



Wertermittlung Nr. 42981/24

1.0 Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 113/23
Bestellungsbeschluss: 10.07.2024

1.1 Objekt: **Nürnberger Straße 41-42
Wohnungseigentum Nr. 65
10789 Berlin-Wilmersdorf**

**1.2 Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:** **16. Oktober 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: 24.09.2024, 16.10.2024. Bei der Besichtigung am 16.10.2024 war der Mieter Herr Suslin anwesend.

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

1.5 Objektbeschreibung: Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 8-geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut, welches ca. 1960 mit öffentlichen Mitteln errichtet wurde. In den vergangenen Jahren erfolgten offensichtlich umfassende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Bei der hier betreffenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung. Der Wohnung ist der Kellerverschlag Nr. 65 sowie das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 12 zugeordnet. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:

Lage der WE Nr. 65: 4. Obergeschoss, rechts, Nürnberger Str. 42
(vom Hauseingang aus gesehen)
Wohnfläche ca.: 59,41 m²
Grundstücksgröße: 2.848,00 m²

1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:
Vergleichswert: 225.000,00 € Verkehrswert/Wohnfläche: rd. 3.787,00 €/m²
Verkehrswert/Vergleichswert: 1,00

Verkehrswert: **225.000,00 €**
(i. W.: zweihundertfünfundzwanzigtausend EURO)

- Das Gutachten umfasst
- 19 Seiten
- 2 Lageplan/Flurkartenausschnitt
- 1 Stadtplanausschnitt
- 20 Lichtbilder
- 7 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!

Berlin, den 19.12.2024

Dipl.-Ing. Kai Grebin
ZR/wr

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 29.12.2023
Amtsgericht: Charlottenburg **Wohnungsgrundbuchblatt von:** Berlin-Wilmersdorf
Blatt: 23535 **Gemarkung:** Wilmersdorf

Miteigentumsanteil: 177/10.000-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichneten Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 65 und Sondernutzungsrecht an Stellplatz S 12.

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m²
1	6	4/77	Gebäude- und Freifläche Nürnberger Straße 41 - 42 Lietzenburger Straße	2.848,00
Grundstücksgröße gesamt:				2.848,00

2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
3	Narcis Gecevic, geb. 16.11.1985	16.06.2020

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

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nürnberger Straße 43-44, Flurstück 3/15 Wilmersdorf Blätter 22671 bis 22694. Gemäß Bewilligung vom 17. November 1997 (UR-Nr. 1237/97 des Notars Dr. Joachim Fuhrmann, Berlin) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3 und 4 eingetragen auf Berlin-Wilmersdorf Blätter 23471 bis 23550 am 20. Juli 1998.	20.07.1998
2	Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung und Unterhaltung eines Spielplatzes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nürnberger Straße 43-44, Flurstück 3/15 Wilmersdorf Blätter 22671 bis 22694. Gemäß Bewilligung vom 17. November 1997 (UR-Nr. 1237/97 des Notars Dr. Joachim Fuhrmann, Berlin) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 3 und 4 eingetragen auf Berlin-Wilmersdorf Blätter 23471 bis 23550 am 20. Juli 1998.	20.07.1998
3	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Würzburger Straße 6, 8, 10, 12, Flurstück 4/78 (Wilmersdorf Blatt 21980). Gemäß Bewilligung vom 17. November 1997 (UR-Nr. 1237/97 des Notars Dr. Joachim Fuhrmann, Berlin) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 2 und 4 eingetragen auf Wilmersdorf Blätter 23471 bis 23550 am 20. Juli 1998.	20.07.1998
4	Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung und Unterhaltung eines Spielplatzes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Würzburger Straße 6, 8, 10, 12, Flurstück 4/78 (Wilmersdorf Blatt 21980). Gemäß Bewilligung vom 17. November 1997 (UR-Nr. 1237/97 des Notars Dr. Joachim Fuhrmann, Berlin) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 2 und 3 eingetragen auf Berlin-Wilmersdorf Blätter 23471 bis 23550 am 20. Juli 1998.	20.07.1998
5-6	gelöscht	

Wertbeeinflussung aus Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes:

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

2.4 Baulasten:

Nach einer mündlichen Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 13.08.2024 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.5 Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 21.08.2024 liegen für das Grundstück der WEG-Anlage keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vor.

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

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

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

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

2.6 Denkmalschutz:

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

2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:

Nach einem von den Mietern zur Verfügung gestellten Mietvertrag begann das Mietverhältnis am 01.07.2024 und wurde auf bestimmte Zeit bis 31.12.2024 abgeschlossen. Die Wohnung wurde voll möbliert vermietet. Mietvermietet und im Mietpreis enthalten ist der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz. Gemäß Mietvertrag beträgt die Miete 1.500,00 € bruttowarm, was bei einer mietvertraglich vereinbarten Fläche von ca. 60,00 m² rd. 25,00 €/m² Wohnfläche bruttowarm entspricht. In der Miete ist eine monatliche Vorauszahlung für Stromkosten in Höhe von 60,00 € sowie ein Pauschalbetrag für Heizkosten in Höhe von 120,00 € pro Monat enthalten.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld insgesamt monatlich 321,00 € bzw. 5,40 €/m² Wohnfläche (59,41 m²), was als üblich einzuschätzen ist. Es setzt sich wie folgt zusammen:

Laufendes Wohngeld:	243,00 €
Instandhaltungsrücklage:	78,00 €

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 Wilmersdorf des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin nördlich der Lietzenburger Straße und östlich der Nürnberger Straße in einer Ecksituation. Das Gebäude liegt hierbei leicht von der Straßenkreuzung zurückversetzt. Die Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs Nürnberger Straße 42.

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

Der Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist flächenmäßig lediglich der sechstgrößte der insgesamt 12 Berliner Bezirke, zählt jedoch die viertmeisten Einwohner und weist entsprechend seiner Lage im westlichen Innenstadtbereich insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Er beherbergt die City-West und gilt neben seiner Zentrumsfunktionen (City-West, Messegelände, Olympiastadion) als bürgerlicher Wohnbezirk mit hoher Sozialstruktur. Ferner sind im Bezirk touristische Anziehungspunkte (u. a. Einkaufsmeile Kurfürstendamm, Kaufhaus des Westens, Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Schloss Charlottenburg, Funkturm) sowie ausgedehnte Erholungsgebiete (u.a. Grunewald, Zoologischer Garten, Schlossgarten) zu finden. Fast ein Drittel des Bezirks werden landschaftlich von Wald- und Gewässerflächen geprägt (Wald 25,2 %, Gewässer 4,4 %). Im öffentlichen Personennahverkehr ist Charlottenburg durch diverse Omnibus- sowie U- und S-Bahnlinien erschlossen.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 0,6 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 5,7 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 3,4 km Luftlinie entfernt.

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

- Fläche von Berlin gesamt:		89.112 ha
- Einwohnerzahl von Berlin gesamt	(Stand 31.12.2023):	rd. 3,878 Mio.
- Fläche des Bezirkes:		6.469 ha
- Einwohnerzahl des Bezirkes	(Stand 31.12.2023):	rd. 343.081
- Bevölkerungsdichte:		53 Einwohner je ha
- Wohnfläche je Einwohner:		43,9 m ² je EW
- Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:		29,7 %
- Arbeitslosenquote gesamt Berlin	(Stand: 08/2024):	9,9 %
- Arbeitslosenquote Bezirk	(Stand: 08/2024):	9,3 %
- Kaufkraftindex Berlin	(D = 100; 2024):	94,3

Demographie:

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

Verkehrsanbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch gut anzusprechen. Auf den umliegenden Straßen verkehren diverse Buslinien. Ferner ist der U-Bahnhof Augsburger Straße unmittelbar im Kreuzungsbereich der Nürnberger und der Lietzenburger Straße gelegen. Weitläufiger befindet sich der S- und Regionalbahnhof Bahnhof Zoologischer Garten sowie weitere S- und U-Bahnstationen.

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. Großer Tiergarten) im Umfeld gegeben.

Umliegende Bebauung / Nutzung:

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

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

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Vorteilhaft ist die unmittelbare Nähe zu einem U-Bahnhof sowie die zentrale Lage und Nähe zur Tauentzienstraße und zur City-West. Nachteilig ist das eingeschränkte Stellplatzangebot im Umfeld. Des Weiteren sind aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Lietzenburger Straße sowie auf der Nürnberger Straße erhöhte Lärmimmissionen zu verzeichnen.

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 2024 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als gut qualifiziert. Dem Mietspiegel 2023 ist für die betreffende Lage des Weiteren ein Vermerk auf erhöhte Lärmimmissionen zu entnehmen. Angaben zu Verkehrslärmbelastungen sind im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 generell nicht mehr vermerkt.

3.2 Erschließungszustand:

Bei der Nürnberger und Lietzenburger Straße handelt es sich im Objektbereich um innerstädtische Hauptverkehrsstraßen mit zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Straßen sind im Objektbereich 4-spurig ausgebaut und weisen teilweise zusätzliche Abbiegespuren auf. Die Richtungsfahrbahnen sind mit Asphalt befestigt und durch einen Mittelstreifen voneinander getrennt.

An den Randstreifen der Straßen befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten (Parkraumbewirtschaftung, stärker frequentiert) für den ruhenden Verkehr.

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

3.3 Erschließungsbeiträge:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 15.08.2024 wird das Grundstück durch einen Abschnitt der Nürnberger Straße Ecke Lietzenburger Straße erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nicht zu entrichten.

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.

3.4 Grundstücksform:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfronten entlang der Nürnberger Straße beträgt ca. 55 m bzw. entlang der Lietzenburger Straße ca. 60 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche:

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

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, bauen und Wohnen im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (ms), Feinsand (fS) und mittel lehmiger Sand (SI3)“ sowie ein mittlerer Anteil kantiger Steine im Ober- und Unterboden vorhanden. Gemäß Geologischer Skizze des Umweltatlas besteht der Untergrund überwiegend aus „Talsand“, tragfähiger Baugrund ist gemäß Baugrundkarte in einer Tiefe von 2-3 m gegeben. Der Flurabstand des Grundwassers (Umweltatlas, Stand 2009) liegt im überwiegenden Grundstücksbereich zwischen rd. 3,0 m und rd. 4,0 m.

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:

Gemäß Internetrecherche liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes IX-18 vom 09.07.1971. Er regelt für das betrachtete Grundstück derzeit das verbindliche Planungsrecht und weist als zulässige Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet aus. Es ist eine Baukörperfestsetzung mit Geschoszahl entsprechend (soweit erkennbar) der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Ebenso sind für den rückwärtigen Grundstücksbereich nicht überbaubare Flächen, teilweise mit Bindungen für Bepflanzungen, einen Kinderspielplatz und Stellplätze, festgesetzt.

Weitere Einzelheiten sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

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 dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar.

3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 4.240,00 m².

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 2.848,00 m² somit:

erreichte GFZ (GF/Grundstücksgröße): $4.240,00 \text{ m}^2 / 2.848,00 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1,5$

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist somit für die Lage als unterdurchschnittlich einzustufen.

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 16. Oktober 2024 durchgeführt.

Als Qualitätsstichtag (gem. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks wird ebenfalls der 16. Oktober 2024 bestimmt, da es keine städtebaulichen und sonstigen Gründe gibt, einen von dem Wertermittlungsstichtag abweichenden Stichtag festzulegen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

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

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

Ferner wird der *Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ausgewertet.

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

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

5.0 Bodenwert:

Eine Bodenwertermittlung wird nicht durchgeführt.

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Mehrfamilienhausanlage, Wohnungseigentum (WE) Nr. 65 nebst Sondernutzungsrecht an einem Keller mit der Nr. K65 und einem Außenstellplatz mit der Nr. 12

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem unterkellerten, 8-geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut, welches ca. 1960 mit öffentlichen Mitteln errichtet wurde. Insgesamt sind 80 Wohnungen vorhanden, die über zwei Hauseingänge erschlossen werden. Offensichtlich wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte im Jahr 1997. Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumswohnung WE Nr. 65, welche sich im 4. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs Nürnberger Straße 42. Die Eigentumswohnung verfügt über:

2 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Flur und Loggia

Die dem Gutachten beigefügte Bauzeichnung spiegelt weitestgehend den tatsächlichen Grundriss der Wohnung wider. Das Bad, das WC und die Abstellnische wurden zu einem Duschbad mit WC umgebaut.

Nach den vorliegenden Unterlagen ergibt sich die Wohnfläche mit **59,41 m²**. Diese Fläche wurde überschlägig überprüft und kann als zutreffend zugrunde gelegt werden.

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.

Der Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 65 zugeordnet, welcher sich im Kellergeschoss des Hauseingangs Nürnberger Straße 42 befindet. Ebenso ist der Eigentumswohnung das Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 12 im rückwärtigen Grundstücksbereich zugeordnet.

Die Wohnung ist vermietet. Der Außenstellplatz ist zusammen mit der Wohnung vermietet.

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: konventionelle Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise

Rohbau:

Fassaden:	straßenseitig Fensterbänder, rückwärtig Lochfassade verputzt und gestrichen
Außenwände:	Stahlbeton, ggf. Mauerwerk
Innenwände:	Stahlbeton, Mauerwerk und Leichtbau/Plattenwände
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flachdächer mit einer Eindeckung aus Dachdichtungsbahnen

Ausbau:	Treppen:	Stahlbetonfertigteiltreppen, zumeist mit Werksteinplattenbelag, Gummirutschkanten, Treppengeländer als Stahlgeländer
	Wände:	gespachtelt und tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Bad raumhoch gefliest
	Decken:	gespachtelt und Anstrich bzw. tapeziert
	Fenster:	überwiegend Isolierglasfenster
	Türen:	Hauseingangstüren als Leichtmetall-/Glaselemente, ansonsten Plattentüren
	Fußböden:	in der Wohnung Laminat, Fliesen
	Heizung:	vermutlich Fernwärme oder Zentralheizung, Wärmeübertragung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmeverbrauchsmessgeräten
	Warmwasser:	dezentral über elektrischen Durchlauferhitzer (nur Bad)
	Küche:	Einbauküche
	Bad:	Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
	Elektro:	bauzeitübliche Elektroinstallation
	Aufzug:	je Hauseingang ein Aufzug (300 kg bzw. 4 Personen, Baujahr 1960)
	Sonstiges:	Klingel-/Gegensprech- und Türöffnungsanlage
	Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde für die Wertermittlung nicht zur Verfügung gestellt.

Besondere Bauteile:

Nicht vorhanden.

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

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

Die Einheit selbst weist einen insgesamt durchschnittlichen Zustand auf.

6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

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

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

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

6.6 Nebengebäude:

Nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen:

Die Grundstücksfreifläche ist teils befestigt und teils unbefestigt. Die unbefestigten Flächen weisen Sträucher- und Baumbewuchs auf. Zugangswege sind mit Kleinpflaster und Plattenbelägen befestigt. Ebenso sind eingehauste Müllstandsplätze, ein Kinderspielplatz sowie Außenstellplätze vorhanden.

Die Außenanlagen hinterlassen einen gepflegten durchschnittlichen Eindruck.

7.0 Vergleichswertermittlung:

Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 16.12.2024 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin. Es wurden vorerst folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Ortsteile:	Wilmerdorf
Auswertungszeitraum:	01.10.2023 - 16.10.2024
Verfügbarkeit:	vermietet/verpachtet
Baujahr:	1950 - 1970
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Geschosslage:	Obergeschoss
Wohnungsgröße:	50,00 m ² bis 70,00 m ²
Typische GFZ:	2,5
Stadträumliche Wohnlage:	gut
Erwerbsumfang:	100 %

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 14 auswertbare Treffer mit folgenden Eckdaten erzielt:

Zeitraum der Verkäufe:	10.11.2023 - 17.09.2024
Baujahr der Bebauung:	1954 - 1970
Wohnlage:	alle gut
Wohnfläche:	53,80 m ² - 70,00 m ²
Kaufpreise (€/m ² Wohnfläche):	2.509,00 €/m ² - 7.474,00 €/m ²
Mittlerer Kaufpreis:	rd. 4.207,00 €/m ²

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

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

7.1 Anpassung der Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen:

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

Verkehrslärm (Straße oder Schiene):

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

Bodenrichtwert/Lage:

Von den recherchierten Kauffällen befinden sich alle Kauffälle in einer guten Wohnlage. Zusätzlich dient der Bodenrichtwert als Indikator zur Lagequalität.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die per 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von 4.000,00 €/m² (GFZ 2,5) ausgewiesen ist.

12 Vergleichskauffälle weisen ein Bodenrichtwertniveau auf, welches nicht bzw. nur geringfügig (<15 %) von dem Bodenrichtwert des hier betreffenden Objektes abweicht. Eine Anpassung an das Bodenrichtwertniveau erscheint somit nicht notwendig.

Die zwei verbleibenden Vergleichskauffälle (Nr. 4 und 9) weisen hingegen ein Bodenrichtwertniveau auf, das deutlich (>50 %) über dem Bodenrichtwertniveau des wertgegenständlichen Objektes liegt. Die Vergleichskauffälle mit einer Abweichung vom Bodenrichtwert von mehr als 50 % werden mit einer 15 %-igen Anpassung versehen.

Mitverkaufte Einrichtungsgegenstände:

In den textlichen Anmerkungen zu den Vergleichskauffällen wird bei dem Vergleichskauffall Nr. 2 auf einen mitverkauften PKW-Stellplatz hingewiesen. Die Höhe des Kaufpreisanteils für den Stellplatz ist in den textlichen Erläuterungen nicht angegeben. Im Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, werden für das Jahr 2023 Kaufpreise für Garagen in der Rechtsform des Sondereigentums in einer Spanne von 4.000 € bis 36.000 €; im Mittel mit 19.219 € angegeben.

Für den Stellplatz des Kauffalls Nr. 2 wird ein anteiliger Kaufpreis von 19.200 € angesetzt und vom Gesamtkaufpreis dieser Eigentumswohnung in Abzug gebracht.

In den textlichen Anmerkungen zu den Vergleichskauffällen wird bei dem Vergleichskauffall Nr. 4 auf die Beteiligung an einer Sonderumlage i. H. v. 13.277 € hingewiesen, welche im Kaufpreis enthalten ist.

Um eine Vergleichbarkeit zur zu bewertenden Wohnung herzustellen, erfolgt eine Anpassung der Vergleichskauffälle wie folgt:

Vergleichskauffall Nr. 2:	1 Stellplatz	- 19.200,00 €
Vergleichskauffall Nr. 4:	Sonderumlage	- 13.277,00 €

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

Die oben genannten Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 14 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m ² Wohnfläche):	2.509,00 €/m ² - 7.100,00 €/m ² Wfl.
mittlerer Vergleichspreis:	3.875,00 €/m ² 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 14 Vergleichspreise beträgt 3.874,50 €/m² Wfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichs- kaufpreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	2.553,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-1.321,50 €/m ²	1.746.362,00
2	3.853,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-21,50 €/m ²	462,00
3	4.219,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	344,50 €/m ²	118.680,00
4	3.779,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-95,50 €/m ²	9.120,00
5	3.379,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-495,50 €/m ²	245.520,00
6	3.574,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-300,50 €/m ²	90.300,00
7	4.147,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	272,50 €/m ²	74.256,00
8	2.509,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-1.365,50 €/m ²	1.864.590,00
9	5.831,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	1.956,50 €/m ²	3.827.892,00
10	3.286,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-588,50 €/m ²	346.332,00
11	7.100,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	3.225,50 €/m ²	10.403.850,00
12	2.686,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-1.188,50 €/m ²	1.412.532,00
13	2.923,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	-951,50 €/m ²	905.352,00
14	4.404,00 €/m ²	3.874,50 €/m ²	529,50 €/m ²	280.370,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				21.325.618,00 €/m ²
			/(n - 1) 13	1.640.432,00 €/m ²
STANDARDABWEICHUNG (s)			√	1.281,00 €/m²
Mittelwert (MW)				3.874,50 €/m²
Variationskoeffizient (V)			s / MW	33,06%

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 durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird nun das 2. zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zu- bzw. abzüglich der 1,50-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normal verteilten Stichproben ca. 80,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

1,50 -faches zentrales Schwankungsintervall	MW - s* 1,50	1.953,00 €/m²
	MW + s* 1,50	5.796,00 €/m²

Um einen Variationskoeffizienten von unter 20 % zu erhalten, ist eine Ausreißeranalyse erforderlich. Dabei werden zwei Kauffälle als Ausreißer gestrichen.

Nach Streichung dieser sogenannten Ausreißer liegt der Mittelwert nunmehr bei 3.442,67 €/m² Wohnfläche, die Standardabweichung beträgt jetzt 664,00 €/m². Standardabweichung und Variationskoeffizient errechnen bzw. ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichs- kaufpreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	2.553,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	-889,67 €/m ²	791.507,00
2	3.853,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	410,33 €/m ²	168.373,00
3	4.219,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	776,33 €/m ²	602.693,00
4	3.779,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	336,33 €/m ²	113.120,00
5	3.379,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	-63,67 €/m ²	4.053,00
6	3.574,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	131,33 €/m ²	17.248,00
7	4.147,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	704,33 €/m ²	496.085,00
8	2.509,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	-933,67 €/m ²	871.733,00
9				
10	3.286,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	-156,67 €/m ²	24.544,00
11				
12	2.686,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	-756,67 €/m ²	572.544,00
13	2.923,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	-519,67 €/m ²	270.053,00
14	4.404,00 €/m ²	3.442,67 €/m ²	961,33 €/m ²	924.162,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				4.856.115,00 €/m ²
			/(n - 1) 11	441.465,00 €/m ²
STANDARDABWEICHUNG (s)			√	664,00 €/m²
Mittelwert (MW)				3.442,67 €/m²
Variationskoeffizient (V)			s / MW	19,29%

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

Ausgangswert für die weitere Betrachtung ist somit ein mittlerer Vergleichspreis von rd. 3.443,00 €/m² Wohnfläche.

7.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

Der Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung wird insgesamt als durchschnittlich zugrunde gelegt.

Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum bezieht sich auf einen einfachen Kellerverschlag im Kellergeschoss, welchem kein Werteinfluss beigemessen wird.

Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Außen-Stellplatz:

Unberücksichtigt bisher ist das der Eigentumswohnung zugeordnete Sondernutzungsrecht an einem Außen-Stellplatz. Gegenüber dem Sondereigentum an einem Pkw-Stellplatz, welches selbstständig veräußerbar ist, sind Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen nur zusammen mit der Eigentumswohnung, der das Sondernutzungsrecht zugeordnet ist, veräußerbar. Aufgrund dessen liegen keine Vergleichskaufpreise für das Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz vor. Der Wertanteil des Sondernutzungsrechts an einem Pkw-Stellplatz wird nachfolgend anhand von Marktveröffentlichungen von Pkw-Stellplätzen im Sondereigentum abgeleitet.

Im *Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024*, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, wird für das Jahr 2023 unter der Rubrik „*Teileigentum - Garagen und Stellplätze*“ in der Rechtsform des Sondereigentums (im Gegensatz zum Sondernutzungsrecht) folgendes Preisniveau angegeben:

<u>Stellplatzart</u>	<u>Kaufpreisniveau</u>
Stellplätze (in Sammelgaragen)	11.000 € bis 51.920 €; i. M.: 31.410 €/Stück
Garagen (auch Doppelgaragen)	4.000 € bis 36.000 €; i. M.: 19.219 €/Stück

Dabei wird vermerkt, dass der Preis von Pkw-Abstellmöglichkeiten maßgeblich von der Lage im Stadtgebiet bestimmt wird. Preisbestimmend dabei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen im Grundstücksumfeld.

Dem *Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024* sind für Außen-Stellplätze nach Abhängigkeit der Lage innerhalb des Stadtgebietes folgende Kaufpreise zu entnehmen:

<u>Standort</u>	<u>Schwerpunktpreis</u>
Zentrumsnahe Lage	20.000 €/Stück
Innerstädtische Lage	15.000 €/Stück
Randlagen	9.000 €/Stück

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale (Lage im Innenstadtbereich, eingeschränktes Angebot im öffentlichen Straßenraum, usw.) wird im vorliegenden Fall das Sondernutzungsrecht am Pkw-Außen-Stellplatz mit einem pauschalen Ansatz von **20.000,00 €** berücksichtigt.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung beträgt:

rd. 59,41 m ²	x	3.443,00 €/m ²	=	204.548,63 €
			rd.	<u>204.500,00 €</u>
zzgl. Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Außen-Stellplatz:			rd.	+ 20.000,00 €
			rd.	<u>224.500,00 €</u>
Vergleichswert der Eigentumswohnung:			rd.	<u>225.000,00 €</u>

8.0 Ertragswert:

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

Vergleichswert: **225.000,00 €**

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 Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs Nürnberger Straße 42 und verfügt über zwei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Flur und Loggia. Der Wohnung ist des Weiteren ein Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 65 sowie Außen-Stellplatz Nr. 12 zugeordnet.

Wohnungseigentumseinheiten dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Der Vergleichswert (inkl. Außen-STP) wurde mit rd. 3.787,00 €/m² bzw. 225.000,00 € ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970“, Weiterverkäufe, im Bereich „City, gut und sehr gut“, folgende Preisniveaus [€/m² Wohnfläche] für das Jahr 2023 veröffentlicht:

vermietet:	2.829,00 €/m ² - 5.372,00 €/m ² , im Mittel: 4.151,00 €/m ²
bezugsfrei:	4.818,00 €/m ² - 7.388,00 €/m ² , im Mittel: 6.158,00 €/m ²

Dieses Preisniveau basiert auf der Auswertung von 22 Kauffällen vermieteter Wohnungen und 39 Kauffällen bezugsfreier Wohnungen.

Weiterhin ist für den Altbezirk Wilmersdorf ein durchschnittliches Preisniveau für Eigentumswohnungen von 5.714,00 €/m² Wohnfläche (3.217,00 €/m² bis 8.477,00 €/m²) angegeben. Diese Preise basieren auf der Auswertung von 562 Kauffällen und berücksichtigen bezugsfreie und vermietete Wohnungen.

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

Baujahresklasse	
1950 - 1978 (Baujahr des Gebäudes):	3.800,00 €/m ² - 5.700,00 €/m ²
überwiegend/umfassend modernisiert:	5.600,00 €/m ² - 8.700,00 €/m ²

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

Der Vergleichswert (inkl. Außen-STP) entspricht einem Preisniveau von rd. 3.787,00 €/m² Wohnfläche (59,41 m²), was somit unter dem Mittelwert der vorstehenden durchschnittlichen Preisniveaus gemäß Immobilienmarktbericht liegt und den vermieteten Zustand berücksichtigt.

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

Von den 14 herangezogenen Vergleichskauffällen wurden 9 Kauffälle in 2024 beurkundet.

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

9.3 Verkehrswert:

225.000,00 €

9.4 Wertrelationen:

Gebäundefaktor
Verhältniszahl

Verkehrswert / Wohnfläche: rd. 3.787,00 €/m²
Verkehrswert / Vergleichswert: 1,0

HINWEIS:

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

Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Am 25.10.2024 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

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

Von der WEG-Verwaltung wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mitgeteilt und das Protokoll über die Beschlüsse der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 09.11.2023 zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt.

Beantwortung der gestellten Fragen:

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

Bauland Verwertungs- und
Verwaltungsgesellschaft mbH
Lietzenburger Str. 77
10719 Berlin

(siehe Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.11.2023)

Das Wohngeld beträgt nach den erlangten Informationen 321,00 € monatlich.

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

Haftungsausschluss:

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

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag 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)