



Wertermittlung Nr. 43019/24

- 1.0 Auftraggeber:** Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 58/24
Bestellungsbeschluss: 22.07.2024
- 1.1 Objekt:** **Düsseldorfer Straße 10 / Pfalzburger Straße 71 A**
Wohnungseigentum Nr. 17
10719 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 den Besichtigungen war jeweils niemand anwesend.
- Zugang:** Stichprobenartige Innen- und Außenbesichtigung. Zugänglich war lediglich das Treppenhaus des Hauseingangs Düsseldorfer Straße 10. Die sonstigen Grundstücksflächen und die Eigentumswohnung selbst waren nicht zugänglich.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 6-geschossigen Mehrfamilienhaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss bebaut, welches ca. 2009 errichtet wurde. Bei der hier betreffenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung. Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 17 zugeordnet. Angaben zur Nutzungssituation der Wohnung konnten nicht erlangt werden. An Wohnungstür und Klingel war der Name der Eigentümerin ersichtlich. **Im vorliegenden Fall wird ein bezugsfreier Zustand unterstellt.** Zustand und Ausstattung der Wohnung sind nicht bekannt. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:
- Lage der WE Nr. 17:** 2. Obergeschoss, rechts, Düsseldorfer Str. 10
(vom Hauseingang aus gesehen)
- Wohnfläche ca.:** 96,10 m²
- Grundstücksgröße:** 864,00 m²
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- | | | | |
|-----------------|--------------|------------------------------|-------------------------------|
| Vergleichswert: | 639.000,00 € | Verkehrswert/Wohnfläche: | rd. 6.649,00 €/m ² |
| | | Verkehrswert/Vergleichswert: | 0,95 |

Verkehrswert:

639.000,00 €

(i. W.: sechshundertneunddreißigtausend EURO)

Das Gutachten umfasst

- 16 Seiten
- 2 Lageplan/Flurkartenausschnitt
- 1 Stadtplanausschnitt
- 12 Lichtbilder
- 3 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 28.05.2024

Amtsgericht: Charlottenburg

Blatt: 30355

Wohnungsgrundbuchblatt von: Berlin-Wilmersdorf

Gemarkung: Wilmersdorf

Miteigentumsanteil: 30/1.000-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum Nr. 17.

Ifd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m²
1	3	218	Gebäude- und Freifläche Düsseldorfer Straße 10, Pfalzburger Str. 71 A	864,00
Grundstücksgröße gesamt:				864,00

2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

Ifd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
2	M & D International AG, Lugano, Schweiz - Firmennummer: - CHE 110.271.222 -, Handelsregisteramt des Kantons Tessin	28.02.2020

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

Ifd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Berlin-Wilmersdorf, Düsseldorfer Straße 9, eingetragen im Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf Blatt 16842 dergestalt, dass er das Recht hat, in Abweichung von dem erforderlichen Bauwich eine Bebauung des Grundstücks bis auf 2 m an die Nachbargrenze zu Grundstück Düsseldorfer Straße 10 heranzuführen. Eingebracht am 08.12.1959. Nach Berlin-Wilmersdorf Blatt 27424 übertragen am 29.05.2001. Infolge Begründung von 30339 bis 30387 übertragen am 27.05.2008.	27.05.2008
2	Grunddienstbarkeit (Grenzanbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer von Berlin-Wilmersdorf Blatt 16842. Rang vor Abt. III Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 25.10.2007 (Ur-Nr. 568/2007, Notar Berthold Finke in Berlin) eingetragen am 27.05.2008 in Berlin-Wilmersdorf Blatt 27424. Infolge Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach Berlin-Wilmersdorf Blätter 30339 bis 30387 übertragen am 27.05.2008.	27.05.2008
3	gelöscht	./.
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 58/24).	28.05.2024

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 29.08.2024 liegen für das Grundstück der WEG-Anlage Eintragungen im Bodenbelastungskataster vor.

Das Grundstück ist angabegemäß unter der Nr. 14744 im Bodenbelastungskataster registriert. Aufnahmegrund ist der im Untergrund befindliche Trümmerschutt, verursacht durch Kriegsschäden.

Dem Schreiben ist des Weiteren zu entnehmen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens bei Baugrunduntersuchungen im Jahr 2007 bis zu 2,40 m mächtige Auffüllungen festgestellt wurden. Diese wurden zwar im Bereich des Baukörpers, jedoch nicht auf dem gesamten Grundstück entfernt. Da auch im heute unbebauten Bereich in zwei Rammkernsondierungen erhöhte Schwermetall- und PAK-Konzentrationen nachgewiesen wurden, ist das Grundstück als Altlastenfläche ausgewiesen.

Weitere 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. Die im Bodenbelastungskataster verzeichneten Altlasten werden im Rahmen der Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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:

Die betreffende Wohnung wird als bezugsfrei betrachtet.

Informationen zum Wohngeld konnten nicht erlangt werden.

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 Düsseldorf Straße und östlich der Pfalzburger Straße in einer Ecksituation. Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss, rechts (vom Hauseingang aus gesehen) des Hauseingangs Düsseldorf Straße 10.

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. 1,4 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 6,7 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 4,4 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 Hohenzollernplatz in fußläufiger Entfernung gelegen. Weitläufiger befindet sich der S- und Regionalbahnhof 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. Preußenpark, 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 gute und gefragte Wohnlage. Es besteht ein eingeschränktes Stellplatzangebot im Umfeld.

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

Beurteilung der Lagequalität:

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

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als gut und gefragt qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Bei der Düsseldorfer und Pfalzburger Straße handelt es sich im Objektbereich jeweils um innerstädtische Anliegerstraßen mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen. Die Straßen sind im Objektbereich 2-spurig ausgebaut und mit Asphalt befestigt.

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

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

3.3 Erschließungsbeiträge:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 09.09.2024, wird das Grundstück durch einen Abschnitt der Düsseldorfer Straße zwischen Pfalzburger Straße und Uhlandstraße erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nicht zu entrichten.

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 annähernd rechteckig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfronten entlang der Düsseldorfer Straße betragen ca. 24 m bzw. entlang der Pfalzburger Straße ca. 26 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche:

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

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (ms), Feinsand (fs) und mittel lehmiger Sand (SI3)“ sowie ein mittlerer Anteil kantiger Steine im Ober- und Unterboden vorhanden. Gemäß Geologischer Skizze des Umweltatlas besteht der Untergrund überwiegend aus „Mudde, Torf“, 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:

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

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

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

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

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

3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 4.190,00 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 **864,00 m²** somit:

erreichte GFZ (GF/Grundstücksgröße): $4.190,00 \text{ m}^2 / 864,00 \text{ m}^2 = \text{rd. } 4,8$

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

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

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

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

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

Mehrfamilienhaus, Wohnungseigentum (WE) Nr. 17 nebst Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum mit der Nr. 17

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem unterkellerten, 6-geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut, welches ca. 2009 errichtet wurde. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Insgesamt sind 25 Wohnungen vorhanden, die über zwei Hauseingänge erschlossen werden.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte vor der Errichtung im Jahr 2008. Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumswohnung WE Nr. 17, welche sich im 2. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs Düsseldorfer Straße 10. Die Eigentumswohnung verfügt nach den Bauzeichnungen über:

3 Zimmer, Küche, Wannen-Bad mit WC, Dusch-Bad mit WC,
Diele mit Abstellfläche, Ankleide und Loggia

Gemäß Teilungserklärung ergibt sich die Wohnfläche mit **96,10 m²**. Diese Fläche wird als zutreffend zugrunde gelegt. Für die Wohnung wird ein bezugsfreier Zustand unterstellt.

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 Abstellraum Nr. 17 zugeordnet, welcher sich im Erdgeschoss des Hauseingangs Düsseldorfer Straße 10 befindet.

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:	verputzt und gestrichen, EG und 1. OG Natursteinplatten
Außenwände:	Stahlbeton, ggf. Mauerwerk
Innenwände:	Stahlbeton, Mauerwerk und Leichtbau/Plattenwände
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Dachbetonsteine auf den Dachschrägen, weitere Eindeckung nicht bekannt
Treppen:	Stahlbetonfertigteiltreppen, zumeist mit Natursteinbelag, Treppengeländer als Stahlgeländer

Ausbau:

Fenster:	überwiegend Isolierglasfenster, teilweise bodentief mit Fensterbrüstung, teilweise Außen-Jalousien
Heizung:	vermutlich Fernwärme oder Zentralheizung
Aufzug:	im Hauseingang Düsseldorfer Straße 10 ein Aufzug (1.000 kg bzw. 13 Personen, Baujahr 2009)
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 an der Gesamtbebauung sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht ersichtlich. Die Wohnung selbst war nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand zugrunde gelegt.

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 Wohnung selbst war nicht zugänglich, womit Unsicherheiten zum Zustand und zur Ausstattung bestehen.

Der Grundriss der Wohnung ist nach den Bauzeichnungen zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse dürften ausreichend sein. Die Räumlichkeiten (Ausnahme Diele, Ankleide und Bäder) sind natürlich belichtet und belüftet.

6.6 Nebengebäude:

Nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen:

Die Grundstücksfreifläche ist, soweit von der Straße ersichtlich, teils befestigt und teils unbefestigt. Die unbefestigten Flächen weisen Sträucher- und Baumbewuchs auf. Zugangswege sind mit Kleinpflaster und Plattenbelägen befestigt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

7.0 Vergleichswertermittlung:

Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 24.10.2024 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin. Es wurden vorerst folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Ortsteile:	Charlottenburg, Wilmersdorf
Stadträumliche Wohnlage:	mittel, gut
Auswertungszeitraum:	ab 01.01.2023
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	2000 - 2016
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Geschosslage:	Obergeschoss
Wohnungsgröße:	80,00 m ² bis 110,00 m ²
Typische GFZ:	2,5
Erwerbsumfang:	100 %

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 10 auswertbare Treffer mit folgenden Eckdaten erzielt:

Zeitraum der Verkäufe:	27.07.2023 - 04.10.2024
Baujahr der Bebauung:	2001 - 2016
Wohnlage:	1 x mittel, 9 x gut
Wohnfläche:	80,20 m ² - 108,56 m ²
Kaufpreise (€/m ² Wohnfläche):	5.418,00 €/m ² - 10.237,00 €/m ²
Mittlerer Kaufpreis:	7.378,00 €/m ²

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

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

7.1 Anpassung der Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen:

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

Verkehrslärm (Straße oder Schiene):

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

Bodenrichtwert/Lage:

Von den recherchierten Kauffällen befindet sich einer in einer mittleren und neun 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 6.500,00 €/m² (GFZ 2,5) ausgewiesen ist.

Die Vergleichskauffälle weisen per 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte (jeweils GFZ 2,5) auf:

1 x 3.800,00 €/m ²
2 x 4.000,00 €/m ²
4 x 4.500,00 €/m ²
3 x 6.500,00 €/m ²

Somit weisen 3 Vergleichskauffälle ein Bodenrichtwertniveau auf, welches nicht von dem Bodenrichtwert des hier betreffenden Objektes abweicht. Die verbleibenden sieben Vergleichskauffälle hingegen weisen ein Bodenrichtwertniveau auf, das deutlich (>30 %) unter dem Bodenrichtwertniveau des wertgegenständlichen Objektes liegt.

Um diese Abweichung in der Lagequalität zu berücksichtigen, erfolgt bei diesen sieben Objekten ein 10 %-iger Zuschlag.

Mitverkaufte Einrichtungsgegenstände:

In den textlichen Anmerkungen zu den Vergleichskauffällen wird bei den Vergleichskauffällen Nr. 1, 3 und 8 auf mitverkauftes Mobiliar (u.a. EBK, Inventar) hingewiesen.

Beim Vergleichskauffall Nr. 7 ist das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz enthalten. Die Höhe des Kaufpreisanteils für den PKW-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 PKW-Stellplatz des Kauffalls Nr. 7 wird ein anteiliger Kaufpreis von rd. 19.200 € angesetzt und vom Gesamtkaufpreis dieser Eigentumswohnung in Abzug gebracht.

Da Einbauküchen und Mobiliar nicht zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören und von der Eigentumswohnung getrennt werden können, erfolgt im vorliegenden Fall eine wertneutrale Betrachtung.

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

Vergleichskauffall Nr. 1:	EBK, Inventar	- 40.000,00 €
Vergleichskauffall Nr. 3:	Inventar	- 55.000,00 €
Vergleichskauffall Nr. 7:	PKW-Stellplatz	- 19.200,00 €
Vergleichskauffall Nr. 8:	Inventar	- 20.000,00 €

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 10 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m ² Wohnfläche):	6.014,00 €/m ² - 9.998,00 €/m ² Wfl.
mittlerer Vergleichspreis:	7.828,00 €/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 10 Vergleichspreise beträgt 7.827,80 €/m² Wfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichs- kaufpreis	Mittelwert	Delta	Delta²
1	8.142,00 €/m²	7.827,80 €/m²	314,20 €/m²	98.722,00
2	7.130,00 €/m²	7.827,80 €/m²	-697,80 €/m²	486.925,00
3	7.536,00 €/m²	7.827,80 €/m²	-291,80 €/m²	85.147,00
4	9.638,00 €/m²	7.827,80 €/m²	1.810,20 €/m²	3.276.824,00
5	9.320,00 €/m²	7.827,80 €/m²	1.492,20 €/m²	2.226.661,00
6	6.036,00 €/m²	7.827,80 €/m²	-1.791,80 €/m²	3.210.547,00
7	6.014,00 €/m²	7.827,80 €/m²	-1.813,80 €/m²	3.289.870,00
8	9.998,00 €/m²	7.827,80 €/m²	2.170,20 €/m²	4.709.768,00
9	7.952,00 €/m²	7.827,80 €/m²	124,20 €/m²	15.426,00
10	6.512,00 €/m²	7.827,80 €/m²	-1.315,80 €/m²	1.731.330,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta² aller Vergleichspreise				19.131.220,00 €/m²
			/(n - 1)	9
STANDARDABWEICHUNG (s)			√	1.458,00 €/m²
Mittelwert (MW)				7.827,80 €/m²
Variationskoeffizient (V)			s / MW	18,63%

Die durchgeführte Stichprobenanalyse verdeutlicht somit, dass bei allen in Betracht kommenden Vergleichskaufpreisen „eine hohe bis ausreichende Genauigkeit“ vorliegt. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Ausgangswert für die weitere Betrachtung ist somit ein mittlerer Vergleichspreis von rd. 7.827,80 €/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.

Im vorliegenden Fall können aufgrund Nichtzugänglichkeit keine Angaben zum Zustand und zur Ausstattung der Wohnung gemacht werden. Ferner sind im Bodenbelastungskataster für das Wertermittlungsgrundstück Altlasten zu verzeichnen.

Um die hierdurch bestehenden Unsicherheiten entsprechend zu berücksichtigen, wird der vorläufige Vergleichswert um rd. 15 % gemindert.

$$7.827,80 \text{ €/m}^2 \text{ abzgl. } 15 \% = 6.653,63 \text{ €/m}^2$$

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum bezieht sich auf einen einfachen Abstellraum im Erdgeschoss, welchem kein gesonderter Werteinfluss beigemessen wird.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung beträgt:

rd. 96,10 m ²	x	6.653,63 €/m ²	=	639.413,84 €
			rd.	<u>639.400,00 €</u>

Vergleichswert der Eigentumswohnung:	rd.	<u>639.000,00 €</u>
---	------------	----------------------------

8.0 Ertragswert:

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

Vergleichswert: **639.000,00 €**

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 eigengenutzte Eigentumswohnung in einer guten Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs Düsseldorf Straße 10 und verfügt über 3 Zimmer, Küche, Wannen-Bad mit WC, Dusch-Bad mit WC, Diele mit Abstellfläche, Ankleide und Loggia. Der Wohnung ist des Weiteren ein Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 17 zugeordnet.

Objekte dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Als Ausgangswert wurde der vorläufige Vergleichswert der Eigentumswohnung mit rd. 7.828,00 €/m² Wohnfläche ermittelt, was bei einer Wohnfläche von 96,10 m² einem Preis von rd. 752.000,00 € entspricht. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wurde sachverständig ein Vergleichswert in Höhe von rd. 6.649,00 €/m² Wohnfläche bzw. 639.000,00 € ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden“, im Bereich „City, gut und sehr gut“, folgendes Preisniveau [€/m² Wohnfläche] für das Jahr 2023 veröffentlicht:

City, gute und sehr gute Lage: 5.143,00 €/m² - 10.000,00 €/m², im Mittel: 7.685,00 €/m²

Dieses Preisniveau basiert auf der Auswertung von 151 Kauffällen vermieteter und bezugsfreier Wohnungen. Die Kaufpreise werden in der Regel durch die Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. Da diese Eigentumswohnungen - anders als bei umgewandelten Wohnungen - seltener zur Kapitalanlage, sondern eher zur Eigennutzung erworben werden, erfolgte laut Gutachterausschuss der größere Teil der Weiterverkäufe im Berichtsjahr rd. 76 % bezugsfrei. Die genannte Spanne deckt allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.

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

2001 - 2020 (Baujahr des Gebäudes):	5.300,00 €/m ² - 7.300,00 €/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.

Der Vergleichswert entspricht einem Preisniveau von rd. 6.649,00 €/m² Wohnfläche (96,10 m²), was somit unter dem Mittelwert der vorstehenden durchschnittlichen Preisniveaus gemäß Immobilienmarktbericht liegt und die Unsicherheiten bezüglich Ausstattung, Zustand und Altlasten berücksichtigt.

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

Von den 10 herangezogenen Vergleichskauffällen wurden fünf in 2023 und fünf in 2024 beurkundet.

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

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

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:

639.000,00 €

9.4 Wertrelationen:

Gebäudedefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche: rd. 6.649,00 €/m ²
Verhältniszahl	Verkehrswert / Vergleichswert: 0,95

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 24.10.2024 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.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt.

Beantwortung der gestellten Fragen:

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Die zuständige WEG-Verwaltung und das Wohngeld waren nicht zu ermitteln.
- c) Die Wohnung ist augenscheinlich eigengenutzt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Siehe oben.

Haftungsausschluss:

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

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

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

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