

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. 15707/24 N

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Teileigentum
Düsseldorfer Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße 12, 14, Zähringerstraße 1,
- Garage Nr. 807 -
in 10707 Berlin-Wilmersdorf

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 08. Oktober 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 10/24
Zwangsverwaltung: Rechtsanwalt Seekopp

Ortsbesichtigung: Dienstag, den 08. Oktober 2024 (Außenbesichtigung)
Donnerstag, den 10. Oktober 2024 (Außenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 3.801,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 1,00 / 1.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Wohn-/Nutzfläche: 15,00 m² (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1956
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Düsseldorfer Straße 59 u.a., Innenhof
Räume: Einzelraum
Verfügbarkeit: vermietet (siehe auch Seite 8, 27 im Gutachten)
Nutzung: Garage
Zustand Gebäude: durchschnittlich

Eckdaten:

Nutzfläche	Miete € mtl.	Miete in € nettokalt	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. (ab 1.1.2024)	Wohngeld €/m ² mtl.
15,00	100,00	100,00	6,67	20,26	1,35

Verkehrswert/Marktwert:

30.000,00 €

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.....		7
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.....		19
5.3. Zusammenfassende Feststellung.....		26
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		27
5.5. Nutzwertanalyse.....		28
6. Verkehrswert.....		32
7. Erklärung des Sachverständigen.....		33
Literaturangaben und Anhang.....		34 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 Teileigentum

Düsseldorfer Straße 59, 59 A, 60, 60 A, Sächsische Straße 12,
14, Zähringerstraße 1,
- Garage Nr. 807 -
in 10707 Berlin-Wilmersdorf

zu erstellen.

Das zu bewertende Teileigentum (WE) liegt im Innenhof, Grundstück Düsseldorfer Straße 59 u.a. 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 10/24 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 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 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 18. September 2024 informiert.

¹Immobilienwertermittlungsverordnung (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 war anwesend:

08. Oktober 2024

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

10. Oktober 2024

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

Eine Innenbesichtigung war trotz ordnungsgemäßer Ladungen und Absprachen nicht möglich. Das Gutachten wird daher anhand der Außenbesichtigung erstattet.

Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Das Amtsgericht Charlottenburg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Teileigentumsgrundbuches 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 Grundakte wurde am 20. November 2024 im Amtsgericht Charlottenburg eingesehen.

Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus bzw. aus der Grundakte 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

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

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

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 Teileigentum ist lt. Ausdruck vom 31. Januar 2024 beim Amtsgericht Charlottenburg im Teileigentumsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf unter Blatt 29154 eingetragen.

Es handelt sich um den 1,00 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Düsseldorfstraße 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 Garage Nr. 807.

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 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

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)

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.

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.

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 5)

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 Düsseldorfer Straße u.a. 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 Umlegungsausgleichleistungen, 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 Düsseldorfer 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. Auf den Innenhof befindet sich eine Reihengarage, bestehend aus acht Einzelgaragen und einen angebauten Mülltonnenraum.

Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr ca. 1956, Dachgeschossausbau ca. 1996. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 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.

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 betreffende Garage Nr. 807 liegt im Innenhof und weist lt. Angabe in der Bauakte eine Nutzfläche von ca. 15,00 m² auf.

Die Garage ist vermietet und wird bestimmungsgemäß genutzt. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Miete, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld / TE 807

Nutzfläche	Miete € mtl.	Miete in € nettokalt ²	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm (ab 1.1.2024)	Wohngeld €/m ² mtl.
15,00	100,00	100,00	6,67	20,26	1,35

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. 16.000 € für die Düsseldorfer Straße 59 (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,

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

- Sachwertverfahren⁹

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 Werturteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

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.

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 Teileigentume dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Garage) 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),- hier TE Nr. 807

sonst im Straßenraum vorhanden; stark frequentiert, es
besteht Parkraumbewirtschaftung

Fußweg:	vorhanden
Radweg:	nicht vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	<p>grundsätzlich ruhige innerstädtische Wohnsituation;</p> <p>die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier straßen- und hofseitig < 50 db(A) ausgewiesen, -</p> <p><i>Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A);</i></p>
umliegende Bebauung:	<p>entlang der Straßen im Wohnumfeld überwiegt Wohn- und nur vereinzelt Geschäftshausbebauung unterschiedlicher Gestehungszeit,</p> <p>in nördlicher Richtung zum Kurfürstendamm bzw. der Lietzenburger Straße / Olivaer Platz sind zumeist fünf- bis sechsgeschossige Altbauten und Neubauten als Geschäftshäuser zu verzeichnen, die Erdgeschoßzonen und auch die Obergeschosse werden hier überwiegend/teils gewerblich genutzt;</p>
Einkaufsmöglichkeiten:	<p>Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vereinzelt im nahen Wohnumfeld, u.a. weiter nördlich auf der Sächsischen Straße und dort angrenzenden Straßen,</p> <p>eine Vielzahl von Fachgeschäften ist ebenfalls noch fußläufig erreichbar und befinden sich im weiteren Wohnumfeld, insbesondere auf der Lietzenburger Straße und dem Kurfürstendamm in ca. 500 m bis 750 m Entfernung</p>
öffentlicher Personennahverkehr:	<p>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</p>

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

Individualverkehr:

sehr gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
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

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

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, innerstädtische und zentrale Berliner
Wohngegend mit guter Infrastruktur,

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

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Außenbesichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und
nach Erfahrungssätzen, hier für die Gesamtbebauung und die Garagenzeile -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (MFH), Garagenzeile

Baujahr:

ca. 1956, Dachgeschossausbau ca. 1996

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Konstruktion:

MFH: 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;

Garage: 25,0 cm dickes Mauerwerk, Innenwände 12,0 cm
dick

Fassade:

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

Garage: Putz, Sockelzone abgesetzt

Decken:

MFH: gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort:
massive Decke

Garage: massive Bodenplatte, Holz / Dachdecke

Dach:	MFH: Flachdach bzw. leicht geneigte Flachdächer, zu Wohnzwecken ausgebaut, es bestand kein Zugang Garage: leicht geneigtes Pultdach, Außenentwässerung
Gebäudetechnik:	MFH: Klingel- und Gegensprechanlage teilweise Aufzug
Gebäudeausstattung:	MFH: Briefkastenanlage
Erschließung:	MFH: 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, Wandanstriche, Einfachfenster, in Teilbereichen auch isolierverglast Hauseingang und Treppenhaus sind grundsätzlich noch gepflegt und ansonsten bauzeitüblich-einfach gestaltet Garage: Zufahrt über eine Gebäudedurchfahrt im Haus Zähringstraße 2. Automatikschranke kurz vor dem Garagengebäude. Manuelles Stahlschwenktor an der Einfahrt in die Garagenbox, hier zum TE Nr. 807.
Barrierefreiheit:	MFH: nein
Geschosse:	MFH: Erdgeschoss, 1. und bis zu 5. Obergeschoss (Dachgeschoss), 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 Zähringerstraße, Schranke vor den Garagen bzw. Stellplätzen

Einfriedung: ortsüblich

Grundstückstopografie: grundsätzlich eben, leicht abgesenkt gegenüber 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. 807

Lage: Düsseldorf Straße 59 u.a., Innenhof

Nutzfläche: lt. Grundriss: 15,00 m²

Die Nutzfläche wurde gemäß Grundriss übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächenachweis eine andere Nutzfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen. Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundrissplanes bestätigt die Nutzfläche.

Art der Räume: lt. Aufteilungsplan / Grundriss:
Einzelraum

Grundriss: bauzeitgemäß

INSTALLATIONEN

MFH:

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

für das MFH: gültig bis 24. April 2029

Bedarfsausweis: nicht vorhanden
Verbrauchsausweis: vorhanden
Energieverbrauchskennwert 90,0 kWh/(m² x a)
mit Warmwasser, gute Energieeffizienz,
gut < 120 kWh/(m² x a) gemäß Berliner Mietspiegel
2024)

FLÄCHENMASSE

Garage:
nach Aktenlage / Bauakte:
Länge: ca. 5,50 m
Breite: ca. 3,12 m

Gebäudehöhe: ca. 2,50 m - 3,00 m (Pulldach)

Nutzfläche: **ca. 15,00 m²**

Breite Zufahrtstor: ca. 2,50 m

Zuschnitt: Einzelraum

- siehe Grundrissplan im Anhang des Gutachtens -

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Annahme: Die Garage 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 Teileigentume für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

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

Die jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2023/2024) ¹³ in Berlin weist für das Jahr 2023 für Teileigentume

„Garagen, auch Doppelgaragen“ Kaufpreise zwischen

4.000,00 € und 36.000,00 €

„Stellplätze, in Sammelgaragen“ Kaufpreise zwischen

11.000,00 € und 51.920,00 €

bei einem Mittelwert von 31.410,00 € aus.

Unter „Stellplätze“ sind auch Tiefgaragenstellplätze zu verstehen.

Entscheidendes Kriterium ist Art und Lage der Grundstücke im Stadtgebiet im Zusammenhang mit den Abstellmöglichkeiten für einen Pkw im öffentlichen Straßenraum.

Im Bereich des hier anstehenden Grundstückes liegt eine Parkraumbewirtschaftung vor. Das Parken auf der Straße ist möglich, aber innerstädtisch stark frequentiert. Zudem sind in den guten Wohnlagen abgeschlossene und sichtgeschützte Stellplätze gefragt.

Die o.a. Auflistung erscheint zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Bezirken/Ortsteilen, Gebäudearten und Baujahren, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet.

¹³ veröffentlicht im August 2024

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter wurden zur Auswahl eingegeben:

Art des Teileigentums:	Garage, Sammelgarage (n-Stellplatz) / Tiefgarage
Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2023 bis 08.10.2024
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
stadträumliche Wohnlage SW:	gute Wohnlagen
typische GFZ:	2,5
schlechter Zustand	
Wohnanlage:	nein
Verfügbarkeit Vf:	bezugsfrei und vermietet
Baujahr:	1950-1999
Lage Lg:	Erdgeschoss; Keller- und Untergeschoss, Tiefparterre/Souterrain

weitere Abkürzungen:

BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
stadträumliche Wohnlage SW:	gute (7) Wohnlage
Verfügbarkeit Vf:	bezugsfrei (1) vermietet (3)

Auswertung:

Fallzahl:	30
Auswahl:	21

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

Anmerkung hierzu

12 Serienverkäufe in der Markgraf-Albrecht-Straße wurden zusammengefasst zu marktorientiert eingeschätzt drei Verkäufen, um eine ausgewogene Wichtung zu erhalten.

Die dann zunächst verbleibende Trefferanzahl von 21 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	Baujahr	Lg	Vf	BRW	Kaufpreis in €
1	Düsseldorfer Str.	19.10.2023	1986	KG	1	5500	40.000,00
2	NACHODSTR.	25.10.2023	1967	KG	1	5000	35.000,00
3	KUNO-FISCHER-STR.	30.10.2023	1974	KG	1	7000	50.000,00
4	KAISER-FRIEDRICH-STR.	05.12.2023	1968	KG	1	6000	14.000,00
5	KAISER-FRIEDRICH-STR.	05.12.2023	1968	KG	1	6000	14.000,00
6	NACHODSTR.	05.02.2024	1967	KG	1	4000	35.000,00
7	Zähringerstraße	26.02.2024	1954	KG	1	4500	15.500,00
8	Zähringerstraße	26.02.2024	1954	KG	1	4500	15.500,00
9	Prinzregentenstr.	18.04.2024	1972	KG	1	3800	25.000,00
10	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	08.05.2024	1975	EG	3	4500	55.000,00
11	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	14.05.2024	1960	EG	3	4500	50.000,00
12	Prinzregentenstr.	07.06.2024	1972	KG	3	3800	27.500,00
13	Düsseldorfer Straße	10.06.2024	1986	KG	1	4500	35.000,00
14	PRINZREGENTENSTR.	20.06.2024	1999	KG	1	3800	20.000,00
15	UHLANDSTR.	01.08.2024	1959	EG	1	6500	20.000,00
16	UHLANDSTR.	01.08.2024	1959	EG	1	6500	20.000,00
17	UHLANDSTR.	01.08.2024	1959	EG	1	6500	20.000,00
18	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	05.08.2024	1975	EG	3	4500	52.000,00
19	LITZENBURGER STR.	08.08.2024	1995	UG	1	6500	590.000,00
20	NASSAUISCHE STR.	09.08.2024	1972	KG	1	3800	60.000,00
21	Eisenbahnstraße	22.08.2024	1969	KG	1	4500	34.500,00

Tab. 4

5. 2. 1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

- lfd. Nr. 19: unplausibler Datensatz

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

- bauzeittypische Stellplätze in Garagen und Tiefgaragen
- Anzahl der Wohneinheiten in den dazugehörigen Wohngebäuden: 16 - 290
- Veräußerer: 15 x private Personen, 6 x juristische Personen

- Erwerber: 17 x private Personen, 4 x juristische Personen

Somit verbleibt:

Ifd. Nr.	Lage	Datum KV	Baujahr	Lg	Vf	BRW	Kaufpreis in €
1	Düsseldorfer Str.	19.10.2023	1986	KG	1	5500	40.000,00
2	NACHODSTR.	25.10.2023	1967	KG	1	5000	35.000,00
3	KUNO-FISCHER-STR.	30.10.2023	1974	KG	1	7000	50.000,00
4	KAISER-FRIEDRICH-STR.	05.12.2023	1968	KG	1	6000	14.000,00
5	KAISER-FRIEDRICH-STR.	05.12.2023	1968	KG	1	6000	14.000,00
6	NACHODSTR.	05.02.2024	1967	KG	1	4000	35.000,00
7	Zähringerstraße	26.02.2024	1954	KG	1	4500	15.500,00
8	Zähringerstraße	26.02.2024	1954	KG	1	4500	15.500,00
9	Prinzregentenstr.	18.04.2024	1972	KG	1	3800	25.000,00
10	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	08.05.2024	1975	EG	3	4500	55.000,00
11	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	14.05.2024	1960	EG	3	4500	50.000,00
12	Prinzregentenstr.	07.06.2024	1972	KG	3	3800	27.500,00
13	Düsseldorfer Straße	10.06.2024	1986	KG	1	4500	35.000,00
14	PRINZREGENTENSTR.	20.06.2024	1999	KG	1	3800	20.000,00
15	UHLANDSTR.	01.08.2024	1959	EG	1	6500	20.000,00
16	UHLANDSTR.	01.08.2024	1959	EG	1	6500	20.000,00
17	UHLANDSTR.	01.08.2024	1959	EG	1	6500	20.000,00
18	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	05.08.2024	1975	EG	3	4500	52.000,00
20	NASSAUISCHE STR.	09.08.2024	1972	KG	1	3800	60.000,00
21	Eisenbahnstraße	22.08.2024	1969	KG	1	4500	34.500,00

Tab. 5

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§§ 4 und 5 ImmoWertV), 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 hohen Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 5: 14 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 auf ca. zwei Jahre bezogen ist und sich insbe-

sondere bei diesem Teilmarkt (Garagen und TG Stellplätze) in vergleichbaren Lagen keine deutlichen konjunkturellen Abhängigkeiten nachweisen lassen.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁴

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2024 für die hier anstehende Gegend entlang der Düsseldorfer Straße einen Bodenrichtwert 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.

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, bezogen auf die Markteinschätzung von Garagen. Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" oder im Zielbaum vorgenommen.

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich gute Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vorliegen und zudem die GFZ von 2,5 identisch ist, ist eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Eine Anpassung kann an dieser Stelle entfallen.

¹⁴ 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.

Verfügbarkeit Vf

Es wurden mehrheitlich bezugsfreie Stellplätze veräußert. Die Bandbreite deckt aber auch vermietete Stellplätze mit ab. 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 Zielbaummethode¹⁵ 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:

¹⁵Kleiber, 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.

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
1	Düsseldorfer Str.	40.000,00	-	0,00	40.000,00
2	NACHODSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
3	KUNO-FISCHER-STR.	50.000,00	-	0,00	50.000,00
4	KAISER-FRIEDRICH-STR.	14.000,00	-	0,00	14.000,00
5	KAISER-FRIEDRICH-STR.	14.000,00	-	0,00	14.000,00
6	NACHODSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
7	Zähringerstraße	15.500,00	-	0,00	15.500,00
8	Zähringerstraße	15.500,00	-	0,00	15.500,00
9	Prinzregentenstr.	25.000,00	-	0,00	25.000,00
10	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	55.000,00	-	0,00	55.000,00
11	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	50.000,00	-	0,00	50.000,00
12	Prinzregentenstr.	27.500,00	-	0,00	27.500,00
13	Düsseldorfer Straße	35.000,00	-	0,00	35.000,00
14	PRINZREGENTENSTR.	20.000,00	-	0,00	20.000,00
15	UHLANDSTR.	20.000,00	-	0,00	20.000,00
16	UHLANDSTR.	20.000,00	-	0,00	20.000,00
17	UHLANDSTR.	20.000,00	-	0,00	20.000,00
18	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	52.000,00	-	0,00	52.000,00
20	NASSAUISCHE STR.	60.000,00	-	0,00	60.000,00
21	Eisenzahnstraße	34.500,00	-	0,00	34.500,00
Auswertung					
Max.					60.000,00
Min.					14.000,00
Mittel		31.900,00			31.900,00
Standardabweichung S					15.036,45
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,47
2-fache S					30.072,90
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					61.972,90
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.827,10
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					41.470,00
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					22.330,00
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 6

Der Variationskoeffizient $V = 0,47$ zeigt an, dass der Mittelwert ein noch verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
1	Düsseldorfer Str.	40.000,00	-	0,00	40.000,00
2	NACHODSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
6	NACHODSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
9	Prinzregentenstr.	25.000,00	-	0,00	25.000,00
12	Prinzregentenstr.	27.500,00	-	0,00	27.500,00
13	Düsseldorfer Straße	35.000,00	-	0,00	35.000,00
21	Eisenzahnstraße	34.500,00	-	0,00	34.500,00
Auswertung					
Max.					40.000,00
Min.					25.000,00
Mittel		33.142,86			33.142,86
Standardabweichung S					5.121,15
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,15
2-fache S					10.242,30
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					43.385,16
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					22.900,56
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					43.085,71
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					23.200,00
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	25.000,00	40.000,00
Mittelwert, rd.					33.143,00

Tab. 7

Der Variationskoeffizient $V = 0,15$ zeigt an, dass der Mittelwert ein akzeptables Ergebnis darstellt. Eine weitere Eliminierung ist zur Vermeidung einer Marktverzerrung nicht durchzuführen.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 7 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

Min. rd. 25.000,00 €/m² und Max. 40.000,00 €/m²
bei einem Mittelwert von **rd. 33.143,00 €/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.¹⁶

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

Die Miethöhe beträgt demnach:

Miete	100,00 €
-------	----------

Die umlegbaren Betriebskosten betragen für das Jahr 2022

115,63 €, somit pro Monat:	9,64 €
----------------------------	--------

Zur Information:

IVD Immobilienpreisservice
Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024

Stichtag 01. Oktober 2023

TG-Plätze / Garagen	
innerstädtische Lage:	80 - 130 €
Schwerpunktmiete	100 €

Fazit:

Die tatsächliche Miete in Höhe von 100,00 € liegt damit im Bereich einer marktüblich erzielbaren Miete.

¹⁶ § 27 ImmoWertV21

Es ist bei diesem Marktsegment in der Regel nicht nachweisbar, dass sich die Höhe der Miete erheblich wertbeeinflussend auf den Kaufpreis auswirkt. Hier kann insbesondere auf mögliche Mieterhöhungen oder auf das Kündigungsrecht hingewiesen werden.

Auf eine weitere Anpassung kann an dieser Stelle verzichtet werden.

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 Teileigentums (hier Stellplatz) gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Gebäude: Wertfaktor 0,6

Kriterien:	Ausstattung	30,0	
	Zuschnitt und Größe	30,0	
	Zustand	20,0	
	Qualität Zufahrt	10,0	
	Qualität Einfahrt Box	<u>10,0</u>	
		$100,0 \times 0,6$	$= 60,0 \text{ Pkte.}$

Lagebewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Parkmöglichkeit Umfeld	80,00	
	MIV	10,00	
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	<u>10,00</u>	
		$100,00 \times 0,4$	$= 40,00 \text{ Pkte.}$
<i>Summe:</i>			$100,00 \text{ Pkte.}$

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 Vergleichswert.

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

Nutzwertermittlung, TE Garage Nr. 807

Pos. I: TE/Gebäude WF=0,6

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung	modern, u.a. fernbedienbare Tore	30,00	0,00		
	zeitgemäß, hier bauzeitüblich	0,00			
	einfach	-30,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, grundsätzlich stützenfrei, auch für größere Pkw geeignet	30,00	0,00		
	normal, hier bauzeitüblich	0,00			
	nachteilig (störende Stützen, Doppelparker), stark eingeschränkte lichte Höhe	-30,00			
Zustand	gut bis sehr gut, gepflegt	20,00	0,00		
	normal	0,00			
	Reparaturrückstau, Nässebefall	-20,00			
Qualität Zufahrt	Ein- und Ausfahrt getrennt	10,00	0,00		
	normal, hier bauzeitüblich	0,00			
	benachteiligt, stark gewendelt, steiles Gefälle	-10,00			
Qualität Einfahrt Box	einfach, u.a. geradlinige Zufahrt und einmaliger Wendevorgang	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	benachteiligt, sehr beengte Platzverhältnisse	-10,00			
Summe		+/- 100	10,00	0,60	6,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Parkmöglich- keiten im Umfeld	schlecht, stark überlastete Parksituation	80,00	0,00		
	normal, entspricht den Vergleichsobjekten	0,00			
	ausreichend Stellplätze im Wohnumfeld vorhanden	-80,00			
Individual- verkehr	gut	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr	U-bzw. S-Bahn gut fußläufig erreichbar	10,00	0,00		
	Bus fußläufig gut erreichbar	0,00			
	weiter als 1,0 km entfernt	-10,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,40	0,00
Summe Pos. I bis II					6,00

Pos. III: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/Vergleichswert			
Mittelwert €/m ²		33.143,00	
Max €/m ²		40.000,00	
Min €/m ²		25.000,00	
Differenz €/m ²		6.857,00	= 100,00 %
Zu-/Abschlag in %		6,00	= 411,42 €
Vergleichswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Abschlag, bezogen auf obere Spanne		= 33.554,42
vorläufiger Vergleichswert in € bei Anzahl :		1,00	33.554,42
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichswert			
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Reparaturanstau			0,00
Underrented aus Punkt 6.2			0,00
SNR (Stellplatz etc.)			0,00
Summe			33.554,42
Vergleichswert somit rd.			34.000,00

Tab. 8

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: 34.000,00 €

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

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m² Nutzfläche bzw. Stückpreisen 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. 11,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 34.000,00 € \cdot 11,0 % = rd. 30.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Teileigentum Nr. 807 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:

30.000,00 €

(i. W.: - dreißigtausend Euro -)

Dieser Wert 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* Garage.

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

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

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 sowie die Verfügbarkeit.

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 (Erbbaurechtsgesetz)

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 Gewerberman, 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 Verkehrswertermittlung 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

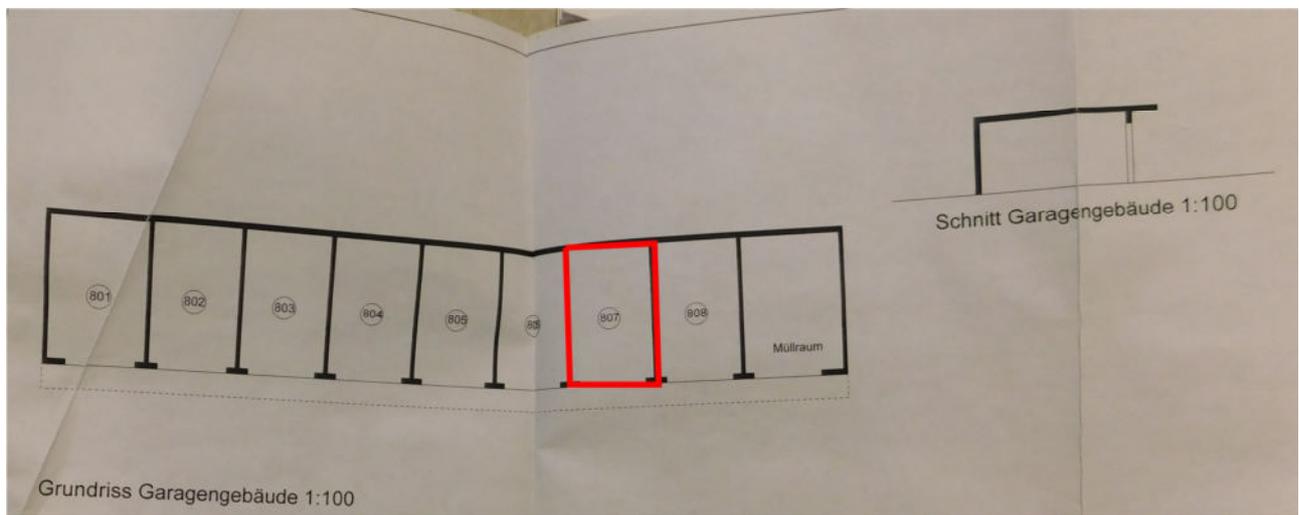


Zähringerstraße 1 u.a. in 10707 Berlin-Wilmersdorf
TE Nr. 807 Garage
- Gebäudeansichten -



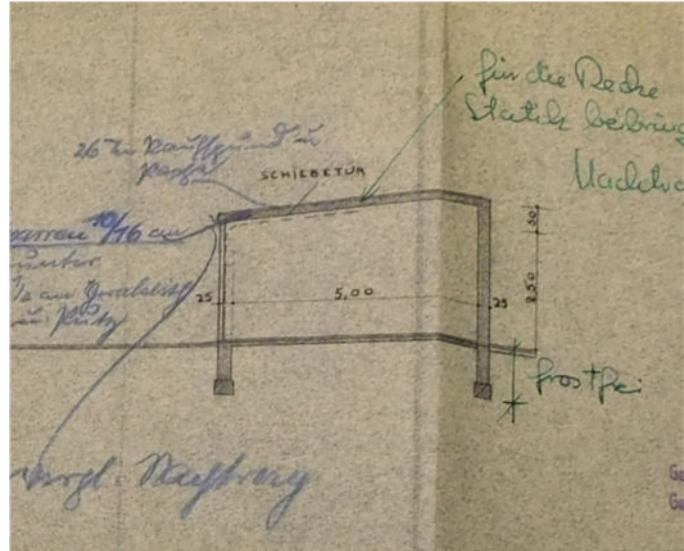
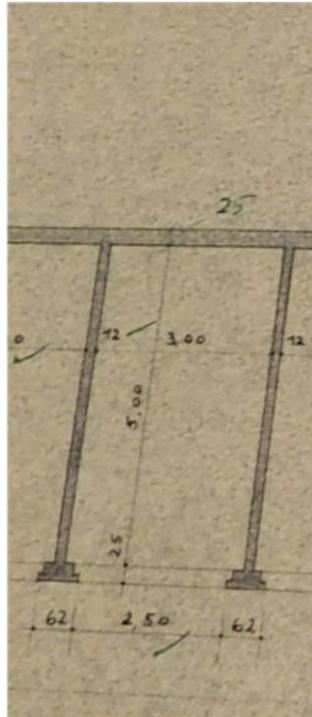


- Zufahrt zur Garage über das Grundstück Zähringerstraße 2 -

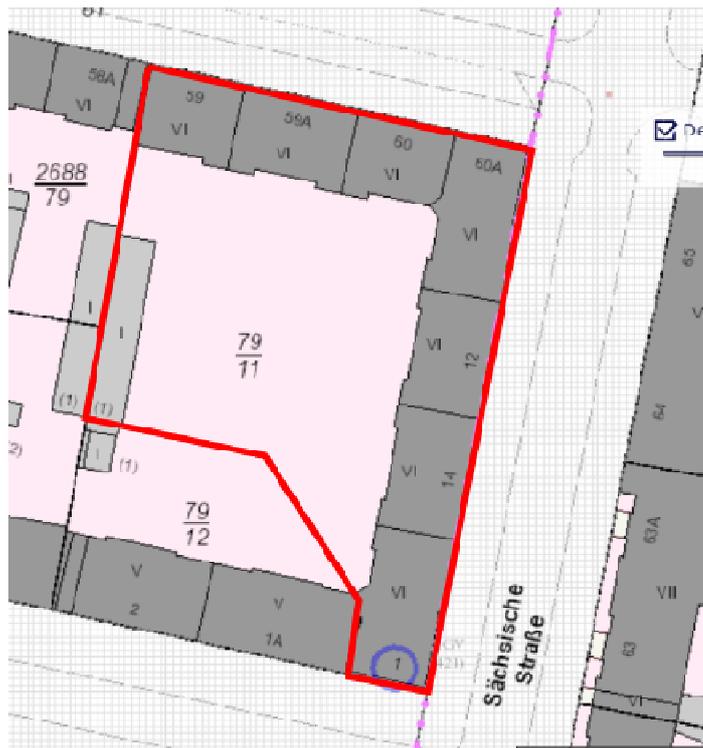


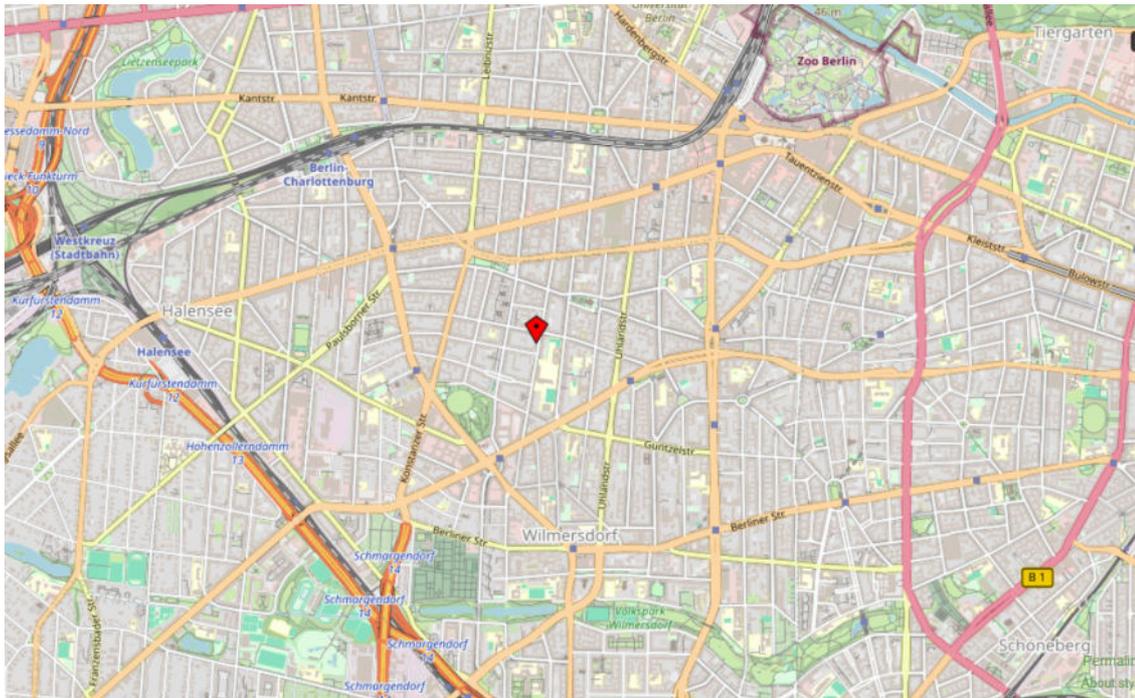
Hier und nachfolgend:

- Grundriss und Schnitt -
- Änderungen vorbehalten -



- Flurkarte -





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

