installiert

Wohnungseingangstür Wohnung Nr. 13:

Holztüre mit Türspion

Barrierefreiheit

Die Wohnung Nr. 13 ist nicht barrierefrei erreichbar.

Energieausweis

Ausstellungsdatum: 22.02.2018.

Der Energieausweis stellt die energetischen Eigenschaften des Hauses auf der Grundlage des Energieverbrauches dar. Danach liegt der Endenergieverbrauchskennwert einschließlich der Warmwasseraufbereitung bei 73 kWh/(m² x a). Gemäß der Vergleichskennzahltable im Energieausweis gilt die „Qualitätsklasse B“ bzw. handelt es sich um

einen vergleichsweise guten Wert für ein Mehrfamilienhaus.

Die Aussagefähigkeit des Wertes ist eingeschränkt, da die Feststellung des Energiebedarfes auf der Grundlage des Energieverbrauches vom Nutzerverhalten und bezogen auf die energetischen Eigenschaften eine unzureichende Maßgröße sein kann. Unbekannt ist z. B., ob Leerstand im Haus oder z. B. ein milder Winter den Kennwert beeinflusst haben. Zudem hängt die Qualität nach Energieausweis vom gewählten Vergleichsmaßstab ab.

Wohnung Nr. 13

Die Wohnung Nr. 13 war nicht zugänglich. Der Eigentümer machte keine Angaben zum Zustand der Wohnung. SV trifft Annahmen.

Raumaufteilung:

2 x Zimmer (davon 1 x kleines Zimmer), Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Flur, vgl. die Anlage 5 des Gutachtens.

Balkon:

Die Wohnung verfügt über einen Balkon.

Bad/WC:

Annahme: WC, Dusche, Waschbecken, Wandspiegel, Boden- und teilweise Wandfliesen

Küche:

Annahme: gewöhnliche Einbauküche, Bodenfliesen

Fußbodenbelag Zimmer:

Annahme: Holzdielen

Wandbehandlung:

Annahme: Farbanstrich/Tapete

Türen:

Annahme: Holztüren

Fenster:

Annahme: Holzkasten- oder Holzdoppelfenster oder Kunststofffenster, teilweise mit Sprossen

Heizlösung:

Nach Angabe der Hausverwaltung: Fernwärme

Warmwasserbereitung:

Annahme: über die Heizung

elektrische Leitungen, Steckdosen/Beleuchtung:

Annahme: gewöhnlicher Zustand

Rauchmelder:

Gemäß § 48 (4) der Bauordnung für Berlin sind bis zum 31.12.2020 insbesondere in Aufenthaltsräumen Rauchmelder zu installieren. Annahme: Rauchmelder sind in der Wohnung vorhanden.

Außenanlagen/Garten:

gewöhnliche Anlagen

Sonstiges:

Nein

**Baumängel/Bauschäden/
Instandhaltungszustand:**

Gebäude

ausreichender Zustand

- energetisch teilmodernisierter Zustand, insgesamt gesehen jedoch nicht zeitgemäß
- Teppichläufer Treppenaufgang Vorderhaus insbesondere in den ersten Etagen wirtschaftlich verbraucht
- Klingelschild-Tableau Hauseingang Namensschilder nicht einheitlich geführt
- Fassade mit witterungsbedingten Farbveränderungen

Wohnung Nr. 13: Annahmen

noch ausreichender Zustand

- kein geräumter oder renovierter Zustand, Installationen und Ausstattung mit überdurchschnittlicher Abnutzung oder wirtschaftlich verbraucht, bei Neubezug ist die Wohnung zu sanieren
- Fenstersprossen teilweise beschädigt

Aufgrund des Alters der beiden Gebäude fallen in Abständen Aufwendungen zur laufenden Sanierung und Modernisierung der Installationen und Ausstattung der Gebäude bzw. des Gemeinschaftseigentums an.

Fragen des Gerichts zu Reparaturen, Bauauflagen, behördliche Beschränkungen und Hausschwamm:

Im Ergebnis der Ortsbesichtigung und in Einsicht des Protokolls der Eigentümersammlung vom 14.11.2022 sowie dem vorliegenden Teil der Beschlusssammlung ergibt sich, dass zum 12.02.2024 keine außerordentlich hohen Kosten für Reparaturen oder Instandhaltungen im Gemeinschaftseigentum geplant sind. Besondere wertbeeinflussende Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen sind nicht bekannt. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm ist gleichfalls nicht bekannt.

Die Baubeschreibung stellt - anders als bei einem Bauschadengutachten - keine abschließende Mängelaufzählung dar. Weitere Mängel sind nicht auszuschließen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Bauschäden oder schwer zugänglicher Bauteile hat SV nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand sowie die Qualität der Ausstattung verändern sich im Zeitverlauf.

SV übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln und Zustandsmängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind oder für sonstige Angaben in der Baubeschreibung. Die Baubeschreibung dient zur Ableitung des Verkehrswertes.

6. Lage und Zustandsmerkmale

Makrolage

Hauptstadt: Berlin ist die Hauptstadt Deutschlands.

Mikrolage

Bodenwert: Der Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin beträgt für die Bodenrichtwertzone 2066 bzw. den Bewertungsgegenstand zum 01.01.2023 für Wohnnutzung 5.500 €/m² Bodenfläche bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5. Zum 01.01.2013 lag der betreffende Wert noch bei 1.100 €/m² Bodenfläche, d. h. der Wert hat sich innerhalb von zehn Jahren um das 5-fache erhöht. Dieser bedeutender Wertanstieg zeigt an, dass sich unbebaute und bebaute Grundstücke im Land Berlin mit geplanter oder vorhandener Wohnnutzung erheblich verteuert haben. Zum 02.03.2024 sind die Bodenwerte zum 01.01.2024 noch nicht veröffentlicht worden. Aufgrund der rezessiven wirtschaftlichen Entwicklung bei vergleichsweise hohen Zinsen ist zum 01.01.2024 eine Anpassung des Bodenwertniveaus nach unten zu erwarten.



Bodenrichtwert zum 01.01.2023,
Pfeilrichtung: Lage Bewertungsgegenstand.

Bezirk/Ortsteil/Wohnlage:

Es handelt sich gemäß Berliner Mietspiegel 2023 um eine gute Wohnlage in Berlin-Halensee, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Der Mietspiegel unterscheidet einfache, mittlere und gute Wohnlagen.

Status-Index 2021:

Sozialindikatoren liegen für den Planungsraum, zu dem der Bewertungsgegenstand gehört, „mittel“ ausgeprägt vor. Der „Status-Index 2021“ unterscheidet die Qualitäten „hoch, mittel, niedrig und sehr niedrig“. Der Index führt Kennzahlen bezogen auf Arbeitslosigkeit (SGB II), Transferbezug (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen) zusammen und wird vom Senat von Berlin veröffentlicht, vgl. Geoportal Berlin (FIS-Broker).

Objektumfeld:

Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgrundstücke mit gewerblich genutzten Gebäuden

Lärmbelastung:

Im folgenden Schaubild „Gesamtlärm Summe Verkehr“ wird aufgezeigt, wie hoch die Verkehrslärmbelastung des Grundstücks liegt. Gewöhnlich wird bei einem Schalldruckpegel von über 65 dB(A) in 24 Stunden oder über 55 dB(A) zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr an einem Teilstück der Fassade die Lage eines Grundstücks als lärmbelastet

qualifiziert, vgl. Berliner Mietspiegel 2023, Amtsblatt für Berlin vom 15.06.2023, Seite 2.638.

Auf der Karte werden ruhige Lagen bei denen der Schallpegel niedriger als 55 dB(A) beträgt farblos oder grau gehalten. Die „Katharinenstraße 7“ liegt in einer ruhigen Wohnlage.



Freizeit/Erholung:

- innerstädtische Lage, Lietzensee ca. 1 km entfernt

Infrastruktur

Pkw-Anbindung:

- Stadtautobahn A100, Anschlussstelle „Kurfürstendamm“ ca. 800 m entfernt

ÖPNV-Anbindung:

in Auswertung von Angaben der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG):

- S-Bahnhof „Halensee“ mit Anschluss an die S-Bahn-Ringbahn sowie die Buslinien M19, M29, X10 und 143 ca. 400 m entfernt

Entfernungen zu städtischen Orientierungspunkten:

- Kurfürstendamm ca. 200 m,
- Schaubühne am Lehniner Platz ca. 850 m,
- Stuttgarter Platz ca. 1 km,
- Messe Berlin ca. 2 km,
- Zoologischer Garten (= Zoo) ca. 3,5 km,
- Potsdamer Platz ca. 7 km entfernt

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs:

Netto-Markt „Heilbronner Straße 19“ ca. 200 m, ALDI-Markt „Heilbronner Straße 26A“, ca. 400 m entfernt

7. Marktsituation und Demographie

Gemäß § 2 (1) ImmoWertV sind zum Wertermittlungsstichtag die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstückmarkt zu beachten. § 2 (2) ImmoWertV verweist auf die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die regionale Entwicklung der Wirtschaft und der Einwohnerzahlen (= Demographie).

Allgemeine Wirtschaftslage - Rezession

Aufgrund der Coronavirus Sars-CoV-2-Pandemie ist in Deutschland nach Angabe des Statistischen Bundesamtes das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 4,9 % (Land Berlin = - 2,3 %) zurückgegangen. In den Jahren 2021 (Deutschland + 2,8 %, Berlin + 3,2 %) und 2022 (Deutschland + 1,9 %, Berlin + 4,9 %) verlief die wirtschaftliche Entwicklung wieder besser.

Der russische Eroberungskrieg in der Ukraine bestimmt seit dem 24.02.2022 die Maßgaben der europäischen Politik. Die weitere politische und wirtschaftliche Entwicklung erscheint ohne Lösung des Konflikts ungewiss. Im ersten Halbjahr 2023 ist in Deutschland das BIP um - 0,3 % (Berlin = - 0,1 %) zurückgegangen.

Verhältnisse am Kapitalmarkt - Zinsanstieg um 4,5 % in 14 Monaten

In Nordamerika und im Euroraum hat sich die Inflation deutlich erhöht. Sie liegt in Deutschland im Jahr 2022 bei 6,9 % und im Jahr 2023 bei 5,9 % und im Januar 2024 wieder fallend bei 2,9 %. Nicht zuletzt das zurückgehende BIP senkt den Preisdruck. Die Wirkungen des Ukraine-Kriegs (z. B. der Wegfall Russlands als Energielieferant), hohe Staatsausgaben, Handelsbeschränkungen oder anpassende Lohnabschlüsse können den Preisanstieg dennoch verstetigen.

Im Zeitraum vom 10.06.2016 bis zum 20.07.2022 lag der Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) bei 0 %. Seit dem 20.09.2023 beträgt er 4,5 %, d. h. in 14 Monaten sind die Zinsen um 4,5 % gestiegen. Die Zinsen für gewöhnliche Baukredite liegen in vergleichbarer Höhe. Die Zinswende mit schnell steigenden Zinsen ist eingetreten. Inwieweit die fallende Inflationsrate sowie der BIP-Rückgang eine neue Trendwende bei der Zinsentwicklung einleitet, bleibt abzuwarten.

Regionale Demographie

Im Zeitraum vom 01.10.2010 bis zum 31.10.2023 hat sich die Einwohnerzahl in Berlin von 3.280.000 auf 3.781.000 bzw. um 501.000 Personen (+ 15 %) erhöht, vgl. die Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Der Anstieg erklärt sich im Wesentlichen mit der Zuwanderung von Personen aus Ländern mit schlechteren Wirtschaftsdaten als Deutschland. Der Zuzug nach Berlin bedingt eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Seit dem 24.02.2022 flüchten insbesondere Menschen aus der Ukraine nach Berlin und im Zeitraum vom 01.03.2022 bis zum 31.12.2022 stieg die Einwohnerzahl in Berlin um 71.000 Personen.

Immobilienmarkt

Einfluss auf den Preis haben bei Eigentumswohnungen die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage und der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Wahrnehmung der Wohnlage durch die Marktteilnehmenden, vgl. Immobilienmarktbericht 2022/2023, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Seite 59. Zudem sind vermietete von bezugsfreien Wohnungen zu unterscheiden.

Die Marktentwicklung 2023 zu 2022 für das Marktsegment

- Lage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
- bezugsfreie Eigentumswohnung, mittlere oder gute Wohnlage
- Baujahr Wohnhaus bis 1920
- 40 m² bis 60 m² Wohnfläche

kann mit den folgenden Zahlen, die sich aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ergeben, nachvollzogen werden.

Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche	
Preise in €/m² Wohnfläche, gewöhnliche Preisspanne ⁽¹⁾	
01.01.2022 bis 31.12.2022 Anzahl Verkäufe: 118	3.462 bis 9.045 €/m ² , Ø 6.244 €/m ²
01.01.2023 bis 31.12.2023 ⁽²⁾ Anzahl Verkäufe: 85	3.595 bis 9.109 €/m ² , Ø 6.135 €/m ²
Entwicklung Ø im Vergleich ⁽²⁾	Ø minus 2 %

(1) Extremwertbereinigung: Die Kaufpreise, die mehr als 50 % vom Mittelwert abweichen, werden in der Berechnung des Durchschnittes und der Preisspanne nicht berücksichtigt.

(2) soweit bis zum 01.03.2024 in der Kaufpreissammlung ausgewertet vorliegend

Die Preise sind für das betrachtete Marktsegment bei bezugsfreien Wohnungen im Jahresvergleich 2023 zu 2022 durchschnittlich um 2 % gefallen bzw. weitgehend preisstabil geblieben.

Der Maklerverband RDM (= Ring Deutscher Makler) schätzt im Online gestellten „RDM-Immobilienpreisspiegel“ die Markttendenz zum 01.07.2023 im vergleichbaren Marktsegment im Jahresvergleich mit minus 5 % bei fallenden Preisen ein. Der RDM bezieht sich bei der Wertfestsetzung auf den „Wohnwert“, der neben der Wohnlage

auch den Zustand der Wohnung berücksichtigt. Für einen „mittleren bis guten Wohnwert“ ergeben sich die folgenden Preisverhältnisse.

RDM Immobilienpreisspiegel

Marktsegment	Preis-Einschätzung
Eigentumswohnung, Baujahr 1919 bis 1949 mittlerer bis guter Wohnwert	01.07.2022 5.050 €/m ² bis 6.200 €/m ²
Altbezirk Wilmersdorf, 70-100 m ² Wohnfläche gewöhnlicher Preis	01.07.2023 4.800 €/m ² bis 5.900 €/m ²
Veränderung des Spitzenwertes	- 5 %
Markttendenz	↘

8. Anwendung Wertermittlungsverfahren

Verkehrswert

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert der Preis eines Grundstückes, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbar ist. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Vorschriften der ImmoWertV anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren

Nach § 6 (1) Satz 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Vergleichswert leitet sich über sachlich und zeitlich vergleichbare Kauffälle ab. Sachliche und zeitliche Vergleichbarkeit sind gegeben, wenn die wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen und die Wertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt mit denen zum Wertermittlungsstichtag vergleichbar sind.

Der Ertragswert ergibt sich im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen, der sich auf Grundlage der Erträge und Aufwendungen nach ImmoWertV errechnet. Dabei sind die Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse zu betrachten, die mit der Nutzung der Immobilie im Zusammenhang stehen.

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem verbleibenden Sachwert der baulichen Anlagen (= Bauzeitwert). Der Wert der baulichen Anlagen errechnet sich dabei auf der Grundlage von Herstellungskosten.

Auswahl Wertermittlungsverfahren

Nach § 6 (1) Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsgegenstandes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls sowie der zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung zu wählen und zu begründen.

Als Gegenstand der Wertermittlung gilt eine bezugsfreie Wohnung. Der Markt für bezugsfreie Eigentumswohnungen richtet sich nach dem Quadratmeterpreis „€/m² Wohnfläche“. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin liegt bezogen auf den Bewertungsgegenstand eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen in „€/m² Wohnfläche“ zur Verfügung. Den Verkehrswert der Eigentumswohnung leitet SV aus dem Vergleichswertverfahren ab.

Eine bedeutende Anzahl von Eigentumswohnungen wird an Dritte vermietet. Vermietete Wohnungen können zum Zweck der Kapitalanlage erworben werden, d. h. der Erwerb geschieht zum Zweck der Gewinnerzielung unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Kosten, kreditwirtschaftlicher und zinswirtschaftlicher Bedingungen, steuerlichen Gesichtspunkten sowie einem Vermögensgewinn oder -verlust im Wiederverkaufsfall. Im Ertragswertverfahren werden diese Merkmale auf der Grundlage der marktüblichen Erträge und Aufwendungen bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

Das Ertragswertverfahren stellt SV nicht dar, weil verlässliche Angaben zum Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Wohnungen nicht vorliegen und über eine gewöhnliche Renditebetrachtung der Verkehrswert nicht nachvollziehbar abgeleitet werden kann. Der Markt für Eigentumswohnungen richtet sich nicht nach der Sachwertgröße. Der Sachwert wird gleichfalls nicht dargestellt.

9. Vergleichswertverfahren

Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, die gemäß § 54 ImmoWertV ab dem 01.01.2022 anzuwenden ist, werden Maßgaben festgesetzt, wie der Vergleichswert auf Grundlage der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln ist. Im Folgenden bezieht sich SV auf diese Maßgaben.

9.1 Kaufpreisabfrage

Über das AKS-Online-Modul des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin kann SV unmittelbar Kaufpreise in der Kaufpreissammlung recherchieren. Im Ergebnis einer Analyse der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgegenstandes hat SV eine Abfrage von Kaufpreisen nach den folgenden Merkmalen vorgenommen:

- bezugsfreie Eigentumswohnung
- Vertragsdatum Verkaufsfall nach dem 01.10.2023
- gute Wohnlage in den Ortsteilen Halensee oder Wilmersdorf
- Lage im Haus: 1. OG bis 4. OG
- typische Nutzungsart der Bodenrichtwertzone: Wohnen
- Bodenrichtwert 4.000 €/m² bis 5.500 €/m² Bodenfläche
- typische Geschossflächenzahl der Bodenrichtwertzone 2,0 bis 2,5
- Baujahr Mehrfamilienhaus/Wohn- und Geschäftshaus 1900 bis 1930
- Wohnflächengröße 40 bis 60 m²
- Anzahl Wohnungen im Haus: 20 bis 80
- Verkauf von Volleigentum, d. h. keine Anteilsverkäufe

11 Kaufpreise ergeben sich, die alle Merkmale erfüllen. Die Straßen- und Hausnummern werden im Gutachten aus Datenschutzgründen nicht genannt. Sie sind SV bekannt. Für die 11 Kauffälle hat sich SV über Microsoft Bing oder Google Maps mit den Baukörpern und Mikrolagen vertraut gemacht.

Nr.	V-Datum	Ortsteil	WL	tGFZ	BRW	Bj	AZW
1	17.10.2023	Wilmersdorf	gut	2,5	4.700 €/m ²	1910	20
2	23.10.2023	Halensee	gut	2,5	5.500 €/m ²	1910	30
3	02.11.2023	Wilmersdorf	gut	2,5	5.500 €/m ²	1930	37
4	14.11.2023	Wilmersdorf	gut	2,5	5.000 €/m ²	1912	29
5	17.11.2023	Wilmersdorf	gut	2,5	4.700 €/m ²	1911	63
6	23.11.2023	Wilmersdorf	gut	2,0	4.200 €/m ²	1930	71
7	04.12.2023	Wilmersdorf	gut	2,5	5.500 €/m ²	1927	62
8	15.12.2023	Wilmersdorf	gut	2,5	4.700 €/m ²	1903	33
9	18.12.2023	Wilmersdorf	gut	2,5	4.700 €/m ²	1903	33
10	29.12.2023	Wilmersdorf	gut	2,5	4.700 €/m ²	1909	29
11	24.01.2024	Halensee	gut	2,5	4.500 €/m ²	1905	21
Katharinenstraße 7			gut	2,5	5.500 €/m²	1920	51

V-Datum = Verkaufsdatum, WL = Wohnlage, tGFZ = typische Geschossflächenzahl der Bodenrichtwertausweisung, BRW = Bodenrichtwert im Veräußerungsjahr, Bj = Baujahr, AZW = Anzahl Wohnungen in der Wohnanlage

Nr.	Ortsteil	Lage	m ² WF	KP/m ² WF
1	Wilmersdorf	4. OG	54,80 m ²	5.693 €/m ²
2	Halensee	3. OG	57,80 m ²	6.055 €/m ²
3	Wilmersdorf	1. OG	59,00 m ²	5.763 €/m ²
4	Wilmersdorf	3. OG	47,20 m ²	5.826 €/m ²
5	Wilmersdorf	1. OG	53,40 m ²	4.588 €/m ²
6	Wilmersdorf	1. OG	54,80 m ²	5.274 €/m ²
7	Wilmersdorf	4. OG	57,17 m ²	6.297 €/m ²
8	Wilmersdorf	3. OG	40,75 m ²	6.626 €/m ²
9	Wilmersdorf	2. OG	40,48 m ²	6.423 €/m ²
10	Wilmersdorf	1. OG	60,00 m ²	5.317 €/m ²
11	Halensee	4. OG	52,00 m ²	5.192 €/m ²
Bewertungsgegenstand		3. OG	53,00 m²	
			Mittelwert	5.732 €/m²

OG = Obergeschoss, WF = Wohnfläche, KP = Kaufpreis

9.2 Anpassen der Kaufpreise

Gemäß § 25 ImmoWertV ist zu prüfen, ob die Kaufpreise nach § 9 (1) Satz 2 und Satz 3 ImmoWertV anzupassen sind.

Zeitliche Anpassung

Nach § 9 (1) Satz 2 ImmoWertV sind die Kaufpreise bezogen auf Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse durch geeignete Indexreihen oder andere geeignete Daten zu berücksichtigen. Geeignete teilmarktbezogene Indexreihen sind SV nicht bekannt. Die Kaufpreise beziehen sich auf den Zeitraum Oktober 2023 bis Januar 2024. Für den betreffenden Teilmarkt, vgl. den Abschnitt 7 des Gutachtens, „Immobilienmarkt“, lässt sich für das Marktgeschehen seit Oktober 2023 bis Februar 2024 kein besonderer Preisrückgang nachweisen. SV nimmt keine zeitliche Anpassung der Kaufpreise vor.

Sachliche Anpassung

Nach § 9 (1) Satz 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes durch geeignete Umrechnungskoeffizienten oder durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Geeignete teilmarktbezogene Umrechnungskoeffizienten sind SV nicht bekannt. SV ermittelt keine kaufpreisbezogenen Einzelanpassungen.

9.3 Identifizieren Vergleichspreise

Aus der Kaufpreisabfrage sind die Kauffälle zu identifizieren, die zum weiteren Vergleich herangezogen werden, die sogenannten Vergleichspreise. Der Durchschnitt der Vergleichspreise bildet den vorläufigen Vergleichswert ab.

Eine Durchschnittswertbildung ist statistisch aussagekräftig und verwertbar, wenn die Extremwerte der Verteilung „aussortiert“ werden, die den Durchschnitt verzerren. Die Extremwerte gelten als Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Bei Kleiber (2023), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1.375, findet sich der Verweis, dass zur Extremwertbereinigung alle die Kaufpreise nicht weiter zu betrachten sind, die mehr als 30 % vom Mittelwert der Verteilung abweichen.

Der Prozentsatz kann höher oder niedriger angesetzt werden. Er ist im Zusammenhang mit dem Verteilungsergebnis zu prüfen. Im Wertermittlungsfall liegen keine Extremwerte vor.

Nr.	Straßenname	WF	aKP/m² WF	KP/MW	Anmerkung
1	Wilmersdorf	54,80 m ²	5.693 €/m ²	0,99	
2	Halensee	57,80 m ²	6.055 €/m ²	1,06	
3	Wilmersdorf	59,00 m ²	5.763 €/m ²	1,01	
4	Wilmersdorf	47,20 m ²	5.826 €/m ²	1,02	
5	Wilmersdorf	53,40 m ²	4.588 €/m ²	0,80	
6	Wilmersdorf	54,80 m ²	5.274 €/m ²	0,92	
7	Wilmersdorf	57,17 m ²	6.297 €/m ²	1,10	
8	Wilmersdorf	40,75 m ²	6.626 €/m ²	1,16	
9	Wilmersdorf	40,48 m ²	6.423 €/m ²	1,12	
10	Wilmersdorf	60,00 m ²	5.317 €/m ²	0,93	
11	Halensee	52,00 m ²	5.192 €/m ²	0,91	
Mittelwert			5.732 €/m²		

WF = Wohnfläche, angepasster KP = Kaufpreis, MW = Mittelwert

Bezogen auf die 11 Kaufpreise kann die statistische Qualität der Preisverteilung weiter geprüft werden. Dazu dienen die Streuungsmaße „Standardabweichung“ und „Variationskoeffizient“.

Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab. Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch

Extremwerte statistisch in Frage gestellt ist. Mit anderen Worten: Liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so können Extremwerte vorliegen (= sogenannte „2 Sigma-Regel“).

Nr.	Straße	WF	aKP/m ² WF
1	Wilmersdorf	54,80 m ²	5.693 €/m ²
2	Halensee	57,80 m ²	6.055 €/m ²
3	Wilmersdorf	59,00 m ²	5.763 €/m ²
4	Wilmersdorf	47,20 m ²	5.826 €/m ²
5	Wilmersdorf	53,40 m ²	4.588 €/m ²
6	Wilmersdorf	54,80 m ²	5.274 €/m ²
7	Wilmersdorf	57,17 m ²	6.297 €/m ²
8	Wilmersdorf	40,75 m ²	6.626 €/m ²
9	Wilmersdorf	40,48 m ²	6.423 €/m ²
10	Wilmersdorf	60,00 m ²	5.317 €/m ²
11	Halensee	52,00 m ²	5.192 €/m ²
Mittelwert (arithmetisches Mittel)			5.732 €/m²
Standardabweichung (= s)			579 €/m²
Intervall bei doppeltem s			von 4.573 €/m² bis 6.891 €/m²
Werte außerhalb des Intervalls			Nein
Variationskoeffizient			10 %

Anmerkung: Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- 1 € hat SV nicht korrigiert.

Im Bewertungsfall mit einem Mittelwert von 5.732 €/m² Wohnfläche beträgt die Standardabweichung 5.732 €/m² Wohnfläche. Die Spanne bei zweifacher Standardabweichung vom Mittelwert reicht von 4.573 €/m² [= 5.732 - (2 x 579)] bis 6.891 €/m² [= 5.732 + (2 x 579)]. Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- 1 € hat SV nicht korrigiert. Die 11 Kaufpreise liegen innerhalb der Spanne.

Eine weitere Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe ist der „Variationskoeffizient“. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von 20 % bis 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d. h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Bewertungsfall ist diese Bedingung erfüllt. Der Variationskoeffizient beträgt 10 %.

9.4 Anpassungen nach § 7 (2) und § 8 (3) ImmoWertV

Der Mittelwert der Vergleichspreise bildet den vorläufigen Vergleichswert ab. Im Wertermittlungsfall liegt der Wert bei 5.732 €/m² Wohnfläche. Es ist zu prüfen, ob dieser Wert auf der Grundlage von § 7 (2) ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) anzupassen ist, um den Vergleichswert zu ermitteln. Die folgenden Anpassungen nimmt SV vor:

Ausgangswert aus Vergleichspreisen	5.732 €/m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 13	x ca. 53 m ² =
vorläufiger Vergleichswert	303.796 €
bzw. rund	304.000 €
Anpassung nach § 7 (2) ImmoWertV	
Nein.	0 %
304.000 € x 1,000 =	304.000 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rund	304.000 €
Anpassung nach § 8 (3) ImmoWertV	
besondere objektspezifische Merkmale	
SV nimmt einen unterdurchschnittlichen Zustand mit überdurchschnittlich hohen Sanierungs- und Modernisierungskosten bei Neubezug an.	-10 %
Sondernutzungsrecht an KG-Raum	0 %
Summe als Zu- oder Abschlag	-10 %
304.000 € x 0,900 =	273.600 €
Vergleichswert als Verkehrswert	273.600 €
bzw. rund	275.000 €
in €/m ² Wohnfläche bei	ca. 53 m ² 5.189 €/m²

Den Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 13 schätzt SV zum 12.02.2024 auf 275.000 € bzw. 5.189 €/m² Wohnfläche.

Weitere Erklärungen

Anpassung nach § 7 (2) ImmoWertV

Eine besondere Marktanpassung schätzt SV im Wertermittlungsfall bezogen auf die Teilmarktmerkmale „zentrale nachgefragte Lage“ sowie „Wohnung im Altbau“ nicht ein.

Anpassung nach § 8 (3) ImmoWertV

Bei der Anpassung nach § 8 (3) ImmoWertV ist zu prüfen, ob Zu- und Abschläge notwendig sind, die sich daraus ergeben, dass der Bewertungsgegenstand über Merkmale verfügt, die sich vom Durchschnitt der Vergleichspreise (= vorläufiger Vergleichswert) unterscheiden.

Zustand der Wohnung, - 10 %

SV nimmt an, dass die Wohnung sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet und bei einem Neubezug mit überdurchschnittlich hohen Sanierungs- und Modernisierungskosten zu rechnen ist. SV begründet dies mit vergleichbaren Wertermittlungsfällen, bei denen SV die betreffenden Wohnungen einsehen konnte.

10. Würdigung Wertermittlungsergebnis

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis von einem oder mehreren angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der vorläufige Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 13 beträgt 304.000 €. Im Vergleichswertverfahren konnte SV 11 Vergleichspreise ermitteln, die von ihren wertbestimmenden Merkmalen (z. B. Verkauf bezugsfreie Eigentumswohnung im Zeitraum nach dem 01.10.2023, gute Wohnlage in den Ortsteilen Halensee und Wilmersdorf mit einem Bodenrichtwertausweis von 4.000 €/m² bis 5.500 €/m² Bodenfläche bei einer baulichen Auslastung bzw. typischer Geschossflächenzahl von 2,0 bis 2,5, Wohnfläche 40 bis 60 m², Baujahr Wohnhaus 1900 bis 1930) vergleichbar sind. Bei der Prüfung der statistischen Qualität der Vergleichspreisreihe konnte SV feststellen, dass der Variationskoeffizient bei 10 % liegt. Zahlenreihen im Rahmen der Verkehrswertermittlung gelten dann als statistisch verlässlich, wenn der Variationskoeffizient nicht höher als 20 % bis 30 % ausfällt. Daher qualifiziert SV das Ergebnis der Kaufpreisabfrage als verlässlich.

SV hat keine zeitliche Anpassung der Kaufpreise vorgenommen, da sich für vergleichbar zentral gelegene und nachgefragte Wohnungen in guten Wohnlagen der Ortsteile Halensee und Wilmersdorf in Altbauten in den letzten Monaten kein Preisrückgang nachweisen lässt. Als besonderes Merkmal nimmt SV einen unterdurchschnittlichen Zustand der Wohnung an und berücksichtigt dafür einen Wertabschlag in Höhe von 10 %. SV wurde der Zugang zur Wohnung nicht ermöglicht, d. h. den Zustand der Wohnung beschreibt SV als Annahme. SV begründet den Wertabschlag mit vergleichbaren Wertermittlungsfällen, bei denen SV die betreffenden Wohnungen einsehen konnte.

Insgesamt ergibt sich ein Verkehrswertausweis in Höhe von 275.000 € bzw. 5.189 €/m² Wohnfläche bezogen auf ca. 53 m² Wohnfläche. Ein Aufmaß oder eine verlässliche Angabe der Wohnflächengröße liegen nicht vor. SV hat die Wohnfläche überschlägig aus den vorliegenden Grundrissplänen zum Zweck der Wertermittlung abgeleitet, die als Fotokopien vorliegen.

SV kann den Wertausweis mit der Wertausweispanne nach Vergleichswertverfahren sowie allgemeinen Marktdaten, vgl. Abschnitt 7 des Gutachtens, „Immobilienmarkt“, sowie mit Angaben des Maklerverbundes RDM nachvollziehen.

Das Ertragswertverfahren stellt SV nicht dar, weil über eine gewöhnliche Renditebetrachtung der Verkehrswert nicht nachvollziehbar abgeleitet werden kann. Der Markt für Eigentumswohnungen richtet sich zudem nicht nach der Sachwertgröße. Der Sachwert wird gleichfalls nicht dargestellt.

Ergebnis

Die Einschätzungen zu den wertbestimmenden Merkmalen bedingen einander. Eine Veränderung einer Merkmalseinschätzung führt zu einer Anpassung der Werteinschätzung eines anderen Merkmals. Insgesamt schätzt SV den Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 13 im Mehrfamilienhaus „Katharinenstraße 7, 10711 Berlin“ zum 12.02.2024 auf 275.000 €.

11. Feststellungen zu Fragen des Gerichtes

a) Verdacht ökologische Altlasten

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vom 08.01.2024 wird das Grundstück „Katharinenstraße 7, 10711 Berlin“ nicht als Verdachtsfläche im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt. Anhaltspunkte für ökologische Altlasten auf dem Grundstück liegen nicht vor.

b) WEG-Verwalter, Verwalterbestellung, Höhe Wohngeld, (WEG = Wohnungseigentümergeinschaft)

Die Angabe des WEG-Verwalters entfällt aufgrund von Vorgaben zum Datenschutz in der PDF-Fassung des Gutachtens.

Höhe Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2023: 292,50 €/Monat (= 5,52 €/m² Wohnfläche mtl.) bezogen auf ca. 53 m² Wohnfläche. Davon entfällt 1,51 €/m² Wohnfläche monatlich auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

c) Name und Vorname Mieter/Mieterin

Ein Mietvertrag ist nicht bekannt und SV hat keinen Hinweis auf einen Mietvertrag bekommen. Die Wohnung ist im Ergebnis der Ortsbesichtigungen (= Außenbesichtigungen, die Wohnung Nr. 13 konnte SV nicht einsehen) vom 22.01.2024 und 12.02.2024 bewohnt. SV kann keine Angaben dazu machen, ob die Wohnung durch den Eigentümer, Angehörige des Eigentümers oder dritte Personen bewohnt wird oder ob ein Mietvertrag vorliegt. SV nimmt zum Zweck der Wertermittlung an, dass bei Erwerb des Wohnungseigentums Nr. 13 über die Wohnung verfügt werden kann und ein bezugsfreier Zustand anzunehmen ist.

d) Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG

Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG liegt nicht vor.

e) Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb wird im Ergebnis der Außenbesichtigung augenscheinlich nicht ausgeführt.

f) Maschinen, Betriebseinrichtungen

Solche Gegenstände befinden sich gewöhnlich nicht in einer vergleichbaren Wohnung wie der Wohnung Nr. 13. SV konnte die Wohnung nicht einsehen.

g) Energieausweis

Ein Energieausweis liegt vor. Ausstellungsdatum: 22.02.2018. Danach liegt der Endenergieverbrauchskennwert einschließlich der Warmwasseraufbereitung bei 73 kWh/(m² x a). Gemäß der Vergleichskennzahltable im Energieausweis gilt die „Qualitätsklasse B“ bzw. handelt es sich um einen überdurchschnittlichen Wert für ein Mehrfamilienhaus. Die Aussagefähigkeit des Wertes ist eingeschränkt, da die Feststellung des Energiebedarfes auf der Grundlage des Energieverbrauches vom Nutzerverhalten und bezogen auf die energetischen Eigenschaften eine unzureichende Maßgröße sein kann. Unbekannt ist z. B., ob Leerstand im Haus oder z. B. ein milder Winter den Kennwert beeinflusst hat. Zudem hängt die Qualität nach Energieausweis vom gewählten Vergleichsmaßstab ab.

12. Verkehrswert

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Wohnungseigentum Nr. 13 ermittelt SV über das Vergleichswertverfahren.

SV schätzt den Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 13 mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² im bezugsfreien Zustand im Mehrfamilienhaus

**Katharinenstraße 7
10711 Berlin-Halensee**

am 12. Februar 2024

auf 275.000,00 €
(zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Berlin, 02.03.2024

gez. Dr. Michael Münchehofe (PDF-Fassung)

Dr. Michael Münchehofe
Master of Economics

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebau-
ter und unbebauter Grundstücke

CIS HypZert (F), MRICS