

Dipl.-Ing. Steffen Bachmann

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- IHK zu Berlin -

Buchwaldzeile 58
14089 Berlin-Gatow

Telefon 030 - 362 33 90
Fax 030 - 361 09 70

Gutachten Nr. 13707/24 N

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Düsseldorfer Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße 12, 14, Zähringerstraße 1,
- Wohnung Nr. 25 nebst Keller Nr. 27 -
in 10707 Berlin-Wilmersdorf

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 08. Oktober 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 5/24
Zwangsverwaltung: Rechtsanwalt Seekopp

Ortsbesichtigung: Dienstag, den 08. Oktober 2024 (Innenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 3.801,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 11,75 / 1.000
Sondernutzungsrecht (SNR): Keller Nr. 27
Wohn-/Nutzfläche: 86,44 m² (siehe Seite 8, 15 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1956
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Sächsische Straße 12, Erdgeschoss links
Räume: 3 Zimmer, Flur, Absteller, Küche, Bad
Verfügbarkeit: vermietet (siehe auch Seite 9, 29 im Gutachten)
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: durchschnittlich
Zustand Wohnung: durchschnittlich

Eckdaten:

Wohnfläche	Miete (M) in € warm	Miete in € nettokalt	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm (ab 1.1.2024)	Wohngeld €/m ² mtl.
86,44	606,93	410,59	4,75	271,83	3,14

Verkehrswert/Marktwert:

294.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
07. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		9
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		14
5. Vergleichswertverfahren.....		18
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		18
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		20
5.3. Zusammenfassende Feststellung.....		29
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		29
5.5. Nutzwertanalyse.....		32
6. Verkehrswert.....		37
7. Erklärung des Sachverständigen.....		38
Literaturangaben und Anhang.....		39 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 10. September 2024 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Düsseldorfer Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße 12, 14, Zähringerstraße 1,
- Wohnung Nr. 25 nebst Keller Nr. 27 -
in 10707 Berlin-Wilmersdorf

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Sächsische Straße 12, Erdgeschoss links und ist vermietet.

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus sieben Aufgängen, aus dem Jahre ca. 1956 bebaut. Die Gebäude sind sechsgeschossig und unterkellert errichtet. Die Dachgeschosse sind ca. 1996 ausgebaut worden.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 5/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **08. Oktober 2024**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 08. Oktober 2024 und 10. Oktober 2024 sowie für den 05. November 2024 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 18. September 2024 informiert.

Am Ortstermin war anwesend:

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 BauGB Verkehrswert

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

08. Oktober 2024 (Innenbesichtigung)

- Frau Gottschalk für den Zwangsverwalter
- der Mieter
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

Am Termin war eine Besichtigung des Wohnungseigentums Nr. 25, des Grundstückes und des Hauseinganges sowie des Kellergangs möglich. Das Dach konnte nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Anmerkung: Innenfotos dürfen gemäß Bitte des Mieters nicht in das Gutachten.

Das Amtsgericht Charlottenburg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Wohnungsgrundbuches zur Verfügung.

Zudem stellten die WEG-Verwaltung und die Zwangsverwaltung zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen
hier Beschlussbuch 2021 - 2023
- Wirtschaftsplan 2024
- Wohngeldabrechnung 2022
- Inbesitznahmebericht mit Angaben zum Mietverhältnis
- Rücklagenentwicklung 2023
- weitere Grundstücksinformationen

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigelegte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 20. September 2024 die Bauakten ausgewertet werden.

Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus bzw. aus der Grundakte als Kopie beschafft. Die Grundakte wurde am 20. November 2024 im Amtsgericht Charlottenburg eingesehen.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand November 2024

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 31. Januar 2024 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf unter Blatt 29083 eingetragen.

Es handelt sich um den 11,75 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Düsseldorf Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße 12, 14, Zähringerstraße 1, und an der Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Berlin-Wilmersdorf Blatt 19244, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung. Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 27 verbunden.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Wilmersdorf, Flur 2 auf folgendem Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
79/11	Gebäude- und Freifläche Düsseldorfer Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße 12, 14, Zähringerstraße 1	3.801,00
Summe		3.801,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **3.801,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 2 der Eigentümer eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind als Lasten und Beschränkungen unter

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizleitungsrecht)

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Überbaurecht)

lfd. Nr. 4: Anordnung der Zwangsverwaltung

lfd. Nr. 5: Anordnung der Zwangsversteigerung

eingetragen.

Vorstehende Eintragung bleibt im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung vom 14. Oktober 2003 (UR-Rolle K 348/2003) und der Ergänzungsbewilligungen vom 18. August 2004 (UR-Rolle K 326/2004) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne und dortigen Nummerierungen in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.
- in der TE (Anlage 4) - sind angegeben und geregelt:
 - die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
 - der MEA in 1.000-stel
 - die Lage im Haus und Geschoss
 - die Art des Sondereigentums (Wohnung und Garage)
- Gemäß Anlage 5 der TE wird ein SNR an der Gartenfläche GA1 für die WE Nr. 77 begründet und dort schraffiert ausgewiesen, - ferner sind hier SNR für Stellplätze eingetragen
- Aufteilung lt. TE in 89 Wohnungen und 8 Garagen
- Die Gemeinschaftsordnung ist unter § 3 / Anlage 3 aufgeführt
- Gemäß § 18 der Anlage 3 wird bestimmt, soweit möglich, dass alle sieben Häuser (Hauseingänge) und die Garagen wirtschaftlich und verwaltungsmäßig getrennte Einheiten sind
- § 19 TE der Anlage 3 regelt die Aufzugskosten je nach Geschoss
- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung (Gewerbe oder Beruf) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters möglich

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 1" und einer Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5 verzeichnet.

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Das Grundstück ist im übergeleiteten Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 als "Allgemeines Wohngebiet" (aW) verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich nach der Baustufe V/3. Bei einer möglichen fünfgeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5. Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) sind förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (qualifizierter Bebauungsplan).

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

§ 4. Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebietes.

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Die Sächsische Straße ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalbereiches). In der näheren Umgebung - hier das westliche Nachbargrundstück der Zähringerstraße 1 - befinden sich jedoch unter Denkmalschutz stehende Anlagen bzw. Gebäude, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes bauliche Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben könnten. Allerdings wird sachverständig eingeschätzt, dass hiervon keine Auswirkungen auf den Verkehrswert abzuleiten sind.

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Das Grundstück Düsseldorf Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße 12, 14, Zähringerstraße 1 ist mit einem aus sieben Hauseingängen bestehenden Mehrfamilienhaus bebaut. Die Gebäude sind sechsgeschossig und unterkellert errichtet. Die Dachgeschosse sind ausgebaut.

Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr ca. 1956, Dachgeschossausbau ca. 1996. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 2003 (Bescheid vom 13.8.2003). Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden bzw. werden durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 25 liegt im Haus Sächsische Straße 12, Erdgeschoss links und weist lt. Angabe der Zwangsverwaltung bzw. der WEG-Verwaltung eine Wohnfläche von 86,44 m² auf.

Es stehen gemäß Besichtigung vor Ort 3 Zimmer, Flur, Abstellerr, Bad und eine Küche zur Verfügung.

Zudem gehört ein Keller zum Sondereigentum, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Die Wohnung ist vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Miete, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld / Miete WE 25

Wohnfläche	Miete (M) in € warm	Miete in € nettokalt ²	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm (ab 1.1.2024)	Wohngeld €/m ² mtl.
86,44	606,93	410,59	4,75	271,83	3,14

Tab. 2

Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen Rahmen. Zur Miete siehe Punkt 5.4. im Gutachten.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2023 lt. aktueller Auskunft der WEG-Verwaltung ca. 557.000,00 € für das gesamte Grundstück und ca. 20.000 € für die Sächsische Straße 12 (Einzelausweisung). Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr gemäß Wirtschaftsplan 2024 10.000 € für das Gesamtgrundstück.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind. So wurde 2023 beschlossen, dass die Zuwegungen zum Mülltonnenbereich neu gepflastert wird. Zudem sind die Haus- und Hoftüren zu erneuern. Ferner wurden die Balkone im Haus Düsseldorfer Straße 60 instandgesetzt. Außerdem wurden marode Rohrleitungen im Keller instand gesetzt.

Eine Sonderumlage in Höhe von ca. 12.000 € war fällig zum 15.12.2023 zur Instandsetzung des Garagendaches. Zudem war eine einmalige Zuführung in Höhe von ca. 4.8000 € notwendig.

2. 4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

¹⁰Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Düsseldorfer Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße
12, 14, Zähringerstraße 1
in 10707 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Wilmersdorf

Baublock:

Württembergische Straße, Düsseldorfer Straße,
Sächsische Straße und Zähringerstraße

das Objekt liegt hierbei an der südlichen Straßenseite der
Düsseldorfer Straße, westlich der Sächsischen Straße und
nördlich der Zähringerstraße

Straße:

innerörtliche Anwohner- und Verbindungsstraßen, Zone
30,0 km/h, zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag,

die Straßen werden von Baumbewuchs gesäumt

Parkmöglichkeiten:

Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück (SNR oder
Teileigentum),

sonst im Straßenraum vorhanden; stark frequentiert, es
besteht Parkraumbewirtschaftung

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

grundsätzlich ruhige innerstädtische Wohnsituation;

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärminde¹¹
(Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Summe Verkehr 2017
zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich
störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden
hier *straßen- und hofseitig < 50 db(A) ausgewiesen*, -

Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A);

umliegende Bebauung:

entlang der Straßen im Wohnumfeld überwiegt Wohn-
und nur vereinzelt Geschäftshausbebauung unterschied-
licher Gestaltungszeit,

in nördlicher Richtung zum Kurfürstendamm bzw. der
Lietzenburger Straße / Olivaer Platz sind zumeist fünf- bis
sechsgeschossige Altbauten und Neubauten als Geschäfts-
häuser zu verzeichnen, die Erdgeschoßzonen und auch die
Obergeschosse werden hier überwiegend/teils gewerblich
genutzt;

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vereinzelt
im nahen Wohnumfeld, u.a. weiter nördlich auf der
Sächsischen Straße und dort angrenzenden Straßen,

eine Vielzahl von Fachgeschäften ist ebenfalls noch
fußläufig erreichbar und befindet sich im weiteren
Wohnumfeld, insbesondere auf der Lietzenburger Straße
und dem Kurfürstendamm in ca. 500 m bis 750 m
Entfernung

öffentlicher Personen-
nahverkehr:

U-Bahnhöfe Konstanzer Straße bzw. Hohenzollernplatz
der Linie U7, U3 und U2 ca. 800 m bzw. 700 m entfernt;
auf der Konstanzer Straße in ca. 400 m Entfernung
verkehrt zudem die Buslinie 101

Individualverkehr:

sehr gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand November 2024

Autobahnanschlussstelle Hohenzollerndamm ca. 1,8 km
entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 2,00 km (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 6,00 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Preußenpark ca. 400 m entfernt

Schule/Kita:

Schulen u.a. an der Sächsischen Straße und an der Emser
Straße, ca. 300 m entfernt;
Kita an der Düsseldorfer Straße, ca. 200 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
351 - 450 (2022)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	5,00
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil
Status/Dynamik-Index 2021 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 3

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, innerstädtische und zentrale Berliner
Wohngegend mit guter Infrastruktur,

¹²- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Juni 2024

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke
2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>
Stand Dezember 2022

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als „gut“ einzustufen

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (MFH)

Baujahr:

ca. 1956, Dachgeschossausbau ca. 1996

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Konstruktion:

Mauerwerksbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen ca. 24,0 / 38,0 cm - 51,0 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 cm dick;

Fassade:

Putzfassade mit Balkonen bzw. Erkern und Loggien und hellem Anstrich, im EG farbig abgesetzt, grundsätzlich durchschnittlicher Zustand, partiell leichte Putzschäden bzw. Farbabplatzungen sichtbar;

Decken:

gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort:
massive Decke

Dach:

Flachdach bzw. leicht geneigte Flachdächer, zu Wohnzwecken ausgebaut, es bestand kein Zugang

Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage,
Aufzug

Gebäudeausstattung:

Briefkastenanlage

Erschließung:

leicht überdachter straßenseitiger Hauseingang,
Haustür massiv mit streifenartigen Glasausschnitten

bauzeittypischer Hauseingang mit Terrazzoboden,
Wandanstrichen, zweiflügelige Holztür;
nur geringfügiger Renovierungsrückstau;

Treppenhaus mit massiven Läufen und Terrazzostufen,
Stahlgeländer, PVC-ummantelter Handlauf, Wandan-
striche, Einfachfenster, in Teilbereichen auch isolierver-
glast

Hauseingang und Treppenhaus sind grundsätzlich noch
gepflegt und ansonsten bauzeitüblich-einfach gestaltet

Barrierefreiheit:

nein

Geschosse:

Erdgeschoss, 1. und bis zu 5. Obergeschoss (Dachge-
schoss), die Gebäude sind unterkellert

Geschossflächenzahl (GFZ):

rd. 2,43 (Geschossfläche / Grundstücksgröße)

Außenanlagen:

geräumige, begrünt angelegte Hofbereiche, Spielplatz,
Pkw-Stellplätze, Sitzgelegenheit, Fahrradständer

Zufahrt für Pkw auf das Grundstück über die Zähringer-
straße, Schranke vor den Garagen bzw. Stellplätzen

Einfriedung:

ortsüblich

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben, leicht abgesenkt gegenüber Straßen-
niveau

Versorgungsleitungen:

Strom, Gas, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation
sind dem Vernehmen nach entlang der Straße geführt und
sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen
auf das Grundstück geführt werden.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021
(Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und
den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 25

=====

Lage:

Sächsische Straße 12, Erdgeschoss links

Wohnfläche:

lt. WEG:

86,44 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe der WEG-Verwaltung und dem Mietangaben der Zwangsverwaltung übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.
Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundrissplanes bestätigt die Wohnfläche.

Lichte Raumhöhe:

ca. 3,11 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Besichtigung vor Ort:

3 Zimmer, Flur, Absteller, Küche, Bad
(Änderung gegenüber Aufteilungsplan: 3 Zimmer anstelle von 4 Zimmern)

Grundriss:

Bauzeitgemäß-funktionell,

- Küche mit Fenster
- Bad mit Fenster
- eine Querlüftung ist möglich
- kein Balkon

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im Erdgeschoss und trotz den ausreichend großen Verglasungen und der Ost-/Westausrichtung ist die Belichtung und Besonnung benachteiligt

Aussicht:

durchschnittlich/normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Laminat, mieterseits
Wände:	Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung, Kunststoff
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheit:	Rollläden zur Straße

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Einzelraum
Fußboden:	Fliesen, hell
Wände:	ca. 1,60 m hoch gefliest, hell
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Sanitärobjekte:	Einbauwanne, Waschbecken WC mit PVC-Spülkasten
Beurteilung/Qualität:	einfach-zweckmäßig, teils Leitungen auf Putz,

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster
Fußboden:	Fliesen
Wände:	Arbeitsbereich gefliest, hell, sonst Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Objekte:	Einbauküche mieterseits,
Beurteilung/Qualität:	einfach

INSTALLATIONEN

Heizung:	Fernwärme, Rippenheizkörper und Leitungen teils auf Putz, Baujahr Anlagentechnik 1956
Warmwasser:	zentral
Strom:	Stand der Technik, Unterverteilung erneuert, FI-Schalter
Wasseruhr:	vorhanden
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

gültig bis 24. April 2029

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 90,0 kwh/(m ² x a) mit Warmwasser, gute Energieeffizienz, gut < 120 kWh/(m ² x a) gemäß Berliner Mietspiegel 2024)

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Die Wohnung selbst befindet sich in einem einfach-zweckmäßigen und grundsätzlich gepflegten Zustand.

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht.

Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Eigentumswohnungen für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2023/2024) ¹³ weist für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
City, gut + sehr gut	<i>vermietet</i>	2023 (2022)	Minimum	2.687,00 (2.593,00)
			Maximum	4.963,00 (6.089,00)
			Mittelwert	3.778,00 (4.368,00)

Tab. 4

... und für den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre 1949 - 1970:

¹³ veröffentlicht im August 2024

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
City, gut + sehr gut	<i>vermietet</i>	2023 (2022)	Minimum	2.829,00 (3.584,00)
			Maximum	5.372,00 (6.563,00)
			Mittelwert	4.151,00 (4.996,00)

Tab. 5

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt bis ca. 2022 stetig vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen wurde dieser Trend jedoch ab Mitte 2022, spätestens jedoch seit 2023 gestoppt. Ab diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preiserückgänge zu verzeichnen, siehe hierzu Tabellen in diesem Kapitel und auch Punkt 5.2.2. im Gutachten.

Des Weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Wilmersdorf im Jahr 2023 (2022):

Lage	Kauffälle 2023	durchschn. Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
Wilmersdorf	562,00	Minimum	3.217,00 (3.424,00)
		Maximum	8.477,00 (9.180,00)
		Mittelwert	5.714,00 (6.109,00)

Tab. 6

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2024

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2023:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 4.376 Fälle:

mittleres Marktsegment: 4.409 €/m² bis 10.769 €/m²

Mittelwert (Median, alle Marktsegmente): 6.493 €/m²

Trend: leicht fallend

Änderung zu 2022 (Mittelwert): -1,1 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01.01.2024 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Wilmersdorf)

Baujahre 1949 bis 1965

einfacher Wohnwert: 2.700,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 3.500,00 €/m²

guter Wohnwert: 4.800,00 €/m²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang und einer Vermarktungsdauer von 3-6 Monaten bei fallender Preistendenz.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet. Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.10.2023 bis 08.10.2024
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil:	Wilmersdorf
stadträumliche Wohnlage SW:	nur gute (7) Wohnlagen
typische GFZ:	2,5
schlechter Zustand Wohnanlage:	nein
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Anzahl der Räume:	2-5
Wohnfläche:	60 - 120 m ²
Verfügbarkeit:	vermietet
Baujahr:	1950-1972
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw.	
Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
GFZ:	Geschossflächenzahl (je höher die GFZ, dann i.d.R. höherer BRW)
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au, bei 1 vorhanden

Auswertung:

Fallzahl:	16
Auswahl:	16

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 16 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	Lg	Au	Kaufpreis in €/m²	Wohnfläche in m²	Kaufpreis in €
1	Spichernstr.	02.11.2023	5000	2,5	ja	EG	1	3.358,00	67,00	225.000,00
2	HOHENZOLLERNDAMM	02.11.2023	5500	2,5	ja	OG	1	3.626,00	78,60	285.000,00
3	PAULSBORNER STR.	10.11.2023	5500	2,5	ja	OG	1	2.687,00	61,40	165.000,00
4	Spichernstr.	11.12.2023	5000	2,5	ja	OG	1	4.130,00	69,00	285.000,00
5	Bayerische Straße	20.12.2023	7500	2,5	ja	OG	1	5.000,00	60,00	300.000,00
6	Bayerische Straße	21.12.2023	7500	2,5	ja	OG	1	6.572,00	70,60	464.000,00
7	Uhlandstraße	27.12.2023	4700	2,5	ja	OG	1	3.379,00	67,33	227.500,00
8	PRINZREGENTENSTR.	01.02.2024	3800	2,5	ja	OG		4.392,00	74,00	325.000,00
9	BABELSBERGER STR.	28.03.2024	3800	2,5	ja	OG	1	4.365,00	63,00	275.000,00
10	Bayerische Straße	23.05.2024	6500	2,5	ja	OG	1	7.289,00	68,60	500.000,00
11	Güntzlstraße	03.06.2024	4000	2,5	ja	OG	1	2.978,00	78,90	235.000,00
12	LANDHAUSSTR.	07.06.2024	3800	2,5	ja	EG	1	5.133,00	60,20	309.000,00
13	Spichernstr.	19.07.2024	4000	2,5	ja	OG	1	3.286,00	70,00	230.000,00
14	BLISSESTR.	29.07.2024	4000	2,5	ja	OG	1	3.255,00	72,19	235.000,00
15	Zähringerstraße	09.08.2024	4500	2,5	ja	OG	1	7.247,00	66,10	479.000,00
16	GASTEINER STR.	17.09.2024	3800	2,5	ja	OG	1	4.387,00	60,40	265.000,00

Tab. 7

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle lfd. Nr. zu eliminieren bzw. zu korrigieren, da hier ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. (zunächst) keine Vergleichbarkeit gegeben ist:

Eliminierung:

-

Korrekturen:

- lfd. Nr. 4, 14, 15
und 16:

Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für
Kfz-Stellplatz ¹⁴

- lfd. Nr. 12

Kaufpreis wurde bereinigt um - 1.000 € Anteil für
Inventar

Eine Überprüfung der verbleibenden Vergleichsobjekte ergab zusätzlich zu den o.a.
Abfrageparametern Folgendes:

- bauzeittypische Wiederaufbauten/Neubauten bis 1970
- die WE verfügen über Bad, Küche und teilweise auch über Keller
- Veräußerer: 11 x private Personen, 5 x juristische Person, 1 x GbR
- Erwerber: 15 x private Personen, 1 x juristische Person

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertrags- datum	BRW	GFZ	BLT	Lg	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Kaufpreis in €
1	Spichernstr.	02.11.2023	5000	2,5	ja	EG	1	3.358,00	67,00	225.000,00
2	HOHENZOL- LERNDAMM	02.11.2023	5500	2,5	ja	OG	1	3.626,00	78,60	285.000,00
3	PAULSBORNER STR.	10.11.2023	5500	2,5	ja	OG	1	2.687,00	61,40	165.000,00
4	Spichernstr.	11.12.2023	5000	2,5	ja	OG	1	4.130,00	69,00	285.000,00
5	Bayerische Straße	20.12.2023	7500	2,5	ja	OG	1	5.000,00	60,00	300.000,00
6	Bayerische Straße	21.12.2023	7500	2,5	ja	OG	1	6.572,00	70,60	464.000,00
7	Uhlandstraße	27.12.2023	4700	2,5	ja	OG	1	3.379,00	67,33	227.500,00
8	PRINZREGEN- TENSTR.	01.02.2024	3800	2,5	ja	OG		4.392,00	74,00	325.000,00
9	BABELSBERGER STR.	28.03.2024	3800	2,5	ja	OG	1	4.365,00	63,00	275.000,00
10	Bayerische Straße	23.05.2024	6500	2,5	ja	OG	1	7.289,00	68,60	500.000,00
11	Güntzlstraße	03.06.2024	4000	2,5	ja	OG	1	2.978,00	78,90	235.000,00
12	LANDHAUSSTR.	07.06.2024	3800	2,5	ja	EG	1	5.133,00	60,20	309.000,00
13	Spichernstr.	19.07.2024	4000	2,5	ja	OG	1	3.286,00	70,00	230.000,00
14	BLISSESTR.	29.07.2024	4000	2,5	ja	OG	1	3.255,00	72,19	235.000,00
15	Zähringerstraße	09.08.2024	4500	2,5	ja	OG	1	7.247,00	66,10	479.000,00
16	GASTEINER STR.	17.09.2024	3800	2,5	ja	OG	1	4.387,00	60,40	265.000,00

Tab. 8

¹⁴ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
(Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze, Seite 72)

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 8: 16 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 8 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁵

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2024 für die hier anstehende Gegend entlang der Sächsischen Straße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

4.500,00 €/m² .

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 2,5 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb, aber ab 2023 pro Jahr um ca. 15 % bzw. 18 % (!) zurück ging.

¹⁵Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2023:	5.500,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	6.500,00 €/m ²
per 01. Januar 2021:	6.000,00 €/m ²

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen überwiegend in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen (mit Ausnahme von 3 Objekten in der Bayerischen Straße bedingt durch die Nähe zum Kurfürstendamm sowie 4 Objekten im südlichen Wilmersdorf). Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" vorgenommen.

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich gute Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 5, 6 und 10, zeichnen sich jedoch durch einen höheren BRW, Zentralität und Imagewert aus, so dass hier ein Abschlag in Höhe von -5 % vorgenommen wird.

Dagegen sind die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 8, 9, 12 und 16 peripherer bezogen auf die City gelegen und mit einem Zuschlag in Höhe von + 5 % zu bewerten.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Alle recherchierten Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt nicht über einen Balkon verfügt, wird bei den o.a. Wohnungen mit Balkon ein angemessener Abschlag in Höhe von - 10,0 % vorgenommen.

Aufzug - Au -

Bis auf das Objekt lfd. Nr. 8 verfügen alle Vergleichsobjekte über einen Aufzug. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Aufzug und liegt im EG, so dass eine Anpassung grundsätzlich nicht zu erfolgen hat. Lediglich bei dem Vergleichsobjekt lfd. Nr. 8 (liegt im 3. OG ohne Aufzug) wird ein Zuschlag von + 5 % vorgenommen.

Lage im Geschoss - Lg -

Das Bewertungsobjekt liegt im Erdgeschoss. Es lassen sich jedoch allein durch die Geschosslage keine grundlegenden Auswirkungen bei diesem Teilmarkt und in diesen Lagen auf den Kaufpreis ableiten. Eine Anpassung kann entfallen.

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die

Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum (X - x)^2}{(n - 1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet
2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 2 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetischem Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode¹⁶ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

Adäquat zum Ertragswertverfahren ist auch an dieser Stelle auf die Rahmenvorschrift des § 8 ImmoWertV hinzuweisen, d.h. es ist - soweit erforderlich - eine Marktanpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
1	Spichernstr.	3.358,00	BLT -10	-10,00	3.022,20
2	HOHENZOLLERNDAMM	3.626,00	BLT -10	-10,00	3.263,40
3	PAULSBORNER STR.	2.687,00	BLT -10	-10,00	2.418,30
4	Spichernstr.	4.130,00	BLT -10	-10,00	3.717,00
5	Bayerische Straße	5.000,00	SW -5, BLT -10	-15,00	4.250,00
6	Bayerische Straße	6.572,00	SW -5, BLT -10	-15,00	5.586,20
7	Uhlandstraße	3.379,00	BLT -10	-10,00	3.041,10
8	PRINZREGENTENSTR.	4.392,00	SW + 5, Au + 5, BLT -10	0,00	4.392,00
9	BABELSBERGER STR.	4.365,00	SW + 5, BLT -10	-5,00	4.146,75
10	Bayerische Straße	7.289,00	SW -5, BLT -10	-15,00	6.195,65
11	Güntzelstraße	2.978,00	BLT -10	-10,00	2.680,20
12	LANDHAUSSTR.	5.133,00	SW + 5, BLT -10	-5,00	4.876,35
13	Spichernstr.	3.286,00	BLT -10	-10,00	2.957,40
14	BLISSESTR.	3.255,00	BLT -10	-10,00	2.929,50

¹⁶Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614, 1624, ausführlich hierzu auch Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4
Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

15	Zähringerstraße	7.247,00	BLT -10	-10,00	6.522,30
16	GASTEINER STR.	4.387,00	SW + 5 BLT -10	-5,00	4.167,65
Auswertung					
Max.					6.522,30
Min.					2.418,30
Mittel		4.442,75			4.010,38
Standardabweichung S					1.257,14
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,31
2-fache S					2.514,28
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.524,66
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.496,09
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					5.213,49
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					2.807,26
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,31$ zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
1	Spichernstr.	3.358,00	BLT -10	-10,00	3.022,20
2	HOHENZOLLERNDAMM	3.626,00	BLT -10	-10,00	3.263,40
4	Spichernstr.	4.130,00	BLT -10	-10,00	3.717,00
5	Bayerische Straße	5.000,00	SW -5, BLT -10	-15,00	4.250,00
7	Uhlandstraße	3.379,00	BLT -10	-10,00	3.041,10
8	PRINZREGENTENSTR.	4.392,00	SW + 5, Au + 5 BLT -10	0,00	4.392,00
9	BABELSBERGER STR.	4.365,00	SW + 5, BLT -10	-5,00	4.146,75
12	LANDHAUSSTR.	5.133,00	SW + 5, BLT -10	-5,00	4.876,35
13	Spichernstr.	3.286,00	BLT -10	-10,00	2.957,40
14	BLISSESTR.	3.255,00	BLT -10	-10,00	2.929,50
16	GASTEINER STR.	4.387,00	SW + 5 BLT -10	-5,00	4.167,65
Auswertung					
Max.					4.876,35

Min.				2.929,50
Mittel		4.028,27		3.705,76
Standardabweichung S				693,73
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)				0,19
2-fache S				1.387,46
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel				5.093,22
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel				2.318,30
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %				4.817,49
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %				2.594,03
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen				

Tab. 10

Der Variationskoeffizient $V = 0,19$ zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
1	Spichernstr.	3.358,00	BLT -10	-10,00	3.022,20
2	HOHENZOLLERNDAMM	3.626,00	BLT -10	-10,00	3.263,40
4	Spichernstr.	4.130,00	BLT -10	-10,00	3.717,00
5	Bayerische Straße	5.000,00	SW -5, BLT -10	-15,00	4.250,00
7	Uhlandstraße	3.379,00	BLT -10	-10,00	3.041,10
8	PRINZREGENTENSTR.	4.392,00	SW + 5, Au + 5, BLT -10	0,00	4.392,00
9	BABELSBERGER STR.	4.365,00	SW + 5, BLT -10	-5,00	4.146,75
13	Spichernstr.	3.286,00	BLT -10	-10,00	2.957,40
14	BLISSESTR.	3.255,00	BLT -10	-10,00	2.929,50
16	GASTEINER STR.	4.387,00	SW + 5, BLT -10	-5,00	4.167,65
Auswertung					
Max.					4.392,00
Min.					2.929,50
Mittel		3.917,80			3.588,70
Standardabweichung S					606,02
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,17
2-fache S					1.212,04
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					4.800,74

untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel			2.376,66
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %			4.665,31
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %			2.512,09
Eliminierung Datensätze: -			
maßgebliche Bandbreite	Min.- Max.	2.930,00	4.392,00
Mittelwert			3.589,00

Tab. 11

Der Variationskoeffizient $V = 0,17$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 11 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

Min. rd. 2.930,00 €/m² und Max. rd. 4.392,00 €/m²

bei einem Mittelwert von **rd. 3.589,00 €/m²**

für angemessen.

5. 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

Mieten/Erträge

Im Rahmen der Wertermittlung im Zusammenhang mit einer Überprüfung der Erträge ist auf eine marktüblich erzielbare Miete abzustellen.¹⁷

Die Wohnung ist vermietet. Die folgenden Angaben werden dem Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung entnommen.

Die Miethöhe beträgt demnach:

¹⁷ § 27 ImmoWertV21

Warmmiete 606,93 €

Die umlegbaren Betriebskosten betragen für

Betriebskosten kalt: 106,86 €

Heizkostenvorschuss: 89,48 €

Nettokaltmiete: 410,59 €, somit 4,75 €/m²

Zur Information:

Berliner Mietspiegel 2024, Stichtag 01.09.2023

*gute Wohnlage, Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung,
Nettokaltmieten*

Zeile 130 Baujahr 1950 bis 1964, 40 bis unter 90 m²

Preisspanne: 5,82 €/m² - 10,13 €/m²

Mittelwert: 7,14 €/m²

IVD Immobilienpreisservice

Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024

Stichtag 01. Oktober 2023

Baujahre 1950 - 1978

gute bis sehr gute Wohnlage: 10,50 €/m² - 14,50 €/m²

Fazit:

Die tatsächliche Miete in Höhe von 4,75 €/m² liegt damit deutlich unterhalb einer marktüblich erzielbaren Miete.

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung ist eine *marktübliche erzielbare Miete*, die auf Ortsüblichkeit nach § 558 BGB zu überprüfen ist, anzusetzen. Die dem Unterzeichneten in seiner Eigenschaft als vereidigter Mietsachverständiger vorliegenden Vergleichsmieten nettokalt für ausstattungsbezogen vergleichbar vermietete Wohnungen in den guten Wohnlagen bewegen sich stichtagsbezogen in einer Bandbreite zwischen nettokalt rd. 6,50 €/m² und 9,50 €/m².

Als marktüblich erzielbare Miete wird nachfolgend - unter Berücksichtigung der stadt-räumlichen guten und zentralen Lage sowie der bestehenden einfachen Ausstattung eine Miete in Höhe von

8,00 €/m²

angesetzt.

Die marktüblich erzielbare Jahresrohmiete beträgt somit:

Miete				
Lage / Branche	Wohnfläche in m ²	Mietpreis in €/m ²	Mietpreis in €/mtl.	Rohertrag in €/Jahr
Wohnung	86,44	8,00	691,52	8.298,24
Summe	86,44	8,00	691,52	8.298,24

Tab. 12

Im vorliegenden Fall liegt die tatsächliche Miete unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete. Es handelt sich um ein so genanntes “underrented Objekt”.

Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen und marktüblich erzielbaren Erträgen sind zu erfassen. Nachfolgend wird hierzu die kapitalisierte Differenz zwischen ortsüblicher bzw. marktüblich erzielbarer Miete und tatsächlich gezahlter Miete angerechnet (Barwert der Ertragsminderung). Es wird sachverständig auf einen Zeitraum von fünf Jahren * abgestellt, bis die marktüblich erzielbare Miete gezahlt wird.

* Abgesehen von marktgesteuerten Anpassungen (Ablauf des Mietvertrages aufgrund Alter des Mieters, Ablöseverhandlungen) ist auch ein Mieterwechsel nicht ausgeschlossen, sonst Regelungen nach BGB. Es soll an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Zeitdauer von fünf Jahren eine sachverständige, marktorientierte Einschätzung darstellt und nicht gesetzlich geregelte Mietanpassungsmöglichkeiten gemäß BGB wieder gibt. Folglich kann die Zeitdauer bis zum Erreichen der ortsüblichen Miete sowohl kürzer als auch länger ausfallen.

Der Barwert der Ertragsminderung errechnet sich wie folgt:

Lage / Branche	Wohn-/Nutzfläche in m ² / Stck	Mietpreis netto in €/m ²	Mietpreis netto in €/mtl.	Rohertrag in € /Jahr
Wohnen	86,44	8,00	691,52	8.298,24
Summe	86,44	8,00	691,52	8.298,24
Barwert der Ertragsminderung (underrented)				
marktübliche Miete €/m ²	tatsächliche Miete €/m ²	Differenz in €/m ²	Vervielfältiger V 5 Jahre 3,0 % ¹⁸	
8,00	4,75	3,25	4,58	
Differenz x V x 12 Monate x Fläche =			15.439,91	
rd.				-15.000,00

Tab. 13

Der Barwert der Ertragsminderung wird nachfolgend wertmindernd in Abzug gebracht.

Anmerkung:

Alle herangezogenen Vergleichsobjekte sind ebenfalls vermietete Eigentumswohnungen. Bei den ausgewerteten Vergleichsobjekten liegen die Mieten (teils Brutto-

¹⁸ in Anlehnung an empfohlenen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen, siehe u.a.

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1673f

warm- bzw. Nettokaltmiete) zwischen rd. 8,30 und 23,50 €/m². Es wurden jedoch nur sieben Kauffälle diesbezüglich ausgewertet.

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

5.5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten Zielbaumethode.

Dieses Verfahren stellt eine subjektive Einschätzung des Sachverständigen dar, hat sich in langjähriger Erfahrung des Unterzeichneten insbesondere bei der Gutachtenerstattung für Gerichte als praxisnah und marktorientiert bewährt und wird nachfolgend angewandt.

Das eigentliche Bewertungsraster basiert auf eigenen Marktbeobachtungen sowie einschlägiger Fachliteratur. Der Nutzwert eines Wohnungseigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Ausstattung	60,0
	<i>Bad</i>	<i>20,0</i>
	<i>Küche</i>	<i>20,0</i>
	<i>Wohnräume</i>	<i>20,0</i>
	Zuschnitt und Größe	10,0
	Aussicht	10,0
	Zustand der Wohnung	10,0
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>
		<i>100,0 x 0,4 = 40,0 Pkte.</i>

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00
	Immissionen	40,00
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00
	MIV	10,00
	Naherholung	<u>10,00</u>
		<i>100,00 x 0,3 = 30,00 Pkte.</i>

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00	
	Wärmedämmung	20,00	
	Kellerverschlag	10,00	
	zusätzliche Räume	10,00	
	Außenbereich	10,00	
	Stellplätze	<u>20,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= 30,00 \text{ Pkte.}$
Summe:			$100,00 \text{ Pkte.}$

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

**Nutzwertermittlung, Düsseldorfer Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße 12, 14,
Zähringerstraße 1 WE 25**
Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, wirtschaftlich überaltert, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Boden- fliesen	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	-20,00		
	Dielen, Laminat o.ä.	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes <i>oder innenliegendes Bad</i> , kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	sehr gut	10,00	0,00		
	durchschnittlich/gut	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	-10,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im EG	-10,00			
Summe		+/- 100	-30,00	0,40	-12,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt	20,00	0,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	Ruhiglage	40,00	40,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse, hier wohnungsbezogen	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	sehr gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	0,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	10,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	60,00	0,30	18,00
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	0,00		
	Bauzeitüblich, hier maßgeblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	0,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			

Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutrale Bewertung	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	-10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualters- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	-20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-30,00	0,30	-9,00
Summe Pos. I bis III					-3,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m²	3.589,00		= 100,00 % = -19,77 €/m² = 3.569,23		
Max €/m²	4.392,00				
Min €/m²	2.930,00				
Differenz €/m²	659,00				
Zu-/Abschlag in %	-3,00				
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne				
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		86,44	308.524,24		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanbau, aus Punkt 5.4 , hier			0,00		
underrented aus Punkt 5.4.		-15.000,00			
SNR (Garage)		0,00			
Summe	293.524,24				
Vergleichspreis somit rd.					294.000,00
je m² Wohnfläche			86,44	3.401,20	

Tab. 14

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 294.000,00 €

Eigentumswohnungen gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Wohnungseigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m² Wohnfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 25 nebst Keller Nr. 27 des Grundstückes

Düsseldorfer Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische
Straße 12, 14, Zähringerstraße 1
in 10707 Berlin-Wilmersdorf

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08. Oktober 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

294.000,00 €

(i. W.: - zweihundertvierundneunzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 3.401,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (86,44 m²) und liegt damit im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf eine *vermietete* Wohneinheit.

Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Wohnungseigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 07. Januar 2025
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)

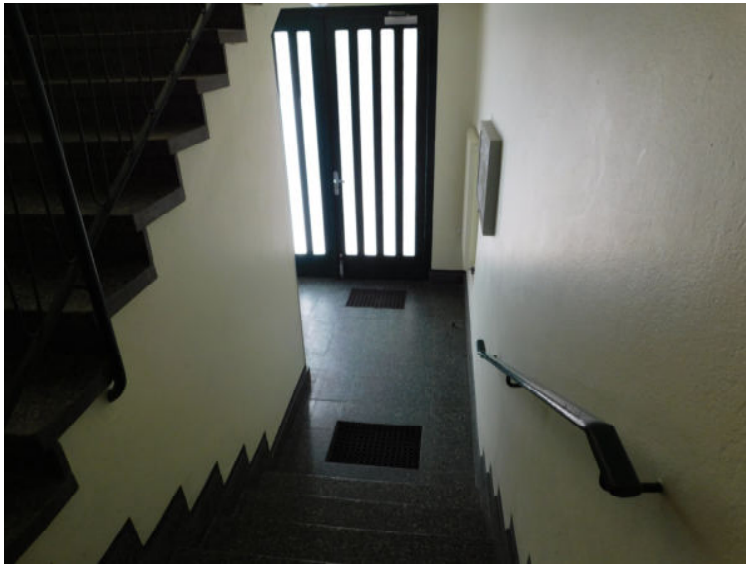
Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewer-beraum, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 , 9. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung 1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrs-wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel



Sächsische Straße 12 u.a. in 10707 Berlin-Wilmersdorf
WE Nr. 25 im Erdgeschoss
- Gebäudeansichten -

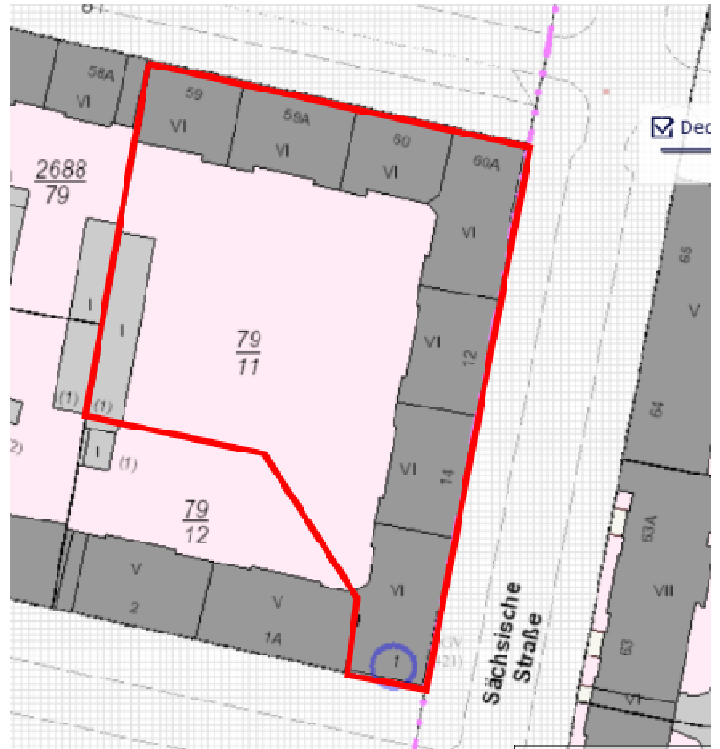




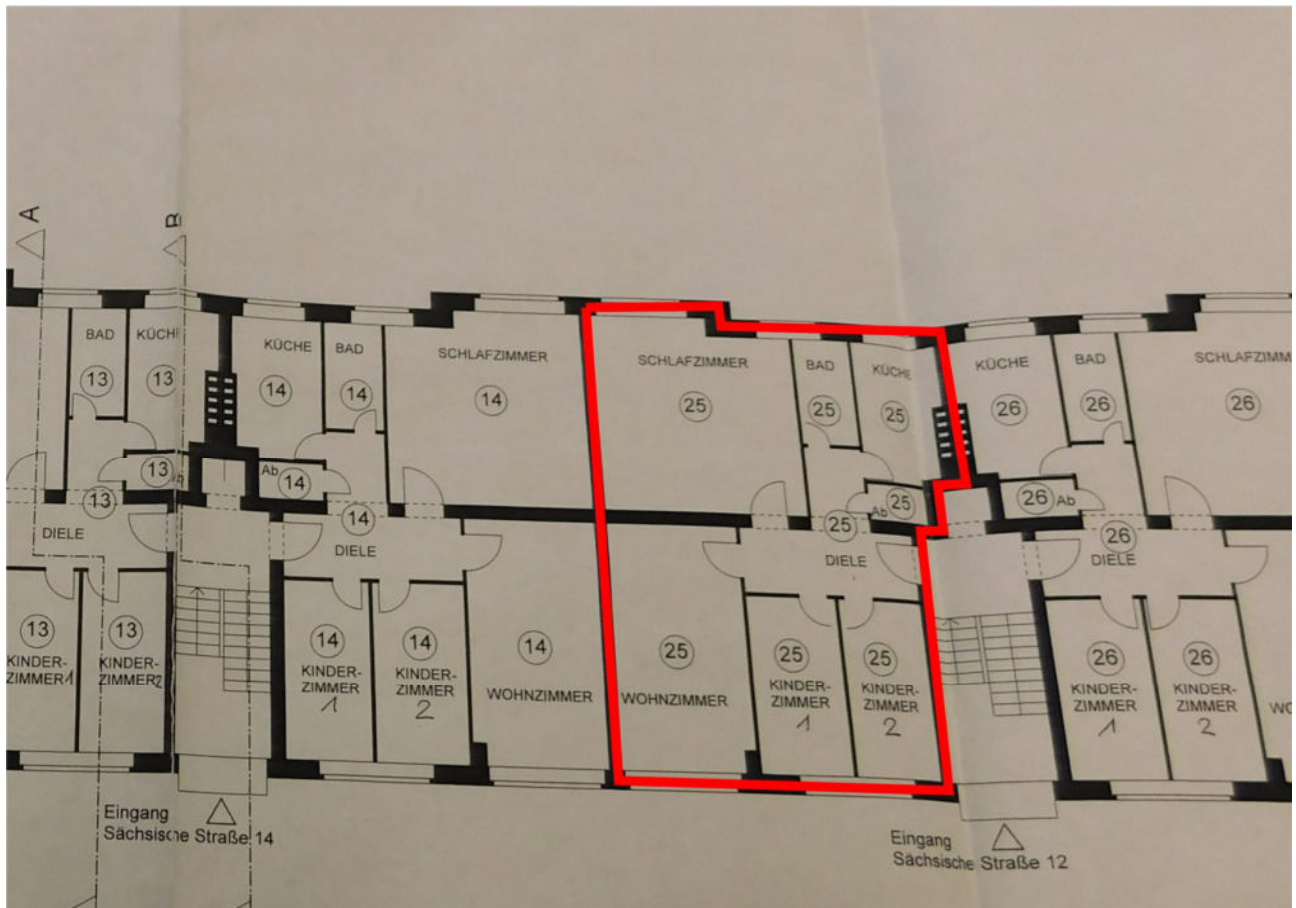
- Detail zur Wohnanlage: Hauseingang / Treppenhaus / Innenhof -



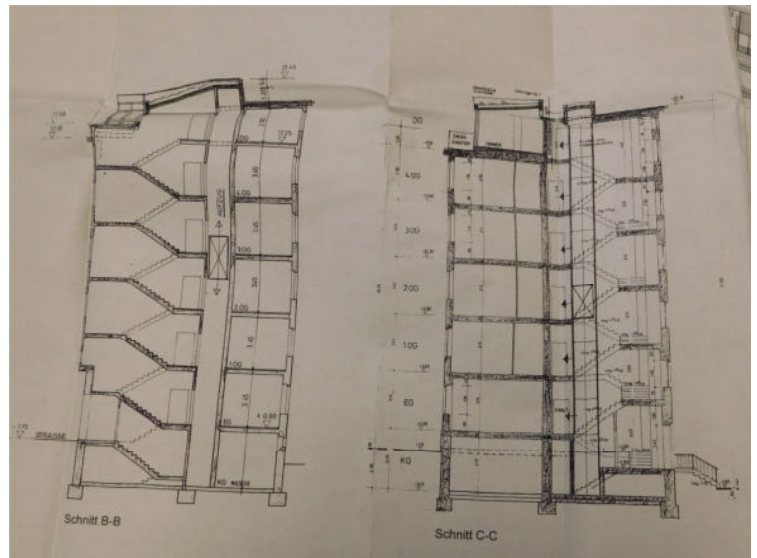
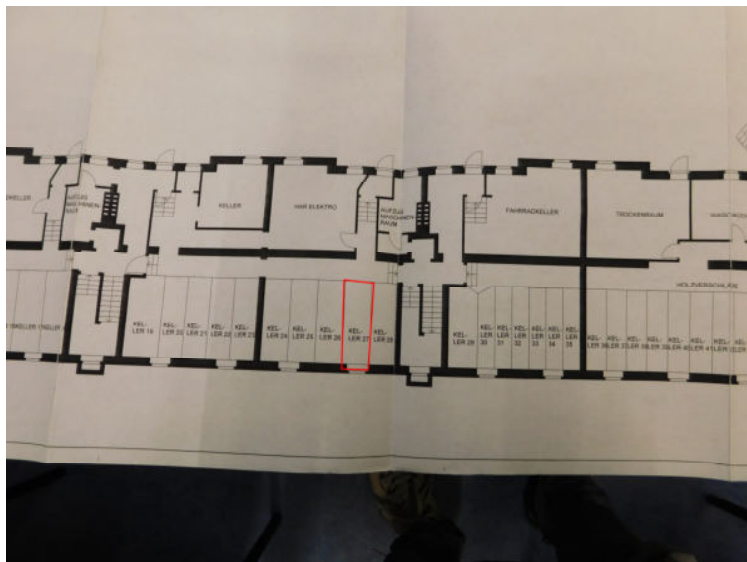
- Detail: Keller Nr. 27 / Flurkarte -

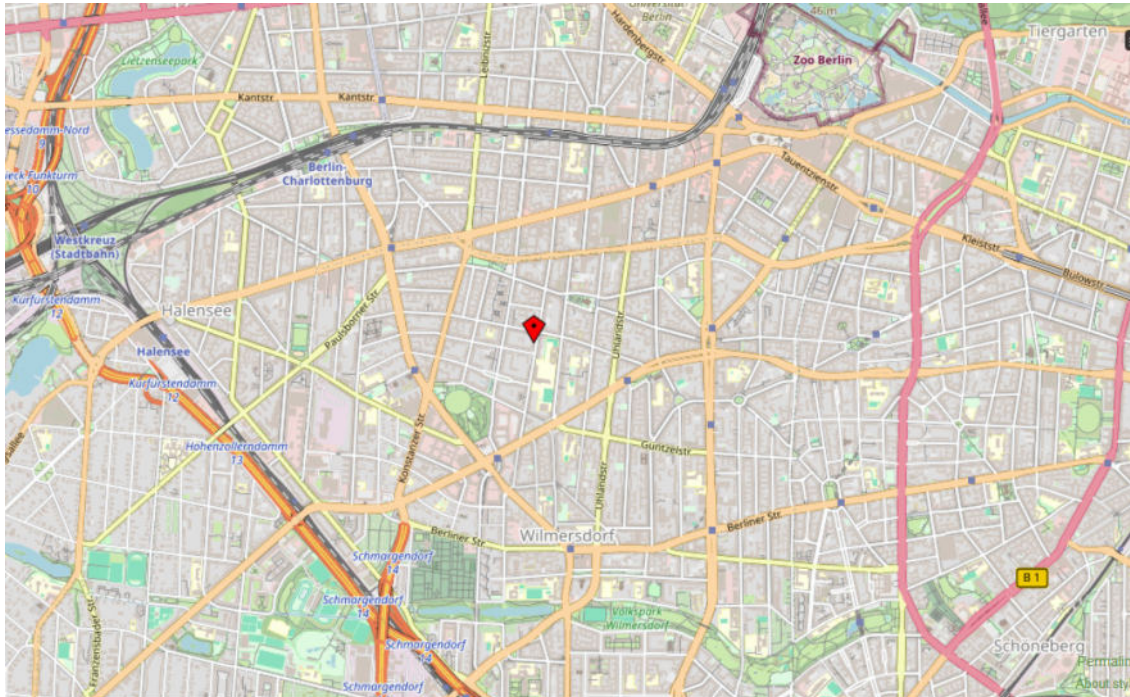


- hier und nachfolgend Grundrisse WE und Keller / Schnitt (Wohnanlage) -
- Änderungen vorbehalten -



(Zimmer 1 und 2 sind zusammengelegt)





Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand November 2024
Ohne Maßstab

