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. 30059/23

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Sophie-Charlotten-Straße 109
- Wohnung Nr. 8 nebst Keller -
in 14059 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 17. Mai 2023

Auftraggeber:	Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen:	70 K 10/23
Zwangsverwaltung:	-
Ortsbesichtigung:	Mittwoch, den 17. Mai 2023 (Außenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße:	854,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA):	724 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR):	-
Wohn-/Nutzfläche	71,94 m² (siehe Seite 9, 18 im Gutachten)
Baujahr:	ca. 1977
Denkmalschutz:	nein
Wohnungslage:	Vorderhaus, 3. Obergeschoss links
Räume:	3 Zimmer, Flur, Absteller, Bad, Küche und Balkon
Verfügbarkeit:	bezugsfrei, siehe auch Punkt 2.3. bzw. 5.4 im Gutachten
Zustand Gebäude:	durchschnittlich
Zustand Wohnung:	Annahme: durchschnittlich
Besonderheiten:	-
Summe Wohngeld:	269,44 € warm

Verkehrswert/Marktwert:

310.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
21. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....Seite 3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen..... 5
   2.1. Grundbuch und Teilungserklärung..... 5
   2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte..... 7
   2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis und Wohngeld.. 9
   2.4 Bewertungsverfahren..... 10
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung..... 12
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung..... 15
5. Vergleichswertverfahren..... 20
   5.1. Allgemeine Marktübersicht -
   Grundstücksmarktbericht u.a..... 20
   5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte..... 22
   5.3. Zusammenfassende Feststellungen..... 31
   5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale..... 31
   5.5. Nutzwertanalyse..... 31
6. Verkehrswert..... 36
7. Erklärung des Sachverständigen..... 37

Literaturangaben und Anhang..... 38 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lärmkarte
Lageplan,
Straßenkarte,

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 14. April 2023 / 16. Mai 2023 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

Sophie-Charlotten-Straße 109
- Wohnung Nr. 8 nebst Keller -
in 14059 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Vorderhaus, 3. Obergeschoss links, ist nicht vermietet und wird dem Vernehmen nach zu Wohnzwecken genutzt bzw. steht leer.

Die Bebauung des Grundstückes besteht aus einem unterkellerten, 6-geschossiges Mietwohnhaus aus dem Jahre 1977.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 10/23 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)[1].

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB[2] zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **17. Mai 2023**.

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 17. Mai 2023 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 28. April 2023 informiert.

---

[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.

Am Ortstermin waren anwesend:

- Miteigentümer des Grundstückes,
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichnender Sachverständiger

Eine Innenbesichtigung war trotz ordnungsgemäßer Ladung - per Einschreiben / Prio - nicht möglich. Der o.a. Miteigentümer der WEG teilte mit, dass der Eigentümer der WE 8 sich auch nicht auf Anfragen der WEG / Verwaltungsbeirates äußert.

Das Gutachten wird daher anhand der Außenbesichtigung erstattet. Anmerkung: Eine Nachbesichtigung ist durch den Unterzeichneten jederzeit möglich, sofern das Gericht darüber verfügt.

Am Termin vom 17. Mai 2023 war eine Besichtigung des Grundstückes sowie des Hauseinganges möglich. Das Dach und der Keller der Wohnanlage konnten nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

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

Zudem stellte die WEG-Verwaltung zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen aus 2020 - 2023
- Wirtschaftsplan 2023 (Fortschreibung)
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

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

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 24. Mai 2023 die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegenden Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft.

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.

---

[3] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp, Stand März 2023

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 und Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 24. Februar 2023 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg unter Blatt 14679 eingetragen.

Es handelt sich um den 724 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 109, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung nebst Keller.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Charlottenburg, Flur 4 auf folgenden Flurstück:

Flurstück	**Wirtschaftsart und Lage**	**Fläche (m^2)**
3685/93	Gebäude- und Freifläche Sophie-Charlotten-Straße 109	854,00
Summe		854,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **854,00 m^2.**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 3 der Eigentümer eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Wohnungsgrundbuches sind als Lasten und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung

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

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung (TE) vom 02. Dezember 1976 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG[4]

- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne und der Abgeschlossenheitsbescheinigung das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

- in der TE - § 2 - sind angegeben und geregelt:

    - die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
    - die lfd. Nr. des dazugehörigen Kellerraumes
    - der MEA in 10.000-stel
    - die Lage im Haus und im Geschoss
    - die Größe der Wohnung in m² Wohnfläche
    - die Größe des Kellers in m²

- Aufteilung lt. TE in insgesamt 15 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Kellerräumen

- der Hofbereich und die Pkw-Stellplätze befinden sich im Gemeinschaftseigentum

- das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Verwaltung geregelt, § 4 ff der TE

- die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung - zum Beispiel als Gewerbe - ist nur mit Zustimmung des Verwalters möglich

- ansonsten wird ausdrücklich Bezug genommen auf die amtlichen Aufteilungspläne

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

2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan 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 Sanierungsgebietes.

Es liegt jedoch in einem Bereich eines Erhaltungsgebietes, hier der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB.

Festlegung:	11. Januar 2020
Gebietsname:	Klausenerplatz
Baugesetzbuch:	§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Inhalt:	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung)

[5] FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (ABl. S. 3754)

Eine Milieuschutzsatzung bewirkt zunächst, dass Modernisierungen, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand und über den üblichen Standard hinausgehen, durch die Baubehörde unterbunden werden können. Generell sind Modernisierungen im Gebiet einer Milieuschutzsatzung anzeigepflichtig. Die Modernisierung muss jedoch immer ohne Auflagen genehmigt werden, wenn damit der "zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung" hergestellt wird. Das ist zumindest in Berlin Zentralheizung und ein Bad in der Wohnung. Zudem ist zu beachten, dass auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen vom Bezirksamt genehmigt werden müssen (Umwandlungsverordnung).

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 Sophie-Charlotten-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 Erschließungsbeitragsgesetzes[6] aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Die vorgefundene Situation im Bereich des Bewertungsobjektes ist ortsüblich, so dass das zu bewertende Grundstück als erschließungsbeitragsfrei angesehen wird.

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 u.a. die weiter nördlich befindlichen Grundstücke - 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.

---

[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)

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 und Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Die Bebauung des Grundstückes besteht aus einem unterkellerten, 6-geschossiges Mietwohnhaus aus dem Jahre 1977.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme am 19. November 1976 erteilt.

Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 8 nebst Keller liegt im 3. Obergeschoss links und weist lt. Angaben der Teilungserklärung eine Fläche von 71,94 m^2 auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 3 Zimmer, Flur, Absteller, Bad, Küche und ein Balkon zur Verfügung.

Die Wohnung lt. Auskunft nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt bzw. steht leer. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, Versammlungsprotokolle

Wohngeld WE 8

Das Hausgeld beträgt lt. gültigem Wirtschaftsplan 2022 ab 01. Januar 2022 monatlich 269,44 € warm, somit rd. 3,74 €/m^2. Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 36,20 € enthalten. Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen Rahmen.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Erhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2022 lt. Wohnungseigentümerverwaltung ca. 40.000,00 €.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr / für 2023 12.000 € gemäß Eigentümerversammlung / Beschluss vom 19.05.2022.

Versammlungsprotokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich keine laufenden Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich nicht von der Rücklage gedeckt sind.

Kurz-/mittelfristig ist jedoch damit zu rechnen, dass umfassende Strangsanierungen durchgeführt werden müssen (Ergebnis der Eigentümerversammlung vom 07.10.2021) Hier wären dann mit hoher Wahrscheinlichkeit Sonderumlagen erforderlich.

2.4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren[7],
- Ertragswertverfahren[8],
- Sachwertverfahren[9]

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, Gebäudefaktor) zur Anwendung

---

[7] §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

[8] §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

[9] §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

[10] Kleiber, 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.

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

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:	Sophie-Charlotten-Straße 109 in 14059 Berlin, Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil: Charlottenburg
Baublock:	(verlängerte) Mollwitzstraße, Spandauer Damm und Sophie-Charlotten-Straße das betreffende Grundstück liegt an der östlichen Straßenseite der Sophie-Charlotten-Straße
Straße:	innerörtliche Anwohner- und Verbindungsstraße, zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag, Zone 30,0 km/h, die Straße wird von Baumbewuchs gesäumt
Pkw-Stellplätze:	ca. 11 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück, ansonsten Parken innenstadttypisch stark frequentiert, es besteht keine Parkraumbewirtschaftung
Fußweg:	vorhanden
Radweg/Radstreifen:	im nahen Umfeld vorhanden (Spandauer Damm)
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	je nach Tageszeit durchschnittlich bis hoch; temporär erhöhter Durchgangsverkehr, ansonsten typisch-innerstädtische Immissionen (Nachbarschaft, Bebauungsdichte, Gewerbe im Umfeld) wohnwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen, die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN[11] (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe KFZ-, Flug- und Schienenverkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich störender Lärmimmissionen befindet;

[11] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp, Stand März 2023

vorliegend werden hier ***grundstücks- und wohnungsbezogen nachgewiesen:***

straßenseitig	**.**	***65 - 70 db (A)***
hofseitig		***50 - 55 db (A)***

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

Auch die Strategische Lärmkarte L DEN Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 zeigt keine hiervon erheblich abweichenden Werte.

umliegende Bebauung:

entlang der Sophie-Charlotten-Straße (östliche Straßenseite) überwiegt Wohn- und Wohn-/Geschäftshausbebauung unterschiedlicher Gestehungszeit, wobei die EG-Zonen mitunter gewerblich genutzt werden und in den Obergeschossen Wohnnutzung überwiegt,

gegenüberliegend handelt es sich primär um gewerbliche Bauflächen, weiter südlich zum Spandauer Damm hin dann um gemischte Bauflächen,

unmittelbar nördlich der Mollwitzstraße befindet sich das vollständig sanierte und zu Wohnungseigentum umgebaute ehemalige “Städtisches Bürgerhaus-Hospital & Max-Bürger-Krankenhaus”, einem imposanten, mehrgeschossigen Klinkerbau nebst dazugehörigem Gartendenkmal,

weiter östlich befindet sich die Bebauung der Schlosspark-Klinik sowie das Schlosspark-Hotel;

weiter östlich - in ca. 500 m Luftlinie Entfernung - befindet sich das Schloss Charlottenburg

Einkaufsmöglichkeiten/
Dienstleistungssektor:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und vereinzelte Fachgeschäfte sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im näheren Wohnumfeld; u.a. an der Sophie-Charlotten-Straße selbst,

weitere Einkaufsmöglichkeiten mit einer Vielzahl von Fachgeschäften sowie Angebote des höherwertigeren Dienstleistungssektors befinden sich dann u.a. auf der Reichsstraße und dem Kaiserdamm, ab ca. 1,5 km Entfernung

öffentlicher Personennahverkehr:	S-Bahnhof Westend der Linien S41 und S42 ca. 400 m entfernt; U-Bahnhof Kaiserdamm der Linie U2 ca. 1,5 km entfernt; Buslinie 309 in ca. 200 m Entfernung
Individualverkehr:	sehr gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz, Autobahnanschlussstelle Spandauer Damm ca. 400 m entfernt
öffentliche Grünzonen:	der Schlossgarten ist in sehr gut erreichbarer Nähe
Entfernung zum Brandenburger Tor:	ca. 7,0 km (Straße)
Entfernung zum Breitscheidplatz:	ca. 4,0 km (Straße)
Schule/Kita:	Kita u.a. am Heubnerweg, ca. 500 m entfernt; Schule u.a. in der Nithackstraße, ca. 1,5 km entfernt

demographische Angaben[12]:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
Einwohnerdichte EW / ha	
251 - 350 (2022)	42,0 gesamt 117 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
Einwohner 2018 / 2020	
341.000 / 342.000	3.748.000 / 3.795.000
Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030	
+ 0,3	4,70
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	positiv
Status/Dynamik-Index 2021 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	positiv

Tab. 2

Beurteilung Lagequalität:

grundsätzlich innerstädtische und prosperierende Berliner Wohngegend mit sich entwickelnder Infrastruktur und hohem Freizeitwert;

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2021/2023 - ist die Lage als „mittel" mit * für Lärm einzustufen

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Außenbesichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungsätzen -

ROHBAU
========

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus

[12] - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp, Stand April 2023
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030, http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2018-2030/Bericht_Bevprog2018-2030.pdf, S. 13, Stand März 2023

Baujahr:

ca. 1977

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Konstruktion:

Mauerwerks- und Stahlbetonbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Aktenlage und Erfahrungssätzen ca. 24,0 cm dick, Trennwände als Plattenwände oder Schlackenwände ca. 5,0 cm dick;

Fassade:

gestrichene Putzfassade (Strukturputz), straßenseitig mit auskragenden Balkonen (bis zur ff-Straßenfluchtlinie) ab dem Erdgeschoss;

die Sockelzone ist farbig abgesetzt,

die hofseitige Fassade ist ebenfalls verputzt und gestrichen;

der Unterhaltungszustand der Fassaden ist grundsätzlich durchschnittlich, partiell sind Verwitterungserscheinungen erkennbar

Decken:

massive Decken (Stahlbeton)

Dach:

Flachdach als Warmdach, Dämmung und Bekiesung

Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage,
Aufzug, Baujahr 1977, 300 kg oder 4 Personen

Gebäudeausstattung:

Briefkastenanlage,
Fahrradkeller, Waschküche

Erschließung:

straßenseitiger Zugang zum Hauseingang und zum Hofbereich;

zum überdachten Hauseingang führt eine 7-stufige Betontreppe, Zugang über offenen Flurbereich mit Terraz-

zoplatten, im Hauseingangsbereich befinden sich auch die Briefkastenanlage und die Klingel-/Gegensprechanlage,

der innenliegenden Hauseingangs - und Treppenhausbereich ist bauzeitgemäß mit massiven Läufen, Treppen und Podeste mit Teppichbelag, Anstrichen an den Wänden, Holzgeländer; Isolierverglasung mit Holzrahmen,

Treppenhaus und Hauseingang sind grundsätzlich gepflegt

Zufahrt zum Hofbereich mit den Pkw-Stellplätzen über eine Gebäudedurchfahrt direkt südlich vom Hauseingangsbereich gelegen

Barrierefreiheit:

nein

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss,

Geschossflächenzahl (GFZ):

rd. 1,6 (Geschossfläche / Grundstücksgröße)
- lt. Bauakte -

Außenanlagen:

angelegter und gepflegter Hofbereich, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit Betonpflasterung befestigt,

sonst Begrünung, Kinderspielplatz, Fahrradständer, Sitzgelegenheit,

die Mülltonnen stehen frei / sichtgeschützt im Bereich der Gebäudedurchfahrt

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben, auf Straßenniveau

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. 8

Lage:

3. Obergeschoss links (von der Straße aus gesehen)

Wohnfläche:

lt. Teilungserklärung: 71,94 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe in der TE und dem Bauplan 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. 2,50 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

3 Zimmer, Flur, Absteller, Bad, Küche und Balkon

Grundriss:

bauzeitgemäß, funktionell, mit Nachteilen

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

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 3. Obergeschoss sowie den üblich dimensionierten Fenstergrößen und der Westausrichtung von einem Zimmer und dem Balkon und der sonstigen Ostausrichtung ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Estrich, Teppichware o.ä.
Wände:	Anstriche, Tapezierung
Decken:	Anstriche
Fenster:	bauzeitgemäße Isolierverglasung, Holzrahmen
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	-
Besonderheit:	-

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Wannenbad
Fußboden:	Fliesen
Wände:	gefliest, türhoch
Decken:	Anstriche
Fenster:	ohne, elektrisch oder mechanisch zwangsbelüftet
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Sanitärobjekte:	Wanne, Waschbecken, WC
Beurteilung/Qualität:	-

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster
Fußboden:	Estrich, PVC-Belag o.ä.
Wände:	Anstriche, im Arbeitsbereich teils gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung, Holzrahmen
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Objekte:	Einbauzeile o.ä. mit Spüle und Herd
Beurteilung/Qualität:	-

INSTALLATIONEN

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik 1998
Warmwasser:	zentral
Strom:	gebrauchsfähiger Altzustand
Wasseruhren:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

vom 20.08.2018, gültig bis 19.08.2028

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden
	Energieverbrauchskennwert 140,00 kwh/(m^2 x a)

ZUSAMMENFASSUNG
==========

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet.

Annahme: Die Wohnung befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist bauzeittypisch-zweckmäßig.

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 stichtagsbezogen Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2021/2022) [13] in Berlin weist für Weiterverkäufe von ETW der Baujahre 1971 - 1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden:

Stadtgebiet / Wohnlage	**Verfügbarkeit**	**Zeitraum**	**Kaufpreise in €/m² Wohnfläche**	
City, einfach und mittel	***Überwiegend bezugsfrei***	2021	Minimum	3.039,00
			Maximum	5.659,00
			Mittelwert	4.370,00

Tab. 3

[13] veröffentlicht im August 2022,

... und für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfüg-barkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
City, mittel	bezugsfrei	2021	Minimum	3.438,00
			Maximum	6.187,00
			Mittelwert	4.805,00

Tab. 4

... und für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre 1971 - 1990:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfüg-barkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
City, mittel	bezugsfrei	2021	Minimum	4.127,00
			Maximum	7.014,00
			Mittelwert	5.461,00

Tab. 5

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt in 2021 vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen setzt sich dieser Trend nur vereinzelt in 2022/23 fort. Es sind auch vereinzelt Preisrückgänge zu verzeichnen, siehe hierzu 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 Charlottenburg im Jahr 2021:

Lage	Kauffälle	durchschn. Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
Charlottenburg	954,00	Minimum	2.769,00
		Maximum	8.364,00
		Mittelwert	5.391,00

Tab. 6

<u>weitere Plausibilisierung:</u>

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2023
Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2022:
Charlottenburg-Wilmersdorf, 4.178 Fälle:
mittleres Marktsegment: 4.540 €/m² bis 10.876 €/m²
Mittelwert (Median, alle Marktsegmente): 6.568 €/m²
Trend: steigend
Änderung zu 2021 (Mittelwert): +8,3 %

RDM-Preisspiegel
Der RDM-Preisspiegel zum 01.2023 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Charlottenburg)

Baujahre 1976 bis 1989	
einfacher Wohnwert:	3.750,00 €/m²
mittlerer Wohnwert:	4.850,00 €/m²
guter Wohnwert:	5.650,00 €/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 6 - 12 Monaten. Preistrend: Gleichbleibend.

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 17.05.2021 bis 17.05.2023
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf,
Stadträumliche Wohnlage:	mittlere Lage, gute Lage
typische GFZ:	2,5
BRW:	5.000 bis 6.000 €/m²
typische Nutzungsart:	Wohnbebauung
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	60 - 90 m²
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1965 bis 1989
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw. Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	wird berücksichtigt

weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m²
stadträumliche Wohnlage SW:	gute (7) Wohnlage
	einfache (3) Wohnlage
	mittlere (5) Wohnlage
	sehr gute (9) Wohnlage
Aufzug:	Au; =1: vorhanden
Lg:	Lage im Geschoss

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	Vertrags-datum	BRW	BLT	Au	Lg	SW	Kaufpreis in €/m²	Wohn-fläche in m²	Kaufpreis in €
1	GALVANISTR.	21.05.2021	5500	ja	1	OG	5	4.722,00	72,00	*340.000,00*
2	GALVANISTR.	07.06.2021	5500	ja	1	OG	5	4.750,00	60,00	*285.000,00*
3	KRUMME STR.	20.07.2021	5500	ja	1	OG	5	4.313,00	74,20	320.000,00
4	RÖNTGENSTR.	09.09.2021	5500	ja	1	OG	5	4.744,00	80,10	380.000,00
5	LUDWIGKIRCHSTR.	15.09.2021	6000	ja	1	OG	7	5.382,00	64,10	*345.000,00*
6	RAVENSBERGER STR.	05.10.2021	6000	ja	1	OG	7	7.425,00	82,29	611.000,00
7	RÖNTGENSTR.	21.10.2021	5500	ja	1	OG	5	4.744,00	80,10	380.000,00
8	DAHLMANNSTR.	04.11.2021	6000	ja	1	OG	7	4.380,00	74,20	325.000,00
9	CHARLOTTEN-BURGER UFER	06.05.2022	5500	ja	1	OG	5	2.929,00	70,00	*205.000,00*
10	PRINZREGEN-TENSTR.	15.06.2022	6000	ja	1	OG	7	5.008,00	60,90	*305.000,00*
11	GRAINAUER STR.	05.07.2022	6000	ja	1	OG	7	7.691,00	77,23	*594.000,00*
12	GALVANISTR.	26.01.2023	5000	ja	1	OG	5	4.514,00	72,00	325.000,00
13	PADERBORNER STR.	31.03.2023	5500	ja	1	OG	7	6.927,00	80,84	560.000,00
14	RAVENSBERGER STR.	25.04.2023	5500	ja		EG	7	6.747,00	74,85	505.000,00
15	BISMARCKSTR.	25.04.2023	6000	ja	1	OG	7	4.645,00	73,20	340.000,00
16	CHARLOTTEN-BURGER UFER	05.05.2023	5000	ja	1	OG	5	5.550,00	70,00	*388.500,00*

*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. 1, 2, 5, 9, 10, 11, 16 Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz [14]

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

- bauzeittypische Gebäude dieser Gestehungszeit, überwiegend im OG gelegen
- 2- bis 4-Zimmer-WE
- die WE verfügen über Bad, Küche und über Balkone/Loggien oder Wintergarten
- die WE verfügen überwiegend über Keller
- Veräußerer: 15 x Private Personen, 1 x juristische Personen
- Erwerber: 16 x private Personen

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 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 7: 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 5 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind. Hinzuweisen ist ferner auf die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt (Entwicklung der Hypothekenzinsen) und der damit verbundenen (beginnenden) Zurückhaltung am Immobilienmarkt. Die grundsätzlich positive konjunkturelle Entwicklung zwischen 2020 und 2022 erleidet hierdurch eine Dämpfung. Aber auch die nachfolgend dargestellte Entwicklung der Bodenrichtwerte zeigt, dass sich die konjunkturelle Entwicklung abschwächt.

[14] in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022) Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) [15]
Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2023 für die hier anstehende Gegend entlang der Sophie-Charlotten-Straße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

5.000,00 €/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 und nun erstmals wieder um ca. 17 % gegenüber dem Jahr 2022 zurück ging.

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

per 01. Januar 2022:	6.000,00 €/m²
per 01. Januar 2021:	5.500,00 €/m²
per 01. Januar 2020:	5.500,00 €/m²

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen überwiegend in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen. Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" vorgenommen.

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vorliegen und zudem die Höhe der BRW nicht erheblich voneinander abweichen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Da auch gute Wohnlagen abgefragt worden sind und vorliegend eine mittlere Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in guter Wohnlage (lfd. Nr. 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15) ein Abschlag in Höhe von - 5 % angesetzt.

---

[15] Anmerkung 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.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien 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 Objekte verfügen über einen Balkon o.ä. Eine Anpassung kann entfallen.

Ausstattung Sanitär - Sa -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein übliches, zweckmäßiges Bad.

Dagegen sind die Objekte lfd. Nr. 4, 7 und 8 besser ausgestattet, da ein zusätzliches Gäste-WC vorhanden ist. Es wird für diese Vergleichspreise daher ein Abschlag in Höhe von - 5,0 % angesetzt.

Aufzug - Au -

Bleibt hier unberücksichtigt, da VO lfd. Nr. 14 eine Lage im EG verzeichnet.

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.

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

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 arithmetischen 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 Zielbaummethode [16] 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 Marktan-

---

[16] Kleiber, 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.

passung durchzuführen, und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Vor- und Nachteile werden dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend hierbei der absoluten Höhe entsprechend miteinander verrechnet. Eine *prozentuale* Verrechnung der *einzelnen* Vor- und Nachteile mit der Bildung von Zwischenergebnissen ist daher nicht durchzuführen.

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt-anpassungen in %		Vergleichs-preis in €/m²
1	GALVANISTR.	4.722,00	-	0,00	4.722,00
2	GALVANISTR.	4.750,00	-	0,00	4.750,00
3	KRUMME STR.	4.313,00	-	0,00	4.313,00
4	RÖNTGENSTR.	4.744,00	Sa -5	-5,00	4.506,80
5	LUDWIGKIRCHSTR.	5.382,00	SW - 5	-5,00	5.112,90
~~6~~	~~RAVENSBERGER STR.~~	~~7.425,00~~	~~SW - 5~~	~~-5,00~~	~~7.053,75~~
7	RÖNTGENSTR.	4.744,00	Sa -5	-5,00	4.506,80
8	DAHLMANNSTR.	4.380,00	SW - 5, Sa - 5	-10,00	3.942,00
~~9~~	~~CHARLOTTENBURGER UFER~~	~~2.929,00~~	~~-~~	~~0,00~~	~~2.929,00~~
10	PRINZREGENTENSTR.	5.008,00	SW - 5	-5,00	4.757,60
~~11~~	~~GRAINAUER STR.~~	~~7.691,00~~	~~SW - 5~~	~~-5,00~~	~~7.306,45~~
12	GALVANISTR.	4.514,00	-	0,00	4.514,00
13	PADERBORNER STR.	6.927,00	SW - 5	-5,00	6.580,65
14	RAVENSBERGER STR.	6.747,00	SW - 5	-5,00	6.409,65
15	BISMARCKSTR.	4.645,00	SW - 5	-5,00	4.412,75
16	CHARLOTTENBURGER UFER	5.550,00	-	0,00	5.550,00
Auswertung					
Max.					**7.306,45**
Min.					**2.929,00**
Mittel		5.279,44			**5.085,46**
Standardabweichung S					1.193,54
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,23
2-fache S					2.387,08
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					7.472,54
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.698,38
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					**6.611,10**
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					**3.559,82**
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 8

Der Variationskoeffizient V = 0,23 zeigt an, dass der Mittelwert ein noch verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.
Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt-anpassungen in %		Vergleichs-preis in €/m²
1	GALVANISTR.	4.722,00	-	0,00	4.722,00
2	GALVANISTR.	4.750,00	-	0,00	4.750,00
3	KRUMME STR.	4.313,00	-	0,00	4.313,00
4	RÖNTGENSTR.	4.744,00	Sa -5	-5,00	4.506,80
5	LUDWIGKIRCHSTR.	5.382,00	SW - 5	-5,00	5.112,90
7	RÖNTGENSTR.	4.744,00	Sa -5	-5,00	4.506,80
8	DAHLMANNSTR.	4.380,00	SW - 5, Sa - 5	-10,00	3.942,00
10	PRINZREGENTENSTR.	5.008,00	SW - 5	-5,00	4.757,60
12	GALVANISTR.	4.514,00	-	0,00	4.514,00
~~13~~	~~PADERBORNER STR.~~	~~6.927,00~~	~~SW - 5~~	~~-5,00~~	~~6.580,65~~
~~14~~	~~RAVENSBERGER STR.~~	~~6.747,00~~	~~SW - 5~~	~~-5,00~~	~~6.409,65~~
15	BISMARCKSTR.	4.645,00	SW - 5	-5,00	4.412,75
16	CHARLOTTENBURGER UFER	5.550,00	-	0,00	5.550,00
Auswertung					
Max.					**6.580,65**
Min.					**3.942,00**
Mittel		5.109,69			**4.929,09**
Standardabweichung S					795,45
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,16
2-fache S					1.590,90
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.519,99
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.338,19
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					**6.407,82**
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					**3.450,36**
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 9

Der Variationskoeffizient V = 0,16 zeigt an, dass der Mittelwert in diesem Fall weiterhin ein noch verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt-anpassungen in %		Vergleichs-preis in €/m²
1	GALVANISTR.	4.722,00	-	0,00	4.722,00
2	GALVANISTR.	4.750,00	-	0,00	4.750,00
3	KRUMME STR.	4.313,00	-	0,00	4.313,00
4	RÖNTGENSTR.	4.744,00	Sa -5	-5,00	4.506,80
5	LUDWIGKIRCHSTR.	5.382,00	SW - 5	-5,00	5.112,90
7	RÖNTGENSTR.	4.744,00	Sa -5	-5,00	4.506,80
8	DAHLMANNSTR.	4.380,00	SW - 5, Sa - 5	-10,00	3.942,00
10	PRINZREGENTENSTR.	5.008,00	SW - 5	-5,00	4.757,60
12	GALVANISTR.	4.514,00	-	0,00	4.514,00
15	BISMARCKSTR.	4.645,00	SW - 5	-5,00	4.412,75
16	CHARLOTTENBURGER UFER	5.550,00	-	0,00	5.550,00
Auswertung					
Max.					**5.550,00**
Min.					**3.942,00**
Mittel		4.795,64			**4.644,35**
Standardabweichung S					422,06
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,09
2-fache S					844,12
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					5.488,47
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.800,23
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					**6.037,65**
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					**3.251,04**
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			**Min.- Max.**	**3.942,00**	**5.550,00**
Mittelwert					**4.644,00**

Tab. 10

Der Variationskoeffizient V = 0,09 zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5.3. Zusammenfassende Feststellungen

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 10 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. 3.942,00 €/m² und Max. 5.550,00 €/m²**
bei einem Mittelwert von		**rd. 4.644,00 €/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 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

Hier im Einzelnen:

-

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 Zielbaummethode.

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	
	Bad	*20,0*		
	Küche	*20,0*		
	Wohnräume	*20,0*		
	Zuschnitt und Größe		10,0	
	Aussicht		10,0	
	Zustand der Wohnung	10,0		
	Belichtung & Besonnung		10,0	
			100,0 x 0,4	*= 40,0 Pkte.*

Lagebewertung: **Wertfaktor 0,3**

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

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	20,00	
		100,00 x 0,3	*= 30,00 Pkte.*
Summe:			*100,00 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, Sophie-Charlotten-Straße 109, WE 8 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, grundsätzlich nicht gefliest bzw. wirtschaftlich überaltert	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Boden-fliesen	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	Kochnische, ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Dielen, Laminat, oder vergleichbar	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä., einfach, Altzustand	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	-10,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes oder innenliegendes Bad, 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	gut, nach Renovierung	10,00	0,00		
	durchschnittlich	0,00			
	Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,40	0,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer-tung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt	20,00	0,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	Ruhiglage	40,00	0,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr, latentes Rauschen, hier maßgeblich	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störein-flüsse	-40,00			
Einkaufsmög-lichkeiten	sehr gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < ca. 0,5 km,	10,00	10,00		
	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	30,00	0,30	9,00

Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer-tung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	0,00		
	bauzeitüblich	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	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	10,00		
	Fahrradkeller oder Waschküche	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 auf dem Grundstück	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	keine freien Stellplätze auf dem Grundstück, angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	30,00	0,30	9,00
Summe Pos. I bis III					18,00

Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert				
Mittelwert €/m²	***4.644,00***			
Max €/m²	**5.550,00**			
Min €/m²	*3.942,00*			
Differenz €/m²	906,00	=	100,00 %	
Zu-/Abschlag in %	18,00	=	163,08 €/m²	
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne	=		**4.807,08**
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		71,94		**345.821,34**
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise				
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Abzug pauschal in %			0,00	0,00
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 ,				0,00
Under-/overrented aus Punkt 5.4.				0,00
SNR (Stellplatz)				0,00
Summe				345.821,34
Vergleichspreis somit rd.				**346.000,00**
je m² Wohnfläche			71,94	4.809,56

Tab. 11

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: 346.000,00 €

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 m^2 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. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 346.000,00 € ./. 10,0 % = rd. 310.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum nebst Keller Nr. 8 des Grundstückes

Sophie-Charlotten-Straße 109
in 14059 Berlin-Charlottenburg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17. Mai 2023 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

310.000,00 €

(i. W.: - dreihundertzehntausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 4.309,00 €/m^2 Wohn-/Nutzfläche (71,94 m^2) und liegt damit im (unteren) 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 *bezugsfreie* Wohneinheit.

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

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand einer Außenbesichtigung. Sollte nach einer Innenbesichtigung eine erhebliche Abweichung der baulichen Qualität und Ausstattung von der im Gutachten zu Grunde gelegten Ausführung festgestellt werden, so ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Das gilt auch für die in Ansatz gebrachte Wohn-/Nutzfläche und Grundstücksfläche.

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, 21. Juni 2023
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

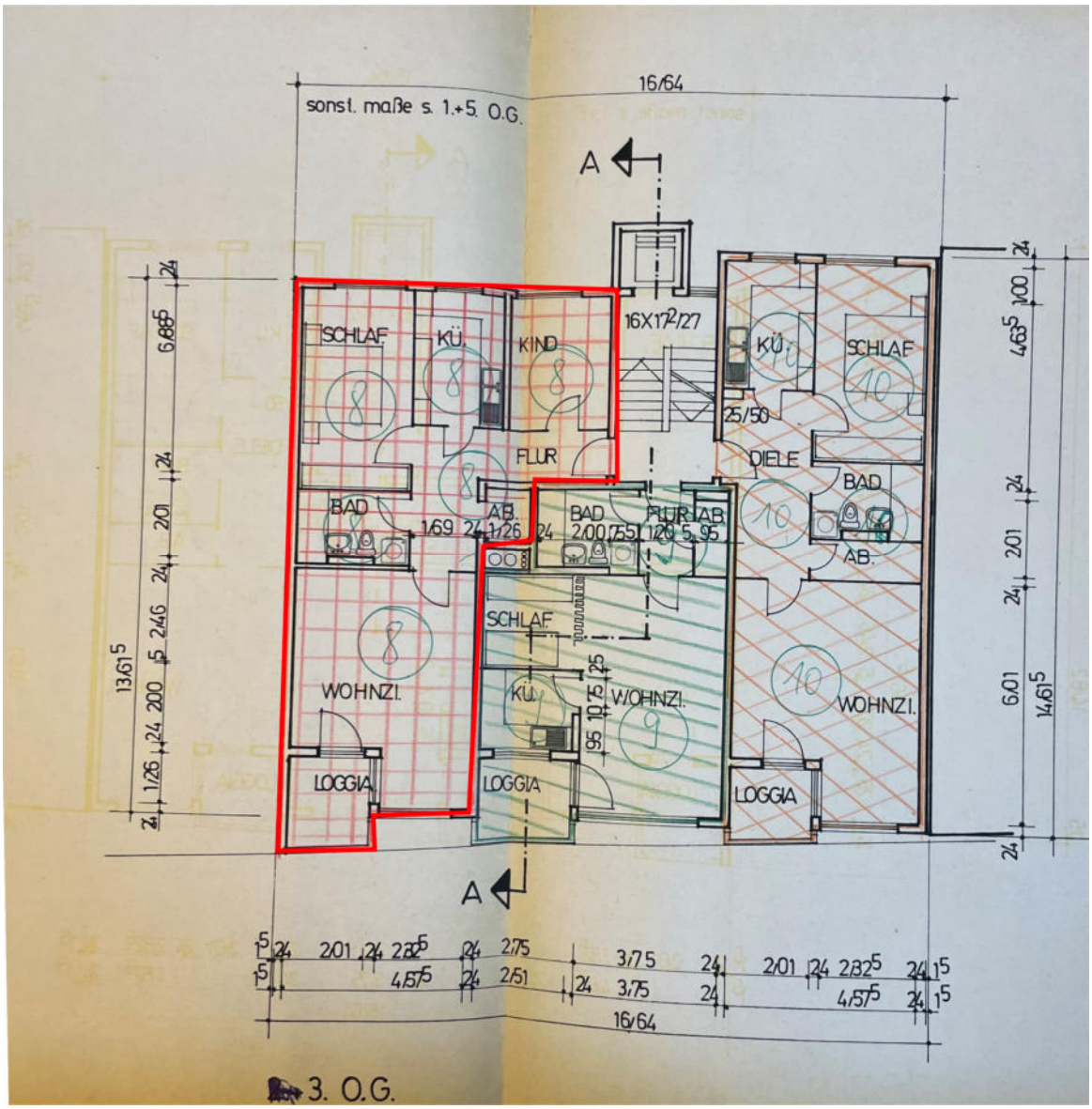
Literaturangaben:

- 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 Gewerberaum, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung 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 Verkehrswertermittlungvon 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

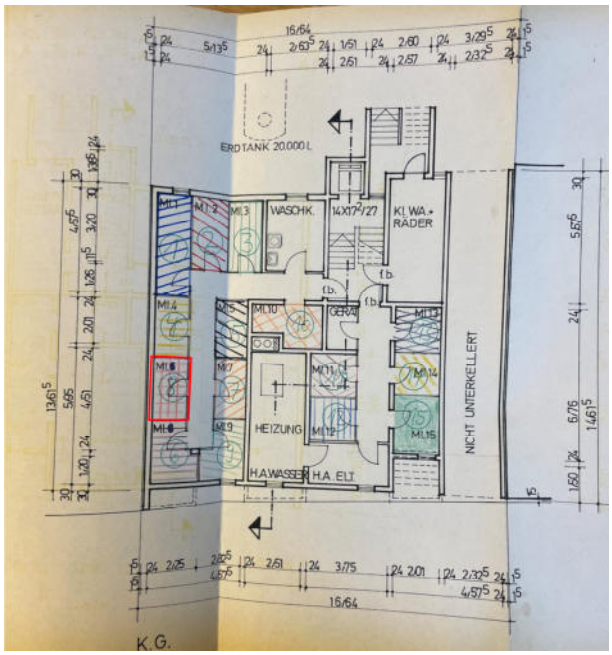
Sophie-Charlotten-Straße 109 in
14059 Berlin-Charlottenburg
WE Nr. 8 im 3. Obergeschoss
- Gebäudeansichten -

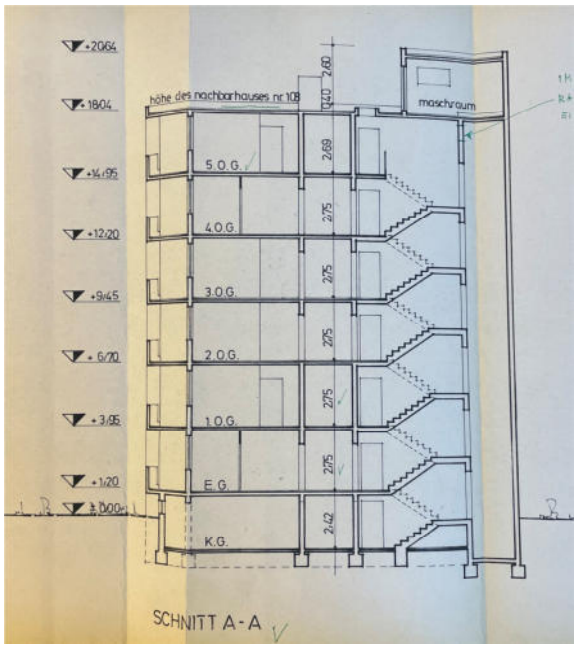
- Detail: zum Hauseingang / Treppenhaus -

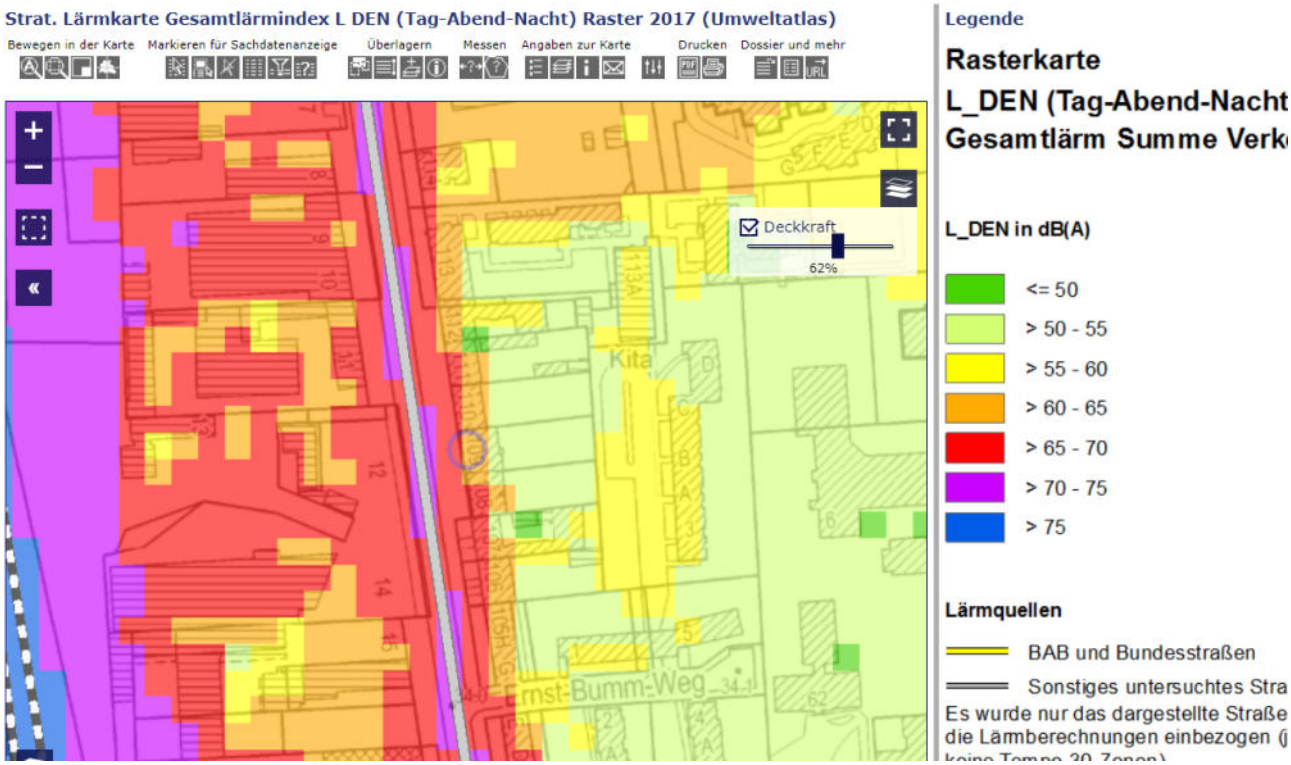
- Grundstücksfreifläche mit Stellplätzen -



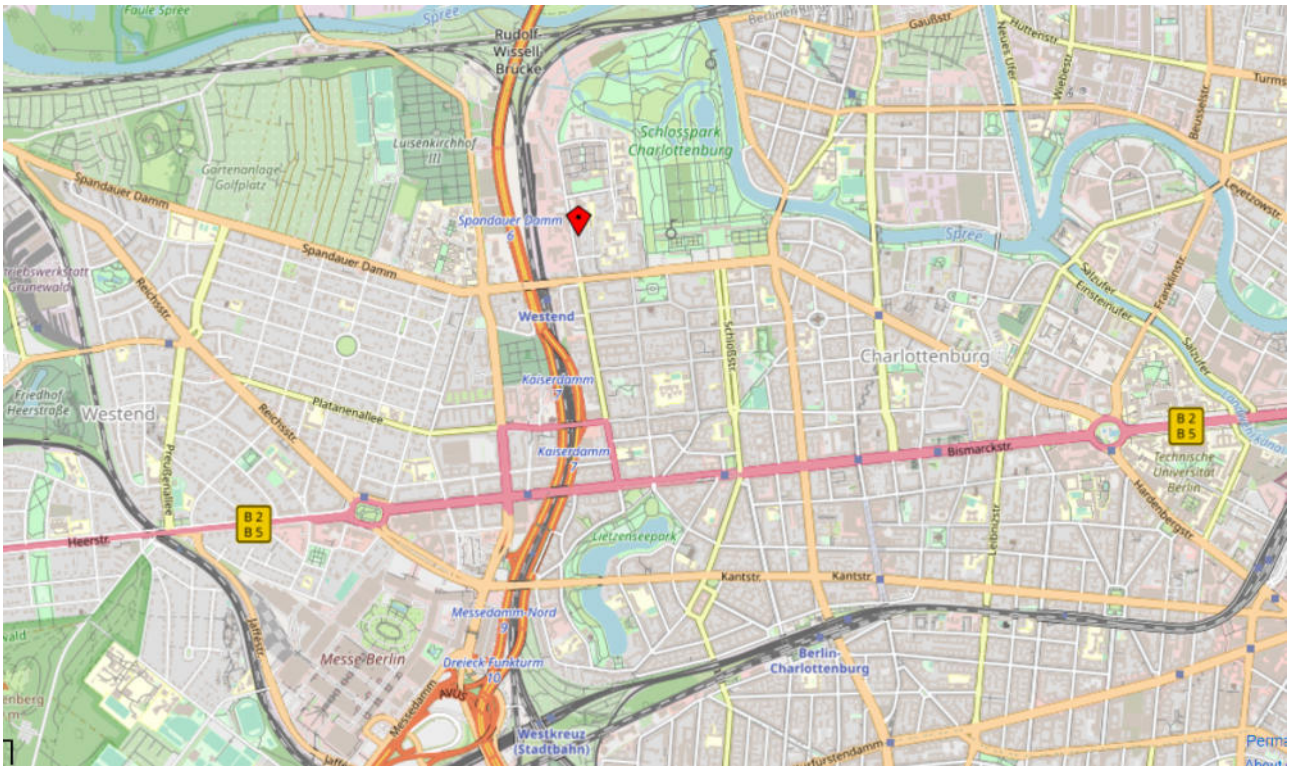
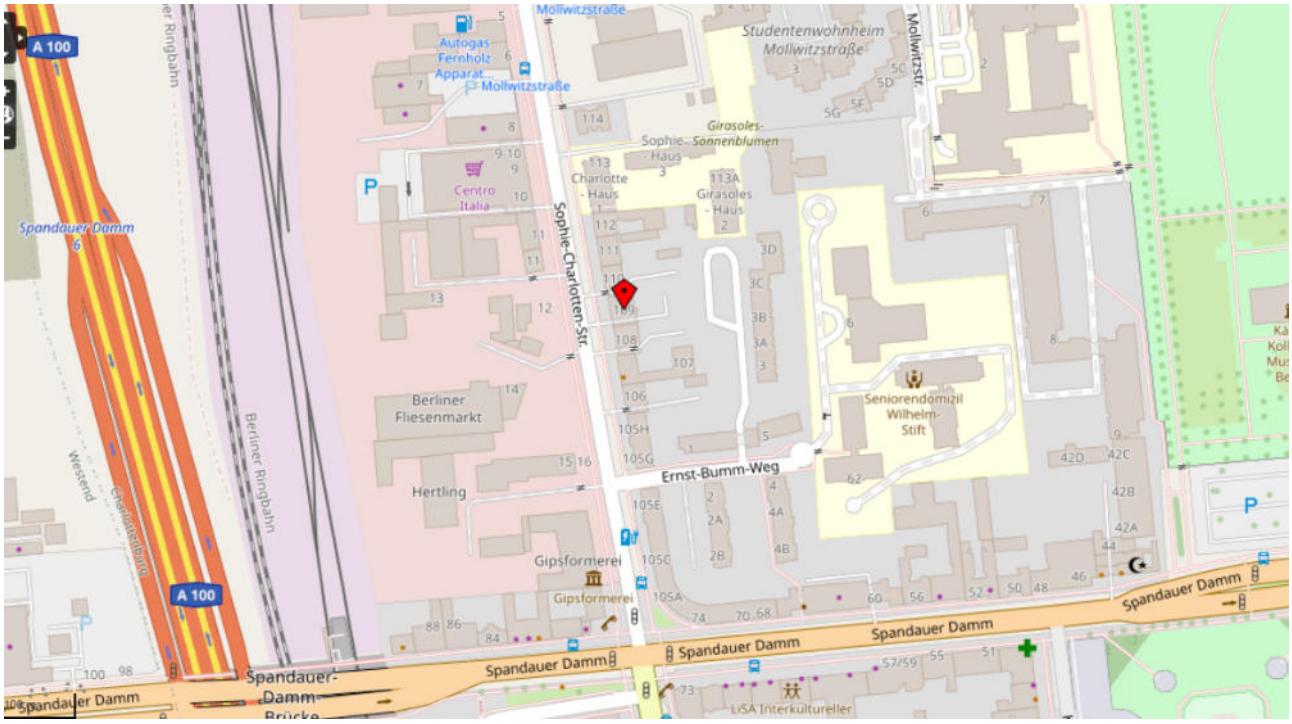
- Detail: Grundriss 3. OG und Keller, Schnitt -
(für alle Pläne gilt: Änderungen vorbehalten)






Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (Umweltatlas)
Bewegen in der Karte
Markieren für Sachdatenanzeige
Überlagern
Messen
Angaben zur Karte
Drucken
Dossier und mehr
Deckkraft
62%
Kita
Ernst-Bumm-Weg
Legende
Rasterkarte
L_DEN (Tag-Abend-Nacht
Gesamtlärm Summe Verk
L_DEN in dB(A)
<= 50
> 50 - 55
> 55 - 60
> 60 - 65
> 65 - 70
> 70 - 75
> 75
Lärmquellen
BAB und Bundesstraßen
Sonstiges untersuchtes Stra
Es wurde nur das dargestellte Straße
die Lärmberechnungen einbezogen (j

- Lärmkarte -



Karten: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Juni 2023
Ohne Maßstab