

Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**für die als Reihenendhaus errichtete Eigentumswohnung in
12345 Berlin, Luftstraße 999 a sowie
für die unbebauten Flurstücke XX/12 und XX/15**



KATASTERANGABEN:

Gemarkung:	Charlottenburg
Flur:	XX
Flurstück:	XX/10, XX/11 (Wohnanlage) XX/12 und XX/15 (im Alleineigentum der Auftraggeberin)
Aktenzeichen:	001-2002
Ausfertigung Nr.:	1

Dieses Gutachten enthält 54 einseitig beschriebene Seiten und 15 Anlagen mit 61 Blatt, insgesamt 115 Seiten.
Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

<u>Aufgabenstellung</u>	4
<u>1</u> <u>Allgemeine Angaben</u>	5
<u>2</u> <u>Grundlagen</u>	5
<u>3</u> <u>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</u>	7
<u>4</u> <u>Lagebeschreibung</u>	8
<u>4.1</u> <u>LAGE - REGIONAL</u>	8
<u>4.2</u> <u>LAGE – ÖRTLICH</u>	8
<u>5</u> <u>Zustandsmerkmale</u>	11
<u>5.1</u> <u>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</u>	11
5.1.1 <u>Privatrechtliche Situation</u>	11
5.1.2 <u>Öffentlich rechtliche Situation</u>	15
<u>5.2</u> <u>TATSÄCHLICHE VERHÄLTNISSE UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT</u>	18
5.2.1 <u>Gestalt und Form</u>	18
5.2.2 <u>Bodenbeschaffenheit</u>	18
5.2.3 <u>Altlasten</u>	18
5.2.4 <u>Immissionen</u>	19
5.2.5 <u>Erschließung</u>	19
5.2.6 <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	20
5.2.7 <u>Bauliche Anlagen</u>	21
5.2.8 <u>Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse</u>	28
<u>6</u> <u>Verkehrswertermittlung</u>	31
<u>6.1</u> <u>ALLGEMEINES</u>	31
<u>6.2</u> <u>AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS</u>	32
6.2.1 <u>Allgemeines</u>	32
6.2.2 <u>Auswahl</u>	33
<u>6.3</u> <u>VERGLEICHSWERTERMITTLUNG</u>	34
<u>6.4</u> <u>VERGLEICHSWERTERMITTLUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES</u> <u>WOHNWERTES</u>	39
6.4.1 <u>Vergleichswert aus dem Bericht über den Berliner</u> <u>Grundstücksmarkt 2001</u>	39
6.4.2 <u>Wohnwertermittlung</u>	40
<u>6.5</u> <u>BODENWERTERMITTLUNG</u>	42
<u>6.6</u> <u>BERÜCKSICHTIGUNG SONSTIGER WERTBEEINFLUSSENDER UMSTÄNDE</u>	44
6.6.1 <u>Rechte und Belastungen aus dem Grundbuch</u>	44
6.6.2 <u>Denkmalschutz</u>	45
6.6.3 <u>Baumängel und Bauschäden</u>	46
6.6.4 <u>Zusammenstellung der Zu- und Abschläge</u>	48
<u>6.7</u> <u>VERKEHRSWERT</u>	49
<u>7</u> <u>Haftungsausschluss</u>	51
<u>8</u> <u>Erklärung des Sachverständigen</u>	51

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BMBau	Bundesministerium für Bau- und Wohnungswesen
BMZ	Baumassenzahl
BRW	Bodenrichtwert
B-Plan	Bebauungsplan
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. . F.	in der Fassung
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
KG	Kellergeschoss
NN	Normal-Null
OG	Obergeschoss
QG	Quergebäude
SF	Seitenflügel
VH	Vorderhaus
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung

Aufgabenstellung

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141) sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98) und die Wertermittlungsrichtlinien 1996 (WertR 96) wird nachfolgendes

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für ein 125,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 12345 Berlin Charlottenburg, Luftstraße 999 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der als Reihenendhaus errichteten Eigentumswohnung nebst Außenterrasse und Miteigentumsanteil an einer Gemeinschaftsgarage, sowie einer zusätzlich als Gartenfläche genutzten Grundstücksfläche im Alleineigentum, abgegeben.

Grundlage des Auftrags: schriftliche Auftragserteilung vom 27.10.2002 durch die Eigentümerin Frau Anne Tarif,
Zweck des Gutachtens: Vorbereitung für Verkaufsverhandlungen
Wertermittlungstichtag: 01. November 2002

Zur Vorbereitung des Gutachtens wurde am Samstag, den 02. November 2002 eine örtliche Besichtigung des Objektes durchgeführt. Hierbei wurde das Bewertungsobjekt durch den Unterzeichnenden Herrn Dipl.- Ing.(FH) Burghardt Kothe sowie Frau Dipl.-Ing. (FH) Claudia Heinze besichtigt. Die derzeitigen Mieter Herr Kunibert Luftig und Frau Luftig waren bei diesem Termin ebenfalls anwesend.

Das beiliegende Bildmaterial wurde bei dieser Besichtigung gefertigt.

Anzumerken ist, dass

- auftragsgemäß lediglich Kontrollmessungen hinsichtlich der Angaben der Auftraggeberin über Nutzflächen und Wohnflächen durchgeführt wurden. Die Auftraggeberin verzichtet ausdrücklich auf ein erneutes Aufmass und besteht darauf, dass die notwendigen Berechnungen der Erträge und Flächen auf ihren Angaben zu beruhen haben (s. Anlage 8).
- für die Übereinstimmung der Grundstücksfläche lt. Liegenschaftsbuch sowie für Angaben der Eigentümerin und von Dritten kann keine Gewähr übernommen werden.
- von normalem Baugrund ausgegangen wird, der frei von Kontaminationen ist¹.
- auftragsgemäß ist, im Rahmen der Wertermittlung, die Wohnung als bezugsfrei anzusehen.

¹ nach Angaben des zuständigen Umweltamtes liegen auf dem Grundstück keine Altlasten vor

1 Allgemeine Angaben

Objekt : Eigentumswohnung nebst unbebauter Flächen
Straße : Luftstraße 999 a
Ort : 12345 Berlin - Charlottenburg
Auftraggeberin : Anne Tarif
Eigentümerin : Anne Tarif

2 Grundlagen

Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)²
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)³
- Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98)⁴
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR'96)⁵
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)⁶
- Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz – DSchG Bln) v. 24. April 1995⁷
- Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 28. Februar 1985⁸

Herangezogene Unterlagen und Erkundigungen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 vom 21.04.1993 (verglichen und ergänzt am 01.11.2002), siehe Anlage 3
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALB) vom 01.11.2002, siehe Anlage 4
- Bodenrichtwertauskünfte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Stichtag: 01.01.2002, siehe Anlage 9
- Auskünfte des Grundbuchamtes in der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Schöneberg II in 12203 Berlin- Lichterfelde-West, siehe Anlage 5 + 6
- Auskünfte des Amtes für Öffentliches Bauen, Fachbereich Stadtplanung – Bauberatung, im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf (Frau von Stern, Frau Kulczak bzw. Herr Müller, Herr Böker, Tel.: 9029-14123)
- Auskünfte des Umweltamtes im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf (Frau Sponholz, Tel.: 9029-14533)
- Auskünfte des Amtes für Öffentliches Bauen, Fachbereich Verwaltung (Erschließungsbeiträge) - im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf (Herr Heinze, Tel.: 9029-14233), siehe Anlage 11
- Auskünfte des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes, - Baulastenverzeichnis – im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf (Frau Linemann, Tel.: 9029- 16012), siehe Anlage 10

² siehe Quellen- und Literaturverzeichnis

³ ebenda

⁴ ebenda

⁵ ebenda

⁶ ebenda

⁷ veröffentlicht im GVBl. S. 274, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.05.1999 (GVBl. S. 178)

⁸ in der Neufassung vom 01. Januar 1996 (GVBl. S. 29)

- Auskünfte des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes, - Bauarchiv – im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf (Frau Linemann, Tel.: 9029-16012),
- Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf (Herr Roik, Tel.: 9029-14155),
- Lageplan Maßstab 1:200, siehe Anlage 8
- Grundrisszeichnungen und Schnitte, siehe Anlage 8
- Anonymisierte Auskünfte aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von Berlin, siehe Anlage 12

Tag der Ortsbesichtigung: 02. November 2002

Teilnehmer am Ortstermin: Mieter: Herr Kunibert Luftig und Frau Luftig;
Sachverständiger und Frau Claudia Heinze

3 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bezeichnung	Angaben
PLZ:	14055
Ort:	Berlin - Charlottenburg
Straße:	Luftstraße 999 a
Gemarkung:	Charlottenburg
Flur:	XX
Flurstücke:	XX/10, XX/11, XX/12 und XX/15
Wertermittlungsstichtag:	01. November 2002
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche; Miteigentumsanteil am Grundstück (Flurstücke: XX/10 und XX/11 verbunden mit Sondereigentum (Eigentumswohnung als Reihenendhaus [unterstellt: bezugsfrei], und Miteigentum an Gemeinschaftsgarage; Garten (Flurstücke XX/12 und XX/15 als Alleineigentum),
Gesamtfläche des Grundstücks der Wohnanlage:	6.331 m ²
Fläche des als Garten genutzten Grundstückes im Alleineigentum:	233 m ₂
Wohnfläche des Einfamilienhauses Luftstr. 999 a (Sondereigentum)	112 m ₂
Vorläufiger Vergleichswert des Miteigentumsanteils incl. Sondereigentum:	380.000,-€
Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	-50.000,-€
Verkehrswert des Miteigentumsanteils incl. Sondereigentum:	330.000,-€
Bodenwert des als Gartenfläche genutzten Grundstückes im Alleineigentum	23.000,-€
Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	-1.000,-€
Verkehrswert des als Garten genutzten Grundstückes im Alleineigentum:	22.000,-€
<u>Vergleichsdaten zum Miteigentumsanteil incl. Sondereigentum:</u>	
Verkehrswert /m ₂ Wohnfläche:	2.946,-€/m ₂

Tabelle 1 Wertermittlungsergebnisse

4 Lagebeschreibung

4.1 Lage - regional

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, im Ortsteil Charlottenburg.

Der Ortsteil Charlottenburg ist mit ca. 177.000 Einwohnern für Berliner Verhältnisse durchschnittlich dicht besiedelt.

Der Kernbereich von Charlottenburg bildet den wichtigsten Teil der „City West“. Kennzeichnend hierfür sind die Freizeit- und Shopping-Paradiese an der Tauenzienstraße, am Kurfürstendamm und seinen Nebenstraßen und in der Wilmersdorfer Straße.

Zugleich ist Charlottenburg mit der Technischen Universität, dem Heinrich-Hertz-Institut, der Fraunhofer-Gesellschaft und dem Produktionstechnischem Zentrum am Spreebogen ein hervorragender Standort von Wissenschaft und Forschung. Einige Wohnanlagen gehören zu den nobelsten und teuersten der Stadt.

Eine große Anzahl von Kinos zahlreichen Restaurants und Kneipen, die Deutsche Oper, mehrere Theater und Museen kennzeichnen die Urbanität dieses Teiles der Stadt.

Die City (West) ist ca. 8 km, das historische Stadtzentrum von Berlin ca. 12 km und das Autobahndreieck „Funkturn“, als Zugang zur Stadtautobahn die A 115 / A 100, ist ca. 5 km entfernt. Über die Stadtautobahn besteht Anschluss in alle Gegenden Deutschlands und die Anbindung an den ca. 10 km entfernten Flughafen Tegel.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist das Bewertungsgrundstück über zwei Buslinien direkt mit verschiedenen Bahnhöfen des S- und U-Bahnnetzes, mit dem Regional- und Fernbahnhof Zoologischer Garten (Fahrzeit ca. 20 Minuten) sowie mit den Hauptgeschäftszentren der City (West) verbunden. Der S-Bahnhof Pichelsberg liegt ca. 800 m entfernt und ist somit noch fußläufig erreichbar.

4.2 Lage – örtlich

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Charlottenburg, auf der südlichen Seite der Luftstraße. Die Straßen zu beiden Seiten der verkehrsreichen Luftstraße (Bundesstraße B2 und B5, Ost-West-Achse durch Berlin) sind reine Wohngegend. Insbesondere die südlich der Luftstraße gelegenen Wohnbereiche zählen zu den nobelsten Gegenden, die Berlin zu bieten hat. Die Wohngegend im Bereich des Bewertungsobjektes ist als bevorzugte gute bis sehr gute Lage zu bezeichnen. Die unmittelbare Nähe

zum Grunewald und zum Grünensee (Havel) mit direktem Zugang zum Wannsee als eines der beliebtesten Berliner Naherholungsgebiete und die zugleich gute Erreichbarkeit der City (West) kennzeichnen die gute bis sehr gute Wohnlage. Die Lärm- und Luftimmissionen, die durch den starken Verkehr auf der Luftstraße verursacht werden, beeinträchtigen jedoch den ansonsten sehr hohen Wohnwert des Bewertungsobjektes.

Charakteristisch für die städtebauliche Struktur des näheren Wohnumfeldes sind überwiegend, die in offener Bauweise errichteten ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäuser aus der Zeit zwischen 1920 bis 1980. Dazwischen sind vereinzelte repräsentative Villen sowie vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser (die teilweise in der Rechtsform des Wohneigentums in der Zeit nach 1990 errichtet wurden) anzutreffen.

Auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Seite der Luftstraße dominieren Mietwohnquartiere in Blockbauweise, teilweise in Hochhäusern (Hochhauskomplex: Würzburger Allee), aus der Zeit zwischen 1970 und 1990. Hier (ca. 5 Gehminuten entfernt) befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Post, Apotheke, Frisör) sowie einzelne gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen (Sauna, Kegelbahn, Bad). In dem nahe gelegenen „Roten Viereck“ befindet sich eine Kirche, eine Kindertagesstätte sowie ein Kinderheim. Weitere Freizeiteinrichtungen, wie Tennisplätze, Schwimmbad, Sauna, Fitnesscenter und ein Clubrestaurant sind in der etwa 10 Gehminuten entfernten Glockenturmstraße anzutreffen. Die Grundschule „Charles-Dickens-Schule“ ist ca. 15 Gehminuten (an der Luftstraße) und die Herderschule (Gymnasium) ca. 20 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt (am S-Bahnhof Luftstraße). Östlich der Straße „Am Dorfwald“ befindet sich das Gelände des Britischen Militärfriedhofes.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in einer Wohnanlage unweit der Grünenseebrücke zwischen der zweispurigen asphaltierten Straße „Am Dorfwald“ (östliche Begrenzung) und der sechsspurigen (durch begrünte Mittelstreifen abgetrennte Fahrbahnen) asphaltierten Luftstraße (nördliche Begrenzung). Die Luftstraße ist zusätzlich mit jeweils zweispurigen Fahrbahnen für den Anliegerverkehr sowie Radwegen in jede Fahrtrichtung ausgestattet. Die mit Kleinpflaster befestigten Gehwege sind mit Laubbäumen gesäumt. Das Nachbargrundstück an der Südseite ist mit einem überwiegend fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Eigentumswohnungen) in offener Bauweise bebaut. Die rückwärtig gelegenen öffentlich zugänglichen, landeseigenen Waldgrundstücke (in Richtung Süden und Westen, zum Grünensee hin) sind überwiegend unbebaut und werden als Naherholungsgebiet sowie als Grundwasserschutzgebiet genutzt.

Im Gegensatz zur äußerst verkehrsreichen Luftstraße entspricht das Verkehrsaufkommen in der verkehrsberuhigten Straße „Am Dorfwald“ dem

einer ruhigen Anliegerstraße. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind entlang der Straße „Am Dorfwald“ in ausreichendem Maße vorhanden. Für die Anwohner der Wohnanlage befindet sich auf dem Grundstück eine Gemeinschaftsgaragenanlage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinie 149 (Luftstraße/Nennhauser Damm – S+U-Zool. Garten DB) bzw. N49 (Staaken/Heidebergplan - S+U-Zool. Garten DB), deren Haltestellen direkt am Bewertungsobjekt liegen. Der nahegelegene S-Bahnhof Luftstraße ist somit in 6 Fahrtminuten und der U-Bahnhof Theodor-Heuss-Platz in 9 Fahrtminuten erreichbar. Hier befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittleren Bedarf. Über den fußläufig in ca. 7-10 Minuten erreichbaren S-Bahnhof Pichelsberg (S9: Spandau - Flughafen Berlin-Schönefeld; S75: Spandau - Wartenberg) ist die City (West) in ca. 10 bis 15 Minuten und die Altstadt von Spandau in ca. 5 bis 10 Minuten erreichbar.

Die Straße „Am Dorfwald“ ist von Laubbäumen gesäumt, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Insgesamt wird die Qualität der stadträumlichen Wohnlage aufgrund des sehr gepflegten Wohnumfeldes, der relativ ruhigen Lage (mit Ausnahme der Lärmimmissionen durch die Luftstrasse), des hohen Grünanteils, der nahen Wasserlage und der somit ausgezeichneten Naherholungsmöglichkeiten sowie der insgesamt günstigen Verkehrsanbindungen für das Bewertungsobjekt als gut bis sehr gut eingeschätzt.

5 Zustandsmerkmale

5.1 Rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Privatrechtliche Situation

Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster und das Grundbuch eingesehen. Für die Eigentümerin der Bewertungseinheit:

Tarif, Anne, geb. Miessner, 22.04.1931

Kartaus 7,
55131 Mainz

ist:

1. ein Miteigentumsanteil (125,00/1000) verbunden mit dem Sondereigentum am Gebäude gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (Auszug vom 01.11.2002) registriert:

Gemarkung: Charlottenburg
Flur: XX
Flurstücke: XX/10 und XX/11
Flurkartenblatt: 12345
Lage: Luftstraße 993, 993 A, 993 B, 993 C, 999, 999 A, 999 B, 999 a
Grundbuch: Band 999 (Luftstraße), Blatt 999
Nutzung: Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum (vergleiche Grundbuch)
Fläche: XX/10: 125 m₂; XX/11: 6.206 m₂; gesamt: 6.331 m₂

2. Eigentum gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (Auszug vom 01.11.2002) registriert:

Gemarkung: Charlottenburg
Flur: XX
Flurstücke: XX/12 und XX/15
Flurkartenblatt: 12345
Lage: Luftstraße 993, 993 A, 993 B, 993 C, 999, 999 A, 999 B, 999 a
Grundbuch: Band 999 (Luftstraße), Blatt XXXX
Nutzung: Gebäude- und Freifläche
Fläche: XX/12: 125 m₂; XX/15: 108 m₂; gesamt: 233 m₂

Die o.g. Angaben wurden anhand aktueller Grundbuchauszüge vom 15.11.2002 des Amtsgerichtes Schöneberg II (Wohnungsgrundbuch von Berlin-Luftstraße, Band 999, Blatt 999; sowie Grundbuch von Berlin-Luftstraße, Band 999, Blatt

XXXX) geprüft. Die Daten des Liegenschaftskatasters stimmen mit den Angaben des Grundbuches überein.

Wohnanlage

Das Grundstück Luftstraße 993, 993 A, 993 B, 993 C, 999, 999 A, 999 B, 999 a ist im Liegenschaftskataster unter der Gemarkung Charlottenburg, Flur XX, Flurstück XX/10, XX/11 mit einer Fläche von insgesamt 6.331 m₂ nachgewiesen.

Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum – eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Luftstraße, Band 999, Blatt 999 – besteht aus einem 125 / 1.000stel-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Luftstraße 993, 993 A, 993 B, 993 C, 999, 999 A, 999 B, 999 a. Es ist verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einfamilienhaus lfd. Nr. 5. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Begründung des Wohnungseigentums

Am 01.08.1955 bescheinigte das Baupolizeiamt von Charlottenburg die Abgeschlossenheit gemäß § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetz⁹ der im Aufteilungsplan mit den Nummern 1 bis 8 bezeichneten Einfamilien-Wohnhäuser. Die grundbuchliche Eintragung erfolgte am 28.06.1956 auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 09.02.1956.

In Abteilung II des Grundbuches sind darüber hinaus nachfolgende Eintragungen registriert:

Lasten und Beschränkungen

gemäß Abteilung II des Wohnungsgrundbuches Band 999 Blatt 999 (detaillierte Angaben, siehe Anlage 4):

laufende Nummer der Eintragungen:

1.

Nr. 1: Grunddienstbarkeit eingetragen am 12.04.1911, Bewilligung vom 13.02.1911 sowie Nachtrag vom 30.03.1911.

Nr. 4: Grunddienstbarkeit eingetragen am 26.07.1911, Bewilligung vom 29.06./22.07.1911.

Nr. 5: Grunddienstbarkeit eingetragen am 26.07.1911, Bewilligung vom 29.06./22.07.1911.

Nr. 6: Grunddienstbarkeit eingetragen am 26.07.1911, Bewilligung vom 29.06./22.07.1911.

⁹ siehe Quellen- und Literaturverzeichnis

Nr. 7: Grunddienstbarkeit eingetragen am 26.07.1911, Bewilligung vom 29.06./22.07.1911.

Nr. 8: wegen Fristablauf erloschen.

Nr. 13: Grunddienstbarkeit eingetragen am 02.06.1914, Bewilligung vom 19./26.05.1914.

Die zuvor genannten Eintragungen sind über das Blatt 796 des Grundbuchs von Berlin-Luftstraße zur Mithaft hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 827 bis 830, 832 bis 834) am 28.06.1956 übertragen worden.

2. Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) eingetragen am 14.09.1923, Bewilligung vom 22.05.1923, übertragen von Blatt 796 hierher (wie zuvor) am 28.06.1956.
3. Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Berlin-Luftstraße Blatt 280 eingetragenen Grundstücks bestehend in der Benutzung und Unterhaltung der über das Grundstück führenden Entwässerungsleitung. Ingetragen am 03.03.1956, Bewilligung vom 04.02.1956, übertragen von Blatt 796 hierher (wie zuvor) am 28.06.1956.
4. Wohnungsrecht für Annegret Mäuschen geb. Christians, Berlin, geb. 01.02.1906. Löschar bei Todesnachweis. Ingetragen am 05.03.1987, Bewilligung am 01.12.1986; (nach Auskunft der Eigentümerin ist Frau Annegret Mäuschen verstorben).

Anmerkung zu den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches Band 999 Blatt 999:

Zu den unter lfd. Nr. 1 bis 3 genannten Eintragungen wurden umfangreiche Nachforschungen im Grundbuch der belasteten und begünstigten Grundstücke getätigt. Jedoch war aus den bisher eingesehenen Unterlagen (Grundbuch bzw. Grundakten) ein möglicher wertbeeinflussender Vor- bzw. Nachteil für das Bewertungsobjekt nicht nachvollziehbar. Auftragsgemäß wurde von weiteren Nachforschungen abgesehen. Für die Verkehrswertermittlung soll entsprechend der Absprache mit der Auftraggeberin, anlehnend an die im § 3 des Schenkungsvertrages (mit Bestellung eines lebenslangen Wohnungsrechts) vom 01.12.1986 des Notars Dr. Joachim Fuhrmann, dargelegte Feststellung, davon ausgegangen werden, dass die in Abt. II des o.g. Grundbuches unter lfd. Nr. 1, 2 und 3 eingetragenen Grunddienstbarkeiten als nicht wertmindernd anzusehen sind.

Lasten und Beschränkungen

gemäß Abteilung II des Grundbuches Band 999 Blatt XXXX (detaillierte Angaben, siehe Anlage 4):

laufende Nummer der Eintragungen:

1.

Nr. 8: wegen Fristablauf erloschen.

Die zuvor genannte Eintragung ist von Blatt 280 dieses Grundbuches hierher am 16.02.1966 übertragen worden.

2. Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) eingetragen am 14.09.1923, Bewilligung vom 22.05.1923, ist von Blatt 280 dieses Grundbuchs hierher am 16.02.1966 übertragen worden.
3. Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Berlin-Luftstraße Blatt 796 eingetragenen Grundstücks bestehend in der Benutzung und Unterhaltung der über das Grundstück führenden Entwässerungsleitung. Eingetragen am 03.03.1956, Bewilligung vom 04.02.1956, ist von Blatt 280 dieses Grundbuchs hierher am 16.02.1966 übertragen worden.

Anmerkung zu den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches Band 999 Blatt XXXX:

Zu den unter lfd. Nr. 1 bis 3 genannten Eintragungen wurden umfangreiche Nachforschungen im Grundbuch der belasteten und begünstigten Grundstücke getätigt. Jedoch war aus den bisher eingesehenen Unterlagen (Grundbuch bzw. Grundakten) ein möglicher wertbeeinflussender Vor- bzw. Nachteil für das Bewertungsobjekt nicht nachvollziehbar. Auftragsgemäß wurde von weiteren Nachforschungen abgesehen. Für die Verkehrswertermittlung soll entsprechend der Absprache mit der Auftraggeberin, anlehnend an die im § 3 des Schenkungsvertrages (mit Bestellung eines lebenslangen Wohnungsrechts) vom 01.12.1986 des Notars Dr. Joachim Fuhrmann, dargelegte Feststellung, davon ausgegangen werden, dass die in Abt. II des o.g. Grundbuches unter lfd. Nr. 1, 2 und 3 eingetragenen Grunddienstbarkeiten als nicht wertmindernd anzusehen sind.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Auszüge aus dem Gemeinschaftervertrag vom 08. November 1955

Regelung über das *Miteigentum* und das *Sondereigentum* der Wohnanlage „Am Dorfwald“:

Sondereigentum (§ 3): Gegenstand sind die einzelnen Einfamilienhäuser einschließlich der jeweils auf ihrer Rückseite liegenden gepflasterten Terrassen.

Miteigentum: im Miteigentum aller Gemeinschaftler stehen alle mit Ausnahme der Einfamilienhäuser nicht genannten Teile der Wohnanlage, und zwar im Verhältnis der genannten Miteigentumsanteile (125/1000). Zu diesen Teilen gehören insbesondere der Grund und Boden, Zaunanlage, gärtnerische Anlagen und Wege und sämtliche Installationsleitungen von der Straße bis zu deren Einführung in die jeweiligen Häuser.

Gebrauchsrechte: Jeder Gemeinschaftler hat das Recht ein an sein Haus anschließendes etwa 110 m² großes Stück der gemeinsamen Gartenfläche ausschließlich für seine privaten Zwecke zu nutzen.

Nutzungsrecht: für einen abgetrennten Teil der Gemeinschaftsgarage

Die Verbindung des *Sondereigentums* mit dem *Miteigentumsanteil* ist untrennbar.

Nach Aussagen der Auftraggeberin sind keine weiteren privatrechtlichen oder sonstigen Vereinbarungen vorhanden. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen dazu angestellt.

5.1.2 Öffentlich rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Abl. S. 4367), zuletzt geändert am 28. Juni 2001 (Abl. S. 3115) stellt das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes als reine Wohnbaufläche vom Typ W4 dar. Der Wohnbaufläche vom Typ W4 sind folgende Strukturmerkmale zugeordnet:

- GFZ bis 0,4;
- Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser;
- offene Bauweise;
- ein bis zwei Geschosse.

Darstellung in verbindlichen Bauleitplänen:

Nach Auskunft des Amtes für Öffentliches Bauen, Fachbereich Stadtplanung – Bauberatung, im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, sind die Fluchtlinien im Bereich des Bewertungsgrundstückes durch den Polizeipräsidenten von Berlin förmlich festgesetzt und am 07. Juni 1934 genehmigt worden. Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der straßenseitigen Eigentumsgrenze, so dass Straßenland nicht mehr abzutreten ist. Die Baufluchtlinien sind entlang der Straße Am Dorfwald 8,00 m zurückgesetzt, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (westlich) 10,00 m bzw. im südwestlichen Bereich 5,00 m zurückgesetzt. Entlang der Luftstraße verläuft die Baufluchtlinie 8,00 m von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt (siehe Anlage 8).

Straßenbreite (Am Dorfwald):	17,00 m
Straßenbreite (Luftstraße):	50,00 m

Nach dem Baunutzungsplan i. d. F. vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S.742) liegt das Grundstück im „Reinen Wohngebiet“ (WE) der Baustufe II/1. Dies entspricht einer zulässigen Geschossflächenzahl -GFZ- von 0,2, einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,1. Zulässig ist die offene Bauweise bei einer maximalen Bebauungstiefe von 20 m gemessen von der Baufluchtlinie. Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin i. d. F. vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom Juni 1960 (BGBl. I S. 341 /GVBl. S. 665) für Baugebietsausweisungen als qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs.1 BauGB weiter.

Für die südwestlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Grundstücke wurde am 10.01.1992 der Bebauungsplan VII-197 aufgestellt, jedoch ist dieser bis heute nicht förmlich festgesetzt. Die Aufstellungsgründe wurden (nach Auskunft von Frau von Stern) durch die Realität überholt, deshalb wird von einer Weiterverfolgung des B-Plan Verfahrens abgesehen.

Umlegungsverfahren, Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsverfahren und sonstige Planungsverfahren:

Nach Aussagen des Bauordnungsamtes sind keine der o.g. Planverfahren eingeleitet.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GFZ von 0,2 bei einer GRZ von 0,1) ist, wie unter Punkt 5.2.6 ausgewiesen, tatsächlich mit einer GFZ von 0,21 bei einer GRZ von 0,20 leicht überschritten. Die vorhandene Bebauung liegt teilweise außerhalb der zulässigen Bebauungstiefe.

Für vorhandene bauliche Anlagen besteht Bestandsschutz auf Grundlage des im Artikel 14 GG verankerten Eigentumsrechtes und der ergangenen Rechtsprechung (BGH NvWZ 186/245).

Die Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes ist als erschlossenes Bauland einzustufen¹⁰.

Die unbebaute Fläche (Flurstücke XX/12 und XX/15) ist bauplanungsrechtlich als nicht erschlossenes Bauland einzustufen (Erschließung ist nur über die Wohnanlage gegeben). Jedoch ist eine selbständige Bebauung auf dieser Fläche wegen der Größe, Form, Lage sowie der Denkmaleigenschaft der angrenzenden Wohnanlage gegenwärtig nicht möglich und zukünftig kaum denkbar.

Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

In dem beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf geführten Baulastenverzeichnis sind für das Grundstück Luftstraße 999 a keine Eintragungen im Sinne § 73 der Bauordnung von Berlin (BauOBln); siehe Anlage 10.

Denkmalschutz:

In der bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf geführten Denkmalschutzliste sind für das Grundstück Luftstraße 993 bis 999 a nachfolgende Eintragungen verzeichnet:

Das o.g. Grundstück bildet einen Denkmalbereich (Gesamtanlage) und ist im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchGBln) vom 24.04.1995

¹⁰ vgl. § 4 Abs. 4 WertV 98

(GVBl. S. 274 ff.), geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 178, 181) sowie nachrichtlich in dem Öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste)¹¹ unter der Nummer: XXXXXXXX eingetragen.

Denkmalbereiche (Gesamtanlage) sind Mehrheiten baulicher Anlagen, die durch einen inneren Funktionszusammenhang gekennzeichnet sind und in der Regel aus konzeptionell in einem Zug geplanten und errichteten (Einzel) Denkmalen bestehen. Zu Gesamtanlagen zählen beispielsweise Siedlungen, Wohnanlagen oder Schulkomplexe.

Geschichtliche Bedeutung der Wohnanlage

Ausdruck und Zeugnis des Aufbauwillens in Berlin nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Wohnanlage dokumentiert die Suche nach neuen besseren Wohnformen im Vergleich zum üblichen Geschosswohnungsbau der 50er Jahr.

Wissenschaftliche Bedeutung der Wohnanlage

Gemeinsam mit weiteren Bauten in Charlottenburg und Spandau dokumentiert sie die Bemühungen des Architekten Norman XXXXX um eine Verbesserung des Gebrauchswertes von Wohnungen.

Künstlerische Bedeutung der Wohnanlage

Als Gesamtanlage und in den einzelnen Häusern wird innen und außen ein differenziertes Wohnen angeboten. Die „Split-Level-Lösung“ und die fließende Raumbildung im Inneren sowie die sorgfältig abgeschirmten Vorhöfe bzw. Gartenhöfe bieten dafür die Grundlage. Die Gliederung und Fassaden des Baukörpers erzeugen den Eindruck des Leichten und Heiteren. Die höhere Qualität des differenzierten Wohnens teilt sich durch die Gestaltung der Anlage mit.

Städtebauliche Bedeutung der Wohnanlage

Die lockere und durchgrünte Bauweise prägt den Charakter der Straße Am Dorfwald als Standort bedeutender Einzelwohnhäuser gemeinsam mit weiteren Wohnhäusern der 20er Jahre.

Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit

Insbesondere die künstlerische Bedeutung der Reihenhaussiedlung begründet in Verbindung mit der geschichtlichen Bedeutung das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit. Darüber hinaus ist ein großer Kreis von Sachverständigen von der Bedeutung und dem Denkmalwert der Anlage überzeugt.

¹¹ ABl. Nr. 29 v. 14.06.2001 S. 2261, bzw. www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmalliste, Stand 15. Mai 2001

5.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

5.2.1 Gestalt und Form

Das unregelmäßig geschnittene Eckgrundstück (Wohnanlage) hat eine Fläche von 6.331 m² bei einer Straßenfrontlänge zur „Luftstraße“ von ca. 105 m und zur Straße „Am Dorfwald“ von ca. 90 m bei einer mittleren Tiefe (von der Luftstraße aus) von ca. 60 m¹². In seiner Oberflächengestalt ist das Grundstück uneben (von Norden nach Süden um ca. 5 m ansteigend) und terrassenförmig (zu den Straßen abfallend) gestaltet.

Das als Garten genutzte Grundstück (Flurstücke XX/12 und XX/15) hat eine Fläche von 233 m² und ist ebenfalls unregelmäßig geschnitten (bei einer annähernd dreieckigen Form). Die der Wohnanlage direkt zugewandte Seite hat eine Länge von ca. 48 m und ist leicht gebogen. Der nordwestliche Schenkel hat eine Seitenlänge von ca. 30 m und der nordöstliche Schenkel hat eine Seitenlänge von ca. 25 m. Die Oberflächengestalt ist nahezu eben. Für eine selbständige Bebauung ist dieses Grundstück schon wegen seiner Form ungeeignet.

5.2.2 Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft des Umweltamtes im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 30 m über NN (der Flurabstand des Grundwassers beträgt mindestens 10 bis 20 m), während die Geländehöhe zwischen ca. 52 und 57 m über NN liegt.

Dem Gutachter liegt kein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten vor. Ausweislich der Baugrundkarte von Berlin¹³, wird tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von 0-2 m angetroffen.

Bodenuntersuchungen wurden nicht angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird von ungestörten, normal tragfähigem Baugrund und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen. (Diese Angaben ersetzen kein Baugrundgutachten).

5.2.3 Altlasten

Nach Angaben der Eigentümerin sowie des Umweltamtes im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf bestehen auf dem Grundstück Luftstr. 993 -999 a keine Altlasten.

¹² siehe Anlage 3

¹³ herausgegeben vom Senator für Bau- und Wohnungswesen von Berlin, 1991, Blatt 425

5.2.4 Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung waren über das ortsübliche Maß hinausgehende Immissionen (Verkehrslärm von der verkehrsreichen Luftstraße durch den Durchgangsverkehr) feststellbar. Durch die günstige Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Wohnanlage wird die durchaus vorhandene erhebliche Lärmbelastung gedämpft. In der Vegetationsperiode erfolgt durch üppigen Bewuchs (Laub- und Nadelholzbestand) auf der Anlage eine zusätzliche Dämpfung.

Nach Angaben der derzeitigen Mieter ist neben der Lärmbelastung auch eine Luftverschmutzung durch den Verkehr einhergehend. Diese Lärm- und Luftimmissionen wirken sich, auf die ansonsten sehr hohe Wohnqualität, eindeutig als wertmindernd aus und sind bei der Wertermittlung durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

5.2.5 Erschließung

Das Eckgrundstück liegt auf der südlichen Seite der Luftstraße sowie an der westlichen Seite der Straße „Am Dorfwald“. Beide Straßen sind voll ausgebaut und asphaltiert sowie mit beidseitigen, gepflasterten Gehwegen versehen. Die Luftstraße ist darüber hinaus mit beidseitig angelegten Radwegen ausgestattet. Die Straße „Am Dorfwald“ ist verkehrsberuhigt und überwiegend dem Anliegerverkehr vorbehalten. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Der Zugang zur Gemeinschaftsgarage der Wohnanlage erfolgt von der Straße „Am Dorfwald“. Für Fußgänger befindet sich jeweils ein Zugang an der Luftstraße und an der Straße „Am Dorfwald“.

Nach Auskunft des Amtes für Öffentliches Bauen, Fachbereich Verwaltung (Erschließungsbeiträge) - im Bezirksamt Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf sind die Straße „Am Dorfwald“ und die Luftstraße endgültig hergestellt im Sinne der §§ 127 BauGB und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EGB) vom 12. Juli 1995 (GVBl. S.444). Demnach fällt kein Erschließungsbeitrag mehr an, siehe Anlage 11.

Das Grundstück ist ortsüblich mit Trinkwasser, Schmutzwasser (Kanal), Erdgas, Elektroenergie und Telemedien erschlossen.

Die unbebaute Grundstücksfläche (Flurstücke XX/12 und XX/15) ist nur über die Wohnanlage erschlossen.

5.2.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

tatsächliche bauliche Nutzung

1956 mit zwei Ketten von jeweils 4 zweigeschossigen Reihenhäusern (Einfamilienhäusern), in der Rechtsform von Wohneigentum, in offener Bauweise erbaute Wohnanlage.

Grundstücksfläche

= 6.331 m_² (Wohnanlage)

= 233 m_² (unbebaut, als Garten genutzt)

bebaute Grundfläche nach § 19 BauNVO¹⁴

Gebäude (Luftstraße 999 a):		=	Rd. 73 m _²
Gebäude 1-8:	rd. 8 x 73 m _²	=	584 m _²
Gemeinschaftsgarage:	24,90 m x 5,75 m	=	Rd. 143 m _²
Gesamt		=	727 m _²

Garagenhof- und Wegefläche befestigt (geschätzt):			
Garagenhof:	25 m x 8 m	=	200 m _²
Wegeflächen:	+2 x 30 m x 1 m	=	60 m _²
	+1 x 50 m	=	50 m _²
Zugänge zu den Gebäuden:	+8 x 5 m x 1 m	=	40 m _²
Terrassen:	+8 x 4 m x 5 m	=	160 m _²
Hof- und Wegeflächen gesamt:		=	510 m _²
Bebaute Grundflächen Gesamt	727 m _² + 510 m _²	=	Rd. 1.240 m _²

Grundflächenzahl (realisiert)

$$GRZ^{15} = 1.240 \text{ m}_2 / 6.331 \text{ m}_2 = 0,20$$

Geschossfläche (realisiert) nach § 20 BauNVO¹⁶

Gebäude (Luftstraße 999 a):	EG:	=	72,81 m _²
	OG:	=	72,81 m _²
	(Windfang)	=	(8,42 m _²)
	GF ohne Windfang	=	Rd. 146 m _²

¹⁴ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

¹⁵ die GRZ (GFZ) gibt an, wie viel m_² Grundfläche (Geschossfläche) je m_² Grundstücksfläche bebaubar, bzw. bebaut sind.

¹⁶ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

Gebäude 1 - 8	8 x 146 m ₂	=	1.168 m ₂
Gemeinschaftsgarage:		=	143 m ₂
Geschossfläche Gesamt:		=	1.311 m ₂

Geschossflächenzahl (realisiert)

$$\text{GFZ} = 1.311 \text{ m}_2 / 6.331 \text{ m}_2 = \mathbf{0,21}$$

5.2.7 Bauliche Anlagen

(lt. Angaben der Eigentümerin und Erkenntnissen der Ortsbesichtigung)

Anmerkung:

Die Baubeschreibung gibt den augenscheinlich erkennbaren Gebäudezustand bei der Objektbesichtigung wieder.

Sie dient lediglich der Verkehrswertermittlung (Beschränkung auf die wesentlichen, langlebigen und wertbestimmenden Bauteile) und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen (bezüglich: Standsicherheit/ Baugrund, Schädlingsbefall, Schall- und Wärmeschutz, Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen u.ä.) sind nicht vorgenommen worden.

5.2.7.1 Wohnanlage

Das Grundstück wurde 1956 (Architekt: Dipl.-Ing. Norman XXXX) mit zwei Ketten von jeweils 4 zweigeschossigen sägezahnartig gestaffelten Reihenhäusern (Einfamilienhäusern), in der Rechtsform von Wohneigentum, in offener Bauweise bebaut. Die vollunterkellerten Reihenhäuser sind mit flach geneigtem und gestaffeltem Satteldach errichtet worden. Die zwei in Nord-Südrichtung orientierten Staffeln sind in einem gemeinschaftlichen Wohnpark, dem natürlichen Waldcharakter der Umgebung angepasst, angeordnet. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 8 Eigentumswohnungen und wird ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. Jedes Haus hat einen ungestörten Freisitz (mit Natursteinplatten befestigte Terrasse) im Südwestwinkel der versetzt angeordneten Reihenhäuser. Das von Norden nach Süden um ca. 5 m ansteigende Gelände ermöglichte eine „Split-Level“-Lösung. Im Grundriss ist dabei der Bereich Eingang/Küche/Treppe/Essbereich im Südteil des Erdgeschosses um ca. 50 cm höher angeordnet als der Nordteil des Erdgeschosses mit Wohn- und Arbeitsraum. Essbereich und Wohnraum gehen über eine Differenztreppe mit 2 bzw. 3 Stufen offen ineinander über, beide Bereiche öffnen sich nach Südwesten zum Garten, während sich Küche und Arbeitsraum nach Osten zum Eingangsbereich und Fußweg hin öffnen.

Die beiden Hausteilbereiche sind im Erdgeschoss nicht nur in der Höhe versetzt („Split-Level“), sondern auch in der Ebene stark gegeneinander verschoben, so

dass sich an der Eingangsseite ein kleiner Vorhof und an der Gartenseite ein größerer geschützter Gartenhof vor dem Ess- und Wohnbereich bildet.

Das Obergeschoss wird durch eine offene gewendelte zweiläufige Treppe im Innern des Reihenhauses erschlossen. Über der Küche befindet sich ein kleines Schlafzimmer und das Bad/WC, über dem Essbereich ein Kinderzimmer, über dem Wohnzimmer ein um 2 Stufen nach unten versetztes großes Schlafzimmer, über dem Arbeitszimmer ein weiteres Schlafzimmer nach Osten. Die beiden Reihenhauszeilen sind mit einem verstaffelten Satteldach gedeckt, welches auf der Gartenseite als Schleppdach ausgebildet ist.

Im Jahr 1957 wurde in die zur Luftstraße abfallende Böschung (Eckbereich Luftstraße / Am Dorfwald) eine Gemeinschaftsgarage mit 8 abgetrennten Boxen zur Unterstellung von Personenkraftwagen errichtet. Das leicht abfallende Pultdach wurde mit Erde abgedeckt und bepflanzt.

5.2.7.2 Reihenendhaus Luftstraße 999 a:

Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich sowie nach Angaben der Auftraggeberin, Frau Anne Tarif, zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung vermietet. Jedoch soll auftragsgemäß für die Bewertung zum Stichtag von einem bezugsfreien Zustand ausgegangen werden. Das Einfamilienhaus hat laut Angaben der Auftraggeberin (bzw. lt. Mietvertrag) eine Wohnfläche von 112 m². Das im Eigentum der Auftraggeberin befindliche Grundstück wird von den Mietern als zusätzliche Gartenfläche genutzt.

Baujahr:	1956
Brutto-Grundfläche (BGF) ¹⁷ :	200 m ² (s. Anlage 7, Blatt 2)
Wohnfläche ¹⁸ :	rd. 112 m ² je Gebäude (s. Anlage 7, Blatt 1)
Lichte Raumhöhen:	2,05 m (KG), zwischen 2,5 m und 2,7 m (EG) sowie 2,5 m (OG)
Geschosshöhen:	KG: rd. 2,25 m EG: rd. 2,75 m bzw. 2,95 m OG: rd. 2,2 m bis 2,5 m.
Anzahl der Geschosse:	KG (kein Vollgeschoss), EG, OG
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine (wegen Denkmalschutz und geltendem Baurecht)
Lage des Bewertungsobjekts innerhalb der Wohnanlage:	im südwestlichen Bereich der Wohnanlage; Objekt (Reihenendhaus) wird durch die vorstehenden Reihenhäuser gegen die verkehrsbedingten Lärmimmissionen von der Luftstraße relativ gut geschützt. Eine Lärmbelastung ist jedoch noch vorhanden.

¹⁷ nach DIN 277-1987

¹⁸ nach II.BV

5.2.7.2.1 Bauausführung

Konstruktionsart:	Massivbau (Ziegel im KG, Hohlblockmauerwerk im EG und OG), mit teilweise ca. 0,2 m hohem Sockel verputzt und gestrichen.
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Außenwände:	massives Mauerwerk verputzt, 0.24 m stark
Fassaden:	Glattputz gestrichen, Giebelbereich verkleidet mit Pappschindeln (besandete Oberfläche; nach Angaben der Mieter evtl. asbesthaltig).
Innenwände:	Hohlblockstein gemauert, teilweise 0,05 bis 0,12 m stark
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachform:	verstaffeltes Satteldach, zur Gartenseite als Schleppdach ausgebildet;
Dachrinnen / Fallrohre:	Zinkblech
Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dachabdeckung:	Well-Eternit-Platten, mit Wärmedämmung
Fenster:	tlw. isolierverglaste Leichtmetallfenster (auf der zur Terrasse gewandten Seite des Gebäudes, jeweils bis zum Fußboden reichend; ein feststehendes Teil und eine Tür) bzw. Kunststofffenster; tlw. Doppelfenster aus Holz, tlw. mit Rollläden, tlw. mit Jalousien.
Türen.	Überwiegend glatte einfache Türblätter in Holzzargen
Heizung:	zentrale Ölheizung im Keller (Baujahr 1991, Brenner: 24 kW, Öltank mit 3.960 l Fassungsvermögen), tlw. Gussheizkörper mit einfacher Regelung, tlw. Plattenheizkörper mit Thermostatregelung.
Warmwasserversorgung:	dezentral, tlw. von einem Gasdurchlauferhitzer im Keller bzw. durch Elektroboiler vor Ort.
Treppen:	<i>Hauseingangstreppe:</i> , 4 Trittstufen mit Natursteinbelag, ca. 1,2 m breit; parallel zur Treppe Stützmauer ca. 0,6 m hoch (seitliche Abgrenzung zum Nachbargebäude) <i>Kellerinnentreppe:</i> Holzkonstruktion mit Holztrittstufen, Zwischenpodest aus Holz. Handlauf aus Eisenrohr. <i>Innentreppe vom EG zum OG:</i> Vollbetonkonstruktion, viertelgewendelt, Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen mit textilem Belag verkleidet. Holzhandlauf <i>Kelleraußentreppe:</i> nicht vorhanden.

5.2.7.2.2 Ausstattung

Keller:

Bodenbeläge:	Betonestrich mit PVC-Belag
Wand- und Deckenflächen:	Ziegelmauerwerk, Wände: verputzt und gestrichen, Decken: Beton und gestrichen
Fenster:	einfach verglaste zweiflügelige Metallfenster; Belüftungsschacht im Vorratsraum;
Türen:	einfache Holzlattentüren
Elektroinstallation:	je Raum mind. 1 Lichtauslass, E-Leitungen auf Putz;
Sanitär:	im Waschraum einfaches Handwaschbecken, Fußbodenabfluss und Waschmaschinenanschluss;
Heizung:	1991 installierte Ölzentralheizung, Typ: STREBEL;
Warmwasserversorgung:	dezentral Gasdurchlauferhitzer im Keller

Erdgeschoss:

Bodenbeläge:	in WC und Küche Terrazzo, im Flur Steinfußboden, im Wohn- /Essbereich: Stäbchenparkett, im Wohn- /Arbeitsbereich: Natursteinplatten. Die obere Ebene (Wohn- /Essbereich: zur Terrasse orientiert) ist durch eine Treppe mit 3 Stufen bzw. Absatz (ca. 0,5 m hoch) von der unteren Ebene (Wohn-/Arbeitsbereich: zum Windfang / Wintergarten orientiert) räumlich getrennt.
Wand- und Deckenflächen:	tapeziert und gestrichen, im WC: Fliesen ca. 2,0 m hoch; in der Küche: Fliesenspiegel (ca. 0,6 m hoch);
Fenster:	in Küche und WC: PVC Isolierglasfenster, Fensterbank innen: Holz; Wohnbereich: tlw. Holzkastenfenster (doppelt verglast) tlw. Leichtmetall-Isolierglasfenster überwiegend mit Dreh-/Kippbeschlägen, tlw. bis zum Fußboden, mit Rollläden, tlw. mit Tür (zur Terrasse), Fensterbank tlw. Holz bzw. Marmorplatten, Fensterbänke außen: Naturstein;
Türen:	einfache glatte Holztüren (gestrichen) mit Holzzargen; Hauseingangstür im Flur: Holzfüllungstür mit feststehendem Fensterteil (einfach verglast);
Elektroinstallation:	je Raum mind. 1 Lichtauslass sowie 1-2 Steckdosen, unter Putz, jedoch zum Wertermittlungsstichtag tlw. in einem nicht mehr zeitgemäßen und den technischen Standards entsprechenden Zustand
Sanitär:	WC, Waschtisch, Keramik einfach weiß;

Heizung:	Ölzentralheizung, Wärmeabgabe durch Rippenheizkörper überwiegend mit einfachen Drehventilen (tlw. undicht) ohne Thermostat, tlw. erneuerte Plattenheizkörper mit Thermostat
Warmwasserversorgung:	durch Gasdurchlauferhitzer
Sonstiges:	Küchenausstattung (Mietereigentum); Holz-Einbauschränk unter der Treppe (ca. 1,1 m hoch, 0,25 m tief) und im Flur (0,9 m breit, 2,5 m hoch); vorhandener Kaminabzug im Wohn-/Arbeitsbereich, Kamin (Mietereigentum); Wechselsprech- und Klingelanlage, Fernseekabelanschluss.
Windfang / Wintergarten:	im Hauseingangsbereich (Südosten) 1999 renoviert bzw. erneuert. Leichtmetall-/Glaskonstruktion mit leicht geneigtem Pultdach (Drahtglas), Bodenbelag: Natursteinplatten, Glaseingangstür mit Leichtmetallrahmen.
<u>Obergeschoss:</u> Bodenbeläge:	im Bad: Fliesen, in den sonstigen Räumen: Holzlaminat-Fußboden. Der Schlaf-/Arbeitsbereich ist in zwei Ebenen gegliedert. Die obere Ebene (zur Terrasse orientiert) ist durch eine Treppe mit 2 Stufen bzw. Absatz (ca. 0,3 m hoch) von der unteren Ebene (zum Windfang / Wintergarten orientiert) räumlich getrennt.
Wand- und Deckenflächen:	tapeziert und gestrichen, im Bad: überwiegend Fliesen ca. 2,0 m hoch, tlw. tapeziert;
Fenster:	im Bad sowie im kl. Arbeitsraum (in Richtung: Südosten): Holzkastenfenster (doppelt verglast), tlw. mit innenliegender Jalousie, Fensterbank innen: Holz; im Schlaf-/Arbeitsbereich und Kinderzimmer (Wäscheraum) in Richtung: Nordwesten: Leichtmetall-Isolierglasfenster überwiegend mit Dreh-/Kippbeschlägen, tlw. bis zum Fußboden, tlw. doppelt verglaste Holzkastenfenster (dreiflügelig), tlw. mit Rollläden, Fensterbänke außen: Naturstein;
Türen:	einfache glatte Holztüren (gestrichen) mit Holzzargen;
Elektroinstallation:	je Raum mind. 1 Lichtauslass sowie 1-2 Steckdosen, überwiegend unter Putz, jedoch zum Wertermittlungsstichtag tlw. in einem nicht mehr zeitgemäßen und den technischen Standards entsprechenden Zustand

Sanitär:	WC, Waschtisch, Keramik einfach weiß, Duschkabine mit einfachen Armaturen;
Heizung:	Ölzentralheizung, Wärmeabgabe durch Rippenheizkörper überwiegend mit einfachen Drehventilen ohne Thermostat, tlw. erneuerte Plattenheizkörper mit Thermostat;
Sonstiges:	Holz-Einbauschränk im Flur
<u>Gemeinschaftsgarage:</u>	Nutzungsrecht für die zweite abgetrennte Box von links (Nr. 7) in der Gemeinschaftsgarage

5.2.7.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(Siehe Anlage 8: Grundrisszeichnungen und Schnitte)

Gebäude:

Kellergeschoss:	Heizungsraum mit Brenner und Öltank, Waschraum, Vorratsraum;
Erdgeschoss:	Windfang, Diele mit Treppe ins OG, WC, Küche, Wohn-/Arbeitsbereich, Wohn-/Essbereich;
OG:	Flur, Duschbad, Schlaf-/Arbeitsbereich, Arbeitsraum, Kinderzimmer (Wäscheräum).

5.2.7.3 Außenanlagen

Die parkartig (dem Waldcharakter der Umgebung angepasst) und gärtnerisch gestalteten Freianlagen befinden sich in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zahlreiche Laub- und Nadelgehölze, die größtenteils unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) fallen, sowie Ziersträucher und Rasenflächen. Die Erschließungswege sind mit Naturstein- bzw. mit Betonsteinplatten befestigt und mit Außenstandleuchten versehen. Die sich auf dem Gelände befindlichen Böschungen sind teilweise durch Natursteinstützmauern begrenzt.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes befindet sich die Gemeinschaftsgarage, mit insgesamt acht abgetrennten Boxen (durch zweiflügelige Holztore verschlossen), die zur alleinigen Nutzung jeweils einem Einfamilienhaus zugeordnet sind sowie der asphaltierte Garagenvorplatz. In diesem Bereich befindet sich zudem ein massiv errichteter Geräteschuppen und ein durch ca. 1,5 m hohe Stützmauern abgegrenzter Bereich für die Müllentsorgung.

Zur Luftstraße und zur Straße Am Dorfwald ist das Grundstück mit einem ca. 1,6 m hohen Maschendrahtzaun (über einem ca. 0,2 m hohen Mauersockel), der überwiegend durch eine ca. 2,2 m hohe Hecke begleitet wird, eingefriedet. Die Toreinfahrt zur Gemeinschaftsgarage und die Einganstore an den Erschließungswegen zum Grundstück werden von Mauerpfeilern (ca. 1,8 m hoch) flankiert. Die Tore sind aus Drahtgitterfeldern gefertigt. Die südliche und

die westliche Grundstücksgrenze ist ebenfalls durch Maschendrahtzaun (bis ca. 2,0 m hoch) eingefriedet, zusätzlich ist tlw. noch eine PVC-Sichtblende angebracht.

Das sich im Eigentum der Auftraggeberin befindliche Grundstück ist nicht gegen das Grundstück der Wohnanlage abgegrenzt. Die Einfriedung der Wohnanlage schließt dieses Grundstück mit ein. Durch die angrenzende Lage im südwestlichen Bereich der Wohnanlage ist die ausschließliche Nutzung durch die Bewohner des Wohnhauses Luftstraße 999 a gewährleistet und stellt somit eine erhebliche Aufwertung dieses Teiles der Wohnanlage dar. Andererseits ist eine Erschließung des sich im Eigentum der Auftraggeberin befindlichen Grundstücksteiles ausschließlich über die Wohnanlage möglich.

Die Gebäudeanschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Erdgas, Telekommunikation und Kabelanschluss liegen an.

5.2.7.4 Bauzustand und Sonstiges

Die Wohnanlage befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Bauschäden oder Baumängel wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Das Reihenendhaus Luftstraße 999 a befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem normalen bis befriedigenden Unterhaltungszustand. Im Einzelnen wurden nachfolgende Instandhaltungsrückstände bzw. bauliche Mängel festgestellt:

Fassade:	Verwitterungserscheinungen und teilweise Putzschäden am nördlichen Giebel; Risse im Sockel unterhalb des Terrassenfensters
Dach:	stark vermoostes Well-Eternit-Dach (asbesthaltig), Dachrinnen voller Laub, Dämmschicht aus Glaswolle instandsetzungsbedürftig
Fenster:	tlw. innen beschlagen (blind), tlw. eingeschränkt verschließbar, Dichtung der Terrassentür verschlissen, Fensterbank aus Marmor im Wohnbereich beschädigt
Außenjalousien/Rollläden:	tlw. nur eingeschränkt funktionstüchtig
WC/Bad im OG:	wurde 1999 modernisiert, Feuchtigkeitsschäden im WC und im Bad, tlw. Schimmelbildung, Duschtasse nicht horizontal eingebaut, Feuchtigkeitsschäden im Fußbodenbereich des angrenzenden Flures,
Keller:	Feuchtigkeitsschäden insbesondere in der Waschküche, Abwasserrohre sanierungsbedürftig,

Elektroanlage:	tlw. nicht mehr zeitgemäß und den technischen Standards entsprechend, nach Aussage der Mieter sind Steckdosen nicht geerdet
Heizung:	wurde 1991 modernisiert, Ventile tlw. undicht und nicht mehr zeitgemäß
Sonstiges:	Schimmelbildung i.d. Fensterecke bzw. Decke im Schlafbereich im OG

Sonstiges zur Eigentumswohnung:

Belichtung, und Besonnung:	auf grund der Ost/West-Orientierung und der großen Fensterflächen des Hauses gut
Grundrissgestaltung:	großzügig, zweckmäßig und zeitgemäß
Lärm- und Luftimmissionen:	durch Verkehr von der Luftstraße, wird jedoch wegen der günstigen Lage innerhalb der Anlage weitgehend abgefangen

5.2.8 Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

Die Wohnanlage ist nach Angaben der Auftraggeberin vollständig bewohnt. Die insgesamt 8 Reihenhäuser werden überwiegend selbst genutzt.

Das zu bewertende Reihenhendhaus ist seit 01.03.2000 befristet bis zum 01.10.2003 (Zeitmietvertrag gemäß § 564 c BGB) vermietet. Die derzeit gezahlte Miete (incl. Garagenstellplatz) beträgt 1.950,-DM/ Monat. In der Miete ist ein Vorschuss für nachfolgende Betriebskosten enthalten:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (insbesondere Grundsteuer)
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung der Gemeinschaftsfläche, allgemein Strom
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Umlageausfallwagnis gemäß § 25a Neubaumietenverordnung für die Betriebskosten einschl. Sammelheizung und Warmwasserversorgung
- Kosten für Kabelanschluss (Breitbandkabelnetz).

Nicht enthalten sind:

- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten für Heizöl
- Kosten für Fensterreinigung.

In der Miete enthalten ist darüber hinaus die Nutzung der zusätzlichen Gartenfläche von 230 m₂, die nicht Bestandteil der Wohnanlage ist.

Laut Auskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von Berlin betragen die ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze in sonstigen Lagen außerhalb des S-Bahnringes 70,- bis 120,-DM/Monat. Somit wird das im Mietvertrag vereinbarte Nutzungsentgelt in Höhe von 100,-DM/Monat für ortsüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Die **durchschnittlichen Betriebskostenpauschalen** für Wohngebäude (westliche Bezirke von Berlin, bezugsfertig 1956 – 1964, mit SH,+BD,+WC) betragen lt. GEWOS¹⁹ für das Jahr 2000: **3,15 DM/m₂ Wohnfläche**.

In den durchschnittlichen Betriebskostenpauschalen sind üblicherweise die Kosten für Wasserversorgung, Hausreinigung, Hauswart und die Kosten für die Betreibung der Heizungsanlage enthalten. Erfahrungsgemäß wird hierfür ein Abschlag von 50 % für angemessen gehalten. Damit ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende Ansatz für die monatliche Nettokaltmiete:

monatl. Miete gesamt:	mit Gartennutzung	1.950,-DM
monatl. Nutzungsentgelt Garage:	mit Gartennutzung	-100,-DM
monatl. Miete ohne Garage	mit Gartennutzung	1.850,-DM
monatl. Miete pro m ₂ WF (112 m ₂)	1.850,-DM/112 m ₂ =	16,52 DM/m ₂
monatl. Betriebskostenanteil:	3,15 DM/m ₂ - 50 %	-1,57 DM/m ₂
monatl. Nettokaltmiete pro m₂ WF	mit Gartennutzung	14,95 DM/m₂

Daraus ergibt sich eine **monatliche Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus mit Gartennutzung in Höhe von 14,95 DM/m₂ Wohnfläche**.

Weitere bestehende Miet- bzw. Pachtverhältnisse die die Eigentümerin des Einfamilienhauses im Zusammenhang mit dem Miteigentum an der Wohnanlage Luftstr. 993 bis 999 a berühren, bestehen nach Auskunft des Auftraggeberin nicht.

Die nachhaltig erzielbaren Roherträge wurden nach den ortsüblich gezahlten Mieten für vergleichbare Objekte in Anlehnung an den Mietspiegel von Berlin für das Jahr 2000 beurteilt und ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen dass für Einfamilienhäuser keine ortsüblich gezahlten Mieten veröffentlicht werden. Erfahrungsgemäß werden für Einfamilienhäuser mit Gartennutzung 20 bis 40 % höhere Mieten gezahlt als im Geschosswohnungsbau.

Laut Berliner Mietspiegel 2000 liegt für Wohngebäude (westliche Bezirke von Berlin, bezugsfertig 1956 – 1964, mit SH,+BD,+WC) die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) bei einer Wohnfläche über 90 m₂ bei 8,57 DM/m₂ WF (Spanne: 7,54 bis 9,94 DM/m₂ WF) bei guter Wohnlage.

¹⁹ veröffentlicht in Das Grundeigentum, Nr. 17/2000 S. 1153

Entsprechend der Sondermerkmale (modernes Bad, hochwertiger Bodenbelag, Gartennutzung) ist ein Zuschlag in Höhe von 1,07 DM/m_{WF} gerechtfertigt. Entsprechend der zusätzlichen Merkmale (Merkmalgruppe 1. Bad sowie Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude ist eine Spanneneinordnung in Höhe von 50 % über dem Mittelwert gerechtfertigt. Damit ergibt sich die Nettokaltmiete in Anlehnung an den Mietspiegel wie folgt:

$8,57 \text{ DM/m}_\text{WF} + 0,5 (9,94 \text{ DM/m}_\text{WF} - 8,57 \text{ DM/m}_\text{WF}) + 1,07 \text{ DM/m}_\text{WF} = 10,32 \text{ DM/m}_\text{WF}$.
Unter Berücksichtigung einer im Mittel um 30 % höheren Miete für Einfamilienhäuser wird für das Bewertungsobjekt eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Höhe von $(10,32 \text{ DM/m}_\text{WF} + 30 \%)$ **13,42 DM/m_{WF} ermittelt**. Die Abweichung zur tatsächlich erzielten Nettokaltmiete liegt bei ca. 11 %. Unter Berücksichtigung der großen Gartenfläche und der attraktiven Lage und des gutes Images der Wohngegend wird die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete **in Höhe von 14,95 DM/ m_{WF} bzw. 7,64 €/m_{WF} Wohnfläche als ortsübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete ermittelt**.

Das **Nutzungsentgelt für die Garage in Höhe von 100,-DM bzw. rd. 50 €/ Monat ist** als (von der IHK veröffentlichte Spanne für Garagen für sonstige Lagen außerhalb des S-Bahnringes: 70 bis 120 DM/Monat) **ortsüblich und nachhaltig erzielbar** anzusehen.

Die Wohnflächen wurden auftragsgemäß nach den Angaben der Auftraggeberin bestimmt. Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der DIN 277-1987 nach Angaben der Auftraggeberin durch den Sachverständigen vorgenommen.

6 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in 12345 Berlin Charlottenburg, Luftstraße 999 a:

Gemarkung: Charlottenburg
Flur: XX
Flurstücke: XX/10, XX/11 (Miteigentumsanteil an Wohnanlage),
XX/12 und XX/15 (im Alleineigentum der
Auftraggeberin)
Wertermittlungsstichtag: 01.November 2002

6.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB²⁰ gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sind die Vorschriften der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Wertermittlungsverordnung (WertV) – vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl.I 1997, S. 2081) anzuwenden (§ 1 WertV).

Nach § 3 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstückes zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

²⁰ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

Nach § 7 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführt.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

6.2.1 Allgemeines

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 2 WertV).

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Sachwertverfahren

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 ff. WertV) sind insbesondere die Herstellungskosten (§ 22 WertV), die Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) sowie Baumängel und Bauschäden (§24 WertV) unter Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstücks im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff. WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größe bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarere Grundstücke, d. h. also „marktorientiert“, in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Nach dem Ertragswertverfahren werden regelmäßig bebaute Grundstücke bewertet, deren Nutzungsbestimmung es vorrangig ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Grundstückswertes zu erzielen.

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 13 und 14 WertV) findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Des weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 14 WertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Nach dem Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem die Eigentumswohnung liegt, nicht ausreichend Kauffälle, können auch Kauffälle aus anderen vergleichbaren Stadtlagen herangezogen werden. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen (z.B. der bauliche Unterhaltungszustand, die Ausstattung oder die Lage innerhalb der Wohnanlage bzw. des Gebäudes) sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

6.2.2 Auswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich es um eine Eigentumswohnung (Reihenendhaus) in einer Wohnanlage. Kaufpreise der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezogen auf den Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche.

Die Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum werden innerhalb der Kaufpreissammlung der jeweiligen Gutachterausschüsse unter anderem nach diesem Vergleichsmaßstab ausgewertet.

Der Miteigentumsanteil am Grundstück (Bodenwert und sonstige Miteigentumsanteile) sind dabei berücksichtigt und im Preis pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche enthalten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für das geeignete Wertermittlungsverfahren gehalten, da es wegen seiner

unmittelbaren Verbindung zum Grundstücksmarkt die transparenteste und zuverlässigste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes ist.

Vorraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für vergleichbare Objekte, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen fünf Vergleichsfälle vor, die jedoch noch auf ihre Vergleichbarkeit hin zu prüfen sind.

Für das Wertermittlungsobjekt wird das

Vergleichswertverfahren

als verkehrswertbestimmendes Verfahren herangezogen.

Wegen der begrenzten Anzahl von Vergleichspreisen erfolgt unterstützend und zur Plausibilitätskontrolle eine Auswertung der Ergebnisse des Berichtes über den Berliner Grundstücksmarkt 2001 für den hier zu bewertenden Teilmarkt unter Berücksichtigung des Wohnwertes für das Bewertungsobjekt.

6.3 Vergleichswertermittlung

Für die Wertermittlung durch Preisvergleich sind, wegen der zu geringen Zahl von Vergleichsobjekten (Eigenheime in vergleichbarer Lage) innerhalb der zurückliegenden 12 Monate, endgültig ausgewertete Kauffälle von Eigentumswohnungen (Eigenheime als Reihenhaus) seit dem 01.01.1998 aus Charlottenburg-Wilmersdorf herangezogen worden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale der zu bewertenden Wohnung erfolgte die Auswahl der Vergleichsobjekte nach folgenden Kriterien aus der beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte von Berlin geführten Kaufpreissammlung:

Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil:	Charlottenburg, Wilmersdorf und Schmargendorf
Verkaufdatum:	Januar 1998 bis Oktober 2002
Baujahr:	1950 bis 1979
Wohnungsart:	Eigenheim
Gebäudestellung:	Reihenhaus
Heizungsart:	Sammelheizung
Lagequalität:	Gute bis sehr gute stadträumliche Wohnlage
Wohnungsgröße:	Wohnfläche zwischen 70 m ₂ und 150 m ₂
Verfügbarkeit:	bezugsfrei und vermietet

Beim Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1991 eine moderne Heizungsanlage installiert, im Jahr 1999 erfolgten Modernisierungen der Sanitärbereiche, der

Kücheninstallation und des Windfanges. Darüber hinaus wurden tlw. Fußbodenbeläge und Fenster erneuert. Daraus resultiert eine Erhöhung der Restnutzungsdauer für das Gebäude von rd. 5 Jahren. Für die Wertermittlung ist deshalb von einem fiktiven Baujahr von 1961 auszugehen.

Die veräußerten Vergleichsobjekte sind durch eine Außenbesichtigung auf ihre Vergleichseignung überprüft worden. Als vergleichbar werden alle fünf Kauffälle für den Zeitraum Januar 1998 bis Oktober 2002 gehalten (siehe Anlage 12 und 13).

Die ausgewählten Vergleichsobjekte liegen in den Ortsteilen Charlottenburg, Wilmersdorf und Schmargendorf. Diese stadträumlichen Wohnlagen sind mit der Lagequalität des Bewertungsobjektes grundsätzlich vergleichbar, die Vergleichsobjekte liegen in Gebieten, die nach dem Berliner Mietspiegel von 2000, als gute bis sehr gute Wohnlagen bewertet werden, sie liegen nicht in zentrumsnahen Bereichen, haben eine gute bis sehr gute Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur und durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten. Lageunterschiede in der Mikrolage sind zu berücksichtigen.

Abweichend vom Bewertungsobjekt, welches sich in einer Bodenrichtwertzone von 600,- €/m₂ Grundstücksfläche (bei einer GFZ von 0,2) befindet, liegt der Kauffall Nr. 1 in einer Bodenrichtwertzone von 970 €/m₂ (bei einer GFZ von 0,4), die Kauffälle (Nr. 2, und Nr. 5) liegen in Bodenrichtwertzonen von 410,- €/m₂ (bei einer GFZ von 0,4), und die Kauffälle Nr. 3 und 4 liegen in Bodenrichtwertzonen von 660 €/m₂ Grundstücksfläche (bei einer GFZ von 0,4).

Für die Herstellung der direkten Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt wird ein Zuschlag von 10% an jedem der Kaufpreise in den minderwertigen Lagen (Nr. 2 und 5), bzw. ein Zuschlag von 5% zum Kaufpreis in der minderwertigen Lage (Nr. 3 und 4) für sachgerecht gehalten (siehe Anlage Nr. 13; Spalte Korrektur Nr. 1 [Buchstabe: a und b]). Die Außenbesichtigung der Vergleichsobjekte ergab auch Erkenntnisse inwieweit sich die Lage hinsichtlich störender Lärm- und Luftimmissionen im Vergleich zum Bewertungsobjekt unterscheidet. Für die Herstellung der direkten Vergleichbarkeit erfolgte ein Abschlag auf den jeweiligen Kaufpreis von 5 % (Kauffälle Nr. 1, 2 und 5), wenn die Lage besser und ein Zuschlag von 5 % (Kauffall Nr. 3), wenn die Lage schlechter als beim Bewertungsobjekt eingeschätzt wurde, siehe Anlage Nr. 13; Spalte Korrektur Nr. 1 [Buchstabe: c und d]).

Die ausgewählten Vergleichsobjekte stimmen trotz unterschiedlicher stadträumlicher Lage in ihren wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. die bauliche Ausführung, baulicher Zustand und Ausstattung im Wesentlichen überein. Die Vergleichsobjekte sind Einfamilien-Reihenhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, die als Zeilenbebauung in Gebieten mit offener Bauweise errichtet worden.

Bei den Kauffällen Nr. 1 (Baujahr 1968), Nr. 2 (Baujahr 1972) sowie Nr. 5 (Baujahr 1972) ergaben sich bei der Außenbesichtigung, im Vergleich zum Bewertungsobjekt überdurchschnittliche Erhaltungszustände der Objekte (aufgrund der neueren Baujahre), so dass für diese Objekte von einer höheren Restnutzungsdauer auszugehen ist. Um eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt (fiktives Baujahr: 1961) herzustellen erfolgt jeweils ein Abschlag auf den Kaufpreis von 5% (ab Baujahr 1965) bzw. von 10 % (ab Baujahr 1970), siehe Anlage Nr. 13; Spalte Korrektur Nr. 2.

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Kaufvertragsbestandteile, wie im Kaufpreis nicht enthaltene Garagen (nur Stellplätze vorhanden, wie bei Nr. 1 und Nr. 4) bzw. eine nicht vorhandene Grundstücksnutzung als Garten mit Sondernutzungsrecht (wie bei Nr. 2 und 5) bei den Vergleichsobjekten erfolgt durch eine sachverständige Korrektur der betreffenden Verkaufspreise (siehe Anlage Nr. 13, Spalte Korrektur Nr. 3 [Buchstabe: e, f und g]).

Zu erwähnen ist auch, dass zum Zeitpunkt der Veräußerung keines der Vergleichsobjekte mit öffentlichen Mitteln belastet war. Da das Bewertungsobjekt ebenfalls nicht mit öffentlichen Mitteln belastet ist, entfällt hierfür eine entsprechende Anpassung.

Eine Untersuchung der Abweichungen bei den Auswahlkriterien (Anzahl der Räume und Ausstattung) führte zu keinen wertrelevanten Abhängigkeiten bei den Kaufpreisen unter den Vergleichsobjekten.

Hinsichtlich des Einflusses der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen wird eine Anpassung in Anlehnung an Veröffentlichungen in der Fachliteratur²¹ vorgenommen (siehe Anlage 13, Spalte Korrektur Nr. 4 [Buchstabe: h]). Die Bestimmung der Umrechnungsfaktoren erfolgte dabei nach einer Formel, die Ergebnis einer umfangreichen Regressionsanalyse für Eigentumswohnungen mit im wesentlichen gleichen Eigenschaften in der Stadt Aachen war.

Nach Auskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von Berlin ist die zeitliche Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Verkaufstag der jeweiligen Vergleichsgrundstücke preisbestimmend und damit durch einen geeigneten Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Allgemein kann festgestellt werden, dass innerhalb der vergangenen vier Jahre ein deutlicher Preisrückgang beim Teilmarkt der Eigentumswohnungen zu verzeichnen ist. Bezogen auf die letzten 6 Monate ist dieser Preisrückgang (insbesondere in den guten und sehr guten Wohnlagen) zu vernachlässigen.

²¹ vgl. KLÖCKNER, Hans: *Die Wohnungsgröße bei Eigentumswohnungen*. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (1995), Heft 1, S. 29 – 30. vgl. auch TEWIS, Norbert: *Eigentumswohnungen – Einfluss der Wohnungsgröße auf den Preis*. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (1995), Heft 5, S. 293-294. s.a. Veröffentlichung des Gutachterausschusses von Nürnberg. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (1993), S. 368.

Liegt der zeitliche Abstand zum Wertermittlungsstichtag jedoch länger als 6 Monate zurück, erfolgt ein pauschaler Abschlag von 3%, nach mehr als einem Jahr erfolgt ein pauschaler Abschlag von 5%, nach mehr als 2 Jahren erfolgt ein pauschaler Abschlag von 10% bzw. nach mehr als 3 Jahren von 15%, vom jeweiligen Kaufpreis, (siehe Anlage 13, Spalte Korrektur Nr. 5 [Buchstabe i, j, k und l]). Die relativ geringe Höhe ergibt sich aus den Analysen des Gutachterausschusses, wobei die Tatsache, dass Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den guten bis sehr guten Wohnlagen von Charlottenburg geringer nachgaben wie es allgemein der Fall war. Diese Tatsache wird zugleich deutlich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte dieser Bereiche. In den guten Wohnlagen verlief der Wertrückgang innerhalb der letzten Jahre deutlich langsamer als beispielsweise bei Lagen unter 400 €/m₂ (bezogen auf eine GFZ bis 0,4).

Ein weiteres wertbeeinflussendes Merkmal ist die Verfügbarkeit (vermietet oder bezugsfrei) der Eigentumswohnung. Die unterschiedliche Verfügbarkeit drückt sich in einem markanten Preisunterschied aus.

Untersuchungen des Gutachterausschusses von Berlin über den Preisunterschied dieses Einflussmerkmals, zeigten für den Zeitraum 1.1.2000 bis 31.12.2001, dass das Preisniveau bezugsfreier Objekte rund 12 % über dem vermieteter Eigentumswohnungen liegt²². Da die hier vorliegenden Vergleichsobjekte bezugsfrei waren und für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ein bezugsfreier Zustand auftragsgemäß zu unterstellen ist, braucht hierfür keine Korrektur angebracht zu werden.

Der Anteil der Frei- und Grünflächen (durchschnittliche Größe der Vergleichsgrundstücke: rd. 6.200 m₂) ist mit rd. 300 m₂ durchschnittlich groß, auf welchen bei der Mehrzahl der Grundstücke Garagen bzw. Stellplätze errichtet wurden. Abweichend zum Bewertungsobjekt (GFZ von 0,2), bei dem die durchschnittliche Grundstücksfläche pro WE etwa 800 m₂ beträgt, entfällt bei allen Vergleichsobjekten (GFZ von 0,4) auf jede WE im Durchschnitt nur eine Grundstücksfläche von 300 m₂. Die damit verbundene höhere Wohnqualität (mehr Freiraum und großzügige Freiraumgestaltung innerhalb der Wohnanlage) sowie die Tatsache, dass es sich beim Bewertungsobjekt eindeutig um ein Reihenendhaus handelt²³, wird durch einen Zuschlag von 5 % auf den korrigierten Mittelwert aller Vergleichsobjekte²⁴ berücksichtigt.

Zusammenfassung

Die zum Zweck der Vergleichbarkeit korrigierten Kauf- bzw. Vergleichspreise liegen in einer Spanne zwischen 2.657,-€/m₂ und 3.713,-€/m₂. Diese Spanne ist für den Teilmarkt von Eigentumswohnungen als typisch anzusehen.

²² Siehe hierzu auch: TEWIS, Norbert: *Eigentumswohnungen – vermietete billiger?* In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (2001), Heft 1, S. 11-13.

²³ Angaben darüber, ob es sich bei den Vergleichsobjekten um Reihenendhäuser bzw. Reihenmittelhäuser handelt, liegen bei der anonymisierten Kaufpreisabfrage nicht vor.

²⁴ neben der bereits erfolgten Anpassung an den BRW (Korrektur Nr. 1, [Buchstabe: a und b])

Nach den erfolgten Kaufpreiskorrekturen an den fünf Vergleichsobjekten ergibt sich ein Mittelwert von rd. 3.207,-€/m₂ Wohnfläche (siehe Anlage 13). Wie zuvor erläutert, ist das sehr günstige Verhältnis der auf eine WE entfallenden Grundstücksfläche sowie die Tatsache dass es sich beim Bewertungsobjekt um ein Reihenendhaus handelt, durch einen Zuschlag von 5 % zu berücksichtigen:

$$3.207,-€/m_2 + 5 \% = \text{rd. } 3.367,- €/m_2.$$

Der vorläufige Vergleichswert für den 125/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 12345 Berlin Charlottenburg, Luftstraße 999 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einfamilienhaus, sowie dem Sondernutzungsrecht an der 110 m₂ Gartenfläche und Terrasse, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 01. November 2002, mit

$$112 \text{ m}_2(\text{Wohnfläche}) \quad * \quad 3.367,- €/m_2 \quad = \quad 377.104,- €$$

rd. 380.000,-€

ermittelt.

6.4 Vergleichswertermittlung unter Berücksichtigung des Wohnwertes

(Plausibilitätskontrolle)

6.4.1 Vergleichswert aus dem Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2001

Im „Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2001“²⁵, wird veröffentlicht, dass auf den einzelnen Teilmärkten des Wohnungs- und Teileigentums auch im Jahr 2001 rückläufige Entwicklungen (seit 1994 Rückgänge jährlich von 5 bis 10 %) zu beobachten waren.

Preisbeeinflussend ist neben der Art und dem Alter der Wohnanlage bzw. der Wohnung die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes (Wohnanlage). Die Wohnlagezuordnung erfolgt dabei in Anlehnung an den Berliner Mietspiegel. Abweichend hierzu wird die *gute Wohnlage* nochmals unterteilt in:

- *gute Wohnlage und*
- *sehr gute Wohnlage.*

Das Gebiet in dem sich das Bewertungsobjekt befindet (südlich der Luftstraße) ist der *sehr guten Wohnlage* zuzuordnen²⁶.

Für weiterveräußerte bezugsfreie Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden, sind nachfolgende Preisspannen im Grundstücksmarktbericht 2001 veröffentlicht worden:

Stadtlage Gebäudeart:	Preisniveau €/m ₂ Wohnfläche	
	2000	2001
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	2.045 bis 3.630 2.659	1.870 bis 3.500 ²⁷ 2.510
Doppelhaushälften	1.790 bis 3.272 2.454	1.650 bis 3.030 ²⁸ 2.340
Reihenhäuser	1.687 bis 3.272 ²⁹ 2.403	1.550 bis 2.950 2.100

Tabelle 2: Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime (WEG)

Die weiterveräußerten Eigenheime waren in der Regel nicht älter als 20 Jahre und wurden fast ausnahmslos bezugsfrei übergeben. Die verkauften Objekte lagen weitestgehend in einfachen und mittleren Wohnlagen.

²⁵ herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

²⁶ s. *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2001*: S. 24

²⁷ in guten bis sehr guten Wohnlagen bis 7.660 €/m₂.

²⁸ in guten Wohnlagen bis 4.770 €/m₂.

²⁹ in Einzelfällen bis etwa 5.369 €/m₂.

Ermittlung des Höchstwertes aus Grundstücksmarktbericht 2001 für Berlin

Der Höchstwert wird bestimmt aus der Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Grundstücksmarktbericht 2001, siehe Tabelle 2). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt ein Reihenendhaus ist und sich in der *guten bis sehr guten Wohnlage* befindet. Da im Zeitraum für 2001 für die Gebäudeart *Reihenhäuser* kaum Kauffälle in *guten bis sehr guten Wohnlagen* anfielen, wurde diese Kategorie in der Spanne nicht berücksichtigt. Diesem Umstand folgend wird der obere Spannenwert als Ausgangswert für die nachfolgende Wohnwertermittlung um 25 % erhöht (Im Jahr 2000 wurden für Reihenhäuser in guten bis sehr guten Wohnlagen Werte bis 4.770 €/m_W am Markt erzielt. Für 2001 gab es in diesen Lagen kaum Kauffälle, jedoch ist auch hier von einem Preisrückgang von rd. 5 % auszugehen. Da das Bewertungsobjekt älter als 20 Jahre ist, ist ein Abschlag zu berücksichtigen):

$$2.950^{30} \text{ €/m}_W + 25 \% = \text{rd. } 3.700 \text{ €/m}_W.$$

Der Höchstsatz für die Ermittlung eines Vergleichswertes unter Berücksichtigung des Wohnwertes wird mit 3.700 €/m_W Wohnfläche ermittelt.

6.4.2 Wohnwertermittlung³¹

Der Wohnwert der Eigentumswohnung/bzw. des Eigenheimes (WEG) wird in fünf Teilziele aufgegliedert.

1. Wert der Umgebung
2. Wert der Wohnung/des Eigenheimes
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit
4. Wert des Gebäudes
5. Wert des Grundstücksanteiles.

Die sachverständige Gewichtung der einzelnen Anteile erfolgt nach folgendem Schlüssel:

Zu 1:	bis max. 40 %	Wert der Umgebung (maßgebend sind Ortsteil und Straße)
Zu 2:	bis max. 20 %	Wert der Wohnung / des Eigenheimes (maßgeblich sind Größe der Wohnung / Wohnfläche, Lage und Ausstattung)
Zu 3:	bis max. 20 %	Wert der Nutzungsmöglichkeit (ausschlaggebend ist, ob Eigennutzung möglich ist, bezugsfrei?)
Zu 4:	bis max. 15 %	Wert des Gebäudes
Zu 5:	bis max. 5 %	Wert des Grundstücksanteiles
gesamt:	100 %	

³⁰ oberer Spannenwert aus Tabelle 2 für Reihenhäuser 2001

³¹ s. SPRINGER, Ulrich: *Bewertung von Eigentumswohnungen in Berlin*, Berlin 2001, 7. Auflage

Entsprechend der Wohnwertermittlung für das Bewertungsobjekt in der Luftstraße 999 a ergeben sich für die o.g. Anteile nachfolgende Einzelwerte (siehe Checkliste zur Wohnwertermittlung/Punktwertung der einzelnen Kriterien: Anlage 14):

Zu 1:	34,8 %	Wert der Umgebung (maßgebend sind Ortsteil und Straße)
Zu 2:	18,0 %	Wert der Wohnung / des Eigenheimes (maßgeblich sind Größe der Wohnung / Wohnfläche, Lage und Ausstattung)
Zu 3:	17,0 %	Wert der Nutzungsmöglichkeit (ausschlaggebend ist, ob Eigennutzung möglich ist, bezugsfrei?)
Zu 4:	9,0 %	Wert des Gebäudes
Zu 5:	5,0 %	Wert des Grundstücksanteiles
gesamt:	83,8 %	
	-10,0 %	Abschlag für Lärm- und Luftbelastung durch die Luftstraße
	+5,0 %	Zuschlag für Reihenendhaus
	+10,0 %	Zuschlag für besonders großen Gartenanteil
gesamt:	88,8 %	Wohnwert

Der Wohnwert für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Abschläge mit 88,8 % des Höchstwertes (siehe Pkt. 6.4.1) ermittelt.

Demnach ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Wohnwertes wie folgt:

Vergleichswert in €/m_{WF} = (Wohnwert in % x Höchstwert in €/m_{WF}) / 100 %

Vergleichswert = (3.700 €/m_{WF} x 88,8 %) / 100 % = rd. 3.300 €/m_{WF}.

Der vorläufige Vergleichswert unter Berücksichtigung des Wohnwertes wird für das Bewertungsobjekt mit 3.300 €/m_{WF} Wohnfläche ermittelt. Die Abweichung zu dem unter Pkt. 6.3 ermittelten Wert (3.367,-€/m_{WF}) ist für diesen Teilmarkt unbedeutend und somit bestätigt die Plausibilitätsprüfung die unter Pkt. 6.3 gemachten Ermittlungen.

6.5 Bodenwertermittlung

(für die zusätzlich als Garten genutzte Fläche im Alleineigentum der Auftraggeberin)

Der Bodenwert ist regelmäßig (vgl. §15 Abs.2 bzw. §21 Abs.2 WertV) nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dafür sind Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen und die Bodenrichtwertkarte heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen mit dem zu wertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand zu beziehen (vgl. §13 Abs. 1u.2 WertV).

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden.

Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind keine Kauffälle im Lagebereich der Luftstraße/Am Dorfwald sowie in vergleichbaren Bereichen Charlottenburgs bei vergleichbarer Qualität registriert worden. Damit ist eine Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich ausgeschlossen.

Bodenwertermittlung mittels indirektem Vergleichswertverfahren (Verwendung von Bodenrichtwerten)

Der Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss aus der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert ist auf typische Verhältnisse in der Bodenrichtwertzone abgestellt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen (vgl. auch §14 WertV)³².

Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen, wie z.B. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen, können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

³² vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: 716 ff.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer BRW-Zone für Wohnbaulandgrundstücke.

Der aktuelle BRW des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für den Stichtag 31.12.2001 bezogen auf die Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjekts beträgt:

600,- €/m₂

bezogen auf eine für diesen Bereich typische Geschossflächenzahl – GFZ – von 0,2, erschließungsbeitragsfrei.

Nach Aussagen des Gutachterausschusses ist keine konjunkturelle Entwicklung im Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag 01. November 2002 zu erkennen.

Die hier zu bewertende Fläche (Flurstück: XX/12 und XX/15) wird gegenwärtig ausschließlich als Erholungsfläche bzw. Gartenland genutzt. Diese Fläche ist hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnittes sowie ihrer Lage selbständig nicht bebaubar. Eine Erschließung dieser Fläche ist ausschließlich über die Wohnanlage möglich.

Nach dem Baunutzungsplan i. d. F. vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S.742) liegt die hier zu bewertende Fläche im „Reinen Wohngebiet“ (WE) der Baustufe II/1. Dies entspricht einer zulässigen Geschossflächenzahl -GFZ- von 0,2, einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,1. Zulässig ist die offene Bauweise bei einer maximalen Bebauungstiefe von 20 m gemessen von der Baufluchtlinie. Jedoch ist unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnittes, der Lage sowie insbesondere unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft der angrenzenden Wohnanlage (Denkmalbereich – Gesamtanlage) eine Erweiterung bzw. Veränderung der Bebauung ausgeschlossen bzw. kaum durchsetzbar. Auch ein allgemeines Interesse der Eigentümergemeinschaft eine diesbezügliche Veränderung zu bewirken ist schwer vorstellbar³³. Ohne eine solche Bewilligung ist eine Nutzung der hier zu bewertenden Fläche auch weiterhin ausschließlich als Erholungsfläche bzw. Gartenland denkbar. Diesem Umstand Rechnung tragend ist eine Bewertung dieser unbebauten Flächen nur als Erholungsfläche möglich.

Wegen des geringen Umsatzes für diesen Teilmarkt werden hierfür keine Bodenrichtwerte sondern lediglich Spannen für Flächen, die für Freizeit- und Erholungsnutzung bebaubar sind, ausgewiesen:

Flächen für Erholungszwecke (Einzelparzellen): 40,-€/m₂ bis 150,-€/m₂.

Wegen der insgesamt unter Pkt. 4 beschriebenen guten bis sehr guten Lage ist für die zu bewertende Fläche ein Wert an der oberen Grenze der Spanne anzusetzen. Nicht vollständig auszuschließen ist eine zukünftige mögliche höherwertige Nutzung (z.B. als Wohnbauland, wenn die Eigentümergemeinschaft an einer Übernahme der Fläche interessiert wäre, sowie eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft

³³ Ein anderer Interessent für die Nutzung dieser Fläche ist unter Berücksichtigung der Lage ebenso auszuschließen.

genehmigungsfähig wäre), dieser Umstand ist positiv zu berücksichtigen. Nachteilig ist, dass eine selbständige Nutzung der Fläche (auch als Erholungsfläche), wegen der o.g. Gründe, auszuschließen ist. Diesem Umstand folgend, kommt als Nutzer dieser Fläche ausschließlich die Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage bzw. konkret der Miteigentümer, dem das Sondereigentum am EFH Luftstraße 999 a zusteht, in Frage. Auf dem freien Grundstücksmarkt ist diese Fläche nicht handelbar. Bei einem bipolaren Teilmarkt sind entsprechende Abschläge zu erwarten. Eine genaue Wertbestimmung der zuvor genannten Vor- und Nachteile ist nicht möglich. In freier sachverständiger Schätzung wird für die zu bewertende Fläche ein Bodenwert von:

100,-€/m_ Grundstücksfläche

ermittelt.

Bodenwert der zusätzlich als Garten genutzten Fläche (Flurstücke XX/12 und XX/15; im Alleineigentum der Auftraggeberin)

233 m_ x 100,-- €/m_	=	23.300,-- €/ (ebf) rd. 23.000 € / (ebf)
----------------------	---	---

Tabelle 3: Berechnung des Bodenwertes der als Garten genutzten Fläche im Alleineigentum der Auftraggeberin

6.6 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für den vorliegenden Bewertungsfall sind weitere wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen:

6.6.1 Rechte und Belastungen aus dem Grundbuch

(s. Pkt. 5.1.1, Abt. II im Grundbuch Band 999 (Luftstraße), Blatt 999 (Wohnungsgrundbuch) sowie Blatt XXXX.)

Hierbei sind insbesondere die unter Pkt. 5.1.1 gemachten *Anmerkungen* zu beachten. Demnach sind auftragsgemäß die jeweils unter lfd. Nr. 1 bis 3 genannten Eintragungen (betrifft Blatt 999 sowie Blatt XXXX) als nicht wertmindernd anzusehen.

Hinsichtlich der unter lfd. Nr. 2 genannten Baubeschränkung (Blatt 999 und 1154) bleibt zu erwähnen, dass (soweit erkennbar) die daraus resultierenden Einschränkungen und Auflagen bei der Errichtung der Wohnanlage berücksichtigt wurden. Infolge des Denkmalschutzes sind Veränderungen an der Gesamtanlage nicht möglich. Des Weiteren ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits überschritten (s. Pkt. 5.2.6). Eine Bebauung der gegenwärtig als Garten genutzten Fläche im Eigentum der Auftraggeberin ist wie unter Pkt. 6.5 dargestellt, gegenwärtig und in absehbarer Zeit nicht

denkbar. Somit ist durch die Baubeschränkung keine Wertbeeinflussung erkennbar.

Hinsichtlich der unter lfd. Nr. 3 genannten Grunddienstbarkeit (Blatt 999 und 1154), bestehend in der Benutzung und Unterhaltung der über das Grundstück führenden Entwässerungsleitung, bleibt zu erwähnen, dass es sich hierbei um eine rechtlich notwendige Sicherungseintragung handelt. Aufgrund der sich ergebenden Wechselbeziehung zwischen zwei Grundstückseigentümern (das Recht zur Nutzung der Leitung zur Abführung der eigenen Abwässer beinhaltet gleichzeitig die Pflicht zur Duldung und Unterhaltung der notwendigen Leitung) ist eine Löschung erst denkbar, wenn beide Parteien diese Leitung nicht mehr benötigen. Vor- und Nachteile die sich aus dieser Grunddienstbarkeit ergeben, gleichen sich hierbei aus, so dass eine Wertbeeinflussung nicht erkennbar ist.

Die unter lfd. Nr. 4 genannte Eintragung (lebenslanges Wohnungsrecht), ist bei der Wertermittlung, wegen Todes der Begünstigten (nach Auskunft der Auftraggeberin), nicht weiter zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Auftragsgemäß sind die jeweils unter lfd. Nr. 1 bis 3 genannten Eintragungen (betrifft Blatt 999 sowie Blatt XXXX) als nicht wertmindernd anzusehen.

Die unter lfd. Nr. 4 (Blatt 999) genannte Eintragung ist wegen Todes der Begünstigten löschbar und ist somit nicht wertbeeinflussend.

Wegen des verbleibenden Restrisikos der unter lfd. Nr. 1 bis 3 genannten Eintragungen (in der Abteilung II der Grundbuchblätter 831 und 1154) und der von ihnen ausgehenden abschreckenden Wirkung auf potentielle Käufer wird sachverständig ein **pauschaler Abschlag von 5 %** auf den zuvor ermittelten Vergleichswert (siehe Pkt. 6.3) sowie auf den Bodenwert für die als Garten genutzte Fläche im Eigentum der Auftraggeberin (s. Pkt. 6.5) für angemessen gehalten.

6.6.2 Denkmalschutz

Bei der Beseitigung von Bauschäden sowie bei der Durchführung von Modernisierungen und Renovierungen sind aufgrund der behördlichen Auflagen im Zusammenhang mit der Denkmaleigenschaft der Wohnanlage erhöhte Kosten zu erwarten. Demgegenüber stehen jedoch Zuschüsse der öffentlichen Hand, die bei denkmalbedingten Maßnahmen im allgemeinen gezahlt werden.

Die Vorschriften des Denkmalschutzes können sich wie oben ausgeführt zum Nachteil aber auch zum Vorteil des betroffenen Grundstücks auswirken. In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn die steuerlichen Vergünstigungen und öffentlichen Fördermittel können die erhöhten Kosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbotes nicht aufwiegen.

Die erhöhten Kosten müssen in der Wertermittlung als sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall sind folgende Auswirkungen des Denkmalschutzes gegeneinander abzuwägen:

Vorteile:

- Durch staatliche Förderungen und Steuererleichterungen wird der Erhalt von denkmalgeschützten Objekten unterstützt.
- Die zu erhaltenden Merkmale der Denkmale führen in Abhängigkeit von dem Nutzungskonzept nicht zwangsläufig zu unwirtschaftlichen Aufwendungen. Es ist nicht zu erwarten, dass die denkmalspezifischen Mehraufwendungen sich im Falle einer Vermietung in vollem Umfang in einer erhöhten Rentierlichkeit widerspiegeln, jedoch kann die großzügige Freiraumgestaltung der Wohnanlage sowie ihr repräsentativer Charakter nicht von vornherein als unzeitgemäß angesehen werden.

Nachteile:

- Das Grundstück weist mit seiner Bestandsbebauung eine gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Maß unerhebliche Übernutzung auf. Durch den Denkmalschutz ist eine höhere Nutzbarkeit ausgeschlossen. Jedoch ist eine höhere Nutzung planungsrechtlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenso unzulässig.
- Die Pflicht zur Erhaltung der ursprünglichen Bausubstanz bedeutet einen erhöhten Instandsetzungs- und Unterhaltungsaufwand.
- Die vorhandene Gebäudekonzeption, insbesondere die Raumaufteilung engt den Spielraum für Veränderung einer wohnwirtschaftlichen Nutzung ein. Jedoch ist die Raumkonzeption durchaus als zeitgemäß und akzeptabel anzusehen.
- Die Verfügungsgewalt des Eigentümers über das Grundstück ist durch zusätzliche Genehmigungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten eingeschränkt.

Im Ergebnis ergeben sich insbesondere Restriktionen hinsichtlich der Erhaltungspflicht der Gesamtanlage und der damit verbundenen erhöhten Aufwendungen sowie Einschränkungen hinsichtlich der Verfügungsgewalt des Eigentümers.

Diesem wirtschaftlichen Nachteil Rechnung tragend wird sachverständig ein **pauschaler Abschlag von 3 %** auf den zuvor ermittelten Vergleichswert (siehe Pkt. 6.3) für angemessen gehalten.

6.6.3 Baumängel und Bauschäden

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung, Baumängel und Bauschäden sind, soweit sie bei der Ermittlung nach §§ 13 bis 14 WertV noch nicht erfasst wurden, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der baulichen Mängel und Schäden gilt, dass diese nur in dem Umfang berücksichtigt werden dürfen, der zur Annäherung an den Zustand vergleichbarer Objekte erforderlich ist. Dabei ist bedenken, dass vergleichbare Objekte ähnlicher Art und ähnlichen Alters auch bestimmte Mängel aufweisen.

Bei der Objektbesichtigung im Rahmen des Ortstermins und nach den Angaben der derzeitigen Mieter waren insbesondere nachfolgende wertbeeinflussende Instandhaltungsrückstände und Baumängel nachvollziehbar (s. auch Pkt. 5.2.7.4):

Fassade:	tlw. leichte Verwitterungserscheinungen und Putzschäden
Dach:	stark vermoostes Well-Eternit-Dach (asbesthaltig), Dämmschicht instandsetzungsbedürftig
Fenster:	tlw. innen beschlagen (blind) und eingeschränkt verschließbar,
Außenjalousien/Rollläden:	tlw. nur eingeschränkt funktionstüchtig
WC/Bad im OG:	Feuchtigkeitsschäden im WC und im Bad,
Keller:	tlw. Feuchtigkeitsschäden
Elektroanlage:	tlw. nicht mehr zeitgemäß
Heizung:	Ventile tlw. undicht und nicht mehr zeitgemäß
Sonstiges:	Schimmelbildung i.d. Fensterecke bzw. Decke im Schlafbereich im OG

Die notwendigen Aufwendungen zur Beseitigung dieser Mängel und zur Sicherung einer nachhaltigen Verwertung des Objektes, unter Berücksichtigung der besonderen Belange des Denkmalschutzes, werden auf 20.000,-€ geschätzt.

Die angegebenen Kosten werden nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es wurden insbesondere keine weiteren Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Zur Berücksichtigung der Abweichungen vom normalen Bauzustand infolge der o.g. unterlassenen Instandhaltungen und der festgestellten Bauschäden wird ein **Abschlag von pauschal 20.000,-€** ermittelt.

Weitere sonstige Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

6.6.4 Zusammenstellung der Zu- und Abschläge

Vergleichswert (s. Pkt. 6.3)		380.000,-€
Abschlag wegen Rechte und Belastungen Grundbuch (s. Pkt. 6.6.1) 5 % v. 380.000,-€		-19.000,-€
Abschlag wegen Denkmaleigenschaft (s. Pkt. 6.6.2) 3 % v. 380.000,-€		-11.000,-€
Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (s. Pkt. 6.6.3) 10.000,-€		-20.000,-€
Korrigierter Vergleichswert	=	330.000,-€
Bodenwert zusätzl. Gartenfläche (s. Pkt. 6.5)		23.000,-€
Abschlag wegen Rechte und Belastungen Grundbuch (s. Pkt. 6.6.1) 5 % v. 23.000,-€= rd. 1.000,-€		-1.000,-€
Korrigierter Bodenwert der zusätzl. Gartenfläche	=	22.000,-€

6.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes (hier Eigentumswohnung sowie als Garten genutzte zusätzliche Fläche) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gemäß § 7 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewendeten Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der stichtagsbezogenen Marktsituation gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge zu bemessen.

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

Korrigierter Vergleichswert für den Miteigentumsanteil
an der Wohnanlage + Sondereigentum EFH u.a. von 330.000,- €
(s. Pkt. 6.6.4)

Korrigierter Bodenwert für die als Garten genutzte
Fläche im Alleineigentum (s. Pkt. 6.6.4) von 22.000,- €

vorläufiger Vergleichswert aus Auswertung des
Grundstücksmarktberichtes 2001 unter Berücksichtigung von 3.300 €/m_{WF}
des Wohnwertes für den Miteigentumsanteil an der
Wohnanlage + Sondereigentum EFH u.a. (s. Pkt. 6.4)

Im vorliegenden Fall wurde für die Entscheidungsfindung der korrigierte Vergleichswert der direkt aus den Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung ermittelt wurde als verkehrswertbestimmend angesehen, da er wegen seiner direkten Verbindung zum Grundstücksmarkt unmittelbar zum Verkehrswert führt.

Unter Berücksichtigung aller Umstände und Gegebenheiten, vor allem der Lage des Bewertungsobjektes, seiner baulichen und sonstigen Nutzbarkeit sowie unter Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich in Anlehnung an den Vergleichswert:

1. **den Verkehrswert für den 125/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 12345 Berlin Charlottenburg, Luftstraße 999 a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einfamilienhaus, sowie dem Sondernutzungsrecht an der 110 m_ Gartenfläche und Terrasse, zum Bewertungsstichtag, dem 01. November 2002, mit**

rd. 330.000,- €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro.

2. **den Verkehrswert für das unbebaute Grundstück (Flurstücke:XX/12 und XX/15; im Alleineigentum der Auftraggeberin und als Gartenfläche genutzt) in 12345 Berlin Charlottenburg, Luftstraße 999 a, zum Bewertungsstichtag, dem 01. November 2002, mit**

rd. 22.000,- €

in Worten: zwanzigtausend Euro.

7 Haftungsausschluss

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeberin und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeberin gegenüber.

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

8 Erklärung des Sachverständigen

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach bestem fachlichem Wissen erstellt habe.

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 02 .November 2002 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin, den 30. Dezember 2002.....

Quellen- und Literaturverzeichnis

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN BERLIN ,
HG. (2002) *Bodenrichtwerte*, Stand: 01.01.2002.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN BERLIN ,
HG. (2002) *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2001*.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom XX/10, XX/11, XX/12 und XX/15.
August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 – WertR '91) in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beil. BAnz. 182 a, zuletzt geänd. durch RdErl. des BMBau vom 02.09.1998, BAnz. Nr. 170)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209, geänd. durch Art. 3 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG – vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081, 2110)

25. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)* in der Fassung vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.10.1994 (BGBl. I S. 2911)

GERARDY, Theo; MÖCKEL, Rainer, TROFF, Herbert: *Praxis der Grundstücksbewertung* (lose Blatt-Ausgabe). Landsberg am Lech: Verlag moderne Industrie, 1999

KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen : *WertV '98 : Wertermittlungsverordnung 1998 ; unter Berücksichtigung der Wertermittlungs-Richtlinien (WertR'96)* mitbegründet von WEYERS, Gustav ; *Praxisnahe Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken*. Köln : Bundesanzeiger 1999

KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen; WEYERS, Gustav : *Verkehrswertermittlung von Grundstücken : Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB*. Köln: Bundesanzeiger, 1998

SIMON, Jürgen; KLEIBER, Wolfgang: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*. begründet von RÖSSLER, Rudolf, Dr. und LANGNER, Johannes;. Neuwied: Luchterhand, 1996

VOGELS, Manfred(1977): *Grundstücks- und Gebäudebewertung –marktgerecht*. Wiesbade. Bauverlag GmbH 5. Auflage (1996)

Anlagenverzeichnis

1. Aufgabenstellung, Auftrag, Angaben zum Bewertungsobjekt, 1 Blatt
2. Auszug aus Karte von Berlin, M 1: 4.000, 1 Blatt
3. Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Abzeichnung der Flurkarte M1:1000, Ergänzungen ohne Maßstab, 2 Blatt
4. unbeglaubigte Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftsbuch), 2 Blatt
5. Grundbuch von Berlin-Luftstraße, Blatt 999 (Wohnungsgrundbuch), 11 Blatt
6. Grundbuch von Berlin-Luftstraße, Blatt XXXX, 10 Blatt
7. Berechnungen: 2 Blatt
 - Wohn- und Nutzflächen für das Objekt ETW Luftstraße 999 a
 - Bruttogrundfläche, bebaute Grundfläche sowie Geschossfläche der Wohnanlage
8. Grundrisszeichnungen und Schnitte zum Wohnhaus Luftstraße 999 a sowie Lageplan der Wohnanlage und Darstellung der Straßen- und Baufluchtlinien (von der Auftraggeberin übergeben), 8 Blatt
9. Auszug aus dem Bodenrichtwertatlas von Berlin vom 01.01.2002, 1 Blatt
10. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2002, 1 Blatt
11. Negativbescheid zum Erschließungsbeitrag vom 20.11.2002, 1 Blatt
12. Auszug aus der Kaufpreissammlung, Vergleichsobjekte, 7 Blatt
13. Vergleichsobjekte mit Korrekturen, Anpassung an das Bewertungsobjekt, 1 Blatt
14. Wohnwertermittlung für das Bewertungsobjekt, 1 Blatt
15. Fotodokumentation, 12 Blatt

Vergleichsobjekte (Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses von Berlin) und Anpassung an das Bewertungsobjekt Luftstrasse 999 a																							
lfd. Nr.	Stadtlage (Ortsteil)	Block	Verkaufsdatum	Baujahr	Fläche der Anlage [m ²]	Anzahl der WE	Grundstücksfläche pro WE [m ²]	Geschossanzahl	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche [m ²]	Stellplatz Garage i. SE (Sonder-eigentum)	BRW ^{01.01.2002} bei W 0,4 [€/m ²]	Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Kaufpreis Korrektur Nr. 1 [€/m ² Wfl.]	Kaufpreis Korrektur Nr. 2 [€/m ² Wfl.]	Kaufpreis-Korrektur Nr. 3 [€/m ² Wfl.]	Faktor	Kaufpreis-Korrektur Nr. 4 [€/m ² Wfl.]	Kaufpreis-Korrektur Nr. 5 [€/m ² Wfl.]	korrigierter Kaufpreis (Vergleichspreis) [€/m ² Wfl.]			
1	Schmargendorf		46091 11.03.1998	1968	11.157	34	328	2	5	116	Ja	970,00	3.435,00	c)	3.263,25	3.100,09	e)	3.125,95	1,00	3.125,95	k)	2.657,06	2.657,06
2	Wilmsdorf		45287 26.03.1999	1972	2.671	9	297	2	5	110	Garage i. SE	410,00	3.201,00	a+c)	3.361,05	3.024,95	f+g)	3.185,00	1,00	3.185,00	l)	2.866,50	2.866,50
3	Charlottenburg		25462 17.04.2001	1964	3.755	12	313	2	3	78	Ja	660,00	3.396,00	b+d)	3.735,60	3.735,60	e)	3.774,06	1,05	3.962,76	i)	3.764,63	3.764,63
4	Charlottenburg		25464 16.07.2001	1962	10.552	37	285	1	3	84	Garage i. SE	660,00	2.925,00	b)	3.071,25	3.071,25	g)	3.071,25	1,04	3.194,10	h)	3.034,40	3.034,40
5	Wilmsdorf		45287 05.02.2002	1972	2.671	9	297	2	5	110	Garage i. SE	410,00	3.828,00	a+c)	4.019,40	3.617,46	f+g)	3.808,86	1,00	3.808,86	l)	3.713,04	3.713,04
Kaufpreiskorrekturen:																							
Korrektur Nr. 1: (Lageanpassung)																							
a) BRW-Korrektur: 10% wenn BRW: 410,00€/m ² bei W 0,4																							
b) BRW-Korrektur: 5% wenn BRW: 660,00€/m ² bei W 0,4																							
c) Lärmimmissionen: -5% wenn Lage hinsichtlich Lärmimmissionen besser als beim Bewertungsobjekt																							
d) Lärmimmissionen: 5% wenn Lage hinsichtlich Lärmimmissionen schlechter als beim Bewertungsobjekt																							
Korrektur Nr. 2: (Anpassung an das fiktive Baujahr des Bewertungsobjektes)																							
Korrektur Kaufpreis wegen Baujahr: -5% wenn Baujahr ab 1965																							
Korrektur Kaufpreis wegen Baujahr: -10% wenn Baujahr ab 1970																							
Korrektur Nr. 3: (Unterschiede bei Vertragsbestandteilen)																							
e) mit Stellplatz (3.000,-€) Kaufpreis 3.000 €/ Wfl. in m																							
f) ohne Gartennutzung als SNR 5% Zuschlag auf den Kaufpreis																							
g) mit Garage (0,-€) keine Korrektur 0 €/ Wfl. in m																							
Korrektur Nr. 4: (Anpassung an Wohnungsgröße)																							
h) Umrechnungsfaktor= 1,7876 * Wohnfläche ^{-0,1367}																							
Faktoren wurden umbasiert auf Wohnfläche 112m ² =1,00																							
Korrektur Nr. 5: (Zeitanpassung)																							
i) Korrektur-Zeitkomponente: -5% wenn Kauffall länger als 12 Monate zurückliegt																							
j) Korrektur-Zeitkomponente: -10% wenn Kauffall länger als 24 Monate zurückliegt																							
k) Korrektur-Zeitkomponente: -15% wenn Kauffall länger als 36 Monate zurückliegt																							
l) Korrektur-Zeitkomponente: -3% wenn Kauffall länger als 6 Monate zurückliegt																							
arithm. Mittel:																			3.207,12				
Standardabweichung:																			503,78				
relative Streuung:																			15,7%				
größter Wert:																			3.713,04				
kleinster Wert:																			2.657,06				
Anzahl:																			5				

Checkliste zur Wohnwertermittlung / Punktwertung der einzelnen Kriterien				
	mögliche Punkte	tatsächliche Punkte	Prozent	
1.1 Lage innerhalb des Bezirks	=			
einfache	10			
bevorzugte	70	70		
1.2 Straße	=			
Hauptstraße	1	1		
Durchgangsstraße	5			
Nebenstraße	10			
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen	=			
unmittelbar	9			
nähere Umgebung	5	5		
größere Entfernung	1			
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln	=			
Bus bis 1 km	2	2		
S-Bahn bis 1 km	2	2		
U-Bahn bis 1 km	2	2		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten	=			
zu Fuß erreichbar	5	5		
mit Fahrzeug erreichbar	1			
		87	34,80%	
	x	0,40		
2.1 Größe der Wohnung	=			
bis 45 m	5			
bis 80 m	15			
bis 120 m	20	20		
darüber	10			
2.2 Geschoss	=			
EG	0			
4.OG	3			
1. bis 3. OG	10			
ab 5. OG	1			
sonstige Lage (z.B. bei Eigenheimen) bis Fahrstuhl vorhanden	10	10		
2.3 Grundrissgestaltung (Raumordnung)	=			
alle Räume vom Flur zugänglich	25	25		
Wohnung mit Berliner Zimmer	10			
Besonderheiten in der Grundrissgestaltung (z.B. Sauna, zusätzliches WC u.a.)	5	5		
2.4 Himmelsrichtung und Aussicht	=			
Himmelsrichtung und Aussicht bis	20	15		
2.5 Ausstattung	=			
Ausstattung bis	20	15		
		90	18,00%	
	x	0,20		
3.1 Wohnung für Eigennutzung frei	=			
Wohnung mieterfrei				
1- bis 2-Zimmer Wohnungen	40			
2 1/2- bis 5-Zimmer Wohnungen und mehr	80	80		
3.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage	=			
Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	20	5		
		85	17,00%	
	x	0,20		
4.1 Baujahr	=			
Altbau vor 1914 (modernisiert)	60			
Altbau zwischen 1914 und 1939 (modernisiert)	65			
Wiederaufbau bis 1955	50			
Wohnungsbau bis Baujahr 1956 (soz. Wohnungsbau)	30			
Wohnungsbau bis Baujahr 1970	50	50		
Wohnungen nach 1970	80			
4.2 Bauweise und Qualität	=			
Bauweise und Qualität	5	5		
4.3 Wärmedämmung an der Fassade	=			
Wärmedämmung	10	0		
4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen	=			
Waschküche, Fahrradkeller, zusätzliche Abstellräume	5	5		
		60	9,00%	
	x	0,15		
5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück	=			
Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück - normal	50			
Anteil + Sondernutzungsrechte	60	60		
5.2 Vorhandensein von Grünflächen	=			
Vorhandensein von Grünflächen	10	10		
Parkplatz	10	10		
Kinderspielfeld	10	10		
5.3 Erschließungsanlagen	=			
Hausanschlüsse normal, Wasser, Entwässerung, BEWAG, Gasag, Telekom	5	5		
zusätzliche Regenentwässerung	2	2		
Straße ausgebaut und bezahlt	3	3		
		100	5,00%	
	x	0,05		
Gesamt			83,80%	
Gesamt (Übertrag)			83,80%	
Abschläge für störende Einflüsse	=		0,00%	
Lärm-, Geruchsbelästigung, Flughafennähe	=		-10,00%	
Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte: hier Zuschlag für Reihenhendhaus	=		5,00%	
Abschläge für Lage im EG (- 15 % oder auch mehr, weniger bei Hochparterre)	=		0,00%	
Abschläge für Lage im Seitenflügel (- 10 %)	=		0,00%	
Zuschläge für Villenlage und / oder besonders großen Gartenanteil	=		10,00%	
Wohnwert	=		88,80%	
Vergleichswert aus Auswertung Grundstücksmarktbericht 2001 (siehe Pkt. 6.4.1 des Gutachtens)	=		3.700,00 €/m	Wohnfläche
angepasster Vergleichswert unter Berücksichtigung des Wohnwertes	= rd.		3.300,00 €/m	Wohnfläche