

Gutachten Nr. 10331

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

Bernadottestraße 36

in

14195 Berlin-Schmargendorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

-Grundbuch von Berlin-Schmargendorf - Blatt 6029-



straßenseitige Grundstückseinfriedung



Schwenkflügel- u. Schiebetor i.d. Einfriedung



Lage des Grundstücks Bernadottestraße 36



Flurkarte (Grundstück Bernadottestraße 36)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Charlottenburg
70 K 17/22

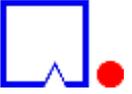
Verkehrswert:

3.600.000,00 €
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

03.08.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	10
4. Gebäudedaten (technisch)	13
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	15
6. Objektbeurteilung	17
C. Bewertung	18
1. Bewertungsgrundlagen	18
2. Bodenwert.....	19
3. Verkehrs-/Marktwert	20
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	22
E. Fotoseiten.....	26
F. Anlagen	A1

0 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Das Grundstück Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) mit 1.350 m² Größe als straßenseitiges Reihengrundstück in 14195 Berlin-Schmargendorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) an einer untergeordneten Quartierstraße ist als Teil einer gärtnerisch sorgfältig angelegten und ausgesprochen akribisch gepflegten Gartenanlage von dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) aus genutzt und unterhalten - eine Einfriedung ist zwischen diesen beiden Grundstücken nicht vorhanden, so dass die Gartenanlage der beiden Grundstücke ungestört über beide Grundstücke durchläuft.

Ein in der westlichen Grundstückecke zugunsten des insoweit mit dem hier betroffenen unbebauten Grundstück verbundenen Wohngrundstücks errichteter Wachschatz-Container o.ä. als Design-Gartenhaus mit ca. 12 m² Grundfläche sowie die Beleuchtungs- und Videokamera-Anlagen zur Grundstücksüberwachung sind als Scheinbestandteile dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) als dem insoweit herrschenden Grundstück zuzuschreiben und seitens dieses Grundstücks von dem hier betroffenen Grundstück auf Anforderung wegzunehmen.

Das Grundstück ist mit Ausnahme der zu dem süd-östlichen Nachbargrundstück orientierten Grenze umfriedet - straßenseitig ist eine von dem Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) aus eine massive Einfriedung auch auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks u.a. mit elektr. betriebener freitragende Schiebetoranlage und 2 Schwenkflügeltoren vorhanden, die aber als wesentlicher Bestandteil des hier betroffenen Grundstücks ohne Rückbauerfordernis einzustufen ist.

Das Grundstück ist mit einer zulässigen GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung um 25 % und zwar durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen incl. der Treppenträume nebst Umfassungswänden nach Bebauungsplan Nr. IX-197 bebaubar - das Grundstück befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet.

Nach B-Plan sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen und offener Bebauung zulässig mit einer Gesamtfrentlänge von max. 20 m bei einer Bebauungstiefe von 20 m für bauliche Anlagen, die das Grundstück überbauen sowie 30 m für Tiefgaragen von der straßenseitigen Baugrenze an, die 7,50 m weit von der Straßenfluchtlinie zurückliegt, und max. 13 m Höhe der baulichen Anlage über Gelände.

Es handelt sich nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine gute Wohnlage und nach Lageeinstufung des Gutachterausschusses um eine bevorzugte bzw. sehr gute Wohnlage in dezentraler Stadtlage nahe der City innerhalb eines inneren Stadtbezirks im Ortsteil Schmargendorf mit hohem Referenzwert unmittelbar am Messelpark an einer untergeordneten Quartierstraße mit guter technischer und sozialer Infrastruktur. Temporäre Lärmbelastungen dürften insbesondere in der warmen Jahreszeit von einem unmittelbar gegenüber dem Grundstück belegenen großflächigen Spielplatz ausgehen.

- **Belastungen:**

Es sind lagetypische Grunddienstbarkeiten bzgl. von Baubeschränkungen in Abt. II des Grundbuchs als sogen. Reflexrechte verzeichnet, die nach diesseitiger Auffassung aufgrund des geltenden Baurechts bereits obsolet sein dürften. Baulasteintragungen oder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegen nicht vor.

- **Zuschnitt:**

Der rechteckige Grundstückszuschnitt ist mit ca. 28,00 m x 48,00 m zweckmäßig und weist eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Straßenraum auf, wobei die gegenwärtige straßen-



seitige Einfriedung bereits ein schweres freitragendes elektrisch betriebenes Schiebetor und zwei manuell zu bedienende schwere Schwenkflügel-Zugangspforten in der zusammen mit dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück vor rd. 10 errichteten Einfriedung aufweist, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Mehrfamilien-Wohnhausbebauung als Eigentumsanlage auf dem Nachbargrundstück errichtet worden ist. Zu den nord-westlich und nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstücken sind gleichfalls Einfriedungen vorhanden. Zu dem derzeit mit dem hier betroffenen Grundstück quasi wirtschaftlich verbundenen süd-östlichen Nachbargrundstück ist keine Einfriedung vorhanden.

- **Ausstattung:**

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermtl. bisher nicht vorhanden bzw. nicht vom öffentlichen Straßenraum auf das hier betroffene Grundstück geführt. Allerdings befinden sich Elektroinstallationen nach Sachlage mit Versorgung über das süd-östliche Nachbargrundstück auf dem hier betroffenen Grundstück für den in der westlichen Ecke des Anwesens aufstehenden Wachschatz-Container sowie eine Beleuchtungs- und Videokamera-Überwachungsanlage auf dem Bewertungsobjekt zugunsten des Nachbargrundstücks sowie ggf. Frischwasserleitungen für die Gartenbewässerung mit Gardena-Gartensprengsystem o.ä. der mit dem Nachbargrundstück verbundenen Gartenanlage, die von dem diesbzgl. herrschenden Nachbargrundstück zu trennen sind.

Ein Freilegungsaufwand von aufstehenden Gebäudeteilen besteht nicht. Der Waschschatz-Container sowie die Beleuchtungs- und Videokamera-Überwachungsanlage und ggf. die Gartensprengwasseranlage sind nach diesseitiger Auffassung als Scheinbestandteile dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück zuzuschreiben und seitens des Nachbargrundstücks wegzunehmen.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Eine Wohnfläche ist nicht vorhanden - unbebautes Grundstück.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Grundstück ist dem Vernehmen nach nicht vermietet oder verpachtet - ein Miet- oder Pachtvertrag liegt insoweit nicht vor. Das Grundstück ist nach diesseitigem Kenntnisstand tatsächlich vertraglich nicht gebunden und insoweit frei verfügbar.

- **Erhaltungszustand:**

Bei dem hier in Rede stehenden Anwesen handelt es sich um ein weitgehend unbebautes bzw. ohne aufgehende eigene Gebäude erhaltenes Grundstück, das als Teil einer gärtnerisch sorgfältig angelegten und ausgesprochen akribisch gepflegten Gartenanlage von dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück aus genutzt und unterhalten wird.

In der westlichen Grundstückecke ist Waschschatz-Containers o.ä. mit ca. 12 m² Grundfläche errichtet und es sind Beleuchtungs- und Videokamera-Anlagen vorhanden, die als Scheinbestandteile dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) als dem insoweit herrschenden Grundstück zuzuschreiben und seitens dieses Grundstücks von dem hier betroffenen Grundstück auf Anforderung wegzunehmen sind. Soweit eine Wegnahme dieser vermuteten Scheinbestandteile auf Anforderung nicht erfolgt, ist als worst case ein Abschlag von rd. 10.000,00 € in der vorliegenden Verkehrswertermittlung im Verkehrswert berücksichtigt - die straßenseitige Einfriedung nebst Toranlagen und die weiteren Einfriedungen nebst extrem dichter Hintergrünung bzw. der gärtnerisch gepflegte Vegetationsbestand sind im Verkehrswert mit einem Zeitwert von rd. 70.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 03.08.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

3.600.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin
Beschluss vom 03.07.2023 mit Verfügung vom 04.07.2023 sowie Posteingang am 07.07.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) in 14195 Berlin-Schmargendorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 70 K 17/22
- **Wertermittlungstichtag:**
03. August 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
03. August 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 03.08.2023
anwesend:
 - die Prozessbevollmächtigte des Antragstellers in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft als Gesellschafter der Grundstückseigentümerin gemäß Grundbuch Abt. I Nr. 4, unter 2. (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - eine Beauftragte des Antragstellers in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft als Gesellschafter der Grundstückseigentümerin gemäß Grundbuch Abt. I Nr. 4, unter 2. (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Zunächst konnte die Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers anhand der dem Unterzeichneten vorliegenden Plan-Unterlagen davon überzeugt werden, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um das benachbarte unbebaute Eckgrundstück Bernadottestraße 34 Ecke Heydenstraße 22 (Flurstück 12/5), sondern um das unmittelbar süd-östlich daneben belegene Grundstück handelt.

Das hier betroffene Grundstück Bernadottestr. 36 ist unbebaut. Zur Straßenraum der Bernadottestraße selbst sowie zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 34 Ecke Heydenstraße 22 (Flurstück 12/5) und dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Miquelstraße 21 (Flurstück 12/8) weist das Grundstück aufwendige stabile Einfriedungen mit Heckenhintergrünung o.ä. auf - zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestraße 38 (Flurstück 284/12) sind Grundstückseinfriedungen nicht vorhanden.

Anlässlich des Ortstermins konnte seitens der Beauftragten des Antragstellers das Grundstück über die in der straßenseitigen Einfriedung belegene Zugangspforte nicht zugänglich gemacht werden, weil der für die Zugangspforte vorgesehene Schlüssel der Beauftragten nicht passte. Das hier betroffene Grundstück Bernadottestr. 36 wurde dann allerdings über das süd-östlich angrenzende Nachbargrundstück Bernadottestraße 38 (Flurstück 284/12) zugänglich gemacht, wofür die Beauftragte des Antragstellers den Zugang hatte.



Das hier betroffene Grundstück ist tatsächlich als Teil und großflächige Ergänzung des parkartig angelegten Gartens des insoweit diesbzgl. herrschenden Grundstücks Bernadottestraße 38 (Flurstück 284/12) mitgenutzt. Das Grundstück ist nach Sachlage aufgrund der Eigentümeridentität bzgl. der Gesellschafter der BGB-Gesellschaft der beiden hier benachbarten Grundstücke weder vermietet noch verpachtet.

Anlässlich des Ortstermins konnten durch den Unterzeichneten vollumfänglich Feststellungen über den Bestand des Bewertungsobjektes sowohl auf dem Anwesens selbst als auch vom öffentlichen Straßenraum aus getroffen werden.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Berlin-Schmargendorf, Blatt 6029
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**
Schmargendorf
- **Flur, Flurstücke:**
3, 12/7 (1.350 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.350 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Bernadottestraße 36 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung „GbR Bernadottestraße 36“ bestehend aus den Gesellschaftern
 1. anonymisiert (§ 38 ZVG)
 2. anonymisiert (§ 38 ZVG)
 3. anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
In den §§ 5 und 8 des Vertrages vom 13. Februar bzw. 20 März 1906 näher bezeichnete Grunddienstbarkeiten bzw. Reallasten als lagetypische Baubeschränkungen zugunsten des Preußischen Fiskus als Eigentümer des im Grundbuche von Dahlem Band 1 Blatt Nr. 6 verzeichneten Grundstücks mit Eintragungsdatum vom 17.04.1906

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 09.06.2022



(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechteckig mit rd. 28,00 m Straßenfrontlänge und rd. 48,00 m Grundstückstiefe entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze bzw. mit entsprechender Länge entlang der hierzu parallel verlaufenden süd-östlichen Grundstücksgrenze jeweils rechtwinklig zum Straßenraum bzw. zur rückwärtigen bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze mit dort gleichfalls ca. 28,00 m Grenzlänge zu dem rückwärtigen Nachbargrundstück Miquelstraße 21 (Flurstück 12/8) - siehe anliegende Flurkarte.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,7 - die Straßenfrontlänge und die Grundstückstiefe sowie der potentielle bauliche Ausnutzungsgrad bei hier realisierbarer Bebauung als freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus in sogen. 1. Baureihe entsprechend der angrenzenden Nachbarbebauung sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Grenzabstände sind nicht vorhanden - das Reihengrundstück ist nicht bebaut bzw. allenfalls mit einem Büro-Container für einen temporär anwesenden Wachschatz für das mit dem Bewertungsobjekt faktisch verbundene Wohngrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) belegt und im Übrigen als extrem gepflegte Gartenanlage mit teilweise befestigten bzw. mit Kiesschüttung versehenen Zuwegungen und verschiedenen Boden-, Poller- und Mastleuchten nebst Videokameras etc. belegt.

Entlang der Straßenfront weist das Grundstück in Verbindung mit dem angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) eine durchlaufende Einfriedung mit massivem Sockel und Pfeilern nebst Stahlgittergefachen sowie eine Schwenkflügel-Doppeltoranlage und ein freitragendes elektrisch betriebenes Schiebetor auf. Eine gepflasterte Gehwegüberfahrt mit Bordschwellenabsenkung unmittelbar von der Straße aus auf das hier betroffene Grundstück ist gleichfalls vorhanden.

Die weiteren Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der süd-östlichen Grundstücksgrenze (s.o.) weisen ca. 1,80 m hohe Stabmattenzäune oder ggf. massive Einfriedungen auf, die auch zu den angrenzenden Nachbargrundstücken nach Sachlage mit Efeupflanzen etc. sowie reichlichem Buschwerk völlig eingegrünt und insoweit nicht erkennbar sind.

Das Grundstück wird nach örtlicher Feststellung ausschließlich über das süd-östlich angrenzende Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) erschlossen und als Erweiterung der dort belegenen Gartenanlage genutzt.

Die Schiebetoreinfahrt führt tatsächlich nicht zu einer PKW-Stellplatzanlage. Die daneben belegenen Schwenkflügeltore gewähren nach örtlichem Eindruck lediglich den Zugang zu den in schalungsglatten Betonelementen hinter der Toranlage eingestellten Mülltonnen durch die BSR o.ä.

- **Topographie:**

Das hier betroffene Grundstück ist zum anbindenden Straßenraum und den anbindenden Nachbargrundstücken weitgehend plan bzw. allenfalls leicht kuptiert - in ca. 5,00 m Tiefe hinter der freitragenden Schiebetoranlage steigt das Gelände leicht an. In einem Streifen parallel zur



nord-westlichen Grundstücksgrenze ist eine aufsteigende Zuwegung mit hier 3 gezogenen Differenzschwellen mit Granit-Blockstufe am Antritt und ca. 2,00 m tiefen Trittstufen mit Feinkies-schüttung vorhanden. Der rückwärtige Gartenteil bindet im weiteren Bereich plan an und liegt gegenüber dem straßenseitigen Gartenteil ca. 0,60 m höher.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit guten Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befinden sich diluvialer Sand und Kies nach geologi-scher Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich weiträumig im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, mittel sandiger Lehm und Mittelsand im Unterboden.

In der Baugrunderkarte mit Aktualisierung zuletzt vom 08.09.2007 ist für das hier betroffene Grundstück die Tragfähigkeit des Baugrundes für eine normale Belastung bereits zwischen 0,00 m und 2,00 m ausgewiesen.

Eine Gefährdung aufgrund von Schichtenwasser ist legetypisch. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt-schutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 15 m und 20 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Ein-greifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zustän-digen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 18.07.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ih-re Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Boden-kontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine ver-bindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bereits besteht.

Gemäß Bebauungsplan IX-197 mit Aufstellungsbeschluss vom 26.09.1996 und Festsetzung am 04.11.2002 (GVBl. Nr. 39, S. 329 vom 08.11.2002) handelt es sich bei dem hier betroffenen Grundstück um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung um 25 % und zwar durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen incl. der Treppenträume nebst Umfas-sungswänden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen und offener Bebauung zuläs-sig mit einer Gesamtfrentlänge von max. 20 m bei einer Bebauungstiefe von 20 m für bauliche Anlagen, die das Grundstück überbauen sowie 30 m für Tiefgaragen von der straßenseitigen Baugrenze an, die 7,50 m weit von der Straßenfluchtlinie zurückliegt, und max. 13 m Höhe der baulichen Anlage über Gelände.

Die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich nach der BauNVO 1990.



Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet weiträumig für Wohnbauflächen (W₄) mit landschaftlicher Prägung und einer zulässigen GFZ bis 0,4 vorgesehen.

Das Grundstück ist nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen. Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsgebiet oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ bzw. in einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB bzw. in einem Stadtumbaugebiet.

Es unterliegt weder einer städtebaulichen noch eine sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB. Das Grundstück ist auch nicht einer Gestaltungssatzung unterworfen. Ebenso besteht für das Grundstück kein städtebaulicher Vertrag.

Allerdings befindet sich das Grundstück entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 nicht um ein ausgewiesenes Baudenkmal und auch nicht um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auf dem Grundstück Miquelstr. 23 (Flurstück 283/12) ein Baudenkmal als aufstehende Villa aus dem Jahre 1936/37 (Obj. Dok. Nr. 090 70307) mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Maßnahmen oder Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Außerdem befindet sich auf den Grundstücken Miquelstr. 23 (Flurstück 283/12) und Bernadottestraße 38 (Flurstück 284/12) die Gartenanlage des Landhauses Miquelstraße 23 als offenbar ehemals verbundenes Grundstück mit Gartendenkmal aus dem Jahre 1957 (Obj. Dok. Nr. 090 46136), wobei der Gartenteil im Bereich des Grundstücks Bernadottestr. 38 bereits vor ca. 10 Jahren mit einem großflächigen 3-geschossigen Mehrfamilienhaus belegt worden ist und somit dem ursprünglichen Gartendenkmal aus dem Jahre 1957 nicht mehr entsprechen kann.

Tatsächlich ist auch die Gartenfläche des Grundstücks Miquelstr. 23 im Bereich des Flurstücks 283/12 spätestens im Jahre 2020 völlig verändert und neu gestaltet worden, so dass das Gartendenkmal in seinem ursprünglichen Bestand ohnehin obsolet sein dürfte.

In Ansehung der baulichen Veränderungen auf den im unmittelbaren Nahbereich belegenen Nachbargrundstücken u.a. erst in den letzten Jahren dürfte offensichtlich bisher aber ein diesbzgl. Umgebungsschutz nicht wirksam geworden sein.

Diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. Neubaumaßnahmen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes dürften nach diesseitiger Einschätzung für das hier betroffene Grundstück nicht bestehen.



Bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein im Jahre 2015 von der vormals aus den 1960er Jahren stammenden Villenbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil freigelegtes und nunmehr unbebautes Grundstück (Flurstück 12/7) mit dem Potential zur Errichtung eines 3-geschossigen Neubaus als freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus ohne die Möglichkeit der Errichtung einer Hinterliegerbebauung in sogen. 2. Baureihe.

Die sogen. wGF (wertrelevante Geschossfläche gemäß ImmoWertV 21) dürfte bei entsprechender Bauausführung u.a. mit Flachdach oder Sattel- bzw. Pyramidendach o.ä. der GF gemäß der Ausweisung des Bebauungsplans nach BauNVO entsprechen.

Eine anrechenbare Geschossfläche (GF) ist auf dem Grundstück nicht vorhanden - der Bürocontainer für ein insbesondere für das angrenzende Wohngrundstück (s.o.) zuständige Wachpersonal ist als offensichtlicher Scheinbestandteil des hiesigen Grundstücks nach Sachlage auf das Nachbargrundstück umzusetzen. Die mit dem Nachbargrundstück verbundene Beleuchtungs- und Video-Kameraanlage ist gleichfalls als Scheinbestandteil nach Sachlage in den Bereich der nord-westlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks zulasten des insoweit herrschenden Nachbargrundstücks umzusetzen.

Ein wesentlicher Bestandteil des hier betroffenen Grundstücks ist weder für den Büro-Container noch für die Beleuchtungs- und Video-Kameraanlage anzunehmen, da die diesbzgl. Einrichtungen dem Schutz des benachbarten Wohngebäudes dienen und medial hiermit verbunden sind. Dagegen ist die Einfriedung des Grundstücks incl. der Toranlagen als wesentlicher Bestandteil dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreiben.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Elektro-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück entsprechend den auch den



gesamten Block umschreibenden Straßen ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf für das hier betroffene Grundstück konnte seitens der Behörde auf diesseitige Anforderung per Fax am 11.07.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück aber durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Bernadottestraße“ erschlossen. Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage dürften für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten sein.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 11.08.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bauaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Schmargendorf im Berliner Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. am südlichen Rand des Bezirks.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Grunewald im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf beträgt ca. 300 m; der Ortsteil Wilmersdorf befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung östlich und der Ortsteil Halensee in ca. 2.000 m Entfernung nördlich des Bewertungsobjektes - beide Ortsteile befinden sich gleichfalls im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.



Der Ortsteil Dahlem im benachbarten Bezirk Steglitz-Zehlendorf befindet sich in ca. 300 m Entfernung südlich des Bewertungsobjektes.

Insgesamt handelt es sich in der Metropole um eine noch vergleichsweise zentrale Stadtlage - die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 5 km und die Entfernung zum Alexanderplatz rd. 10 km (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der nord-östlichen Seite der Bernadottestraße im Abschnitt zwischen der Heydenstraße in ca. 33 m Entfernung nord-westlich und der Hammersteinstraße in ca. 160 m süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der Bernadottestraße und der angrenzenden Heydenstraße sowie der Hammersteinstraße und der rückwärtig den Baublock umschreibenden Miquelstraße handelt es sich um untergeordnete Quartierstraßen innerhalb einer 30-km/h-Zone.

Die Bernadottestraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr auf, wobei die Fahrdammbreite allerdings nur bei beidseitig an den Randstreifen versetzt geparkten PKW eine Durchfahrt zulässt. Auch bei entgegenkommendem Verkehr ist bei nur einseitig geparkten Fahrzeugen an Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen entgegenkommendem Verkehr auszuweichen.

Der Fahrdamm der Bernadottestraße und der im Nahbereich angrenzenden Heydenstraße weist Kopfstein- bzw. Kleinsteinpflasterung mit hierdurch erhöhten Abrollgeräuschen durch Fahrzeugverkehr auch bei geringer Geschwindigkeit auf. Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anliegenden Grundstücke geführt - Regenwasserkanalisation und Straßengullys sind nicht vorhanden. Regenwasser wird im Untergrund verrieselt.

Seitlich ist der Fahrdamm mit Bordschwellen eingefasst. Auf der nord-östlichen Straßenseite bindet ein mit Betonverbundsteinpflasterung und mit Betonwegeplattierung sowie Kleinsteinpflasterung befestigter Bürgersteig an. Auf der dem betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite ist hinter einem schmalen Rasenblankett lediglich ein mit Kiesel und Sandschüttung angelegter Weg vor dem angrenzenden Messelpark als weitläufiges Grüngelände mit abgehenden unbefestigten Stichwegen vorhanden.

Im Straßenraum befinden sich hochstämmige Straßenbäume und von dem angrenzenden Messelpark reicht die Vegetation als Buschwerk und gleichfalls hochstämmiger Baumbestand bis in den Straßenraum.

Im Straßenraum ist ausreichende Beleuchtung mit Gaslaternen als Aufsatzleuchten noch aus der Vorkriegszeit vorhanden.

Das Stellplatzaufkommen ist aufgrund der vergleichsweise geringen Wohndichte im Gebiet sowie der auf den anliegenden Grundstücken belegenen ungedeckten Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gleichfalls ausreichend.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach diesseitigem Eindruck nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich des Messelparks in ca. 30 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ein großflächiger Abendteuer-Spielplatz mit Streckung bis über die im Nahbereich verlaufende Heydenstraße hinweg mit temporär vermtl. erheblichen Lärmbelastungen auch von Spielgruppen im Nahbereich belegener Kindergärten sowie diesbzgl. regelmäßigem Zielverkehr mindestens bei schönem Wetter insbesondere in der warmen Jahreszeit.

Das Quartier und weitere Gebiet weist eine stark heterogene Bebauung teilweise noch aus der Vorkriegszeit bzw. der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) mit teilweise 2½-geschossigen Villen sowie 1- bis 2-geschossigen Flachbauten als Einfamilienhaus-Bungalows oder Mietwohnan-



lagen aus den 1950er bis 1970er Jahren u.a. auch als einfachere Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren des sozialen Wohnungsbaus, die weitgehend nach Sachlage bereits in Wohnungseigentum umgewandelt worden sind, sowie teilweise auch neue Villen, Eigentumswohnanlagen und Botschaftsgebäude etc. mit bis zu 3½ Geschossen auf.

Im näheren Umfeld befinden sich zunehmend bis zu 3-geschossige Eigentumsanlagen erst aus den letzten Jahren. Das unmittelbar süd-östlich angrenzende Nachbargrundstück wurde vor rd. 10 Jahren mit einer 3-geschossigen Eigentumswohnanlage mit vermtl. 3 Wohneinheiten bebaut. Das nord-westlich angrenzende Nachbargrundstück weist seit mehr als 10 Jahren als Brache lediglich Rasenbesatz und eine freistehende Einzelgarage vermtl. für Gartengeräte und einen Rasenmäher auf.

Nach Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage in dezentraler Stadtlage bzw. nach Klassifizierung des GAA um eine sehr gute Lage.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Clayallee und Rheinbabenallee in jeweils ca. in 250 m sowie Betty-Hirsch-Platz bzw. Roseneck in ca. 600 m fußläufiger Entfernung mit anbindender Hundekehlestraße, Hagenstraße, Treplitzer Straße und Hohenzollerndamm sowie dem Platz am Wilden Eber in ca. 700 m fußläufiger Entfernung mit hier radial anbindender Warnemünder und Heiligendammer Straße, Pückler-, Pacelli-, Podbielski- und Lentzeallee etc. ist ausgesprochen gut, wobei die Pücklerallee auch schon in ca. 300 m Entfernung fußläufig erreichbar ist.

Die Anbindung an die Stadtautobahn A100 in jeweils ca. 2.000 m Entfernung (Anschlussstellen „Hohenzollerndamm“ und „Breitenbachplatz“) ist gleichfalls gut.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich im Bereich des Rosenecks bzw. des Betty-Hirsch-Platzes und des Platzes Am Wilden Eber mit verschiedenen Buslinien und Anbindung u.a. an das örtliche Zentrum im Bereich der Breite und Berkaer Straße ab ca. 800 m.

Die Entfernung zur U-Bahnstation „Podbielskiallee“ beträgt fußläufig ca. 1.600 m und zur U-Bahnstation „Breitenbachplatz“ ca. 2.000 m. Die Entfernung zur S-Bahnstation „Hohenzollerndamm“ beträgt ca. 2.500 m (via Straßen).

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- bis mittelfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich im Quartier bzw. in der Berkaer und der Breite Straße etliche Geschäfte mit Einzelhandelskonzentration als dem örtlichen Zentrum des Ortsteils Schmargendorf ab ca. 700 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Für die langfristige Versorgung stehen in den überregionalen Einkaufszentren der Metropole (u.a. mit Kurfürstendamm bzw. anbindender Tauentzienstraße und geringfügig näher in rd. 2,5 km Entfernung im Bereich der Schloßstraße im Ortsteil Steglitz des Bezirks Steglitz-Zehlendorf) zur Verfügung.

Im Gebiet befinden sich gleichfalls verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot (u.a. Krankenhaus im Nahbereich) - aufgrund der Nähe zur City befinden sich außerdem insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Freizeitbereich im weiteren Umfeld.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).



Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 3 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.468 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,3 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.116 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Im unmittelbaren Nahbereich bzw. tatsächlich auf der unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjektes befindet sich der Messelpark als ca. 60 m breiter und ca. 1.100 m langer Grünstreifen als geschützte Grünanlage weitgehend mit hochstämmigem Baumbestand und dichtem Buschwerk sowie Wiesen zwischen Clayallee und Pacelliallee mit verschiedenen Kinderspielplätzen u.a. unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks (s.o.).

Ab rd. 1000 m fußläufiger Entfernung ist der Grunewald mit weiträumigen Forstgebieten und den Seen gleichfalls bequem erreichbar.

Der „Volkspark Wilmersdorf“ befindet sich ab rd. 3,5 km und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ ab ca. 5,8 km Entfernung (Luftlinie). Das „Tempelhofer Feld“ als weiträumige Freifläche im zentralen Stadtgebiet ist in rd. 7,0 km (Luftlinie) erreichbar.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück mit lediglich vorhandenem Büro-Container für Wachpersonal des süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks als noch wegzunehmender Scheinbestandteil des Grundstücks entsprechend den Beleuchtungs- und Videokamera-Überwachungsanlagen.

- **Art des Gebäudes:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück (s.o.).

- **Organisation des Gebäudes:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück (s.o.).

- **Art der Konstruktion:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück (s.o.).

- **Art des Ausbaus:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück (s.o.).

Grundsätzlich ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, inwieweit sich auf dem Grundstück ggf. mediale Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

Ein separater Stromanschluss bzw. sonstige mediale Anschlüsse aus dem Straßenraum auf das hier betroffene Grundstück sind vermtl. nicht vorhanden.

Auf dem hier betroffenen Grundstück dürften aber tatsächlich mediale Versorgungsleitungen bzgl. der elektrischen Stromversorgung für die Beleuchtungs- und Videokamera-Überwa-



chungsanlage vorhanden sein, die allerdings über das süd-östlich angrenzende Nachbargrundstücks erfolgt und mit dem dortigen Netz und dem Stromzähler verbunden ist.

Ebenso dürften unterirdische Frischwasserleitungen bzw. Gartensprengwasserleitungen vorhanden sein, die gleichfalls von dem vorgenannten Nachbargrundstück aus versorgt werden.

Der Büro-Container dürfte medial autark sein. Ggf. ist eine Frischwasserleitung angeschlossen.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück (s.o.). Der aufstehende Büro-Container für den Wachschatz ist als Scheinbestandteil nicht dem hier betroffenen Grundstück als dem insoweit dienenden Grundstück, sondern dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück als dem insoweit herrschenden Grundstück zuzuschreiben.

- **Brutto-Grundfläche:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück (s.o.).

- **Außenanlagen:**

Bei dem hier in Rede stehenden Anwesen handelt es sich um ein weitgehend unbebautes bzw. ohne aufgehende eigene Gebäude erhaltenes Grundstück, das als Teil einer gärtnerisch sorgfältig angelegten und ausgesprochen akribisch gepflegten Gartenanlage von dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück aus genutzt und unterhalten wird - eine Einfriedung ist zwischen diesen beiden Grundstücken nicht vorhanden, so dass die Gartenanlage der beiden Grundstücke ungestört über beide Grundstücke durchläuft.

Unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung befindet sich eine ca. 2,00 m hoch aufgehende Thujahecke mit dahinter parallel zur Hecke verlaufendem ca. 0,80 m breitem Echtgras-Rasenstreifen und dahinter gleichfalls parallel zur Einfriedung verlaufendem ein ca. 2,60 m breitem Kunstrasenstreifen mit mittig darin in einer durchgehenden Flucht verlegten ca. 1,20 m breiten und ca. 0,30 m tiefen Granitplatten mit 10 cm breiten mit Kunstrasen versehenen Fugen. Der Bereich der Kunstrasenflächen erweitert sich in einem bogenförmigen Bereich vor einer großen mit Rindenmulch angelegten Fläche mit hierin aufgehender alter Eiche, die sich bereits auf dem hier betroffenen Grundstück befindet. Die weitere Rasenfläche ist mit Echtgras belegt.

Die Wegeplattierung mit den einzelnen Granitplatten reicht bis zur nord-westlichen Grundstücksgrenze und knickt rechtwinklig als Zuwegung zu dem Eingang des Büro-Containers für das Wachschatzpersonal und zu der Müllgefäß-Einhausung vor der Schwenkflügel-Doppeltor-Anlage neben der freitragenden elektr. Schiebetoranlage ab.

Parallel zur Längsseite des Wachschatz-Containers geht eine gezogene Differenztreppe mit 3 Schwellen zu dem geringfügig höher liegenden hinteren Gartenteil auf, wobei die Vorderseiten Blockstufen aus Granit und die gezogenen Trittstufen Feinkiesschüttung entsprechend der rektangulär zur Straßenfront bzw. parallel zur nord-westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden ca. 1,20 m breiten Fußdurchwegung aufweisen. Parallel zur rückwärtigen bzw. nord-östlichen Grundstücksfront ist der Weg entsprechend bis auf das angrenzende rechte bzw. süd-östliche Nachbargrundstück weitergeführt.

Zwischen der mit Feinkiesschüttung angelegten Zuwegung und den Grundstücksgrenzen befinden sich Beetflächen mit Rindenmulch und dichter Buschvegetation und Heckenhintergrünung u.a. als Rankpflanzen wie Efeu o.ä. an der Einfriedung, so dass die Einfriedung selbst überhaupt nicht erkennbar ist (s.o.). In den Beetflächen ist zusätzlich auch Ziergartenvegetation vorhanden. Hochstämmige Einzelbäume auf dem Anwesen weisen umgebende großflächige Rindenmulchbeete ohne weiteren Pflanzenbestand auf.

Entlang der Zuwegungen sind verschiedene Boden-, Poller- und Mastleuchten nebst Videokameras etc. installiert.



Unmittelbar vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich in einem Anstand von ca. 5,00 m ein Wachschatz-Container vermtl. als handelsübliches Gartenhaus als individuell errichtete Holzkonstruktion (vermtl. CUBE Design Gartenhaus, Fa. GarDomo o.ä.) mit einer Fläche von ca. 3,00 m x 4,00 m = 12,00 m² als frei aufgestellter Flachdach-Kubus auf massivem Unterboden und Splittschüttung mit anthrazit-farbenen Hartholz-Kompositplatten (HPL - Hochdruck-Schichtpressstoffplatten Fa. Trespa o.ä.) und entsprechend eingefärbten Isolierglasfenstern und breiter Schiebetür.

Hinter den beiden straßenseitigen Schwenkflügeltoren sind nach örtlichen Eindruck schalungsglatte Betonelemente für die von der Straßenseite aus durch die BSR o.ä. zu bewegendes Mülltonnen vorhanden. Von der Gartenseite respektive von dem Grundstück aus sind die Tonnen lediglich zu beschicken.

Entlang der Straßenfront weist das Grundstück in Verbindung mit dem angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) eine durchlaufende Einfriedung mit massivem Sockel und Pfeilern nebst Stahlgittergefachen sowie eine Schwenkflügel-Doppeltoranlage und ein freitragendes elektrisch betriebenes Schiebetor auf. Sockel und Pfeiler sind nach Sachlage aus schalungsglattem Feinbeton nebst Anstrich (anthrazit) und jeweils hellen Abdeckungen als Kopfplatten aus Granit hergestellt. Zwischen den Pfeilern sind kräftige Stahlgittergefache im Stil der 1930er Jahre verbaut. Die Toranlagen sind entsprechend ausgeführt, wobei hier die Gittergefache anstelle der ansonsten vorhandenen Heckenhintergrünung zusätzlich mit Lochblechplatten hinterlegt sind.

Die weiteren Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der süd-östlichen Grundstücksgrenze (s.o.) weisen ca. 1,80 m bis 2,00 m hohe Stabmattenzäune oder ggf. massive Einfriedungen auf, die auch zu den angrenzenden Nachbargrundstücken nach Sachlage mit Efeupflanzen etc. sowie reichlichem Buschwerk völlig eingegrünt und insoweit nicht erkennbar sind.

Bei der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks nebst den vorhandenen Toranlagen und dem hälftigen Teil der rückwärtigen Einfriedung handelt es sich trotz der Stromnetz-Anbindung des freitragenden Schiebetors an das süd-östliche Nachbargrundstück um wesentliche Bestandteile des hier betroffenen Grundstücks Bernadottestr. 36 (Flurstück 12/7).

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück (s.o.). Eine Nutzungseinheit ist lediglich als Wachschatz-Container bzw. so genutztes Gartenhaus als Mikrohaus vorhanden. Trotz der PKW-Toranlage sind PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nicht vorhanden. Inwieweit die mit Kunstrasen belegte Fläche ggf. in der Vergangenheit als PKW-Stellplatzfläche genutzt wurde ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesbzgl. Indikatoren liegen nicht vor.

Tatsächlich handelt es sich bei dem hier betroffenen Grundstück um ein an einer öffentlichen Straße anliegendes und insoweit erschlossenes baureifes Grundstück entsprechend der angrenzenden Nachbargrundstücke.

- **Nutzfläche:**

Entfällt - es handelt sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück (s.o.). Der aufstehende Wachschatz-Container ggf. als sogen. individuell errichtetes Gartenhaus (Mikrohaus) ist nach Sachlage nicht dem hier betroffenen Grundstück als dem dienenden Grundstück, sondern dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück als dem insoweit herrschenden Grundstück (s.o.) zuzuschreiben.



- **Miet-Erträge:**
Das Grundstück ist dem Vernehmen nach nicht vermietet oder verpachtet - ein Miet- oder Pächtertrag liegt insoweit nicht vor. Das Grundstück ist nach diesseitigem Kenntnisstand tatsächlich vertraglich nicht gebunden und insoweit frei verfügbar.
- **Ortsüblicher Ansatz:**
Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Grundstücksbewertung zugrunde zu legenden ungeschmälernten Bebaubarkeit des Grundstücks ist der dem angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) zuzuschreibende Wachschatz-Container rückzubauen bzw. auf das Nachbargrundstück umzusetzen. Entsprechendes ist für die Beleuchtungs- und Videokamera-Überwachungsanlage auf dem Grundstück zu fordern, deren Elemente zukünftig an der nord-westlichen Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks zu errichten sein dürften.
- **fikt. Rohertrag:**
Entfällt, s.o.
- **Bewirtschaftungskosten:**
Die Bewirtschaftungskosten im Bestand sind nachrangig (s.o.) - es handelt sich tatsächlich um ein zum Zwecke einer Neubebauung als Wohngebäude (allgemeines Wohngebiet) mit angemessenem baulichem Ausnutzungsgrad freizulegendes bzw. zu bebauendes Grundstück.
- **Instandhaltungsrückstau:**
Ein evtl. Instandhaltungsrückstau im Bestand ist nachrangig - der Rückbauaufwand bzgl. des Wachschatz-Containers als sogen. individuell errichtetes Gartenhaus (Mikrohaus) und der Beleuchtungs- und Videokamera-Überwachungsanlage geht zulasten der Grundstückseigentümer des süd-östlichen Nachbargrundstücks, wobei bei Ausbleiben der diesbzgl. erforderlichen Maßnahmen der Umfang der auf dem Grundstück verbleibenden Ausstattungen in den Bestand des Grundstücks als nunmehr wesentliche Bestandteile übergeht bzw. ggf. kostenwirksam freizulegen ist.
- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**
Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück als potentielles Baugrundstück gemäß Bauleitplanung (s.o.).
- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
Das Grundstück ist dem Vernehmen nach nicht vermietet oder verpachtet - ein Miet- oder Pächtertrag liegt insoweit nicht vor. Das Grundstück ist nach diesseitigem Kenntnisstand tatsächlich vertraglich nicht gebunden und insoweit frei verfügbar.
- **Verwaltung:**
Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt bisher vermtl. durch die Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschafter selbst.

Angaben über eine eingesetzte anderweitige ggf. professionelle Verwaltung ggf. als WEG-Verwaltung des angrenzenden Nachbargrundstücks Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) liegen dem Unterzeichneten nicht vor.



6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Es handelt sich bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt um ein weitgehend unbebautes und nach Freilegung von einem Wachschatz-Container als vermtl. individuell errichtetes Design-Gartenhaus und der gleichfalls dem angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) zuzuschreibenden Beleuchtungs- und Videokamera-Anlagen ist das Grundstück bei Beibehaltung der vorhandenen Einfriedungen ein zweckmäßig zu bebauendes Baugrundstück mit Lage an einer untergeordneten Quartierstraße mit nur geringem Verkehrsaufkommen allenfalls durch Anlieger innerhalb einer 30 km/h-Zone unmittelbar gegenüber einer im Bereich des auf der gegenüberliegenden Straßenseite belegenen Messelparks auf Höhe des Bewertungsobjektes belegenen großflächigen Spielplatzanlage mit hierdurch ggf. bestehender temporärer Lärmkulisse.

Die technische und soziale Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen. Es handelt sich um eine Wohnlage innerhalb eines heterogenen Wohnquartiers. Das bauliche Umfeld ist im Wesentlichen aber durch Villenbebauung u.a. als hochwertige Eigentumsanlagen geprägt. Gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage. Nach Klassifizierung des Gutachterausschusses handelt es sich um eine sehr gute Wohnlage bzw. tatsächlich um eine absolute Referenzlage.

Das Grundstück ist im gegenwärtigen Bestand nach Sachlage vertragsfrei und lediglich von dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) aus als Erweiterung des auf dem dortigen Grundstück belegenen Gartens genutzt, wobei mindestens hinsichtlich der Gesellschafter der Grundstückseigentümerin des hier betroffenen Grundstücks Eigentümeridentität bestehen dürfte. Eine Pacht, eine Miete oder ein Nutzungsentgelt wird nach diesseitigem Kenntnisstand insoweit für die Gartennutzung des hier betroffenen Anwesens nicht geleistet.

Gemäß Bebauungsplan IX-197 vom 04.11.2002 (s.o.) handelt es sich bei dem hier betroffenen Grundstück um voll erschlossenes Bauland in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 mit einer zulässigen GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung um 25 % und zwar durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen incl. der Treppenträume nebst Umfassungswänden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen und offener Bebauung zulässig mit einer Gesamtfrontlänge von max. 20 m bei einer Bebauungstiefe von 20 m für bauliche Anlagen, die das Grundstück überbauen sowie 30 m für Tiefgaragen von der straßenseitigen Baugrenze an, die 7,50 m weit von der Straßenschneidlinie zurückliegt, und max. 13 m Höhe der baulichen Anlage über Gelände. Es handelt sich insoweit auch in Ansehung des Grundstückszuschnitts um ein für eine Villenbebauung oder eine Eigentumsanlage gut geeignetes Baugrundstück.

- **Unterhaltung:**

Das Bewertungsobjekt weist einen gärtnerisch sehr gut gepflegten Zustand der Freiflächen mit für eine potentielle Neubebauung kaum wegzunehmendem Vegetationsbestand und bereits verfügbarer straßenseitiger Einfriedung mit PKW-Zufahrt und Toranlagen sowie weiteren Einfriedungen zu dem nord-westlichen und dem nord-östlichen Nachbargrundstück mit dichter Begrünung auf.

Erdverlegte Elektrokabel und ggf. Frischwasserleitungen für die Gartenberieselungsanlage und ggf. einen Wachschatz-Container sind entsprechend dem Container und der Beleuchtungs- und Videokamera-Anlagen wegzunehmen, s.o.

Für eine Neubebauung ist bei beabsichtigter Herstellung eines Kellergeschosses die Herstellung einer allerdings kostentreibenden sogen. „Weißen Wanne“ bzw. aufgrund des teilweise



bindigen Bodens mit Schichtenwasserandrang mindestens eine wasserdruckhaltende Abdichtung geboten.

- **Verwertbarkeit:**

Die Lage und die Größe bzw. der Zuschnitt des Grundstücks sind geeignet zur Errichtung eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses als lagetypische Villenbebauung bzw. ggf. eines kleinen Mehrfamilienwohnhauses ggf. als Eigentumswohnanlage mit max. 3 Vollgeschossen und Dachgeschossausbau bei einer baulichen Ausnutzung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von mindestens 0,4 gemäß Bauleitplanung (s.o.).

Nachfolgend ist der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren hinsichtlich des Bodenwertes zu ermitteln bzw. ggf. um die Freilegungskosten zu mindern und anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes Berlin 2022/2023 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Jahr 2022 und der aktuellen Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 bzw. der Veröffentlichung des Gutachterausschusses über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2023 und der veröffentlichten aktuellen Veränderungen zu den Bodenrichtwerten u.a. im aktuellen „ad hoc“ Marktbericht des Gutachterausschusses für den Zeitraum von Juni bis August 2023 über Zu- oder Abschläge unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 03. August 2023 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Eine planungsrechtliche Auskunft sowie Angaben über ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden gleichfalls erteilt bzw. gemacht werden.

Seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) konnten Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen mitgeteilt werden - hiernach liegen gemäß Schreiben vom 12.07.2023 keine aktuellen Vorgänge zu dem hier betroffenen Grundstück vor.

Durch das Amtsgericht Charlottenburg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum des Ausdrucks vom 03.05.2022 zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.



In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Unter Zugrundelegung eines nachhaltig zu erzielenden Ertrages für das Bewertungsobjekt ist derzeit kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

Bei dem hier betroffenen Objekt handelt es sich um ein lediglich als Erweiterung eines parkartigen Gartens genutztes Grundstück mit sehr gut gepflegter gärtnerischer Anlage in Verbindung mit dem diesbzgl. herrschenden süd-östlichen Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) sowie aufstehendem Wachschatz-Container nebst Beleuchtungs- und Videokamera-Überwachungsanlagen zugunsten des angrenzenden Wohngrundstücks, die für eine Neubebauung des Bewertungsobjektes seitens des diesbzgl. herrschenden Grundstücks wegzunehmen sind. Soweit ein Wegnehmen nicht zu erwarten ist, fallen diesbzgl. Freilegungskosten an, die als worst case im Wertansatz überschläglich mit 10.000,00 € berücksichtigt werden.

Der potentielle Abschlag für den Freilegungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau etc.) analog den Freilegungskosten darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind. Der § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich insoweit um ein unbebautes und dem Vernehmen nach vertragsfreies Grundstück (s.o.), das gemäß geltendem Baurecht unverzüglich neu zu bebauen ist.

Der Verkehrswert ist daher auf der Grundlage des Sachwertverfahrens bzw. des Vergleichswertverfahrens hinsichtlich des Bodenwertes unter Abzug evtl. Freilegungskosten zum Zwecke einer vollständigen Neubebauung des Anwesens zu ermitteln.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) stellt hiernach eine bevorzugte bzw. sehr gute Wohnlage dar. Nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine gute Wohnlage (eine höherwertigere Einstufung nimmt der Mietspiegel im Gegensatz zum Gutachterausschuss nicht vor).



Für das Quartier der Grundstücke weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 2.500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Lagerichtwert für die Richtwertzone 2077 ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nur noch gering anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in weiteren Teilen stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt - das mittlere Preisniveau für Baugrundstücke aus dem 01. Halbjahr 2023 liegt 6 % unter dem des Vorjahreszeitraums auf seinerzeit allerdings maximalem Preisniveau der letzten 10 Jahre. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 liegt insoweit bereits deutlich unter dem Niveau der Baulandpreise aus dem 1. Halbjahr 2022.

Nach ad hoc Bericht des Gutachterausschusses war Ende Juli 2023 allerdings bereits wieder ein leichter Anstieg der Bodenwerte zu verzeichnen.

Tatsächlich ist in dem hier betroffenen Segment hochpreisiger Grundstücke ein Anstieg der Bodenwerte analog dem Maximum der in den Bezirken in einfacher und mittlerer Lage bei einer GFZ von 0,3 und 0,4 realisierten Kaufpreis zu berücksichtigen, da in absoluten Toplagen belegene verkäufliche unbebaute Grundstücke nahezu nicht verfügbar sind.

Insoweit ist der Richtwert für das hier betroffene Grundstück insbesondere aufgrund der vor dem Grundstück belegenen Parkanlage mit unverbaubarem Blick nach Süd-Westen nicht zu mindern, sondern in Ansehung der Bodenrichtwerte in den Zonen 2072, 2073, 2078 und 2079 um rd. 5 % anzuheben und mit rd. 2.625,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine entsprechend der gegenwärtigen Bauleitplanung zulässigen baulichen Ausnutzung bzw. geltendem Baurecht mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,4 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 12/7) mit einer Fläche von 1.350 m² ergibt sich hier nach wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} 1.350,00 \text{ m}^2 \times 2.625,00 \text{ €/m}^2 & = & 3.543.750,00 \text{ €} \\ & & \text{rd. } 3.544.000,00 \text{ €} \end{array}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge nach BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

3. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks ist hier der vorläufige unbeeinflusste Bodenwert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksich-



tigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht.

Für den ermittelten Bodenwert ist eine weitere Marktanpassung aufgrund der vorliegenden Grundstückslage bzw. der Orientierung zur Himmelsrichtung etc. nicht vorzunehmen und aus der Kaufpreissammlung nicht ableitbar - die Fortschreibung der wirtschaftlichen Entwicklung respektive der Bodenwertentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Ein Abschlag aufgrund von Einfriedungskosten an der rechten Grundstücksgrenze zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) ist nicht in Ansatz zu bringen, da bei einem für eine Neubebauung freigelegten bzw. unbebauten Grundstück derartige Kosten marktüblich keine Berücksichtigung finden.

Zu- oder Abschläge für die bereits vorhandenen Einfriedungen mit Toren in der straßenseitigen Grundstücksfront sowie die ggf. erforderliche Freilegung eines Waschschtz-Containers bzw. Design-Gartenhauses sowie die Beleuchtungs- und Videokamera-Anlagen werden nachfolgend als sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal (boG) pauschal vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der in Berlin allgemein nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 überwiegend noch weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (vertragsfreie und frei verfügbare) Baugrundstück auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtig weiterhin bestehender Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) angemessen.

Der vorläufige unbeeinflusste Bodenwert für das Baugrundstück beträgt rd. 3.544.000,00 € und entspricht rd. 2.625,00 €/m² bei Ansatz von 1.350 m² Grundstücksfläche.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der ermittelte Wert nach diesseitiger Einschätzung trotz gegenwärtig allgemein nachteiliger Marktlage u.a. aufgrund der hier vorliegenden bevorzugten und besonderen Grundstückslage als Verkaufspreis realisiert werden.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung aufgrund der vorhandenen Einfriedungen an der straßenseitigen Front mit Toranlagen sowie der nord-westlichen und der nord-östlichen Grundstücksgrenzen als Stabmattenzäune oder massive Mauern nebst dichtem Vegetationsbesatz mit Zeitwert in Höhe von pauschal rd. 70.000,00 € sowie Wertminderung aufgrund des Freilegungsaufwands als worst case, wenn eine Beräumung des Wachschtz-Containers bzw. Design-Gartenhauses sowie der Beleuchtungs- und Videokamera-Überwachungsanlagen nicht seitens des diesbzgl. herrschenden Nachbargrundstücks Bernadottestr. 38 mit dem Flurstück 284/12 vorgenommen wird, in Höhe von pauschal rd. 10.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

$3.544.000,00 \text{ €} + 70.000,00 \text{ €} \text{ ./. } 10.000,00 \text{ €} = 3.604.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 3.600.000,00 €.

Der Abschlag für den evtl. erforderlichen Freilegungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.



§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden bzw. analog zu Freilegungskosten darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertmittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind. Der § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Entsprechendes gilt für die Wertanpassung durch den Aufschlag für die vorhandenen Einfriedungen nebst Toranlage und Pforten, die ggf. beibehalten bleiben.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) in 14195 Berlin-Schmargendorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 03. August 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

3.600.000,00 €

=====

(i.W. drei Millionen sechshunderttausend Euro)

Nachrichtlich:

Nach Sachlage handelt es sich bei den in Abt. II Nr. 1 des Grundbuches verzeichneten Grunddienstbarkeiten um sogen. „Reflexrechte“, die nicht lösungsfähig sind.

Diese Rechte mit der Eigenschaft von Baubeschränkungen resultieren aus der Zeit der Gründung der Villenkolonien Grunewald, Schmargendorf und Dahlem und sind gleichlautend auf einer Vielzahl von Grundbuchblättern in diesem Gebiet eingetragen - sie können wegen ihrer Wechselwirkung nur mit Zustimmung aller betroffenen Grundstückseigentümer gelöscht werden, da das Land Berlin andernfalls bei einer Löschung im Einzelfall gegenüber den Eigentümern gleichfalls belasteter Grundstücke schadensersatzpflichtig werden könnte.

Es liegt eine Anweisung der Senatsverwaltung für Finanzen vor, solche Rechte nicht zu löschen.

Das öffentliche Recht, insbesondere eine Bauerlaubnis oder ein Bebauungsplan, ändert den Bestand der Reflexrechte nicht - diese Rechte werden aber durchweg als nicht wertmindernd angesehen.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte nach diesseitiger Einschätzung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümpfer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bl-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 18.07.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.



Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt bisher vermtl. durch die Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschafter selbst.

Angaben über eine eingesetzte anderweitige ggf. professionelle Verwaltung ggf. als WEG-Verwaltung des angrenzenden Nachbargrundstücks Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher. Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.

Zu c)

Das Grundstück ist dem Vernehmen nach nicht vermietet oder verpachtet - ein Miet- oder Pächtertrag liegt insoweit nicht vor. Das Grundstück ist nach diesseitigem Kenntnisstand tatsächlich vertraglich nicht gebunden und insoweit frei verfügbar.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - es handelt sich hier um ein unbebautes Grundstück.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

Bei dem hier in Rede stehenden Anwesen handelt es sich um ein weitgehend unbebautes bzw. ohne aufgehende eigene Gebäude erhaltenes Grundstück, das als Teil einer gärtnerisch sorgfältig angelegten und ausgesprochen akribisch gepflegten Gartenanlage von dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück aus genutzt und unterhalten wird - eine Einfriedung ist zwischen diesen beiden Grundstücken nicht vorhanden, so dass die Gartenanlage der beiden Grundstücke ungestört über beide Grundstücke durchläuft.

Zu f)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind hinsichtlich eines in der westlichen Grundstückecke errichteten Wachschatz-Containers o.ä. mit ca. 12 m² Grundfläche sowie der Beleuchtungs- und Videokamera-Überwachungsanlagen vorhanden, die als Scheinbestandteile dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) als dem insoweit herrschenden Grundstück zuzuschreiben und seitens dieses Grundstücks von dem hier betroffenen Grundstück auf Anforderung wegzunehmen sind. Soweit eine Wegnahme dieser vermuteten Scheinbestandteile auf Anforderung nicht erfolgt, ist als worst case ein Abschlag von rd. 10.000,00 € in der vorliegenden Verkehrswertermittlung im Verkehrswert berücksichtigt.

Zu g)

Ein Energiepass ist nach Sachlage nicht vorhanden und nicht erforderlich - es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.



Zu h)

Seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) konnten Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen mitgeteilt werden - hiernach liegen gemäß Schreiben vom 12.07.2023 keine aktuellen Vorgänge zu dem hier betroffenen Grundstück vor.

Das Grundstück ist nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen. Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsgebiet oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ bzw. in einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB bzw. in einem Stadtumbaugebiet.

Es unterliegt weder einer städtebaulichen noch eine sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB. Das Grundstück ist auch nicht einer Gestaltungssatzung unterworfen. Ebenso besteht für das Grundstück kein städtebaulicher Vertrag.

Allerdings befindet sich das Grundstück entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 nicht um ein ausgewiesenes Baudenkmal und auch nicht um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auf dem Grundstück Miquelstr. 23 (Flurstück 283/12) ein Baudenkmal als aufstehende Villa aus dem Jahre 1936/37 (Obj. Dok. Nr. 090 70307) mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Maßnahmen oder Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Außerdem befindet sich auf den Grundstücken Miquelstr. 23 (Flurstück 283/12) und Bernadottestraße 38 (Flurstück 284/12) die Gartenanlage des Landhauses Miquelstraße 23 als offenbar ehemals verbundenes Grundstück mit Gartendenkmal aus dem Jahre 1957 (Obj. Dok. Nr. 090 46136), wobei der Gartenteil im Bereich des Grundstücks Bernadottestr. 38 bereits vor ca. 10 Jahren mit einem großflächigen 3-geschossigen Mehrfamilienhaus belegt worden ist und somit dem ursprünglichen Gartendenkmal aus dem Jahre 1957 nicht mehr entsprechen kann.

Tatsächlich ist auch die Gartenfläche des Grundstücks Miquelstr. 23 im Bereich des Flurstücks 283/12 spätestens im Jahre 2020 völlig verändert und neu gestaltet worden, so dass das Gartendenkmal in seinem ursprünglichen Bestand ohnehin obsolet sein dürfte.

In Ansehung der baulichen Veränderungen auf den im unmittelbaren Nahbereich belegenen Nachbargrundstücken u.a. erst in den letzten Jahren dürfte offensichtlich bisher aber ein diesbzgl. Umgebungsschutz nicht wirksam geworden sein.

Diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. Neubaumaßnahmen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes dürften nach diesseitiger Einschätzung für das hier betroffene Grundstück nicht bestehen.



Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf für das hier betroffene Grundstück konnte seitens der Behörde auf diesseitige Anforderung per Fax am 11.07.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück aber durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Bernadottestraße“ erschlossen. Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage dürften für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten sein.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 11.08.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bauaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht - es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 17. November 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Bernadottestraße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Bernadottestraße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) und im Vordergrund über die ersten beiden Pfeiler des angrenzenden Nachbargrundstücks Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12)



straßenseitige Front des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) im Bereich der westlichen Grundstücksecke mit freitragendem Hofschiebetor und links daneben Doppeltoranlage mit Schwenkflügeln im Charakter der weiteren straßenseitigen Einfriedung



straßenseitige Front des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) im Vordergrund bis zum ersten Pfeiler und dahinter anbindende Straßenfront des süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Bernadottestr. 38 (Flurstück 284/12) mit durchlaufender Einfriedung



Blick in die Bernadottestraße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Heydenstraße hinweg in die Bernadottestraße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil) - rechts im Bild gegenüber dem Bewertungsobjekt belegener Messelpark



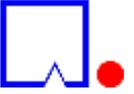
Blick aus dem Messelpark über die Bernadottestraße hinweg nach nach Osten mit Lage des Grundstücks Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



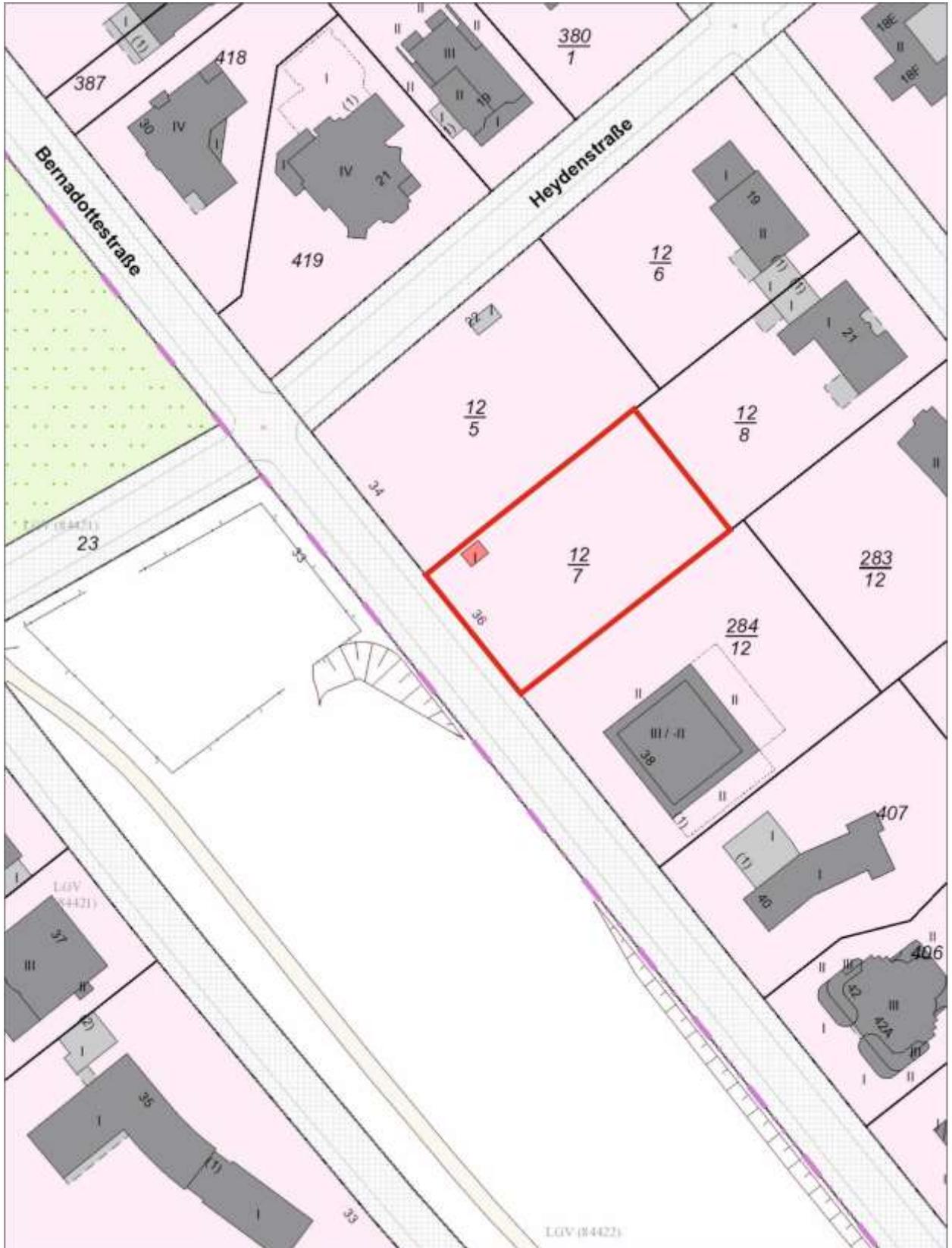
Blick aus dem Messelpark über die Bernadottestraße hinweg nach nach Osten auf das Grundstück Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) auf der nord-östlichen Straßenseite (Pfeil)



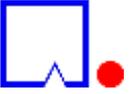
gegenüber dem Grundstück Bernadottestraße 36 (Flurstück 12/7) auf der süd-westlichen Straßenseite im Messelpark belegene Spielplatzanlage mit Lage des Bewertungsobjektes im Hintergrund mit rechts im Bild sichtbarer Nachbarbebauung a.d. Grundstück Bernadottestr. 38



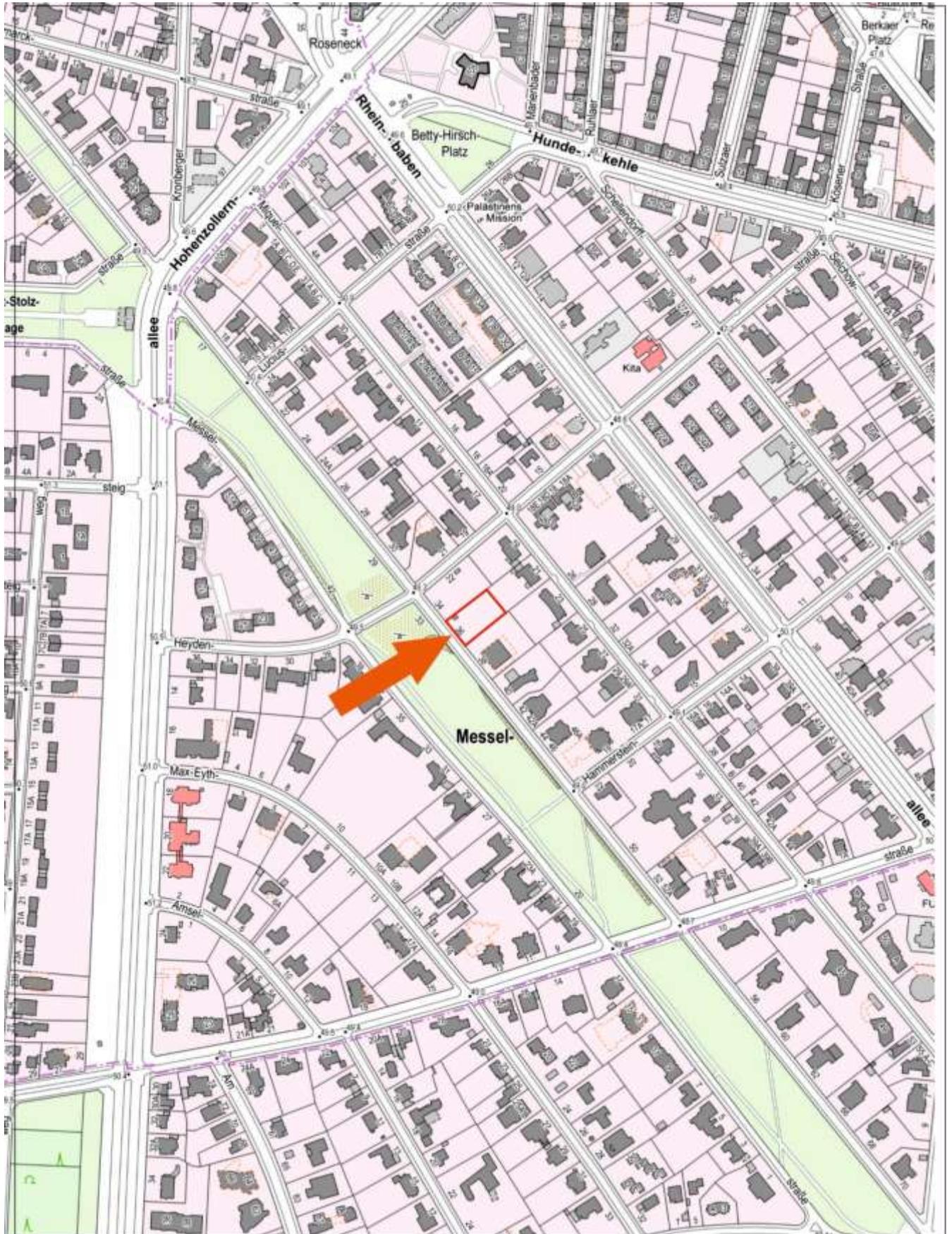
F. ANLAGEN



Flurkarte (fis broker)



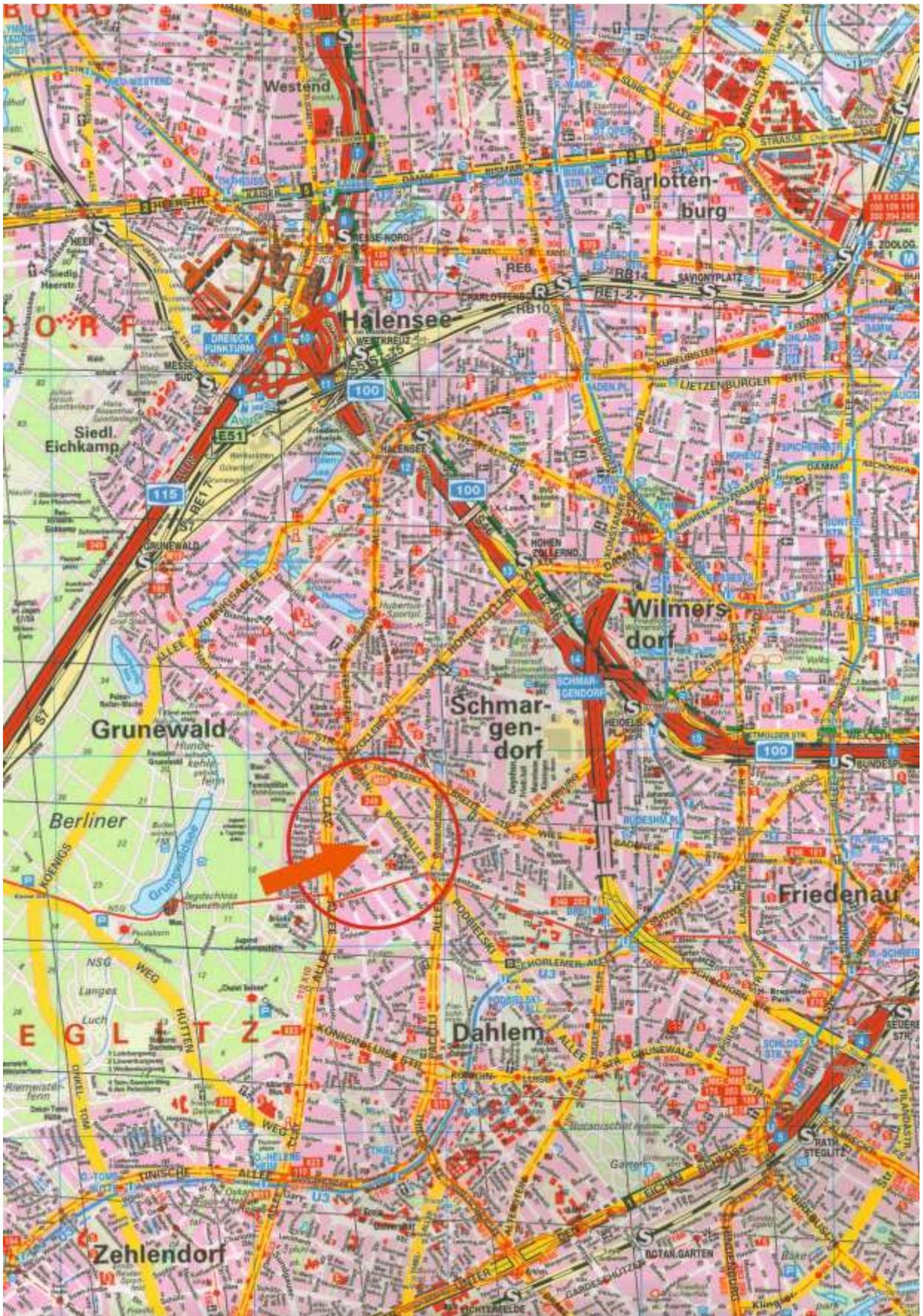
Grundstück Bernadottestr. 36 in 14195 Berlin-Schmargendorf (Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf)



Lageplan (fis broker)



Grundstück Bernadottestr. 36 in 14195 Berlin-Schmargendorf (Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern