

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. 28627/24

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Teileigentum
Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 239 -
in 10627 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 26. Juni 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 12/24

Ortsbesichtigung: Mittwoch, den 26. Juni 2024

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 1.505,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 49 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Objektlage: Tiefgarage, Kellergeschoss
Abmessungen / Nutzfläche: ca. 5,57 m x 2,89 m = ca. 16,00 m²
Räume: Großraum
Verfügbarkeit: Annahme: bezugsfrei, nicht vermietet;
siehe auch Seite 8
Baujahr: 1968
Denkmalschutz: nein
Zustand Gebäude: grundsätzlich durchschnittlich/mäßig
Zustand Teileigentum: bauzeitüblich normal
Summe Wohngeld: 91,00 €, ab 1.1.2024

Verkehrswert/Marktwert:

16.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
02. Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis und 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. Kaufpreis vergleichbarer Objekte.....		19
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		26
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		27
5.5. Nutzwertanalyse.....		28
6. Verkehrswert.....		31
7. Erklärung des Sachverständigen.....		32
Literaturangaben und Anhang.....		33 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 13. Mai 2024 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 239 -
in 10627 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Teileigentum (WE) liegt im Haus Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44, Kellergeschoss, ist dem Vernehmen nach nicht vermietet und wird als Stellplatz genutzt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein sechsgeschossiges Neubauwohnhaus, das 1968 errichtet wurde.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 12/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **26. Juni 2024**.

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

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

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 26. Juni 2024 und eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 12. Juni 2024 informiert.

Am Ortstermin waren anwesend:

- ein Mitarbeiter der WEG-Verwaltung
- nachfolgend die Miteigentümerin
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

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.

Es war eine Besichtigung des Grundstückes, der Tiefgarage sowie des Hauseinganges möglich. Das Dach der Wohnanlage konnten nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Anmerkung: Das Grundstück ist dem Unterzeichneten auch aus einer vorangegangenen, zeitlich in der Nähe liegenden Sachverständigentätigkeit bekannt (70 K 30/24),- Bewertungsstichtag war hier am 03. Mai 2024. Auf dieses Gutachten wird ausdrücklich Bezug genommen, auch hinsichtlich der Auswahl der Vergleichsobjekte.

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

Zudem stellten die WEG-Verwaltung und teils ein Eigentümer zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen aus 2021 - 2023
- Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan 2024
- Wohngeldabrechnung 2022
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

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

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 24. April 2024 die Bauakten ausgewertet werden. Die Grundakte mit der Teilungserklärung wurde am 22. April 2024 beim AG Charlottenburg eingesehen. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als 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

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:

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

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Teileigentum ist lt. Ausdruck vom 14. Mai 2024 beim Amtsgericht Charlottenburg im Teileigentumsgrundbuch von Stadt-Charlottenburg unter Blatt 25363 eingetragen.

Es handelt sich um den 49 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 239 bezeichneten Tiefgarage.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Charlottenburg, Flur 8 auf folgendem Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
283/1	Gebäude- und Freifläche Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44	1.505,00
Summe		1.505,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **1.505,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches sind unter der lfd. Nr. 5.1 bis 5.2 die Eigentümer - zu ½ - eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind folgende Lasten und Beschränkungen enthalten:

lfd. Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall sowie wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung (TE) vom 03. November 1986 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴

- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21. Oktober 1986 und folgenden des Bezirksamtes Charlottenburg und

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)

den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück 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 sind angegeben und geregelt:

- die lfd. Nr. der Wohnung / des Teileigentums im Aufteilungsplan
- Anzahl der Zimmer
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Geschoss
- die Wohnfläche

- Benennung und Bezeichnung gemäß Lageplan von Sondernutzungsrechten (SNR) an den Kellerräumen (Anlage 1 der TE) und 19 oberirdische Stellplätze gemäß Situationsplan Anlage 2 der TE

- die Nutzung der SNR steht ausschließlich demjenigen Eigentümer zu, mit dessen Eigentum diese verbunden ist

- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt

- Aufteilung lt. TE in 61 Wohnungseigentume und 39 Teileigentumen (Tiefgaragenstellplätze)

- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters möglich

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich zum Bewertungsstichtag nach der Baustufe V/3. Bei einer möglichen fünfgeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,5. Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) sind förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (qualifizierter Bebauungsplan).

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. ABl. S. 3809)

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

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

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

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

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

Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

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

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)

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben.

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 ist mit einem unterkellerten, sechsgeschossigen Neubauwohnhaus aus 1968 bebaut. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom zuständigen Bezirksamt am 21. Oktober 1986 erteilt.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist grundsätzlich durchschnittlich/mäßig. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich je nach dringlicher Notwendigkeit durchgeführt.

Die betreffende Tiefgaragenstellplatz Nr. 239 liegt im Kellergeschoss und weist lt. Aufmaß vor Ort eine Fläche von ca. 16,00 m² auf, Lage und Kennzeichnung gemäß Lageplan.

Das Teileigentum ist bewertungsrelevant als nicht vermietet anzusehen. Es wurden auf Anfrage keine mietvertraglichen Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld TE 239

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2024 monatlich 91,00 € (kalt). Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 40,90 € enthalten. Das Wohngeld liegt im deutlich oberen Rahmen.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2022 lt. WEG-Verwaltung ca. 275.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 100.000 €.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

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

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gemäß WEG-Protokollen und Rücksprache mit der WEG-Verwaltung kurz-/mittelfristig eine

- Strangsanierung, ca. 700.000 € brutto
- Sanierung der Balkone, ca. 300.000 € brutto
- Sanierung der Hofdecke / zur Tiefgarage, ca. 350.000 € brutto
- Sanierung Heizung (Umstellung der Ölheizung auf Fernwärme), ca. 75.000 €, (hier nicht relevant)

ansteht.

Es werden daher Kosten bzw. eine Sonderumlage in Höhe von ca. 1.350.000,00 € erforderlich sein.

Die Kosten hierfür stellen zwar eine grobe Schätzung dar, sind jedoch nachfolgend zu würdigen.

Siehe hierzu auch Punkt 5.4. im Gutachten.

2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- 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 Grund-

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

stücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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 (Teileigentum) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

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

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

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

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44 in 10627 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Charlottenburg

Baublock:

Pestalozzistraße, Fritschestraße, Schillerstraße und
Kaiser-Friedrich-Straße,

das Objekt liegt hierbei an der westlichen Straßenseite,
nahe der Ecksituation zur Pestalozzistraße

Straße:

innerörtliche Hauptverkehrsstraße, vier- bis sechsspurig
ausgebaut, Asphaltbelag, im Objektbereich sind die
Richtungsfahrbahnen durch einen begrünten Mittelstreifen
getrennt,

die Straße wird von jüngerem Baumbewuchs gesäumt

Parkmöglichkeiten:

Stellplätze auf dem Grundstück (SNR oder Teileigentum),
sonst im Straßenraum, innenstadttypisch stark
frequenziert, Parkraumbewirtschaftung,

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden, aber im nahen Umfeld

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

straßenseitig hoch bis sehr hoch; es besteht hier ein
erheblich störendes Immissionsniveau;

hofseitig jedoch ruhige Wohnsituation;

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 *straßenseitig 65 - bis teils > 75 db(A) ausgewiesen*, -

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

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

umliegende Bebauung:

mischgebietstypische Bebauung im unmittelbaren Umfeld;

zumeist vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise als Altbauten oder Neubauten der 60er-Jahre; überwiegend gewerblich genutzte Erdgeschosszonen

Einkaufsmöglichkeiten:

Kaufhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von Fachgeschäften sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im Wohnumfeld, sowie weiterhin auf der nahegelegenen Wilmersdorfer Straße, ab ca. 400 m entfernt

öffentlicher Personennahverkehr :

S-Bahnhof Charlottenburg ca. 400 m entfernt;
U-Bahnhöfe Wilmersdorfer Straße, Sophie-Charlotte-Platz sowie Bismarckstraße jeweils ca. 500 m entfernt;

mehrere Buslinien im unmittelbaren Wohnumfeld

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle Kaiserdamm ca. 1,5 km entfernt

Entfernung zum Breitscheidplatz:

ca. 2,5 km (Straße)

Entfernung zum Brandenburger Tor:

ca. 6,0 km (Straße)

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

öffentliche Grünzonen:

Lietzenseepark ca. 650 m entfernt

Schule/Kita:

mehrere Schulen und Kitas in der Umgebung; u.a. Kita am Stuttgarter Platz, ca. 600 m entfernt, verschiedene Schulen, ab ca. 700 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 2020 / 2020</i>	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	+ 5,0
<i>Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)</i>	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil
<i>Status/Dynamik-Index 2021 (soziale und wirtschaftliche Situation)</i>	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, zentrale innerstädtische Berliner Wohngegend mit guter Infrastruktur; straßenseitig mit Lärmeinfluss;

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2023 - ist die Lage als „gut“ einzustufen, weiter östlich Richtung Wilmersdorfer Straße handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“

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/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/> Stand Dezember 2022

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Besichtigung vor Ort, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

Wohngebäude und Tiefgarage

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus,

Baujahr:

1968

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Konstruktion Gebäude:

Mauerwerks- und Stahlbetonbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen / Bauakte ca. 24,0 cm / 30,0 cm bis max. 36,5 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 9,5 cm dick;

Parkdeck / Tiefgarage:

Tiefgarage als Stahlbetonkonstruktion, Lage im 1. Kellergeschoss als unterkellerte Hofkonstruktion,

markierte Stellplätze, Stützen im Raum, Zufahrt in die Tiefgarage über abgeschlossene Gebäudedurchfahrt und eine Rampe (Zu- und Ausfahrt) geregelt, elektrisches Rolltor mit Schlüsselbetrieb und Fernbedienung, Be- und Entlüftungsanlage, Zugang zum Gebäude; lichte Raumhöhe ca. 1,97 m - 2,40 m;

Undichtigkeiten von der Hofdecke her, punktuell Nässebefall sichtbar

SNR Stellplatz:

Parkdeck oberhalb der Tiefgarage, Gestaltung mit einfachem Straßenbeton oder ähnlicher Betonpflasterung, keine lesbaren Markierungen, hier mit Reparaturrückstau;

ansonsten übliche Normabmessungen für Pkw; Zufahrt gesichert über abgeschlossenes Tor an der Hausdurchfahrt

Fassade:	<p>schlichte Putzfassade, hell gestrichen, punktuell deutliche Verwitterungserscheinungen sichtbar;</p> <p>Balkone farblich abgesetzt, hofseitig unterseitig Reparaturrückstau erkennbar;</p> <p>Sockelzone und Dachabschluss straßenseitig farblich abgesetzt</p>
Decken:	massive Decken
Dach:	Flachdach
Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage, Aufzug, 5 Personen, 375 kg, Baujahr 1967, Podesthaltepunkte auf halber Höhe,
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage im Hauseingang
Erschließung Gebäude:	<p>ein Gebäudedurchgang - mittels Metalltor verschlossen - für Fahrzeuge und Personen führt auf den Innenhof;</p> <p>ansonsten ein Hauseingang, straßenseitig erreichbar,</p> <p>ebenerdiger, nicht überdachter Zugang zur Haustür, - Haustür mit großen Glasausschnitten</p> <p>der Hauseingang und das Treppenhaus sind ansonsten bauzeitüblich-einfach gestaltet (zweckmäßige Werksteinböden, Metall-/Holzgeländer, Einfachverglasung) und grundsätzlich gepflegt, teils Reparaturrückstau erkennbar (u.a. an der Decke Hauseingang),</p> <p>der Hauseingang ist beheizt</p> <p>in den Etagen Flure zur inneren Erschließung, PVC-Fußböden, Anstriche an den Wänden;</p>
Erschließung Tiefgarage:	vom Innenhof angewendelte Zufahrt aus Beton zur Tiefgarage; an der Zufahrt elektrischer Rolltor, lt. Auskunft WEG-Verwalter Fernbedienung und Schlüsselbedienung

separater Zugang über Treppe zum Innenhof; zudem direkter Zugang in das Kellergeschoss Gebäude

Barrierefreiheit:

nein

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss

Geschossflächenzahl (GFZ):

rd. 1,9 (GF / Grundstücksgröße)
- lt. Bauakte -

Außenanlagen:

großzügiger Innenhof; überwiegend als Parkpalette angelegt, zudem angewendelte Zufahrt zur Tiefgarage;

die Wege und Zufahrt sind betoniert oder mit Betonsteinen befestigt, die übrigen Bereiche sind teils begrünt angelegt, Sandkasten mit Sitzgelegenheiten;

die Mülltonnenanlage ist im Bereich der Hausdurchfahrt gelegen und seitlich sichtgeschützt

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)

FLÄCHENMASSE

=====

Standardmaß gemäß Grundriss:

Länge: 5,37 m

Breite: 2,90 m

nach Aufmaß vor Ort:

Länge: ca. 5,57 m

Breite: ca. 2,89 m

Zum Vergleich:

bauzeitübliche Abmessungen betragen rd.

Länge: ca. 5,25 m

Breite: ca. 2,25 m

Folglich ist der Stellplatz breiter und länger als übliche Stellplätze dieser Bauzeit.

Lichte Raumhöhe: bis max. ca. 3,46 m,
im Bereich des TE Nr. 239
eingeschränkt durch Unterzüge auf ca. 1,95 m

Nutzfläche: ca. 16,00 m²

Zum Vergleich:

die bauzeitübliche Nutzfläche beträgt rd. 12,00 m²

Breite Rampenzufahrt: ca. 2,95 m

Zuschnitt: rechteckige Stellplatzabmessung,
mit Stützen im Raum,
gute, geradlinige Zufahrtsmöglichkeit
Stellplatz-Nummerierungen an der Rückwand

- siehe Grundrissplan im Anhang des Gutachtens -

GEBÄUDETECHNIK UND -AUSSTATTUNG WOHNHAUS

INSTALLATIONEN

Heizung: Öl-Zentralheizung,
Baujahr Anlagentechnik 1969

Warmwasser: zentral

Strom: bauzeitgemäßer Stand der Technik,

Wasseruhr: -

Sonstiges: -

ENERGIEAUSWEIS

vom 15. Juni 2018

Bedarfsausweis: nicht vorhanden

Verbrauchsausweis: vorhanden

Energieverbrauchskennwert 189,00 kWh/(m² x a)
mit Warmwasserzuschlag, schlechte Effizienz
(gute Effizienz bei < als 120,00 kWh/(m² x a) lt. Berliner
Mietspiegel 2024)

ZUSAMMENFASSUNG

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

Der Pkw-Stellplatz ist ansonsten gut nutzbar und bietet aufgrund seiner Abmessungen ausreichend Platz für einen größeren Pkw. Es bestehen jedoch Einschränkungen für größere Pkw (SUV o.ä.) bzgl. der Höhe, da eine Höheneinschränkung für den hier konkreten Stellplatz durch die konstruktiv bedingten Unterzüge bestehen.

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 Berlin 2022/2023) in Berlin ¹³ für das Jahr 2022 für Teileigentume „Stellplätze, in Sammelgaragen“ Kaufpreise zwischen

14.500,00 € und 53.000,00 €

bei einem Mittelwert von 32.430,00 € 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.

¹³veröffentlicht im Juli 2023

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.

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde am 16. Mai 2024 die Kaufpreissammlung eingesehen und ein Auszug hieraus beschafft. Folgende Parameter wurden zur Auswahl eingegeben:

Art des Teileigentums:	Sammelgarage (n-Stellplatz) / Tiefgarage
Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.05.2022 bis 03.05.2024
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
stadträumliche typische GFZ:	2,5
typische Nutzungsart:	Wohnbebauung
schlechter Zustand	
Wohnanlage:	nein
Verfügbarkeit Vf:	bezugsfrei und vermietet
Baujahr:	1950-1975
Lage:	Keller- und Untergeschoss, Tiefparterre/Souterrain
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
stadträumliche Wohnlage	
SW:	gute (7) Wohnlage einfache (3) Wohnlage mittlere (5) Wohnlage sehr gute (9) Wohnlage
Verfügbarkeit Vf:	bezugsfrei (1) vermietet (3)

Auswertung:

Fallzahl:	20
Auswahl:	20

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 20 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	Baujahr	SW	Vf	BRW	Kaufpreis in €
1	EISENZAHNSTRASSE	25.05.2022	1973	7	1	6500	35.000,00
2	SESENHEIMER STR.	14.06.2022	1967	5	1	7000	35.000,00
3	DUISBURGER STR.	04.08.2022	1961	7	1	6500	55.000,00
4	DUISBURGER STR.	04.08.2022	1961	7	1	6500	55.000,00
5	EISENZAHNSTRASSE	12.09.2022	1969	7	1	6500	20.000,00
6	GASTEINER STRASSE	14.09.2022	1971	7	1	5500	20.000,00
7	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	11.10.2022	1972	7	3	6500	30.000,00
8	NASSAUISCHE STR.	10.11.2022	1972	7	1	5500	60.000,00
9	DUISBURGER STR.	18.04.2023	1961	7	1	5500	39.000,00
10	FÜHRTER STRASSE	26.08.2023	1961	7	1	6000	20.000,00
11	KAISER-FRIEDRICH-STR.	31.08.2023	1968	7	3	6000	5.000,00
12	BUNDESALLEE	20.09.2023	1971	7	1	4700	20.000,00
13	NACHODSTR.	25.10.2023	1967	7	1	5000	35.000,00
14	KUNO-FISCHER-STR.	30.10.2023	1974	7	1	7000	50.000,00
15	KAISER-FRIEDRICH-STR.	05.12.2023	1968	7	1	6000	14.000,00
16	KAISER-FRIEDRICH-STR.	05.12.2023	1968	7	1	6000	14.000,00
17	NACHODSTR.	05.02.2024	1967	7	1	4000	35.000,00
18	ZÄHRINGERSTRASSE	26.02.2024	1954	7	1	4500	15.500,00
19	ZÄHRINGERSTRASSE	26.02.2024	1954	7	1	4500	15.500,00
20	PRINZREGENTEN-STRASSE	18.04.2024	1972	7	1	3800	25.000,00

Tab. 3

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. 3, 4, 9: bessere Lage (dicht Kurfürstendamm, City-Bereich)
- lfd. Nr. 8, 11: offensichtlicher Ausreißer
- lfd. Nr. 14: bessere Lage (am Lietzensee)

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

- bauzeittypische Stellplätze in Tiefgaragen,
- Anzahl der Wohneinheiten in den dazugehörigen Wohngebäuden: 12 - 290
- Veräußerer: 16 x private Personen, 3 x juristische Personen, 1 x Immobilienfonds
- Erwerber: private Personen

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	Baujahr	SW	Vf	BRW	Kaufpreis in €
1	EISENZAHNSTRASSE	25.05.2022	1973	7	1	6500	35.000,00
2	SESENHEIMER STR.	14.06.2022	1967	5	1	7000	35.000,00
5	EISENZAHNSTRASSE	12.09.2022	1969	7	1	6500	20.000,00
6	GASTEINER STRASSE	14.09.2022	1971	7	1	5500	20.000,00
7	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	11.10.2022	1972	7	3	6500	30.000,00
10	FÜHRTER STRASSE	26.08.2023	1961	7	1	6000	20.000,00
12	BUNDESALLEE	20.09.2023	1971	7	1	4700	20.000,00
13	NACHODSTR.	25.10.2023	1967	7	1	5000	35.000,00
15	KAISER-FRIEDRICH-STR.	05.12.2023	1968	7	1	6000	14.000,00
16	KAISER-FRIEDRICH-STR.	05.12.2023	1968	7	1	6000	14.000,00
17	NACHODSTR.	05.02.2024	1967	7	1	4000	35.000,00
18	ZÄHRINGERSTRASSE	26.02.2024	1954	7	1	4500	15.500,00
19	ZÄHRINGERSTRASSE	26.02.2024	1954	7	1	4500	15.500,00
20	PRINZREGENTEN-STRASSE	18.04.2024	1972	7	1	3800	25.000,00

Tab. 4

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. 4: 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 insbesondere bei diesem Teilmarkt (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 Kaiser-Friedrich-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 aber ab 2023 pro Jahr um ca. 14 % bzw. 17 % (!) zurück ging.

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

per 01. Januar 2023:	6.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	7.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2021:	7.000,00 €/m ²

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

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da annähernd 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.

¹⁴Anmerkung 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 ein. 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	EISENZAHNSTRASSE	35.000,00	-	0,00	35.000,00
2	SESENHEIMER STR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
5	EISENZAHNSTRASSE	20.000,00	-	0,00	20.000,00
6	GASTEINER STRASSE	20.000,00	-	0,00	20.000,00
7	MARKGRAF-ALBRECHT-STR.	30.000,00	-	0,00	30.000,00
10	FÜRTHNER STRASSE	20.000,00	-	0,00	20.000,00
12	BUNDESALLEE	20.000,00	-	0,00	20.000,00
13	NACHODSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
15	KAISER-FRIEDRICH-STR.	14.000,00	-	0,00	14.000,00
16	KAISER-FRIEDRICH-STR.	14.000,00	-	0,00	14.000,00
17	NACHODSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
18	ZÄHRINGERSTRASSE	15.500,00	-	0,00	15.500,00
19	ZÄHRINGERSTRASSE	15.500,00	-	0,00	15.500,00
20	PRINZREGENTENSTRASSE	25.000,00	-	0,00	25.000,00
Auswertung					
Max.					35.000,00
Min.					14.000,00
Mittel		23.857,14			23.857,14
Standardabweichung S					8.454,47
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,35
2-fache S					16.908,94
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					40.766,08
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					6.948,20
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					31.014,29
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					16.700,00
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 5

Der Variationskoeffizient $V = 0,35$ zeigt an, dass der Mittelwert ein noch verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
5	EISENZAHNSTRASSE	20.000,00	-	0,00	20.000,00
6	GASTEINER STRASSE	20.000,00	-	0,00	20.000,00
7	MARKGRAF-AL-BRECHT-STR.	30.000,00	-	0,00	30.000,00
10	FÜRTHER STRASSE	20.000,00	-	0,00	20.000,00
12	BUNDESALLEE	20.000,00	-	0,00	20.000,00
20	PRINZREGENTENSTRASSE	25.000,00	-	0,00	25.000,00
Auswertung					
Max.					30.000,00
Min.					20.000,00
Mittel		22.500,00			22.500,00
Standardabweichung S					4.183,30
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,19
2-fache S					8.366,60
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					30.866,60
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					14.133,40
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					29.250,00
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					15.750,00
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	20.000,00	30.000,00
Mittelwert, rd.					22.500,00

Tab. 6

Der Variationskoeffizient $V = 0,19$ 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 6 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. 20.000,00 €/m² und Max. 30.000,00 €/m²
bei einem Mittelwert von **rd. 22.500,00 €/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:

Reparaturanstau Gemeinschaftseigentum Strangsanierung / Heizung

Nachfolgend werden hier in Anlehnung an Punkt 2.3. im Gutachten

ca. 1.350.000,00 €

dem MEA entsprechend, anteilig für das TE 239 in Abzug gebracht wird.

Hierbei wird berücksichtigt, dass

- eine Strangsanierung,
- die Sanierung der Balkone
- die Sanierung der Hofdecke / zur Tiefgarage und
- die Sanierung Heizung (u.a. Umstellung der Ölheizung auf Fernwärme, hier nicht relevant)

ansteht. Zudem ist mit steigenden Baukosten zu rechnen. Auch wenn hierzu noch keine konkrete Beschlussvorlage vorliegt, so ist jedoch in Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr davon auszugehen, dass ein potentieller Erwerber des Wohnungseigentums diese Kosten in den Kaufpreis mit einkalkuliert.

Der Anteil für das TE Nr. 239 lässt sich anhand des MEA berechnen. Somit ergeben sich überschlägig folgende Sanierungskosten:

Art	Nutzfläche	Anteil		Aufwand, ca.	Fertigstellungskosten
Gemeinschaftseigentum		49,00	10.000,00	1.350.000,00	6.615,00
Summe					6.615,00
				rd.	7.000,00

Tab. 7

Anmerkung hierzu:

Die in Ansatz zu bringenden Kosten zur Sanierung können im vorliegenden Fall nur grob überschlägig geschätzt werden, dienen ausschließlich der Verkehrswertermittlung und können je nach Ausstattungsqualität erheblich schwanken.

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:

Nutzwurtermittlung, TE Tiefgaragenstellplatz Nr. 239

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, hier Interpolation	30,00	15,00		
	normal, bauzeitüblich	0,00			
	nachteilig (störende Stützen, Doppelparker), stark eingeschränkte lichte Höhe	-30,00			
Zustand	gut bis sehr gut, gepflegt	20,00	-20,00		
	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, bauzeitüblich	0,00			
	benachteiligt, sehr beengte Platzverhältnisse	-10,00			
Summe		+/- 100	5,00	0,60	3,00

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	10,00		
	normal	0,00			
	benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr	U-bzw. S-Bahn gut fußläufig erreichbar	10,00	10,00		
	Bus fußläufig gut erreichbar	0,00			
	weiter als 1,0 km entfernt	-10,00			
Summe		+/- 100	20,00	0,40	8,00

Summe Pos. I bis II	11,00
---------------------	-------

Pos. III: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/Vergleichswert			
Mittelwert €/m ²		22.500,00	
Max €/m ²		30.000,00	
Min €/m ²		20.000,00	
Differenz €/m ²		7.500,00	= 100,00 %
Zu-/Abschlag in %		11,00	= 825,00 €
Vergleichswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne		= 23.325,00
vorläufiger Vergleichswert in € bei Anzahl :		1,00	23.325,00
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichswert			
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Reparaturanstau			-7.000,00
Underrented aus Punkt 6.2			0,00
SNR (Stellplatz etc.)			0,00
Summe			16.325,00
Vergleichswert somit rd.			16.000,00

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: 16.000,00 €

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 Wohnfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

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

Somit ergibt sich für das Teileigentum Nr. 239 des Grundstückes

**Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44
in 10627 Berlin-Charlottenburg**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26. Juni 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

16.000,00 €

(i. W.: - sechzehntausend Euro -)

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf ein *bezugsfreies Teileigentum*.

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.

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, 02. Juli 2024
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



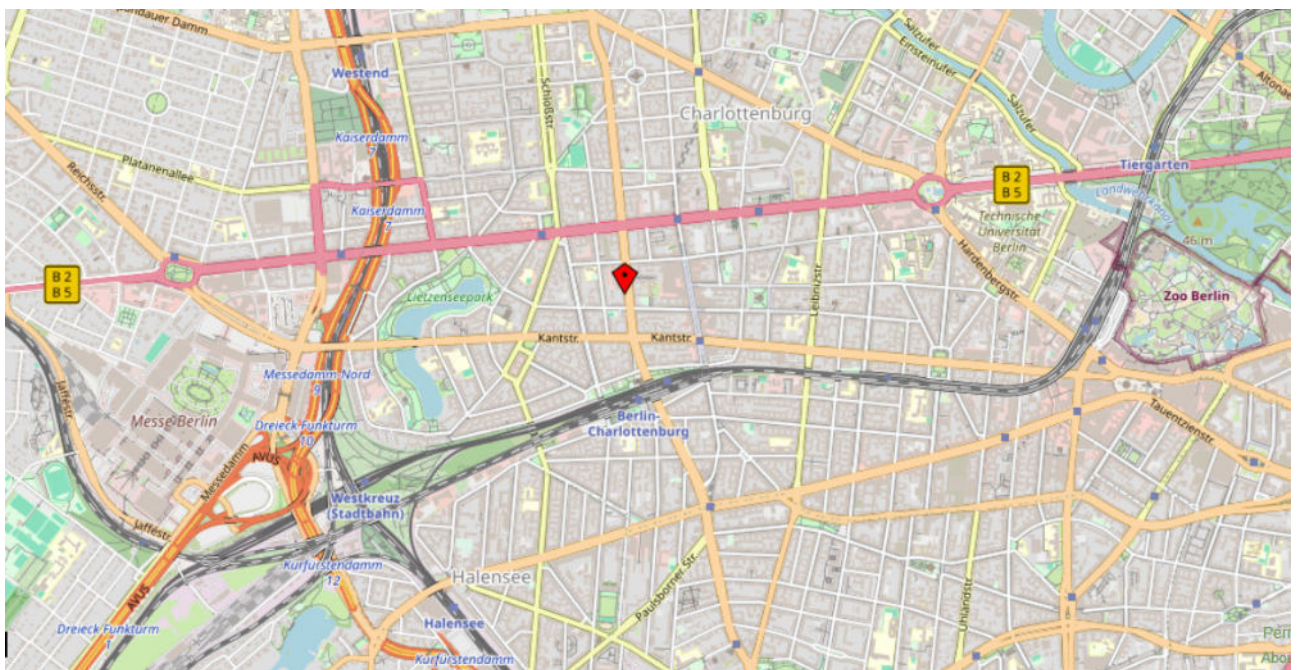
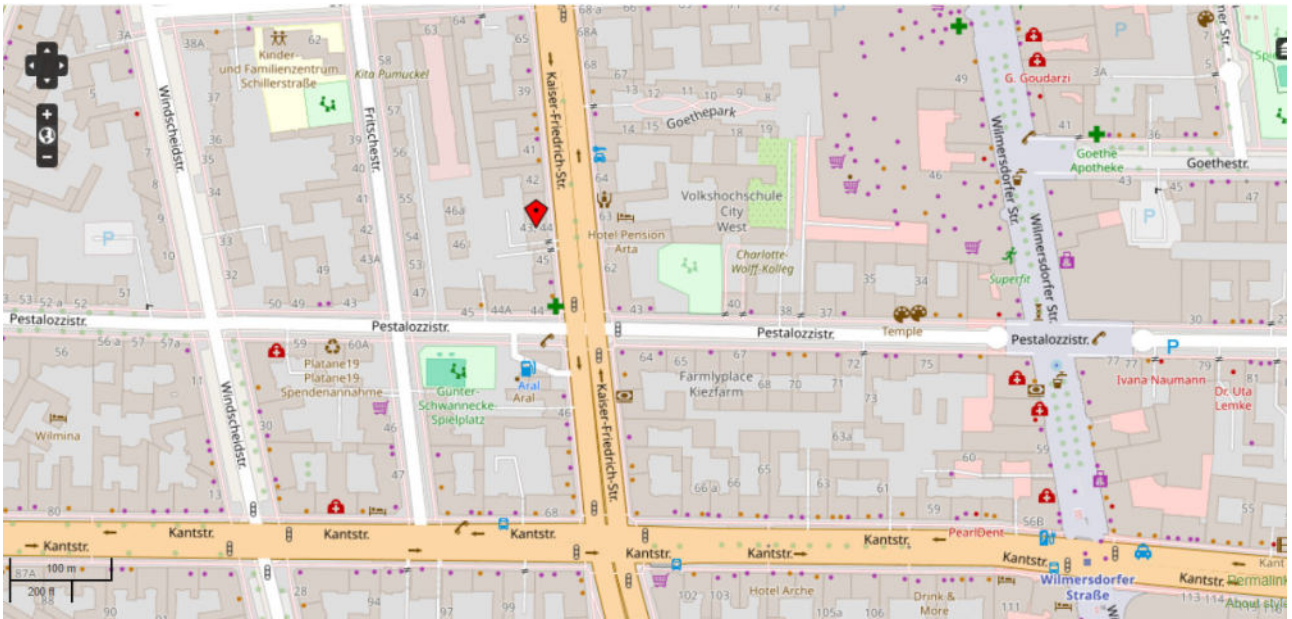
Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44 in 10627 Berlin-Charlottenburg
- straßenseitige Gebäudeansicht und Zufahrt zum Innenhof und in die Tiefgarage -





- Detail TG-Stellplatz Nr. 239 und geradlinige Zufahrt -





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