

Gutachten

Nr. 78924

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 12
auf dem Grundstück
Sybelstraße 16, 10629 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
70 K 94/23**

Datum: 8. April 2024



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	4
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	5
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	6
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	7
3.2.1 Der Vorderwohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Quergebäude.....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 12.....	8
4 Wertermittlung.....	10
4.1 Grundsätze.....	10
4.2 Vergleichswerte.....	10
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	10
4.4 Verkehrswert.....	13



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 7.2.2024 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 70 K 94/23 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Sybelstraße 16, 10629 Berlin - WE Nr. 12 -

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 23.11.2023
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Von den Eigentümern wurden mir zusätzlich ein aktueller Wirtschaftsplan, ein Mietvertrag sowie teilw. weitere Grundstücksunterlagen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Bewertung wurde von mir in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht genommen.

Am 22.3.2024 um 15:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Der Mieter des Bewertungsobjektes gewährte mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Wohnung. Zusätzlich konnten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden. Es wurde darum gebeten, keine Innenfotos anzufertigen.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 22.3.2024.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Wohnungsgrundbuch von Stadt-Charlottenburg
Blatt 14833

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 60/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Charlottenburg, Flur 8, Flurstück 4342/214, Gebäude- und Freifläche Sybelstraße 16 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragenen Blätter 14822 bis 14838) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen an Ehegatten, Verwandte gerader Linie, unter Umständen Grundpfandrechtsgläubiger, durch Zwangsvollstreckung oder Konkursverwalter.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 13.5.1976 Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Stadt Charlottenburg Blatt 7393 eingetragen am 14.9.1977.

Das Gemeinschaftseigentum und die Gemeinschaftsvereinbarung sind geändert. Das Miteigentum ist auch durch die auf Blättern 26004 und 26005 eingetragenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Gemäß Bewilligung vom 10.11.1987 eingetragen am 22.3.1988.



Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3.1 (Daten anonymisiert)
- zu 1/2 -

Lfd. Nr. 3.2 (Daten anonymisiert)
- zu 1/2 -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 94/23). Eingetragen am 23.11.2023.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Charlottenburg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
8	4342/214	Gebäude- und Freifläche Sybelstraße 16	629,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

60 / 1.000 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
8	4342/214	629,00 m ²

$$\frac{60 \quad * \quad 629,00 \text{ m}^2}{1.000} = 37,74 \text{ m}^2$$

rd. 38,00 m²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnete Wohnung im Vorderhaus, 4. OG links, mit einer Größe von ca. 115 m², bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Diele und Balkon.

Sondereigentum sind soweit vorhanden insbesondere folgende Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen:
a) Alle nichttragenden Zwischenwände, der Fußbodenbelag, der Verputz oder die Verkleidung der Wände und Decken, auch wenn diese Wände und Decken im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. b) Die Innenfenster, die Innentüren und alle Einbaumöbel. c) Die Herde, Durchlauferhitzer und Boiler sowie die elektrischen Leitungen einschließlich der Türöffner, Türsprech-, Klingel- und Antennenanlagen von den Hauptleitungen an und alle sonstigen angeschlossenen Installationsgegenstände. d) Die Heizkörper, die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an, sowie alle Etagenheizungen, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. e) Die Jalousetten, Rollläden und dergleichen.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Dachgeschossflächen vereinbart. Zum Bewertungsobjekt gehört kein Sondernutzungsrecht.



2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind der Grund und Boden und soweit vorhanden, insbesondere folgende Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Sondereigentum stehen: a) Die Fundamente, die Kellerböden und Kellermauern einschließlich der Kellereingänge sowie der Kellerräume. b) Die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände, die Mauern oder sonstigen Bestandteile, welche die Wohnung eines Miteigentümers von der eines anderen Miteigentümers oder vom gemeinschaftlichen Eigentum abgrenzen, die Geschossdecken, die Kamine einschließlich ihrem Verputz, und zwar auch dann, wenn sie sich in den Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen. c) das Dach und der vollständige Dachboden einschließlich allen Dachaufbauten. d) Die Hauseingänge, Treppen, Treppenflure und Treppenhäuser. e) Die Waschküche, der Heizungs-, Boiler-, Hausanschluss, Müllraum und alle anderen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Räume, wie z. B. der Fahrradraum oder ähnliche. f) Die nach außen und auch zum Treppenhaus hinweisenden Fenster und Türen. g) Die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Sondereigentümern dienen, wie z. B. sämtliche Steig- und Abfallleitungen für Entwässerung, Wasser, elektrischen Strom, Heizung und Entlüftung, und zwar vom Hauptanschluss an bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen von der Steig- oder Abfallleitung in die Wohnungen abzweigen, ausgenommen hiervon wiederum jene Leitungen, die als gemeinschaftliche Leitungen nur die Sondereigentumsräume durchqueren und durchlaufen. h) Die gesamte Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluss an das städtische Entwässerungsnetz. f) Die Druckerhöhungsanlagen, Feuerlöscheinrichtungen, Briefkasten- und Türrufanlagen. k) Die Aufzugs- und Müllbeseitigungsanlagen. l) Die Hof-, Garten- und Kinderspielanlagen. m) Alle sonstigen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller Wohnungseigentümer bestimmt sind, selbst wenn sich diese Anlagen und Einrichtungen im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Charlottenburg, nahe Lehniner Platz, Adenauerplatz und Bahnhof Berlin Charlottenburg, an der Sybelstraße, einer Parallelstraße des Kurfürstendamms, als Teil einer weitgehenden Blockbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage in der Sybelstraße gut. Der Eintrag ist mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet. Die Sybelstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine Sackgasse, jedoch ist die nahe gelegene Lewishamstraße eine stark befahrene Durchgangsstraße, so dass mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss. Aufgrund der umliegenden Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen liegt eine leicht überdurchschnittliche Urbanisierung vor.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Sybelstraße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag des Fahrdammes, Granitplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 250 m, U-Bhf. Adenauerplatz ist ca. 300 m, S- u. Regional-Bhf. Charlottenburg ist ca. 400 m, Autobahnanschluss A100 (Kurfürstendamm) ist ca. 2,0 km, Rathaus Wilmersdorf (Fehrbelliner Platz) ist ca. 1,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 2,5 km entfernt.



3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 19,50 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 32,50 m. Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von der Sybelstraße. Eine Zufahrt besteht nicht.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist überwiegend versiegelt, der Hof ist gärtnerisch angelegt (massive Wegebefestigungen, Fahrradständer, Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (Umwelt- und Naturschutzamt) liegt für das zu bewertende Grundstück kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt-, Gas- und Telefonanschluss sowie Kabelfernsehen sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Straßen- und Grünflächenamt) sind Erschließungsbeiträge für den Straßenabschnitt der Sybelstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gemäß § 15 a EBG nicht zu entrichten.

Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund dieser Rechtsvorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan VII-30 vom 12.10.1963 vor: Gemischtes Gebiet, Baugrenze, 5 Vollgeschosse, GRZ = 0,3, geschlossene Bauweise.

Lt. Flächennachweis vom 20.3.1994 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,71, die vorhandene GFZ ca. 4,25.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Sybelstraße 16 keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Die Eigentumswohnung ist mit dem Mietvertrag vom 18.12.2021 befristet vermietet. Die aktuelle Ver-



längerung des Mietvertrages vom 4.4.2022 läuft bis zu 30.4.2024. Es liegt eine weitere Verlängerung mit einer Laufzeit vom 1.5.2024 bis 30.4.2025 vor. Die letzte Vereinbarung beinhaltet eine Option auf eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses, die spätestens bis zum 31.1.2025 ausgeübt werden muss.

Der Mietvertrag umfasst die tatsächliche Gegebenheit der Mieträume, die aus den zusammengelegten Eigentumseinheiten Nr. 12 und Nr. 14 bestehen und mit einer Fläche von ca. 170 m² angegeben werden.

Die Mietzahlung umfasst dafür aktuell monatlich 2.039,82 € Nettokaltmiete und als Bruttovereinbarung weitere Nebenkosten (Betriebskosten, Strom, Telefon/Internet) in Höhe von 630,18 €, insgesamt 2.670,00 €. Eine Mietaufteilung für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Für die Verlängerung bis zum 30.4.2025 ist monatlich eine Nettokaltmiete von 2.089,82 € und als Bruttovereinbarung weitere Nebenkosten (Betriebskosten, Strom, Telefon/Internet) in Höhe von 680,18 €, insgesamt 2.770,00 € vereinbart.

Lt. Wirtschaftsplan 2024 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 504,35 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Vorderwohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Quergebäude bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 19 Einheiten (17 Wohnungen und 2 Gewerbe) vorhanden.

3.2.1 Der Vorderwohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Quergebäude

Das Vorderwohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Quergebäude ist überwiegend eingebaut, fünfgeschossig, vollunterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: 1906

Baugenehmigung: Nr. 470 vom 13.1.1906 und 2 Nachträge

Rohbauabnahme: 20.4.1906

Schlussabnahme: 9.8.1906, 25.9.1906

Wohnungsteilung im 4. Obergeschoss

Baugenehmigung: Nr. 600 vom 12.7.1951

Schlussabnahme: 6.10.1951

Dachraumausbau (Vorderhaus und Seitenflügel)

Baugenehmigung: Nr. 1655 vom 8.10.1987 und 1 Nachtrag

Schlussabnahme: 16.12.1987

Dachraumausbau (Quergebäude)

Baugenehmigung: Nr. 992 vom 8.8.1994 und 1 Nachtrag

Schlussabnahme: 18.11.1996

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

BWA 2.12 - 31 Sybel 16, Bescheinigung Nr. 6 vom 4.5.1976,

BWA 212 (49) Syb 16, Bescheinigung Nr. 47 vom 19.10.1987:

Die im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bis 15, 18 und 19 bezeichneten Wohnungen und mit Nummer L1 und L2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.



Aufteilung: Keller: Haus-, Lager- und Wohnungskeller, ggf. Gewerbekeller, Müllraum, Kellerflure mit Treppen

Erdgeschoss:

2 Gewerbeeinheiten mit Nebenräumen

2 Wohnungen zu 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur; 3 Treppenhäuser

1. bis 3. Obergeschoss:

je 3 Wohnungen zu 2 bis 5 Zimmer, Küche, Bad, teilw. WC, teilw. Kammer, Flur/Flure, teilw. Balkon; 3 Treppenhäuser

4. Obergeschoss:

2 Wohnungen zu 2 Zimmer, Küche, Bad, teilw. Kammer, Flur,

2 Wohnungen zu 3 bis 4 Zimmer, Küche, Bad, teilw. WC und Kammer, Flure, Balkon;

3 Treppenhäuser

Dachgeschoss:

2 Wohnungen zu 3 bzw. 4 Zimmer, Küche, Bäder, Flur/Flure, Terrasse,

1 Erweiterung als Maisonette der Wohnung im Quergebäude, 4. Obergeschoss;

2 Treppenhäuser

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand (teilw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden und Balkonen, leichte aufgestaute Reparaturkosten).

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 12

Die Eigentumswohnung Nr. 12 liegt im Vorderhaus, im 4. Obergeschoss rechts bzw. Mitte und besteht lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung aus 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur und Balkon.

Die bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefundene Situation weicht davon ab:

Die Eigentumseinheiten Nr. 12 (Bewertungsobjekt) und Nr. 14 (Wohnung im Seitenflügel, 4. Obergeschoss) sind baulich verbunden und teilw. umgebaut worden. Auf der Grundfläche der Wohnung Nr. 12 befinden sich jetzt 3 Zimmer mit Küche, 2 Bäder, Diele und Balkon. Das größere Bad wird dabei über einen Flur erschlossen, der zur Wohnung Nr. 14 gehört, so dass eine unmittelbare Trennung der Eigentumseinheiten ohne Umbauten nicht möglich ist. Lt. Angabe eines Eigentümers steht für die verbundenen Einheiten ein Kellerraum (Gemeinschaftseigentum) zur Verfügung, der der Einheit Nr. 12 zugeordnet wird.

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung ca. 115,00 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, 25,0 bis 77,0 cm dickes Ziegelmauerwerk

Innenwände: massiv, 12,0 bis 51,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Straße Fliesensockel, Reibputzfronten, teilw. Glattputz, gestrichen, Hof-I Zementsockel, Glattputzfronten, gestrichen

Geschossdecken: Keller massiv, ggf. Beton, sonst Holzbalkendecken

Dach: hölzerne 1- bzw. 2-seitige Berliner Mansarddächer, Betondachsteineindeckung, Plateau Bitumendachpappe auf hölzerner Schalung, Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter

Ausbau:

Wände: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen, ggf. Gipskartonplatten; Bäder Fliesen

Decken: geputzt, gestrichen, teilw. Stuck



Fußböden:	hölzerner Dielenfußboden bzw. Parkett; Bäder Fliesen
Treppen:	eingestemmte Holzterappe bzw. massive Läufe, aufgesattelte Holztreppen, Naturfaserbelag, Holzgeländer
Hauseingangstür:	hölzerne Rahmentüranlage mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang hölzerne Rahmentüranlage, sonst hölzerne Füllungstüren mit hölzerner Bekleidung, teilw. zweiflüglig
Fenster:	hölzerne Kastendoppelfenster, teilw. Holzfenster mit Doppel- bzw. mit Isolierverglasung, teilw. einfaches Holzfenster; Treppenhaus einfache Holzfenster
Heizung:	Zentralheizung (Gas) mit zentraler Warmwasserbereitung
Warmwasser:	zentral von Heizung
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne und Brauseanlage
Küche:	Einbauküche mit Elektrokochfeld, Ofen, Spüle, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube
Elektroinstallation:	weitgehend zeitgemäß
Personenaufzugsanlage	
Baulicher Zustand:	<p>Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis gutem Bauzustand (teilw. Wasserschäden an den Zimmerdecken, Fliesenschäden an einem Badfußboden).</p> <p>Die Wasserschäden an den Zimmerdecken sind offensichtlich durch Rohrbrüche im Dachgeschoss entstanden. Lt. Mitteilung durch den Eigentümer gibt es auch einen Wasserschaden in der Wohnung unter dem Bewertungsobjekt im Bereich der Bäder. Ggf. besteht ein Zusammenhang mit der Brauseanlage des Bewertungsobjektes.</p> <p>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.</p>
Energetischer Zustand:	<p>Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 15.7.2029 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 170 kWh/(m²*a) ausgewiesen.</p> <p>Der energetische Zustand entspricht damit eher dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.</p>
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als gut eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

Anmerkung:

Die durchgeführten Umbaumaßnahmen bei der Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 12 und Nr. 14 lassen eine erneute Trennung der Einheiten nur mit einem nicht unerheblichen Aufwand zu. Dazu müsste ein geschaffener Durchgang (Flur) verschlossen und eine geschlossene Trennwand zwischen den Bädern (ehem. Bad und Küche) wieder geöffnet werden. Ggf. können dazu auch Rückbauten von Installationen sowie einer offensichtlich veränderten Trennwand zwischen ehem. Küche und einem Zimmer der Wohnung Nr. 14 notwendig werden.

Insgesamt wird für diese Aufwendungen ein pauschaler Wertabschlag geschätzt und zum Abschluss der Bewertung in Ansatz gebracht. Die Wertermittlung muss daher zunächst ohne Berücksichtigung dieses Sachverhaltes durchgeführt werden.



4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden in der Regel über ihren Quadratmeterpreis vermarktet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.2 Vergleichswerte

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgeeigneter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 8.4.2024 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bodenrichtwertzone:	2066 (regionale Eingrenzung im Bereich des Bewertungsobjektes)
Vertragsdatum:	1.1.2022 und später
Baujahr:	bis 1919
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	über 80,00 m ² bis unter 150,00 m ²
Verfügbarkeit:	bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	03.02.2022	890.000,00 €	94,72 m ²	9.396,00
2.	07.02.2022	705.000,00 €	93,70 m ²	7.524,00
3.	17.02.2022	1.050.000,00 €	146,40 m ²	7.172,00
4.	09.03.2022	550.000,00 €	81,30 m ²	6.765,00
5.	29.04.2022	820.000,00 €	114,64 m ²	7.153,00



6.	02.06.2022	820.000,00 €	106,00 m ²	7.736,00
7.	01.07.2022	600.000,00 €	83,70 m ²	7.168,00
8.	31.10.2022	1.150.000,00 €	97,60 m ²	11.783,00
9.	07.03.2023	845.000,00 €	108,00 m ²	7.824,00
10.	15.06.2023	599.000,00 €	85,50 m ²	7.006,00
11.	10.08.2023	669.000,00 €	118,00 m ²	5.669,00
12.	25.09.2023	645.000,00 €	89,00 m ²	7.247,00
13.	12.10.2023	770.000,00 €	133,63 m ²	5.762,00
14.	09.11.2023	950.000,00 €	130,00 m ²	7.308,00
15.	16.11.2023	600.000,00 €	90,90 m ²	6.601,00
16.	27.11.2023	925.000,00 €	125,90 m ²	7.347,00
17.	28.11.2023	462.000,00 €	108,00 m ²	4.278,00
18.	21.12.2023	590.000,00 €	90,00 m ²	6.556,00
19.	21.12.2023	750.000,00 €	106,00 m ²	7.075,00
20.	29.12.2023	780.000,00 €	136,00 m ²	5.735,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 20 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 3.2.2022 bis 29.12.2023. Alle Kauffälle sind mit guter Wohnlage gekennzeichnet.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2022 bis 1.1.2023 keine Wertänderung
- für die Zeit vom 1.1.2023 bis 1.1.2024 ein anteiliger Abschlag von 10 % pro Jahr

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 8 und Nr. 17 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 18 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	03.02.2022	801.000,00 €	94,72 m ²	8.457,00
2.	07.02.2022	634.500,00 €	93,70 m ²	6.772,00
3.	17.02.2022	945.000,00 €	146,40 m ²	6.455,00
4.	09.03.2022	495.000,00 €	81,30 m ²	6.089,00
5.	29.04.2022	738.000,00 €	114,64 m ²	6.438,00
6.	02.06.2022	738.000,00 €	106,00 m ²	6.962,00
7.	01.07.2022	540.000,00 €	83,70 m ²	6.452,00
9.	07.03.2023	775.541,00 €	108,00 m ²	7.181,00
10.	15.06.2023	566.175,00 €	85,50 m ²	6.622,00
11.	10.08.2023	642.575,00 €	118,00 m ²	5.446,00
12.	25.09.2023	627.714,00 €	89,00 m ²	7.053,00
13.	12.10.2023	752.906,00 €	133,63 m ²	5.634,00



14.	09.11.2023	936.225,00 €	130,00 m ²	7.202,00
15.	16.11.2023	592.440,00 €	90,90 m ²	6.517,00
16.	27.11.2023	916.120,00 €	125,90 m ²	7.277,00
18.	21.12.2023	588.230,00 €	90,00 m ²	6.536,00
19.	21.12.2023	747.750,00 €	106,00 m ²	7.054,00
20.	29.12.2023	779.376,00 €	136,00 m ²	5.731,00

Arithmetischer Mittelwert	6.660,00
Standardabweichung	706,10
Variationskoeffizient	0,11

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=18 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,740

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 289,59 €/m²

Unterer Spannenwert	6.660,00 €/m ²	-	289,59 €/m ²	=	6.370,41 €/m ²
Oberer Spannenwert	6.660,00 €/m ²	+	289,59 €/m ²	=	6.949,59 €/m ²

Die Kaufpreise streuen um das arithmetische Mittel in einem für die Findung konkreter Vertragsabschlüsse üblichen Rahmen.

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Das Sondereigentum wird aufgrund des Modernisierungsstandes bzw. der Ausstattung als leicht überdurchschnittlich eingestuft. Die Lage des Bewertungsobjektes nahe der stark befahrenen Lewishamstraße wird mit Bezug auf die Vergleichsobjekte sachverständig als unterdurchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz im unteren Spannenbereich mit rd. 6.500,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2022/2023 weist im Abschnitt 5.5.3.1 in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 für das Stadtgebiet City bei bezugsfreien Wohnungen eine Spanne von 4.509,00 €/m² bis 8.478,00 €/m², im Mittel 6.435,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2022, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Mittelwertes der Angaben und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung der zentralen bzw. nachgefragten Lage und der nachgebenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

Das Bewertungsobjekt besitzt jedoch teilw. abweichende wertrelevante Eigenschaften, mit denen es sich von einem als durchschnittlich anzunehmenden Vergleichsobjekt unterscheidet.

Dazu gehört:

- die eingeschränkte Verfügbarkeit aufgrund der Vermietung (lt. Mietvertrag zeitlich begrenzt),
- die Rück- und Umbaukosten für eine Trennung der zusammengelegten Wohnungen Nr. 12 u. 14,
- die Unsicherheit über den Zeit- und Investitionsaufwand bei der Wohnungstrennung, insbesondere auch über die privatrechtliche Auseinandersetzung mit dem nicht abgegrenzten Mietverhältnis,
- die ggf. notwendige Mangelbeseitigung im Bereich der Dusche (mitgeteilter Wasserschaden zur unteren Wohnung).



Für diese Abweichung wird sachverständig ein Risikoabschlag geschätzt, der mit einer Marktanpassung von 10,0 % auf den vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt wird. Dieser Abschlag stellt ausdrücklich keine konkrete Schätzung der zu erwartenden Kosten dar, sondern lediglich einen fiktiven quantitativen Unterschied.

Es errechnet sich folgender Vergleichswert pro m² für das zu bewertende Objekt:

Vorläufiger Vergleichswert					6.500,00 €/m ²
Abschlag für abweichende Objekteigenschaften					
6.500,00 €/m ²	*	-10,00 %	=		<u>-650,00 €/m²</u>
					5.850,00 €/m ²
				rd.	5.900,00 €/m ²

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

Wohnfläche	115,00 m ²	*	5.900,00 €/m ²	=	678.500,00 €
				rd.	678.500,00 €

4.4 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Aufgrund der Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt, Eigentumswohnungen über ihren Quadratmeterpreis zu vermarkten sowie der Berücksichtigung ausgewerteter Kaufpreise bei der Ermittlung des Vergleichswertes, wird zur Ableitung des Verkehrswertes daher der Vergleichswert herangezogen. Eine weitere Marktanpassung des ermittelten Vergleichswertes ist aufgrund der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes im Vergleichswertverfahren nicht notwendig.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 12 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

680.000,00 €

(sechshundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Berlin, den 8. April 2024

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2022/2023.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2024.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 7 Grundriss 4. Obergeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss 4. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 12.....	VIII
Anlage 9 Schnitt.....	IX

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2022/2023
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	910	1.659	682	1.425
	3.006 bis 6.050	4.042 bis 6.869	3.116 bis 6.356	4.509 bis 8.478
	4.487	5.860	4.692	6.435
Nord	143	227	145	206
	2.411 bis 4.448	3.100 bis 5.821	2.368 bis 4.915	3.443 bis 6.687
	3.391	4.489	3.574	5.094
Ost	29	44	22	32
	2.939 bis 4.510	3.342 bis 6.101	3.168 bis 4.893	4.456 bis 5.850
	3.712	4.679	3.991	5.077
Südost	65	81	61	60
	2.123 bis 4.207	3.161 bis 5.287	2.497 bis 4.534	3.471 bis 6.190
	3.108	4.301	3.470	4.841
Südwest	53	192	45	95
	2.944 bis 5.078	3.941 bis 6.825	3.577 bis 5.642	4.183 bis 7.917
	4.043	5.266	4.591	6.086
West	29	47	27	19
	1.908 bis 3.273	2.296 bis 4.222	1.888 bis 3.453	2.435 bis 4.455
	2.537	3.288	2.622	3.604



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2024
Grundstück Sybelstraße 16, 10629 Berlin - WE Nr. 12 -

Einnahmen

Entnahme Rücklage					
Einnahmenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Abrechnungsschlüssel	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Entnahme Rücklage für Baumaßnahmen	0,00 €	1.000,00	60,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Summe	0,00 €			0,00 €	

Ausgaben

Ausgaben, die auf Mieter umlagefähig sind					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Abrechnungsschlüssel	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Niederschlagswasser	1.000,00 €	1.000,00	60,00 MEA	60,00 €	5,00 €
Straßenreinigung	600,00 €	1.000,00	60,00 MEA	36,00 €	3,00 €
Hausreinigung	5.000,00 €	1.000,00	60,00 MEA	300,00 €	25,00 €
Außenanlagen	300,00 €	1.000,00	60,00 MEA	18,00 €	1,50 €
Ungezieferbekämpfung	300,00 €	1.000,00	60,00 MEA	18,00 €	1,50 €
Hausstrom	750,00 €	1.000,00	60,00 MEA	45,00 €	3,75 €
Wohngebäudeversicherung	2.150,00 €	1.000,00	60,00 MEA	129,00 €	10,75 €
Haftpflichtversicherung	100,00 €	1.000,00	60,00 MEA	6,00 €	0,50 €
Schnee- und Eisbeseitigung	275,00 €	1.000,00	60,00 MEA	16,50 €	1,38 €
Aufzugskosten	3.500,00 €	1.000,00	60,00 MEA	210,00 €	17,50 €
Müllentsorgung	2.600,00 €	1.000,00	60,00 MEA	156,00 €	13,00 €
Papierentsorgung	500,00 €	1.000,00	60,00 MEA	30,00 €	2,50 €
Rauchmelder Wartung	400,00 €	86,00	7,00 RWM	32,56 €	2,71 €
Verbrauchsabrechnung HZ WW KW	35.000,00 €	32.570,56	2.086,52 HZWEG	2.242,15 €	186,85 €
Summe	52.475,00 €			3.299,21 €	

Ausgaben, die nicht auf den Mieter umlagefähig sind					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Abrechnungsschlüssel	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Graffiti beseitigung	400,00 €	1.000,00	60,00 MEA	24,00 €	2,00 €
Instandhaltung WEG	15.000,00 €	1.000,00	60,00 MEA	900,00 €	75,00 €
Inst. Aufzug	1.500,00 €	1.000,00	60,00 MEA	90,00 €	7,50 €
Inst. WEG nur Heizung	1.500,00 €	895,00	60,00 MEAOHDG	100,56 €	8,38 €
Bauliche Instandhaltung	0,00 €	1.000,00	60,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Rechtskosten	750,00 €	1.000,00	60,00 MEA	45,00 €	3,75 €
Sperrmüllentsorgung	250,00 €	1.000,00	60,00 MEA	15,00 €	1,25 €
Bankgebühren	80,00 €	1.000,00	60,00 MEA	4,80 €	0,40 €
Verwaltungskosten WEG	7.100,00 €	19,00	1,00 ANZWE	373,68 €	31,14 €
Kap.Steuer Festgeldkonto	0,00 €	1.000,00	60,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Bankgebühren Festgeldkonto	0,00 €	1.000,00	60,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Summe	26.580,00 €			1.553,04 €	

Zuweisung Rücklage					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamtverteiler	Abrechnungsschlüssel	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Zuweisung Rücklage	20.000,00 €	1.000,00	60,00 MEA	1.200,00 €	100,00 €
Summe	20.000,00 €			1.200,00 €	

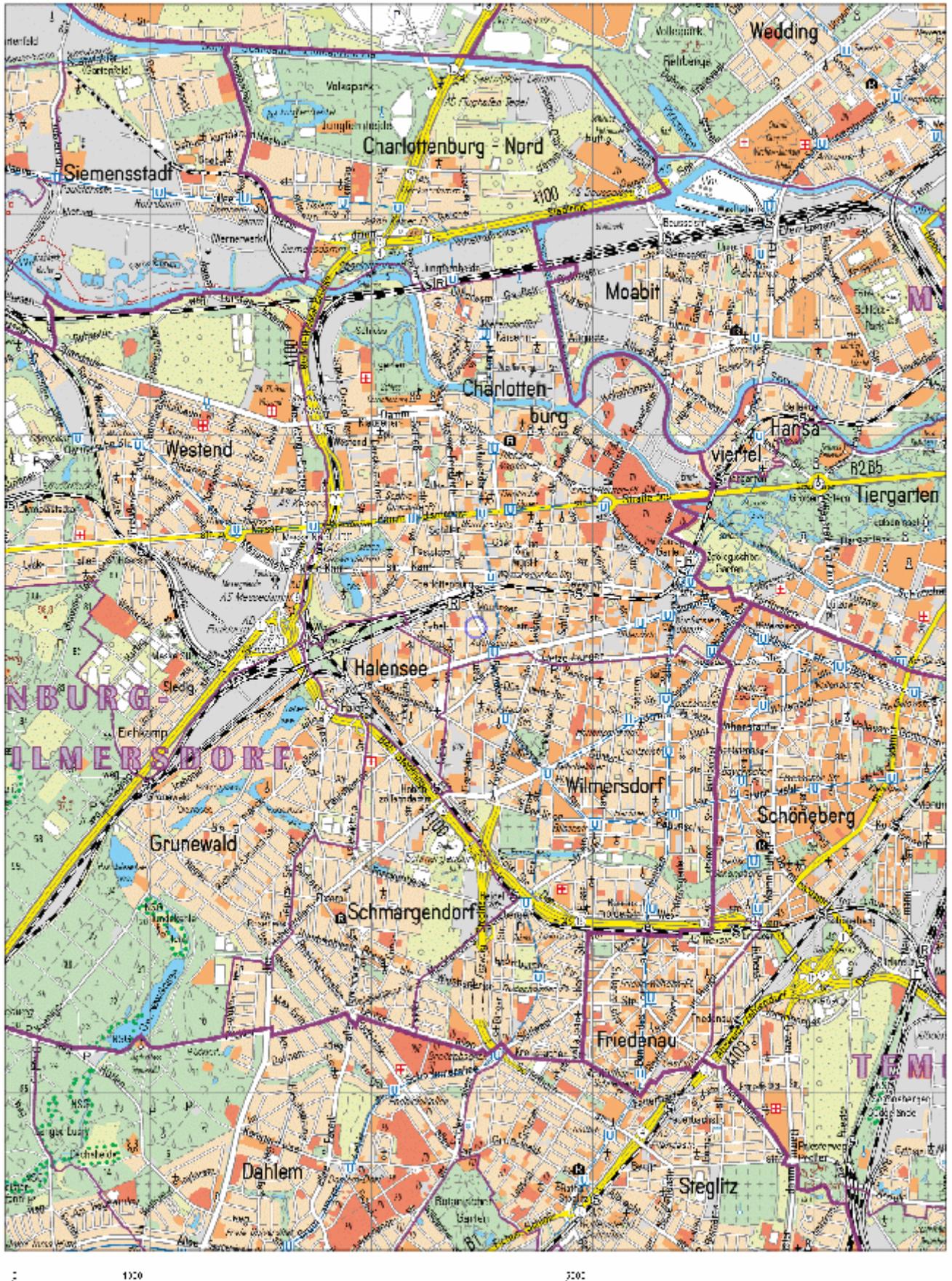
Somit ergeben sich zukünftig folgende monatliche Aufwendungen für Sie:

Wohngeldposition		pro Monat	
		bisher	künftig
IR	Erhaltungsrücklage	100,00	100,00
WG	Vorschuss Wohngeld	353,27	404,35
Summen		453,27	504,35



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

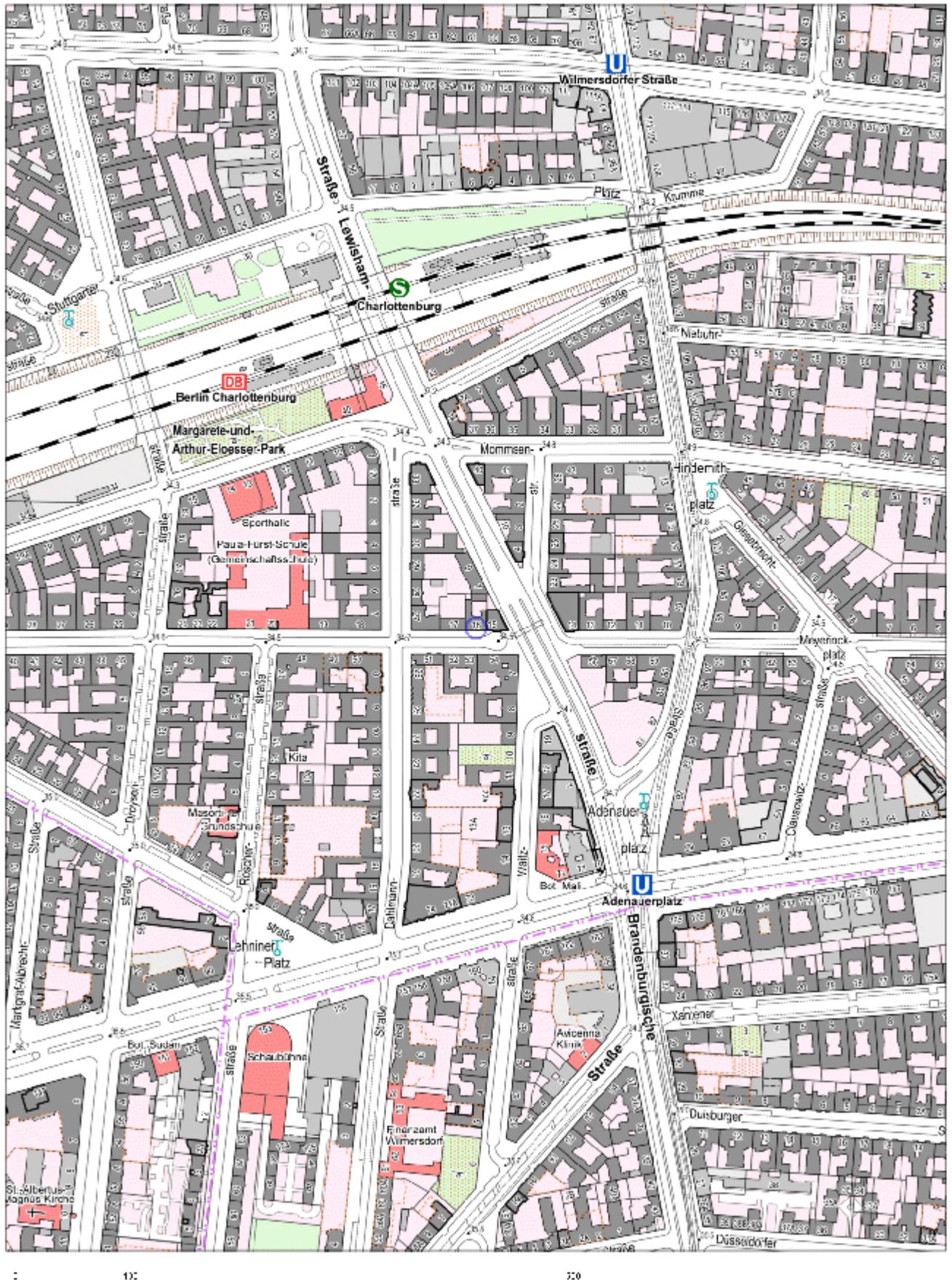
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 4 Karte 1 : 5.000

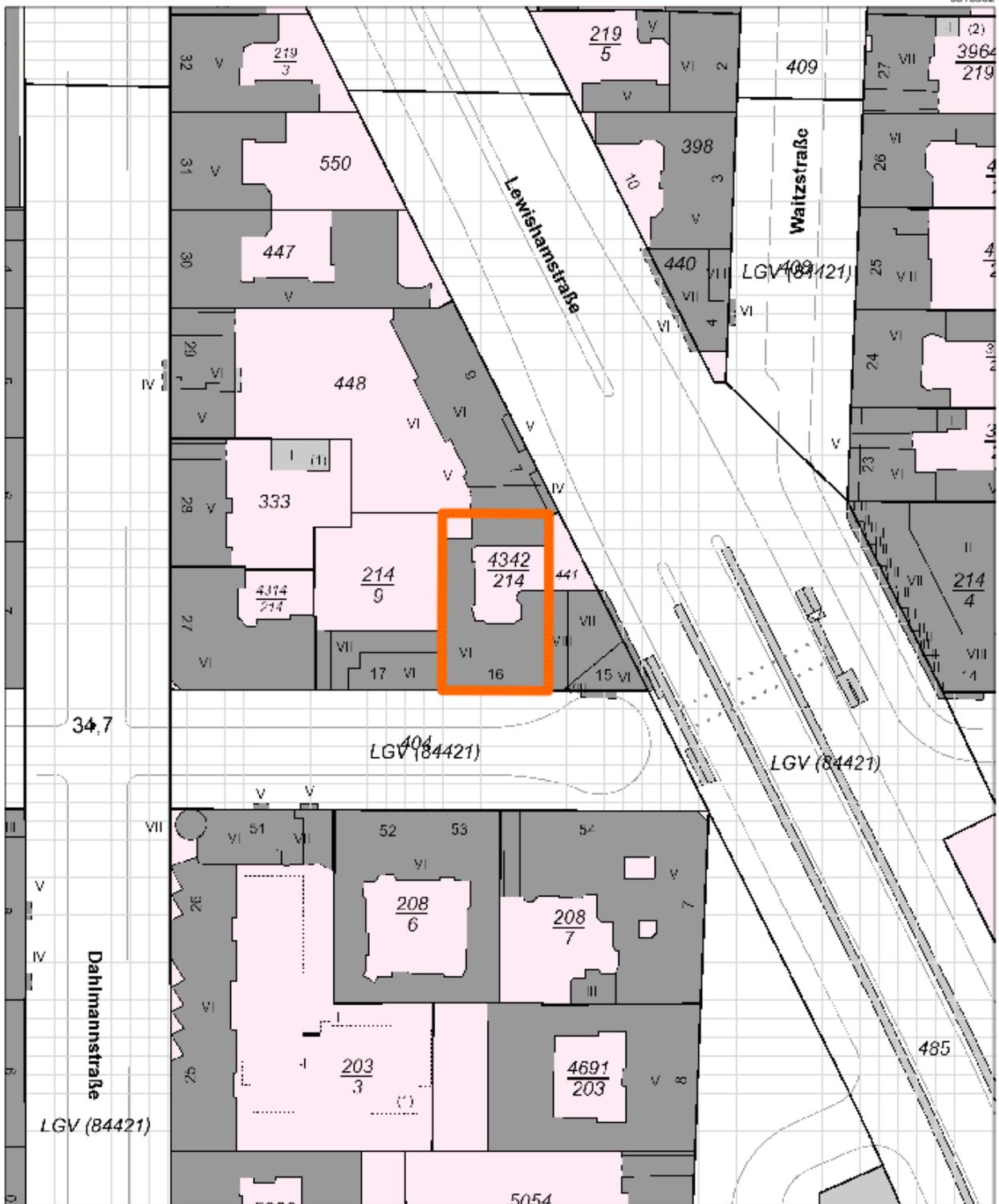
Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe)





Anlage 5 Karte 1 : 1.000

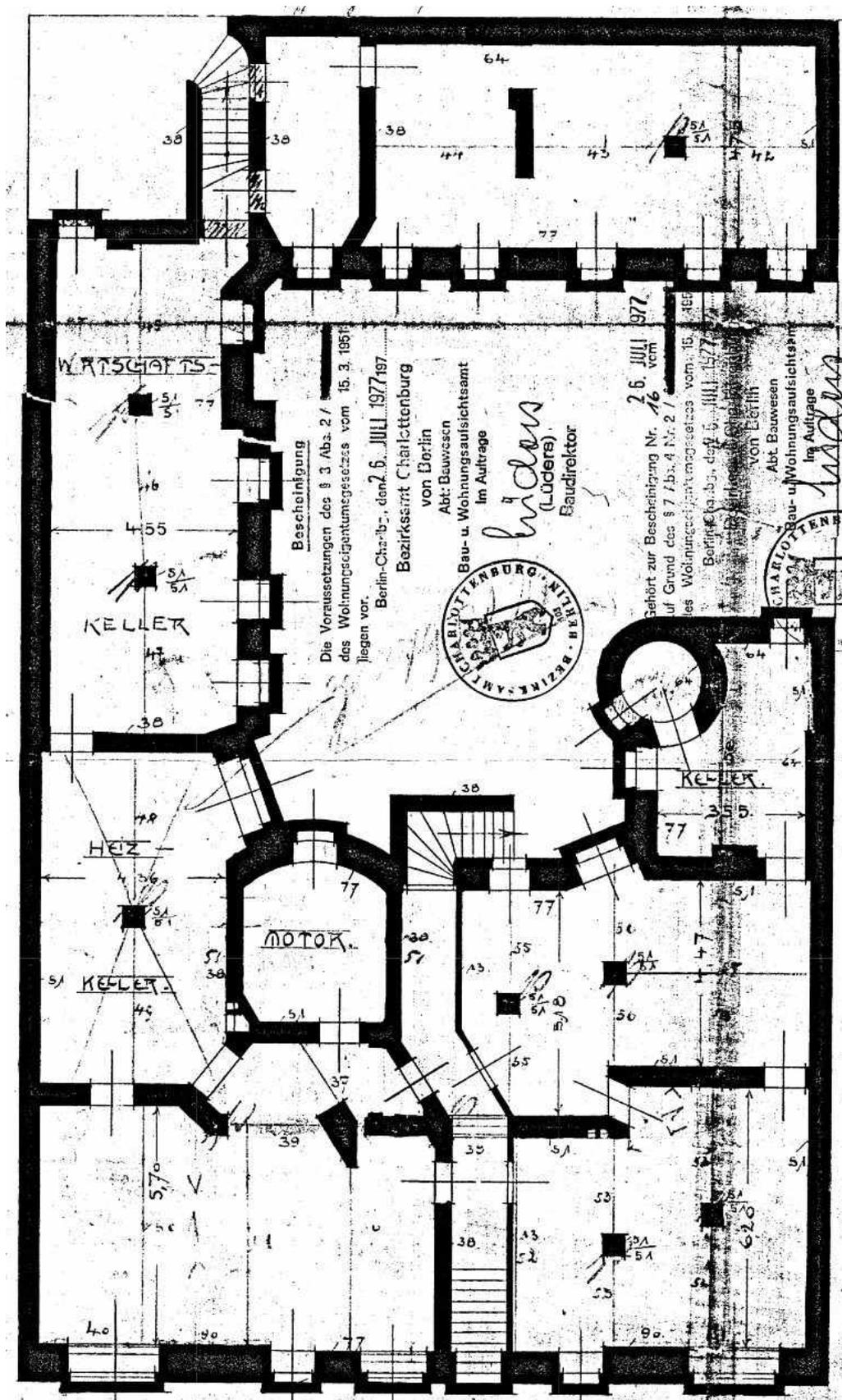
Geoinformation Berlin			Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt			Datum: 19.02.2024
1:1000			Uhrzeit: 14:41



Maßstab: 1:1000 Meter

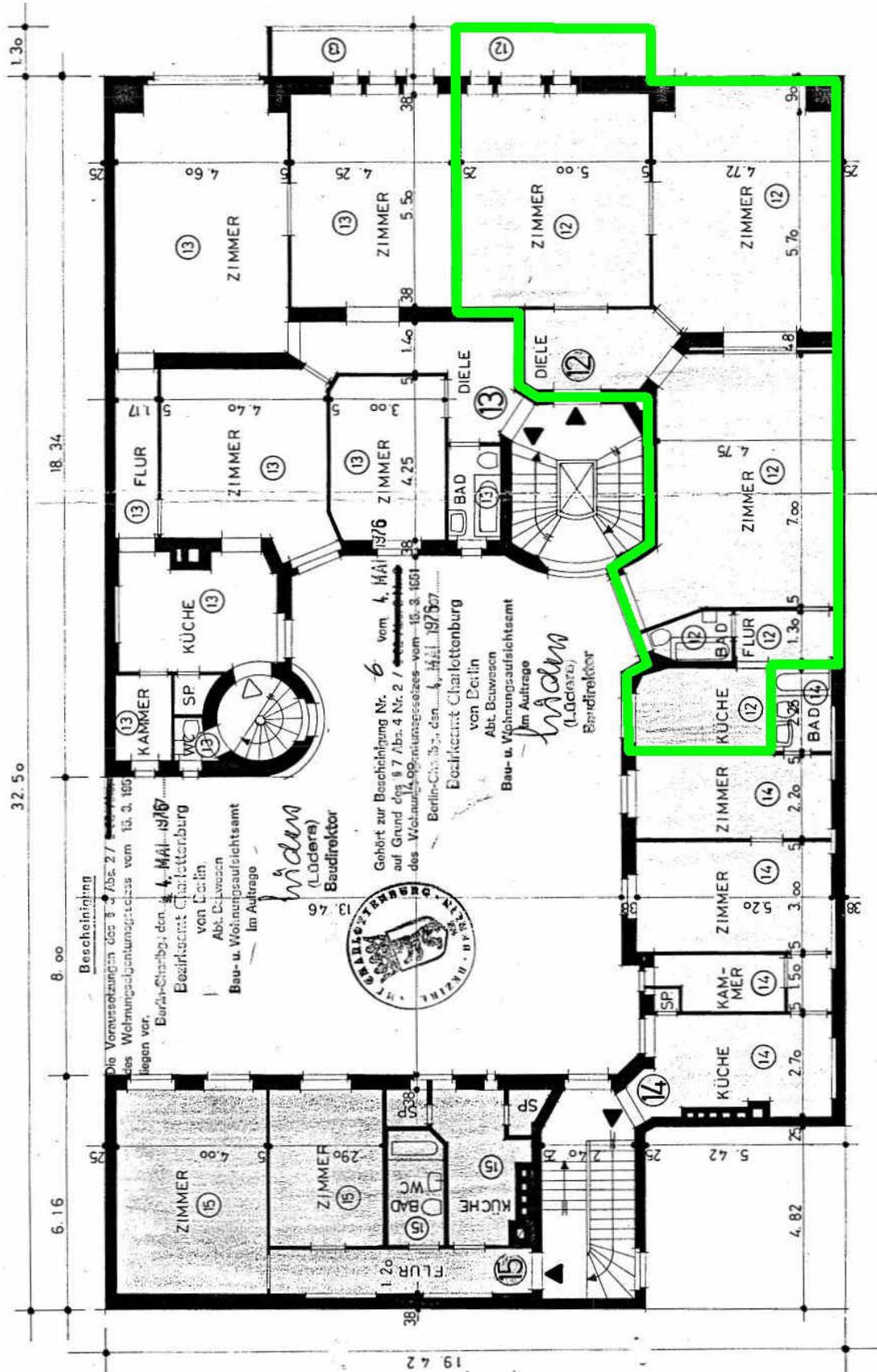


Anlage 6 Grundriss Keller
Grundstück Sybelstraße 16, 10629 Berlin





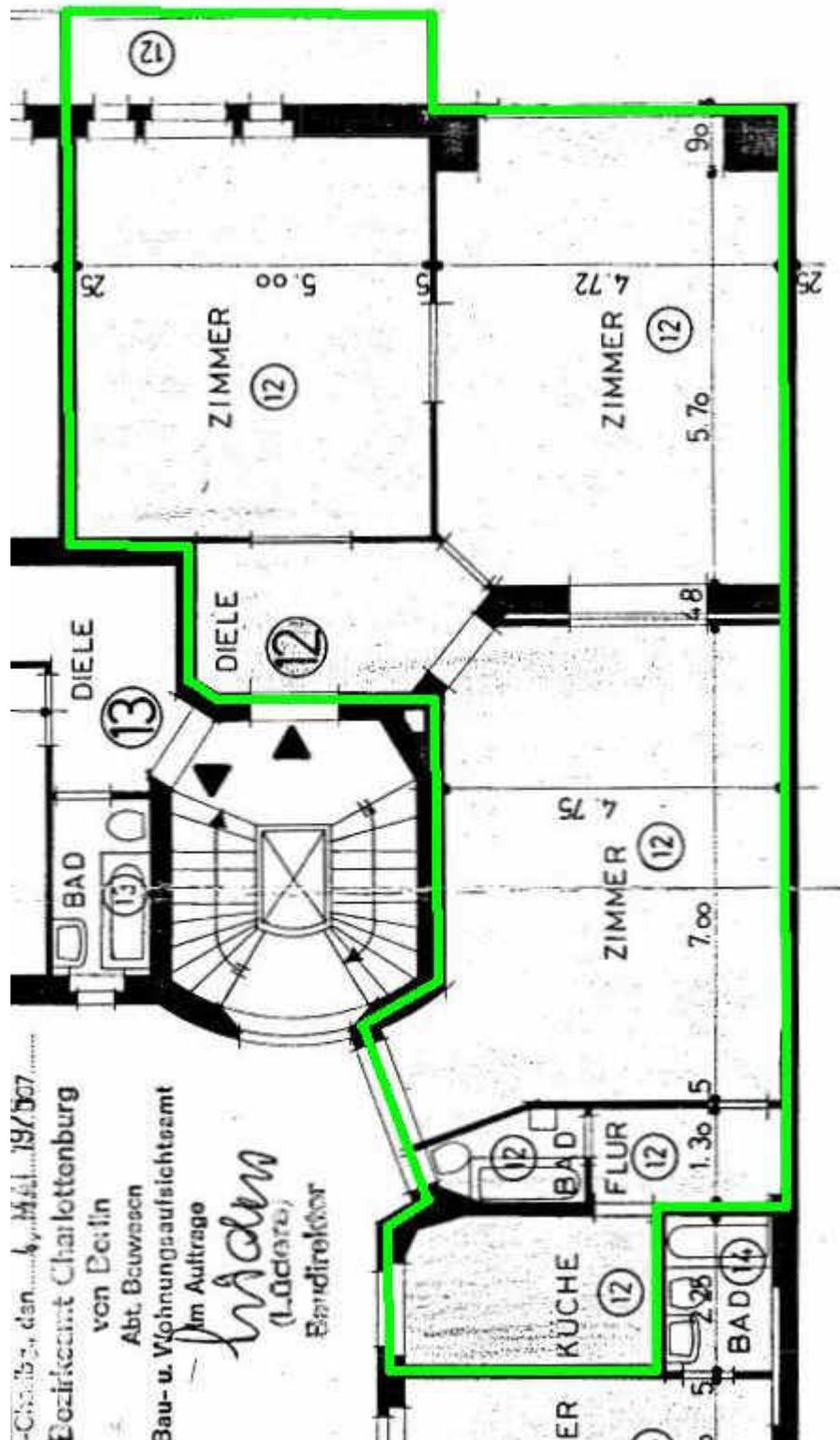
Anlage 7 Grundriss 4. Obergeschoss
Grundstück Sybelstraße 16, 10629 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 8 Grundriss 4. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 12
Grundstück Sybelstraße 16, 10629 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 9 Schnitt
Grundstück Sybelstraße 16, 10629 Berlin

