

Wertermittlung Nr. 42379/24

- 1.0 Auftraggeber:** Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 95/23
Bestellungsbeschluss: 02.01.2024/12.01.2024
- 1.1 Objekt:** **Königin-Elisabeth-Straße 55**
Wohnungseigentum Nr. 23
14059 Berlin-Westend
- 1.2 Wertermittlungs-/**
Qualitätsstichtag: **26. März 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:** 07.03.2024, 26.03.2024. Bei der ersten Besichtigung war eine Vertreterin der WEG-Verwaltung und bei der zweiten Besichtigung der Mieter Herr Solcic anwesend.
- Zugang:** Außen- und tlw. Innenbesichtigung, zugänglich waren die betreffende Wohnung, ein Treppenhaus, Teile des Kellers und die Grundstücksfreifläche. Das Anfertigen von Innenaufnahmen wurde mieterseits nicht gestattet.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss bebaut, welches ursprünglich um 1900 errichtet wurde. Bei der hier betreffenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine vermietete 1-Zimmer-Wohnung. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:
- Lage der WE Nr. 23:** rechter Seitenflügel Erdgeschoss
Wohnfläche ca.: 55,31 m²
Grundstücksgröße: 879,00 m²
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- | | | | |
|-----------------|--------------|------------------------------|-------------------------------|
| Vergleichswert: | 117.000,00 € | Verkehrswert/Wohnfläche: | rd. 2.115,00 €/m ² |
| | | Verkehrswert/Vergleichswert: | 1,0 |

Verkehrswert:

117.000,00 €

(i. W.: einhundert-siebzehntausend EURO)

- Das Gutachten umfasst
- 17 Seiten
 - 2 Lageplan/Flurkartenausschnitt
 - 1 Stadtplanausschnitt
 - 18 Lichtbilder
 - 3 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!	
	
Berlin,	den 13.05.2024
Bohdan Melnik HS/wr	

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 04.12.2023
Amtsgericht: Charlottenburg **Wohnungsgrundbuchblatt von:** Stadt Charlottenburg
Blatt: 33729 **Gemarkung:** Charlottenburg

Miteigentumsanteil: 220/10.000-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung.

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m ²
1	4	450	Gebäude- und Freifläche Königin-Elisabeth-Straße 55	879,00
Grundstücksgröße gesamt:				879,00

2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
2	Siegfried Machner, geb. 11.05.1957	08.08.2000

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

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	gelöscht	./.
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 95/23). Eingetragen am 04.12.2023.	04.12.2023

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 08.04.2024 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:

In der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 06.12.2023, veröffentlicht im Internet <https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmalliste/>) werden das Grundstück und die Bebauung nicht als Denkmal geführt, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:

Die betreffende Wohnung ist vermietet. Das Mietverhältnis begann gemäß zur Verfügung gestelltem Mietvertrag am 01.05.2001. Die Miete beträgt gemäß vorliegender Unterlagen derzeit 345,00 € bzw. 6,24 €/m² Wohnfläche (55,31 m²).

In dem Mietvertrag werden keine Vorauszahlungen für Nebenkosten aufgeführt. Es wird somit davon ausgegangen, dass in der vereinbarten Miete sämtliche Nebenkosten enthalten sind.

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 betragen die Heiz- und Betriebskosten insgesamt 1.375,80 € jährlich bzw. 2,07 €/m² Wohnfläche monatlich. Hiervon entfallen 736,44 € jährlich (1,11 €/m² monatlich) auf die Heiz- und Wasserkosten (Kalt und Warm) und 639,36 € jährlich (0,96 €/m² monatlich) auf die Betriebskosten. Gemäß Abrechnung 2023 der Heiz- und Wasserkosten betragen diese Kosten 592,70 €.

Wie hieraus ersichtlich werden Heizkosten für die zu bewertende Wohnung erhoben, obwohl derzeit kein Anschluss an die Heizungsanlage besteht. Weshalb kein Anschluss an die Heizungsanlage besteht, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beziehen sich die Heiz- und Wasserkosten lediglich auf die Wasserkosten (Warm und Kalt).

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Miete in Höhe von rd. 6,24 €/m² Wohnfläche sowie voraussichtlichen (gemäß Wirtschaftsplan 2024) Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2,07 €/m² beträgt die theoretische Nettokaltmiete ca. 4,17 €/m² Wohnfläche.

Gemäß vorliegendem Mietvertrag verfügt die Wohnung lediglich über ein WC. Es wird somit davon ausgegangen, dass die vorgefundene „mobile“ Dusche mieterseits errichtet wurde.

Im Berliner Mietspiegel 2023 werden für die betreffenden Wohnungen (Baujahre bis 1918) unter Berücksichtigung der Größen und der Ausstattung (mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung) in guter Wohnlage folgende Nettokaltmieten angegeben:

Wohnflächen 40 m ² bis unter 60 m ² :	Mittelwert:	8,57 €/m²
	Spanne:	6,39 - 11,69 €/m ²

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,34 € unter den o.g. Beträgen.

Die vereinbarte Miete liegt somit geringfügig unterhalb des unteren Spannenwertes des Berliner Mietspiegels.

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2024 beträgt das aktuelle Wohngeld (ab 01.01.2024) monatlich 211,60 € bzw. 3,83 €/m² Wohnfläche. Das vereinbarte Wohngeld liegt im Rahmen von vergleichbaren Objekten.

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 Westend des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin an der westlichen Seite der Königin-Elisabeth-Straße. Das Grundstück liegt hierbei im Baublock Haeselerstraße / Soorstraße / Spandauer Damm / Königin-Elisabeth-Straße. Die Eigentumswohnung befindet sich im rechten Seitenflügel Erdgeschoss links vom Treppenhaus im Seitenflügel.

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. 4,0 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 8,9 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 6,6 km Luftlinie entfernt.

Für Berlin bzw. den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind zum Wertermittlungsstichtag folgende statistische Regionaldaten bekannt:

Fläche von Berlin gesamt:	(Stand: 31.12.2022)	89.112 ha
Einwohnerzahl von Berlin:	(Stand: 30.06.2023)	3.866.385 Einwohner
Fläche des Bezirkes:	(Stand: 31.12.2022)	6.469 ha
Einwohnerzahl des Bezirkes:	(Stand: 30.06.2023)	341.428 Einwohner
Bevölkerungsdichte:		rd. 53 Einwohner je ha

Weitere Daten sind:

Arbeitslosenquote von Deutschland:	(Stand 03/2024)	6,0 %
Arbeitslosenquote von Berlin:	(Stand 03/2024)	9,6 %
Arbeitslosenquote des Bezirkes:	(Stand 03/2024)	9,0 %
Kaufkraftindex von Berlin:	(D = 100; 2022)	92,9

Quellen: Statistischer Bericht A I 5 - hj 1 / 23 Einwohnerregisterstatistik Berlin 30.06.2023 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg | Statistischer Bericht A V 3 - j / 22 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung in Berlin 2022 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg | Statistik der Bundesagentur für Arbeit für den zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Monat | Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

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 die Busse der Linien 139 und M45. Ferner ist der S-Bahnhof Westend fußläufig erreichbar. Weitläufiger befindet sich der U-Bahnhof Kaiserdamm.

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. Schlossgarten Charlottenburg) 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. Südlich vom Grundstück befindet sich ein Spielplatz sowie die Agentur für Arbeit Berlin Nord, schräg gegenüber der Luisenkirchhof II. Unweit (nördlich des Spandauer Damms) befindet sich das Grundstück der DRK-Kliniken Berlin-Westend.

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

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Nachteilig ist die Lage an der stärker befahrenen Königin-Elisabeth-Straße, verbunden mit entsprechenden Lärmbelastungen/Immissionen, wobei diese aufgrund der Lage im Seitenflügel nur bedingt auf die Wohnung einwirken. Ferner besteht ein eingeschränktes Stellplatzangebot im Umfeld.

Positiv wirken die guten Verkehrsanbindungen.

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 mit dem Zusatzvermerk auf erhöhte Lärmimmissionen. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage bezogen auf Gesamt-Berlin als insgesamt gute Wohnlage und bezogen auf Charlottenburg bzw. den Innenstadtbereich als mittlere Lage qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Bei der Königin-Elisabeth-Straße handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist im Objektbereich 4-spurig (zzgl. 2 Parkstreifen und Mittelpromenade) ausgebaut und mit Asphalt befestigt. An den Randstreifen der Straßen befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr. Ferner stehen auf der Mittelpromenade Parkplätze zur Verfügung. Die Parkplätze sind stark frequentiert.

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 unregelmäßig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfront entlang der Königin-Elisabeth-Straße beträgt ca. 23 m und die maximale Tiefe ca. 46 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.

Gemäß der geologischen Skizze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht der Untergrund aus Schmelzwassersand. 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.

Gemäß Karte „Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)“ ist Grundwasser in einer Tiefe von 15 m bis 20 m anzutreffen.

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 IV/3 ausgewiesen, was einer zulässigen GFZ von 1,2 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.

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 26. März 2024 durchgeführt.

Als Qualitätsstichtag (gem. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks wird ebenfalls der 26. März 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.

Gemäß den vorstehenden Informationen ist hier eine vermietete Eigentumswohnung Gegenstand der Wertermittlung. Eigentumswohnungen werden in der Regel auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen gehandelt und verkauft, wobei der Preis je m² Wohnfläche die Bezugsgröße bildet. Somit wird hier das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV durchgeführt, um einen angemessenen Verkehrswert ableiten zu können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht in seinen Immobilienmarktberichten Vergleichspreise, die nach Baujahren, Zeitpunkt der Aufteilung nach WEG und z.T. nach örtlicher Lage differenziert sind. Eine Untersuchung der Vergleichspreise von Eigentumswohnungen, bezogen auf das x-fache des Jahresrohertrages, ist nicht in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie in den gängigen Marktberichten 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.

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

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. 23

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich um 1900 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus Vorderhaus, linken und rechtem Seitenflügel und Quergebäude. Das Dachgeschoss ist teils ausgebaut.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte um 1997. Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumswohnung WE Nr. 23, welche sich im rechten Seitenflügel Erdgeschoss befindet. Die zu bewertende Wohnung befindet sich links vom Treppenhaus (vom Hof aus gesehen) und wird über einen separaten/eigenen Eingang direkt vom Hof aus erschlossen. Die Eigentumswohnung verfügt über:

1 Zimmer, Küche, große Diele und WC

Die in dem beigefügten Grundriss eingezeichnete Speisekammer (in der Küche) wurde abgerissen bzw. entfernt und der Küchenfläche zugeschlagen. Die vorhandene mobile Dusche wurde vermutlich mieterseits errichtet.

Gemäß telefonischer Auskunft des Nachlasspflegers beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Einheit **55,31 m²**, was auch den Angaben in der vorliegenden Abrechnung (2023) entspricht. Diese Fläche wurde grob überschlägig anhand der Gesamtwohn-/nutzfläche gemäß Energieausweis sowie des Grundrisses in der Teilungserklärung plausibilisiert und wird als zutreffend zugrunde gelegt. Die Wohnung ist vermietet. Die Nutzung erfolgt sowohl zu Wohnzwecken als auch Hobbywerkstatt für Fahrräder (gemäß Angaben des Nachlasspflegers).

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 Mauerwerkskonstruktion; baujahresbedingt ist Fachwerk mit Ausmauerungen nicht auszuschließen

Rohbau:

Fassaden:	straßenseitig verputzt und gestrichen, Innenhof und südlicher Giebel Wärmedämmverbundsystem
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, nicht tragende Wände als Plattenwände
Decken:	über KG Massivdecke, ansonsten Holzbalkendecken
Dach:	Mansarddach mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen bzw. Ziegeln auf den Schrägen und Dachdichtungsbahnen auf den Plateaus bzw. Flachdach mit Dachdichtungsbahnen
Treppen:	Massivtreppen mit Holztritt-/setzstufen, Holzgeländer

Ausbau:

Wände:	überwiegend verputzt und tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen
Decken:	überwiegend Putz und Anstrich bzw. tapeziert, teils abgehangen
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Türen:	Innentüren als Plattentüren bzw. Mehrfüllungstüren, Hauseingangstüren als Holz-/Glaselemente, zur Wohnung Holztür mit Glasausschnitten vom Hof aus
Fußböden:	in der Wohnung Dielen teilweise mit verschiedenen Belägen: Teppich
Heizung:	im Gebäude Fernwärme, die Wohnung selbst verfügt über keine zentrale Beheizung und auch keine Heizmöglichkeit
Warmwasser:	gemäß Abrechnung zentral Warmwasserbereitung
Küche:	Gasherd und einfache Möbel (vermutlich mieterseits)
WC:	Die Wohnung ist nur mit einem WC und evtl. Waschbecken ausgestattet. Die in der Wohnung befindliche freistehende (mobile) Dusche wurde vermutlich mieterseits aufgestellt.
Aufzug:	im Vorderhaus vorhanden - die Wohnung selbst wird nicht über einen Aufzug erschlossen
Sonstiges:	Klingel-/Gegensprech- und Türöffnungsanlage

Besondere Bauteile:

Nicht vorhanden.

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

Größere Mängel oder Schäden sind an der gesamten Bebauung nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht ersichtlich. Im Keller ist altersbedingte aufsteigende bzw. eindringende Feuchtigkeit stellenweise erkennbar.

Die zu bewertende Wohnung selbst befindet sich in einem verfallenen Zustand. Die Wohnung weist altersbedingte Abnutzungen in allen Bereichen auf. Zahlreiche Leitungen sind auf Putz verlegt. Ausstattungen und Installationen (soweit vorhanden) sind veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen und Erwartungen. Grundsätzlich sind allumfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in allen Bereichen erforderlich, um die wirtschaftliche Nutzung der Wohnung zu sichern.

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 Ausstattungen (soweit vorhanden) der Wohneinheit sind sehr einfach und nicht mehr zeitgemäß.

Der Grundriss der Wohnung ist zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse sind aufgrund der Lage im Erdgeschoss des Seitenflügels eingeschränkt. Hinzu kommt die Tatsache, dass das Zimmer (Berliner Zimmer) lediglich eine kleine Fensterfläche im Verhältnis zur Zimmergröße aufweist. Die Räumlichkeiten sind natürlich belichtet und belüftet.

Es handelt sich mit rd. 55,00 m² Wohnfläche um eine sehr große 1-Zimmer-Wohnung.

Für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit der Wohnung sind umfassende Sanierungen/Modernisierungen erforderlich.

Nach einem zur Verfügung gestellten Energieausweis vom 08.03.2018 (gültig bis 07.03.2028), welcher auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt wurde, beträgt der Endenergieverbrauch 99,9 kWh/(m²·a) und der Primärenergieverbrauch 45,0 kWh/(m²·a).

6.6 Nebengebäude:

Nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen:

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

Die Außenanlagen hinterlassen einen ordentlichen Eindruck.

7.0 Vergleichswertermittlung:

Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 03.05.2024 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin. Es wurden vorerst folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Ortsteile:	Westend, Charlottenburg und Wilmersdorf
Anteilskäufe:	keine
Auswertungszeitraum:	ab 01.01.2024
stadträumliche Wohnlage:	mittel, gut
Typische Nutzungsart:	Wohnbebauung
Verfügbarkeit:	vermietet/verpachtet
Baujahr:	bis 1919
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnungsgröße:	30 bis 60 m ²

Die Kaufpreisabfrage mit den o.g. Abfragekriterien ergab insgesamt 9 Treffer mit folgenden Eckdaten:

Zeitraum der Verkäufe:	07.02.2024 - 14.03.2024
Baujahr der Bebauung:	1895 - 1908
Wohnlage:	8 x gut, 1 x mittel
Wohnfläche:	38,31 m ² - 50,37 m ²
Kaufpreise (€/m ² Wohnfläche):	1.899,00 €/m ² - 5.800,00 €/m ²
Mittlerer Kaufpreis:	3.722,33 €/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.

Marktlage:

Die Vergleichspreise stammen aus dem Zeitraum 07.02.2024 bis 14.03.2024. Zwischen Februar 2024 und dem Wertermittlungstichtag waren keine signifikanten Preisentwicklungen auf diesem Teilmarkt zu verzeichnen, so dass eine Anpassung an die Marktlage nicht erforderlich ist.

Lärmbelastung (Verkehrslärm von Straße oder Schiene):

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 an einem Straßenabschnitt, an dem erhöhte Lärmbelastungen festgestellt wurden. Einer der recherchierten Kauffälle weist gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 einen Vermerk auf erhöhte Verkehrslärmbelastungen auf. Alle Kauffälle, die an Straßen ohne einen Vermerk über erhöhte Lärmimmissionen liegen, erhalten eine Anpassung von - 10 %.

Stadträumliche Wohnlage:

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich gem. Mietspiegelbezeichnung in einer guten Wohnlage. Der Kauffall Nr. 1 befindet sich gemäß Mietspiegelbezeichnung in einer mittleren Wohnlage. Dieser Kauffall erhält aus sachverständiger Sicht eine Anpassung von + 5 %.

Geschosslage: Bisher unberücksichtigt ist die Lage im Erdgeschoss. Grundsätzlich werden Erdgeschosswohnungen, u. a. aufgrund der schlechteren Belichtungsverhältnisse und erhöhter Einbruchgefahr, zu niedrigeren Preisen als Obergeschosswohnungen gehandelt und verkauft.

Von den 9 herangezogenen Kauffällen befinden sich lediglich 2 Kauffälle im Erdgeschoss, und die restlichen 7 Kauffälle in Obergeschossen. Um dies entsprechend zu berücksichtigen, erhalten die 7 Kauffälle in Obergeschossen eine Anpassung von - 10 %.

Sonstiges: Gemäß textlicher Anmerkung sind im Kaufpreis des Kauffalls Nr. 6 Inventarkosten in Höhe von 10.000,00 € enthalten. Der Kaufpreis wird absolut um die angegebenen Inventarkosten bereinigt.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Die oben genannten Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 9 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m² Wohnfläche): 1.519,20 €/m² - 5.220,00 €/m² Wfl.
mittlerer Vergleichspreis: 3.103,25 €/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 9 Vergleichspreise beträgt 3.103,25 €/m² Wfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	3.300,30 €/m ²	3.103,25 €/m ²	197,05 €/m ²	38.828,00
2	2.595,60 €/m ²	3.103,25 €/m ²	-507,65 €/m ²	257.711,00
3	2.307,20 €/m ²	3.103,25 €/m ²	-796,05 €/m ²	633.699,00
4	2.385,60 €/m ²	3.103,25 €/m ²	-717,65 €/m ²	515.025,00
5	1.519,20 €/m ²	3.103,25 €/m ²	-1.584,05 €/m ²	2.509.222,00
6	3.915,77 €/m ²	3.103,25 €/m ²	812,52 €/m ²	660.187,00
7	3.315,20 €/m ²	3.103,25 €/m ²	211,95 €/m ²	44.922,00
8	3.370,40 €/m ²	3.103,25 €/m ²	267,15 €/m ²	71.368,00
9	5.220,00 €/m ²	3.103,25 €/m ²	2.116,75 €/m ²	4.480.620,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				9.211.582,00 €/m ²
				/(n - 1) 8
STANDARDABWEICHUNG (s)				√ 1.151.448,00 €/m ²
Mittelwert (MW)				3.103,25 €/m ²
Variationskoeffizient (V)				s / MW 34,58%

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

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

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird daher das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zuzüglich bzw. abzüglich der 1,5-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normalverteilten Stichproben ca. 80,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

1,50	-faches zentrales Schwankungsintervall	MW - s*	1,50	1.494,00 €/m²
		MW - s*	1,50	4.713,00 €/m²

Um einen Variationskoeffizienten im Bereich von unter 20 % zu erhalten, sind zwei Ausreißeranalysen erforderlich. Dabei werden 2 Kauffälle als Ausreißer gestrichen. Nach Streichung der sogenannten Ausreißer liegt der Mittelwert nunmehr bei 3.027,15 €/m² Wohnfläche, die Standardabweichung beträgt jetzt 603,00 €/m². Standardabweichung und Variationskoeffizient errechnen bzw. ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	3.300,30 €/m ²	3.027,15 €/m ²	273,15 €/m ²	74.609,00
2	2.595,60 €/m ²	3.027,15 €/m ²	-431,55 €/m ²	186.238,00
3	2.307,20 €/m ²	3.027,15 €/m ²	-719,95 €/m ²	518.332,00
4	2.385,60 €/m ²	3.027,15 €/m ²	-641,55 €/m ²	411.590,00
5				
6	3.915,77 €/m ²	3.027,15 €/m ²	888,62 €/m ²	789.643,00
7	3.315,20 €/m ²	3.027,15 €/m ²	288,05 €/m ²	82.971,00
8	3.370,40 €/m ²	3.027,15 €/m ²	343,25 €/m ²	117.818,00
9				
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				2.181.201,00 €/m ²
			/(n - 1)	6
STANDARDABWEICHUNG (s)				603,00 €/m²
Mittelwert (MW)				3.027,15 €/m²
Variationskoeffizient (V)			s / MW	19,92%

Der Variationskoeffizient liegt im Bereich „hohe bis ausreichende Genauigkeit“. Es verbleiben somit insgesamt 7 vergleichbare und verwertbare Vergleichskauffälle mit folgenden Eckdaten:

Vergleichspreise (€/m² Wohnfläche): 2.307,20 €/m² - 3.915,77 €/m² Wfl.
 mittlerer Vergleichspreis: 3.027,15 €/m² Wfl.

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 unterdurchschnittlich angesehen. Die Wohnung ist nicht an die Zentralheizung angeschlossen, jedoch an die zentrale Warmwasserbereitung. Weiterhin sind Ausstattungen und Installationen sehr einfach und entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen.

Es sind umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen erforderlich, um die Wohnung einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzbarkeit zuführen zu können.

Weiterhin ist die Vermietungssituation zu erwähnen. Gemäß vorliegenden Unterlagen ist eine Bruttomiete vereinbart. Gemäß Wirtschaftsplan 2024 werden lediglich Warmwasserkosten für die Wohnung erhoben. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger Heizkosten (z. B. bei einem Anschluss an die Heizungsanlage), da diese ggf. nicht auf die Miete umlegbar sind. Weiterhin ist die Wohnung lediglich mit einem WC vermietet. Auch das Verhältnis von Zimmerzahl zur Wohnfläche ist als unüblich zu bezeichnen.

Die Bodenrichtwerte per 01.01.2024 der Vergleichskauffälle liegen zwischen 4.000,00 €/m² (2 Kauffälle) und 5.000,00 € (7 Kauffälle), jeweils bezogen auf eine gebietstypische GFZ von 2,5. Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 des Wertermittlungsobjektes beträgt 1.400,00 €/m² bezogen auf eine GFZ von 1,2. Dieser Bodenrichtwert entspricht rd. 2.677,00 €/m² bei einer GFZ von 2,5 (Umrechnung mittels der vom Gutachterausschuss Berlin veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten). Der Bodenrichtwert per 01.01.2024, der unmittelbar an das Wertermittlungsgrundstück angrenzt, beträgt jedoch 3.500,00 €/m² bezogen auf eine GFZ von 2,5. Der Bodenrichtwert dient als zusätzlicher Indikator zur Lagequalität. Hieraus ist somit erkennbar, dass die Lagequalität des Wertermittlungsobjektes geringfügig schlechter als die der Vergleichskauffälle einzustufen ist.

Angesichts aller wertbeeinflussenden Merkmale ist ein Vergleichspreis im untersten Rahmen bzw. leicht unterhalb der verbleibenden Vergleichskauffälle angemessen. Es ist somit sachgerecht, den vorläufigen Vergleichswert in Höhe von 3.027,15 €/m² um rd. 30 % auf 2.120,00 €/m² zu mindern, um den Vergleichspreis zu erhalten.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung beträgt:

Wohnungseigentum Nr. 23:			
55,31 m ²	x	2.120,00 €/m ²	= 117.257,20 €
Vergleichswert:			rd. <u>117.000,00 €</u>

8.0 Ertragswert:

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

Vergleichswert: **117.000,00 €**

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 (Mietspiegelbezeichnung), aber lärmbelasteten Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des rechten Seitenflügels und verfügt über 1 Zimmer, große Diele, Küche und WC.

Die Wohnung ist nicht an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen. Es sind umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen erforderlich. Die Nutzung erfolgt augenscheinlich teils als Fahrradwerkstatt.

Wohnungseigentumseinheiten dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Der Vergleichswert wurde mit 117.000,00 € ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919“, in Abhängigkeit zur Lage, vermietet, folgendes Preisniveau [€/m² Wohnfläche] für das **Jahr 2022** veröffentlicht:

Bereich Südwest:

3.577,00 €/m² - 5.642,00 €/m²
im Mittel: 4.591,00 €/m²

Bereich City:

3.116,00 €/m² - 6.356,00 €/m²
im Mittel: 4.692,00 €/m²

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Ortsteil Westend und ist somit dem Bereich Südwest zuzuordnen, liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zum Bereich City.

Weiterhin ist für den Altbezirk Charlottenburg ein durchschnittliches Preisniveau für Eigentumswohnungen von 5.726,00 €/m² (3.040,00 €/m² bis 8.780,00 €/m²) Wohnfläche angegeben. Diese Preise basieren auf der Auswertung von 709 Kauffällen und berücksichtigen bezugsfreie und vermietete Wohnungen.

Anzumerken ist, dass sich die o.g. Kaufpreisspannen auf das gesamte Jahr 2022 beziehen. Da in der 2. Hälfte des Jahres 2022 der Umsatz auf dem Berliner Grundstücksmarkt stark zurückgegangen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Preisspannen von Verkäufen in der 1. Hälfte des Jahres 2022 bestimmt wurden.

Angesichts der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag sind die o.g. Preise kritisch zu hinterfragen.

Der Vergleichswert entspricht einem Preisniveau von rd. 2.115,00 €/m² Wohnfläche (55,31 m²), was somit deutlich unterhalb der vorstehenden Preisniveaus liegt, allerdings den Zustand und die Ausstattung sowie die Vermietungssituation berücksichtigt.

Der Vergleichswert wurde anhand von Kauffällen aus dem Jahr 2024 abgeleitet.

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

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich. Der ermittelte Vergleichswert ist mit dem Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB gleich zu setzen.

9.3 Verkehrswert: **117.000,00 €**

9.4 Wertrelationen:

Gebäundefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche:	rd. 2.115,00 €/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. Vom Nachlassverwalter wurde der Mietvertrag, die Teilungserklärung, diverse Protokolle von Eigentümerversammlungen, der Energieausweis und weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt. Ferner wurde die Höhe des Wohngeldes mitgeteilt.

Am 03.05.2024 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt bzw. lagen bereits aus früheren Bewertungen vor.

Beim Amtsgericht Charlottenburg wurde am 10.05.2024 die geschlossene Grundbuchstammakte eingesehen und ausgewertet.

Beantwortung der gestellten Fragen:

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

IPA Immobilienpartner GmbH
Kurfürstendamm 184
10707 Berlin

(siehe Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.05.2021)

Das Wohngeld beträgt nach den erlangten Informationen 211,60 € monatlich.

- c) Die Wohnung ist an Herrn Davor Solcic vermietet.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Die Wohnung wird augenscheinlich teils als Hobby-Fahrradwerkstatt genutzt, ob eine gewerbliche Nutzung vorliegt ist nicht bekannt. Es besteht ein Wohnungsmietvertrag.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis liegt vor (siehe Pkt. 6.5. dieses Gutachtens).

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 Mängelaufzählung 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)