

O Objektprüfung

Ersteinschätzung · Vertraulich

Report zur Objektprüfung

Fiktive Eigentumswohnung Berlin-Charlottenburg
Musterstrasse 18, 10627 Berlin-Charlottenburg

ERSTELLT AM

15. Mai 2026

KUNDE

Beispiel - Kunde

REPORTNUMMER

EA7B8424-V1

AUSSAGEKRAFT DER UNTERLAGEN

Mittel

Dies ist eine strukturierte, dokumentenbasierte Ersteinschätzung auf Basis der übergebenen Unterlagen. Sie ersetzt keine rechtliche, steuerliche, technische oder bauliche Prüfung und stellt keine Kaufempfehlung dar.

Executive Summary

Die vorliegenden Unterlagen beschreiben eine vermietete Eigentumswohnung in zentraler Lage von Berlin-Charlottenburg aus dem Baujahr 1964. Die wirtschaftlichen Eckdaten sind weitgehend dokumentiert, wobei die Instandhaltungssituation der Wohnanlage aktuell durch die WEG geprüft wird.

Positive Punkte

- Zentrale und gut angebundene Lage in Berlin-Charlottenburg mit guter Vermietbarkeit.
- Die Instandhaltungsrücklage der WEG weist mit ca. 186.500 EUR eine solide Basis für laufende Maßnahmen auf.
- Das Mietverhältnis besteht seit 2019 ohne bekannte Rückstände; die letzte Mieterhöhung erfolgte zeitnah im Jahr 2023.
- Modernisierung des Badezimmers im Jahr 2010 laut Verkäuferangaben.

Klärungsbedürftige Punkte

- Offene Fragen zur Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Fassade.
- Fehlen des vollständigen Energieausweises sowie eines aktuellen Grundbuchauszugs.
- Unklarheit über die Kostentragungspflicht bei der Fensterinstandhaltung gemäß Teilungserklärung.
- Hoher Kaufpreisfaktor im Verhältnis zur aktuellen Jahreskaltmiete.
- Vollständiger Mietvertrag und belegte Kautionsanlage liegen noch nicht vor.

Vorläufige Einschätzung: Die wirtschaftlichen Eckwerte lassen sich aus den Unterlagen nachvollziehbar ableiten, jedoch besteht wesentlicher Klärungsbedarf hinsichtlich künftiger Sanierungskosten und der vollständigen Dokumentation.

Nächster sinnvoller Schritt: Es wird angeraten, die technischen Prüfberichte zu den Leitungen und die vollständige Teilungserklärung anzufordern, um das finanzielle Risiko künftiger Sonderumlagen bewerten zu können.

Objektbezeichnung	Fiktive Eigentumswohnung Berlin-Charlottenburg
Adresse	Musterstrasse 18, 10627 Berlin-Charlottenburg
Immobilienart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	72,4 m ²
Zimmer	2,5
Einheiten	1
Baujahr	1964
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 142 kWh/(m ² a)
Energieklasse	E
Kaufpreis	389.000 EUR
Kaufpreisfaktor	38,14 (rechnerisch)
Vermietungsstatus	Vermietet seit 01.08.2019
Vermietungsstand	100 %
Kaltmiete (mtl.)	850,00 EUR
Jahreskaltmiete	10.200,00 EUR
Hausgeld (gesamt, mtl.)	352,00 EUR
davon umlagefähig	240,00 EUR
davon nicht umlagefähig	112,00 EUR
Mietervorauszahlung (Nebenkosten)	210,00 EUR

Erhaltene Unterlagen

- ✓ Exposé
- ✓ Hausgeldabrechnung 2024
- ✓ Rücklagenübersicht
- ✓ Energieausweis (Auszug)
- ✓ Makler-E-Mail
- ✓ WEG-Protokoll 2024 (Auszug)
- ✓ Wirtschaftsplan 2026
- ✓ Mietvertragsauszug
- ✓ Teilungserklärung (Auszug)

Wesentliche Risikobereiche

Offene Fragen zur Bausubstanz und zu Leitungssystemen

Beobachtung: Laut Protokoll der Eigentümerversammlung sind punktuelle Reparaturen an Steigsträngen erfolgt; eine technische Bestandsaufnahme ist in Vorbereitung.

Relevanz: Sollte eine umfassende Strangsanierung erforderlich werden, könnte die aktuelle Rücklage nicht ausreichen, was Sonderumlagen nach sich ziehen kann.

Vorläufige Einordnung: Das Risiko künftiger Kosten für die Haustechnik ist als relevant einzustufen, solange keine Ergebnisse der Bestandsaufnahme vorliegen.

Unklarheit über die Fassadeninstandsetzung

Beobachtung: An der Hoffassade wurden Putzschäden festgestellt; eine Kostenschätzung wurde von der Verwaltung angefordert.

Relevanz: Ähnlich wie bei den Leitungen besteht hier das Risiko ungeplanter Ausgaben, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen.

Vorläufige Einordnung: Die Kostenbelastung für den Erwerber lässt sich erst nach Vorliegen der Kostenschätzung konkret quantifizieren.

Wirtschaftliche Plausibilität des Kaufpreiskoeffizienten

Beobachtung: Der Kaufpreiskoeffizient beträgt auf Basis der Ist-Miete ca. 38,14.

Relevanz: Dieser Wert liegt deutlich über dem Marktdurchschnitt für vergleichbare Objekte und schränkt die anfängliche Mietrendite stark ein.

Vorläufige Einordnung: Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist vor dem Hintergrund des hohen Faktors und möglicher Sanierungskosten genau zu prüfen.

Offene Zuständigkeit für die Fensterinstandhaltung

Beobachtung: Die Teilungserklärung lässt im vorliegenden Auszug keine eindeutige Regelung zur Kostentragung der Fenster erkennen.

Relevanz: In älteren Teilungserklärungen tragen oft die Eigentümer die Kosten für den Austausch ihrer Fenster selbst, was bei anstehenden energetischen Maßnahmen teuer werden kann.

Vorläufige Einordnung: Die Prüfung der vollständigen Teilungserklärung zur Klärung der Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum wird empfohlen.

Auffälligkeiten in den Unterlagen

Exposé/Makler-Korrespondenz

Das Exposé bietet eine gute Datenbasis, weist jedoch auf fehlende Belege für die Badsanierung und ein unbekanntes Fenster-Einbaujahr hin.

Offene Punkte: Belege für Badsanierung, Einbaujahr der Fenster.

Hinweis: Nachweise zur Badmodernisierung anfordern, um den Instandhaltungszustand zu validieren.

Protokolle der Eigentümerversammlung

Der Auszug vom 18.09.2024 zeigt eine aktive Auseinandersetzung mit Instandhaltungsthemen (Leitungen, Fassade, Treppenhaus).

Offene Punkte: Ergebnisse der technischen Bestandsaufnahme der Leitungen.

Hinweis: Nach dem Protokoll der nächsten Versammlung bzw. dem Status der Angebotsabfrage fragen.

Teilungserklärung

Es liegt nur ein Auszug vor; die Kostenverteilung für Fenster bleibt unklar.

Offene Punkte: Vollständige Teilungserklärung inkl. Gemeinschaftsordnung.

Hinweis: Die vollständige Urkunde sollte vor Vertragsschluss juristisch geprüft werden.

Mietverträge/Mieterliste

Der Auszug belegt das Mietverhältnis seit 2019, jedoch fehlen der Hauptvertrag und der Kautionsnachweis.

Offene Punkte: Vollständiger Mietvertrag, Bestätigung der Kautionsanlage.

Hinweis: Prüfung der Umlagefähigkeit der Betriebskosten im Hauptvertrag notwendig.

Fehlende Informationen

Fehlende Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug
- Vollständiger Energieausweis
- Vollständige Teilungserklärung inklusive Gemeinschaftsordnung
- Beschlusssammlung der letzten drei Jahre
- Vollständiger Mietvertrag inklusive aller Anlagen
- Nachweis über die insolvenzfeste Anlage der Mietkaution
- Grundrisszeichnung
- Vollständige Rechnungsbelege zur Badmodernisierung 2010

Offene Klärungspunkte

- Ergebnis der technischen Bestandsaufnahme der Wasser-/Abwasserleitungen
- Kostenschätzung für die Putzausbesserungen an der Hoffassade
- Status der geplanten Malerarbeiten im Treppenhaus
- Ermittlung des genauen Einbaujahres der Fenster
- Klärung, ob bereits Sonderumlagen für die kommenden Maßnahmen in Aussicht stehen

Wichtigste Rückfragen

Wirtschaftlich

- Wie wurde der Kaufpreisfaktor von ca. 38 im Verhältnis zur aktuellen Marktmiete in Berlin-Charlottenburg plausibilisiert?
- Gibt es bereits eine Schätzung der Verwaltung zu den Kosten der geplanten Fassaden- und Treppenhausmaßnahmen?

Gebäude / Bausubstanz

- Wann ist mit den Ergebnissen der technischen Bestandsaufnahme für die Wasser- und Abwasserleitungen zu rechnen?
- In welchem Jahr wurden die doppelt verglasten Fenster eingebaut?
- Sind für die Umsetzung der Modernisierungsempfehlungen aus dem Energieausweis bereits Mittel eingeplant?

Mietverhältnisse

- Liegt der schriftliche Nachtrag zur Mieterhöhung von Juni 2023 vollständig vor?
- Wurde die Mietkaution vom Mieter vollständig geleistet und wie ist diese aktuell angelegt?
- Enthält der Mietvertrag wirksame Klauseln zur Umlage aller Betriebskosten gemäß dem aktuellen Wirtschaftsplan?

Sonstiges

- Wann wird der angekündigte aktuelle Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt?
- Gibt es in der Beschlussammlung Hinweise auf vereinbarte Sondernutzungsrechte, die über den Kellerraum hinausgehen?

Empfohlene nächste Schritte

1. Anforderung der vollständigen Teilungserklärung zur Klärung der Kostentragungspflichten (insb. Fenster).
2. Einsichtnahme in die vollständige Beschlussammlung der letzten 3 Jahre zur Identifikation etwaiger Altlasten.
3. Nachfrage beim Verwalter zum aktuellen Stand der Leitungsprüfung und potenzieller Sonderumlagen.
4. Abgleich der Betriebskostenumlage im vollständigen Mietvertrag mit der Hausgeldabrechnung.
5. Die festgestellten Instandhaltungs- und Klärungsbedarfe sollten vor einer Preis- oder Angebotsentscheidung wirtschaftlich berücksichtigt werden.

Schlussfazit

Die Wohnung weist auf Basis der vorliegenden Unterlagen eine gute Lagequalität auf, jedoch sind die wirtschaftlichen Kennzahlen durch den hohen Kaufpreisfaktor und potenzielle Sanierungsthemen belastet. Eine belastbare Entscheidung setzt die Klärung der technischen Risiken (Leitungen/Fassade) und die Sichtung der vollständigen Rechtsdokumente (Grundbuch, Teilungserklärung) voraus.

Diese Analyse beruht auf einer strukturierten Sichtung der zur Verfügung gestellten Dokumente, ersetzt kein technisches oder juristisches Gutachten und stellt keine Kaufempfehlung dar.