

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. 09193/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Bismarckallee 10

- Wohnung Nr. 19 nebst Keller -
in 14193 Berlin-Grunewald

- Aktualisierungsgutachten -

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 16. April 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 24/25
Zwangsverwaltung: -

Ortsbesichtigung: Mittwoch, den 16. April 2025

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 2.656,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 1.392 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): an einer Terrasse und der Garage WEP 1
Wohn-/Nutzfläche: 222,50 m² (siehe Seite 9, 16 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1976/77, Dachgeschossausbau 1995/2000
Denkmalschutz: ja (nur für den Altbau, Villa auf dem Grundstück)
Wohnungslage: Neubau Bismarckallee 10, Dachgeschoss
Räume: Flur, offene Wohnküche, Vollbad, Duschbad,
Gäste-WC, 4 Zimmer, Galerie, Terrasse
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet, siehe auch Seite 9
im Gutachten
Nutzung: Wohnen, Eigentüternutzung
Zustand Gebäude: grundsätzlich durchschnittlich
Summe Wohngeld: 1.239,60 € warm

Verkehrswert/Marktwert:

1.183.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
12. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		9
2.4. Bewertungsverfahren.....		10
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		12
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		14
5. Vergleichswertverfahren.....		19
5.1. Grundstücksmarktbericht.....		19
5.2. Kaufpreis vergleichbarer Objekte.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		30
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		30
5.5. Nutzwertanalyse.....		32
6. Verkehrswert.....		37
7. Erklärung des Sachverständigen.....		38
Literaturangaben und Anhang.....		39 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 12. März 2025 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

**Bismarckallee 10
- Wohnung Nr. 19 nebst Keller -
in 14193 Berlin-Grünwald**

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Bismarckallee 10, Dachgeschoss, ist dem Vernehmen nach nicht vermietet und wird eigentümerseits zu Wohnzwecken genutzt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein viergeschossiges Neubauwohnhaus, das ca. 1976/77 errichtet wurde, Dachgeschossausbau ca. 1995/2000.

Anmerkung: Auf dem Grundstück befindet sich zudem noch ein unter Denkmalschutz stehendes Altbaugebäude (Villa), das nachfolgend hier nicht weiter im Detail berücksichtigt wird.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 24/25 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **16. April 2025**.

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 16. April 2025 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 28. März 2025 informiert.

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

² § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Am Ortstermin waren anwesend:

- Bewohnerin, für die Eigentümerin
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichnender Sachverständiger

Am Termin war eine kurzzeitige Besichtigung des Wohnungseigentums Nr. 19 nebst Terrasse, des Grundstückes und des Hauseinganges möglich. Das vollständige Dach und der Keller sowie die Garage konnten nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Zudem ist das Objekt aus einer vorangegangenen Sachverständigentätigkeit (70 K 68/21) bekannt. Das damalige erstellte Gutachten wird nunmehr aktualisiert.

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

Zudem stellte die WEG-Verwaltung zur Verfügung:

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

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

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten im Zusammenhang mit dem Vorgutachten die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt im Rahmen des Vorgutachtens 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 Mai 2025

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 13. Februar 2025 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Grunewald unter Blatt 4560 eingetragen.

Es handelt sich um den 1.392 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bismarckallee 10 / Johannaplatz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19 nebst Keller und dem Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse und an der Garage WEP 1 sowie der Grunddienstbarkeit betr. Versorgungsbeiträgen auf dem Grundstück Berlin-Grunewald Band 88 Blatt 2600 Abteilung II Nr. 4.

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

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
5/339	Gebäude- und Freifläche Bismarckallee 10 Johannaplatz	2.656,00
Summe		2.656,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **2.656,00 m².**

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

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

- lfd. Nr. 1
bis Nr. 3: Lasten und Beschränkungen für den Forstfiskus und der Landgemeinde Berlin-Grunewald
(Uralteintragungen aus 1889, - es handelt sich hier um ortsübliche Lasten aus der Gestehungszeit, welche das bauliche Erscheinungsbild und die Grundstücksnutzung betreffen)

- lfd. Nr. 8: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung (TE) vom 11. Juni 1982 (UR-Rolle S 198/1982) sowie diversen Ergänzungsbewilligungen (insbesondere Bewilligung vom 09.11.2000, Ur-Rolle S 397/2000) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WoEigG ⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03. Juni 1982 und folgenden des Bezirksamtes Charlottenburg und 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 im Aufteilungsplan
 - der MEA in 10.000-stel
 - die Lage im Haus (Neubau oder Wiederaufbau) und Geschoss
 - die Anzahl der Zimmer und Räume,
 - Benennung Kellerraum
 - Benennung Sondernutzungsrechte
 - Benennung Balkone, Terrassen
- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt
- Aufteilung lt. TE in 9 Wohnungseigentume im Wiederaufbau (Villa) und 10 Wohnungen im Neubau
- die Wohnungen (das Sondereigentum) dürfen mit Zustimmung des Verwalters für eine gewerbliche Ausübung genutzt werden,
- die Gemeinschaftsordnung und der Verwaltervertrag sind unter Punkt V. der TE geregelt

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung" bei einer zulässigen GFZ bis 0,4 verzeichnet.

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WoEigG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

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

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes liegt das Grundstück im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes IX-193 vom 04. November 2002. Es handelt sich hierbei um einen B-Plan mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	
Geschosse:	3 Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Grundflächenzahl GRZ:	0,2
Geschossflächenzahl GFZ:	0,4 als Höchstmaß
Bauweise:	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; nur bis zu einer Länge von 20,0 m Gesamtmaß zulässig; die Höhe der baulichen Anlage darf 13,0 m nicht überschreiten
Bebauungstiefe:	20 m ab straßenseitiger Baugrenze

Hinweis: Die zulässige GFZ darf u.a. durch Flächen von Aufenthaltsräumen in den Nichtvollgeschossen ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden.

Weitere Planergänzungsbestimmungen sind zu beachten.

Somit kann festgestellt werden, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung - mit Ausnahme der in den Planergänzungsbestimmungen festgesetzten Punkte - als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁶ 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.

⁶ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Bismarckallee ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz⁷ endgültig hergestellt ist. Die vorgefundene Situation im Bereich des Bewertungsobjektes ist ortsüblich, so dass das zu bewertende Grundstück als erschließungsbeitragsfrei angesehen wird.

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

Denkmalschutz

Der Neubau steht nicht unter Denkmalschutz, - aber die Villa auf dem Grundstück ist als Baudenkmal verzeichnet.

Nachweise: Denkmaldatenbank:
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil: Grunewald
Strasse: Bismarckallee
Hausnummer: 10
Denkmalart: Baudenkmal
Sachbegriff: Villa
Datierung: 1890-1891
Umbau: 1916 & 1976
Entwurf: Solf, Hermann (Architekt)
Ausführung: Marmaetzsche, Franz (Maurermeister)
Entwurf: Lindhorst, Felix
Ausführung: Mattheus, Adolf
Bauherr: Arons, Sigismund (Fondsmakler)
Bauherr: Goerz, C. Paul (Industrieller)

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für

⁷ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

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 einer unter Denkmalschutz stehenden Altbauvilla aus 1890 sowie einem unterkellerten, viergeschossigen Neubauwohnhaus aus 1976/77 bebaut. Das Dachgeschoss im Neubau wurde ca. 1995/2000 zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Neubau. Der Altbau war nicht zugänglich und wird hier nicht weiter bewertet.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes (Neubau) ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 19 nebst Keller liegt im Neubau, Dachgeschoss (DG) und weist lt. Angaben der WEG-Verwaltung eine Fläche von 222,50 m² - inkl. Anteil Dachterrasse zu 25 % - auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan ein Flur, offene Wohnküche, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, 4 Zimmer, Galerie sowie eine Dachterrasse zur Verfügung. Zudem gehört ein Keller zum Sondereigentum und es besteht ein SNR (neben der zuvor benannten Dachterrasse) an einer Garage (WEP 1).

Die Wohnung ist lt. Unterlagen bewertungsrelevant nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 19

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung und aktuellem Wirtschaftsplan 2024 monatlich 1.239,60 € warm, somit rd. 5,57 €/m². Hier ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 58,00 € enthalten. Das Wohngeld liegt im oberen Rahmen.

Es bestehen lt. WEG-Verwalter deutliche Wohngeldrückstände für die WE 19: Letzter Stand per Mai 2025: Keine Wohngeldzahlungen seit Dezember 2024.

Instandhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell per 31.12.2024 lt. WEG-Verwaltung ca. 71.500,00 €. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 5.000 €. Die Instandhaltungsrücklage ist damit gering.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

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

Allerdings stehen nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung kurz- bzw. mittelfristig erhebliche Sanierungsmaßnahme an. Insbesondere ist hier die Sanierung der denkmalgeschützte Fassade der Villa zu benennen (mittelfristig). Zudem sind die Balkone am Neubau instand zu setzen (kurzfristig). Darüber hinaus ist das Flachdach über den Neubau zu sanieren (mittelfristig).

Es wird nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung eine Sonderumlage in Höhe von grob geschätzt ca. 300.000,00 € erforderlich sein.

Siehe hierzu auch Punkt 5.4. im Gutachten.

2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren⁸,
- Ertragswertverfahren⁹,
- Sachwertverfahren¹⁰

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹¹

⁸ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

¹⁰ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

¹¹ Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

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

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 Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung, bezugsfrei) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

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

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Bismarckallee 10 in 14193 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Grunewald

Baublock:

Johannaplatz, Herbertstraße, Schleinitzstraße, Herthastraße und Bismarckallee;

das betreffende Grundstück liegt hierbei im direktem Eckbereich an der südöstlichen Straßenseite der Bismarckallee und an der südlichen Straßenseite des Johannaplatzes

Straße:

innerörtliche Anwohnerstraßen, zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag, Zone 30,0 km/h; die Straßen werden von Alleebäumen gesäumt, Grünstreifen zwischen den Fahrspuren

Parkmöglichkeiten:

Garage auf dem Grundstück, hier SNR; sonst im Straßenraum ausreichend vorhanden; es besteht keine Parkraumbewirtschaftung

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

im nahen Umfeld

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

grundsätzlich gering; temporär erhöhter Durchgangsverkehr, ansonsten typisch-innerstädtische Immissionen (Nachbarschaft, Bebauungsdichte, Gastronomie im Umfeld);

wohnowertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen,

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe KFZ-, Flug- und Schienenverkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt außerhalb störender Lärmimmissionen befindet;

vorliegend werden hier **grundstücks- und wohnungsbezogen ca. 50 - 55 db(A), teils auch < 50 db (A)** nachgewiesen;

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

umliegende Bebauung:

ein- bis viergeschossige Wohnhäuser, zumeist in offener Bauweise mit villenartigem Charakter; hoher Grünflächenanteil; nur vereinzelt gewerblich genutzte Gebäude - nicht störendes Gewerbe

Einkaufsmöglichkeiten:

gute Einkaufsmöglichkeiten auf dem Kurfürstendamm, ab dem Rathenauplatz, ca. 850 m entfernt

öffentlicher Personennahverkehr:

S-Bahnhöfe Halensee (Linien S41, S42, S45 und S46) und Grunewald (Linien S3, S5, S7) ca. 1,0 km bzw. 2 km entfernt,

Haltestellen der Buslinie M29 in gut erreichbarer Nähe auf der Hubertusallee, ca. 300 m, und Buslinie M19 auf der Königsallee, ab ca. 350 m entfernt

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz, Autobahnanschlussstelle Kurfürstendamm ca. 1,60 km entfernt

Entfernung zum Breitscheidplatz:

ca. 5,0 km (Straße)

Entfernung zum Brandenburger Tor:

ca. 10,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

erhöhter innerstädtischer Grünanteil, Park am Königssee ca. 500m entfernt, Berliner Forst Grunewald ca. 2,5 km entfernt

Schule/Kita:

Schule in der Herbertstraße ca. 250 m entfernt; Kita in der Königsallee ca. 500 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
31 - 70 (2020)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2020 / 2025</i>	
341.000 / 342.000	3.770.000 / 3.871.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	5,00
Status/Dynamik-Index 2017 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung/Lagequalität:

sehr gefragte, bevorzugte Berliner Wohngegend mit durchschnittlicher Infrastruktur und hohem Imagewert;

stadträumlich ist eine Einstufung in "sehr gute Wohnlage" vorzunehmen (Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024, ergänzend Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, hier Zone 2371)

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- primär nur Neubau -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr:

ca. 1976/77,

¹²Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Mai 2025

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

	Dachgeschossausbau ca. 1995 und 2000 (Terrasse)
Bauweise:	offen
Gebäudegliederung:	Vorderhaus als Eckgebäude
Konstruktion:	Wohnhaus: Mauerwerks- und Stahlbetonbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen / Bauakte ca. 24,0 cm - 30,0 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 cm dick; Wärmedämmung der Bauzeit entsprechend SNR an Garage: die Garagen befinden sich im Untergeschoss des Wohnhauses als Einzelboxen in Reihe angeordnet, Stahlschwenktore, Stromanschluss Zufahrt von der Bismarckallee aus
Fassade:	Putzfassade, hell gestrichen, weit auskragende Balkone; die Hausansicht ist geprägt durch das überdimensional ausgebildete Dachgeschoss, das ab dem 2. OG beginnt
Decken:	massive Decken
Dach:	steiles Mansarddach, Dachschrägenfenster, Terrasse über dem 4. OG
Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage, Kabelanschluss
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage
Erschließung:	zentraler Hauseingang für den Neubau, erreichbar über die Bismarckallee und den Johannaplatz; überdachter Hauseingang, kleine Treppenanlage zum Ausgleich des Höhenniveaus,

breite Haustür mit Seitenelement und großen Glasausschnitten und integrierter Klingelanlage;

der Hauseingang und das Treppenhaus sind bürgerlich und bauzeittypisch gestaltet (zweckmäßige Werksteinböden, Metallgeländer, Holzhandlauf) und gepflegt

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss
als ausgebautes Dachgeschoss

Geschossflächenzahl (GFZ):

rd. 0,8 (GF / Grundstücksgröße)
- lt. Bauakte -

Außenanlagen:

großzügiger Innenhof; die Wege und Zufahrt sind gepflastert oder mit Betonplatten befestigt, die übrigen Bereiche sind begrünt angelegt;

die Mülltonnenanlage ist sichtgeschützt hinter Hecken

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben, auf Straßenniveau, zur Villa hin leicht hanglagig

Versorgungsleitungen:

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

Entwicklungszustand:

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

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 19

Lage:

Bismarckallee 10, Neubau, Dachgeschoss

Wohnfläche:

lt. WEG-Verwaltung:	210,00 m ²
zzgl. Terrasse ca. 50 m ² zu 25 %	<u>12,50 m²</u>
	222,50 m ²

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

Lichte Raumhöhe:

ca. 2,70 m im Mittel;

Einzelwerte im Bereich der Galerie:

ca. 2,00 bis 2,25 m

Einzelwerte im Bereich Wohnzimmer:

bis 4,60 m max.

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

Flur, offene Wohnküche, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, 4 Zimmer, Galerie, Terrasse

Grundriss:

funktionell-modern, eine Querlüftung ist möglich, split-level Gestaltung mit innenliegenden Treppenläufen

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im Dachgeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der primären Südost und Südwestausrichtung sowie Lichtkuppeln ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

durchschnittlich/normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Parkett, Teppichware o.ä.
Wände:	Anstriche, Sichtgebälk
Decken:	Anstriche
Fenster:	bauzeitgemäße Isolierverglasung (1995/2000),
Türen:	Holzzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	bürgerlich, Standard 1995/2000
Besonderheit:	deutlicher Schönheitsreparaturrückstau, die gesamte Wohnung betreffend, die Fußböden - Teppichware - sind zu erneuern

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Vollbad, Duschbad, Gäste-WC
Fußboden:	Fliesen, hell
Wände:	gefliest, hell, Bordüren
Decken:	Anstriche, abgehangen, mit Beleuchtung
Fenster:	Isolierverglasung, WC innenliegend
Türen:	Holzzargen, Plattentüren
Sanitärobjekte:	<u>Vollbad:</u> dekorative Freiwanne und separat Runddusche, Waschtisch, wandhängendes WC, Handtuchheizkörper <u>Duschbad:</u> Vorraum für Waschmaschine und Trockner, Einbaudusche, Waschtisch, wandhängendes WC, Handtuchheizkörper <u>Gäste-WC:</u> soweit erkennbar: Waschtisch, wandhängendes WC,
Beurteilung/Qualität:	gut bürgerlich, Standard 1995/2000

KÜCHE

Raumgliederung:	offene Küche
Fußboden:	Fliesen
Wände:	Anstriche
Decken:	Anstriche, integrierte Beleuchtung
Fenster:	Isolierverglasung, ggf. Oberlichter
Türen:	-
Objekte:	Einbauküche, Stand 2014
Beurteilung/Qualität:	gut bürgerlich

TERRASSE

Grundfläche:	ca. 50,00 m ² , angerechnet auf die Wohnfläche zu 25 %
Erschließung:	über innenliegende Treppe / Bereich offene Küche elektrisch zu öffnende trittfeste Metall-Glas-Konstruktion, die Elektrik funktioniert nicht und müsste repariert / erneuert werden
Fußboden:	Naturholzdielen, erheblicher Reparaturrückstau
Einfriedung:	Stahlgeländer

INSTALLATIONEN

Heizung:	Öl-Zentralheizung und Fern-/Nahwärme, Baujahr Anlagentechnik 2004/2014,
Warmwasser:	zentral
Strom:	bauzeitgemäßer Stand der Technik
Wasseruhr:	vorhanden
Sonstiges:	Klimatisierung in 3 Zimmern

ENERGIEAUSWEIS

vom 25. Mai 2018

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden
	Energieverbrauchskennwert 201,00 kwh/(m ² x a)
	mit Warmwasser, schlechte Effizienz

ZUSAMMENFASSUNG

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

Sanierung der Fassaden Altbau und der Balkone und Dach am Neubau ist kurz-/mittel-fristig durchzuführen.

Am Wohnungseigentum selbst stehen erhebliche Schönheitsreparaturen und Sanierungen an (u.a. Fußböden, Terrasse, elektrische Dachöffnung Terrasse).

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

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

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

5. Vergleichswertverfahren

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

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

Die jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024) ¹³in Berlin weist für bezugsfreie Eigentumswohnungen in Neubauten der Baujahre 1971 bis 1990 (umgewandelte ehemalige Mietwohnungen) folgende Preisspanne aus:

¹³veröffentlicht im August 2024

Lage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, gute bis sehr gute Lage	bezugsfrei	2023 (2022)	Minimum	2.727,00 (3.600,00)
			Maximum	6.745,00 (7.378,00)
			Mittelwert	4.573,00 (5.469,00)

Tab. 3

...und für Wohnungen in ausgebauten Dachräumen, hier Weiterverkäufe, Ausbau weitestgehend seit Mitte der 1980er Jahre:

Art	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
Weiterverkäufe, restliches Stadtgebiet	bezugsfrei	2023	Minimum	2.660,00
			Maximum	5.838,00
			Mittelwert	4.150,00
Weiterverkäufe, City	bezugsfrei	2023	Minimum	4.552,00
			Maximum	8.552,00
			Mittelwert	6.357,00

Tab. 4

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

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

Lage	Kauffälle 2023	durchschn. Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
Grunewald	49,00	Minimum	3.237,00 (3.986,00)
		Maximum	9.714,00 (10.792,00)
		Mittelwert	6.050,00 (7.268,00)

Tab. 5

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2024

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2023:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 4.376 Fälle:

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

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

Trend: leicht fallend

Änderung zu 2022 (Mittelwert): -1,1 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01. 2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Wilmersdorf):

Baujahre 1990 bis 2007

mittlerer Wohnwert: 5.200,00 €/m²

guter Wohnwert: 5.900,00 €/m²

sehr guter Wohnwert: 6.500,00 €/m²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang und einer Vermarktungsdauer von 6-12 Monaten, bei leicht fallender bis stabiler Preistendenz.

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

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2024 bis 16.04.2025
Wohnfläche:	100 - 350 m ²
Wohnungsart Wa:	Dachgeschosswohnung (4)
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf
stadträumliche Wohnlage sW:	gute (7) und sehr gute (9) Wohnlage
typische GFZ:	0,4 bis 1,0
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Aufzug Au:	wird berücksichtigt
Balkon/Loggia/Balkon BLT ¹⁴ :	wird berücksichtigt

¹⁴ auch SNR Grundstück

Auswertung:

Fallzahl: 16
Auswahl: 16

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

Anmerkung hierzu

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

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Datum	Baujahr	sW	BLT	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche	KP in €
1	RIEMEISTERSTR.	10.02.2024	2006	7	ja	ja	11.654,00	133,00	1.550.000
2	PLATANEN-ALLEE	23.02.2024	1910	9	ja		8.941,00	175,60	1.570.000
3	BASELER STR.	15.03.2024	1962	7	nein		4.400,00	100,00	440.000
4	OBERHOFER WEG	14.05.2024	1900	7	ja		4.137,00	159,53	660.000
5	BAHNHOFSTR.	17.05.2024	1889	7	nein		3.649,00	113,47	414.000
6	LORENZSTR.	24.05.2024	1902	7	ja		4.369,00	167,10	730.000
7	Filandastraße	04.07.2024	2024	7	ja	ja	7.630,00	100,92	770.000
8	HABEL-SCHWERDTER ALLEE	21.08.2024	1910	7	ja		10.307,00	110,60	1.140.000
9	Ermanstraße	28.08.2024	1982	7	ja		3.663,00	101,00	370.000
10	BASELER STR.	30.09.2024	1962	7	ja		3.432,00	155,00	532.000
11	TAUNUSSTR.	01.10.2024	1910	9	ja		7.719,00	188,50	1.455.000
12	Beerenstraße	07.11.2024	2024	7	ja	ja	12.822,00	182,50	2.340.000
13	Weddigenweg	13.11.2024	2012	7	ja	ja	6.148,00	177,28	1.090.000
14	GRABENSTR.	19.02.2025	1893	7	ja		4.551,00	142,84	650.000
15	WALDMANNSTR.	19.02.2025	1911	7	ja	ja	2.514,00	133,23	335.000
16	EICHENALLEE	26.02.2025	1902	9	ja		7.100,00	131,27	932.000

Tab. 6

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

Eliminierung:

- lfd. Nr. 1, 8, 12: Luxus-Segment
- lfd. Nr. 15: offensichtlicher Ausreißer
- lfd. Nr. 14: keine detaillierte Auswertung erfolgt

Korrekturen:

- lfd. Nr. 4: Kaufpreis wurde bereinigt um - 30.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 10: Kaufpreis wurde bereinigt um - 8.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 11: Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 13: Kaufpreis wurde bereinigt um - 5.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 2, 5, 7, und 16: Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz ¹⁵
- lfd. Nr. 11 : Kaufpreis wurde bereinigt um - 30.000 € Anteil für 2 x Kfz-Stellplatz ¹⁶

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

- Dachgeschossausbauten aus den 1990er-Jahren oder in Altbauten / nachträglicher Ausbau / Sanierung, d.h. eine Vergleichbarkeit ist hergestellt
- die WE verfügen über Bad, Küche und teils auch über Keller
- Erwerber: 16 x private Personen
- Veräußerer: 14 x private Personen, 2 x juristische Personen

¹⁵ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze, Seite 72)

¹⁶ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze, Seite 72)

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Datum	Baujahr	sW	BLT	Au	Kaufpreis in €/m²	Wohnfläche	KP in €
2	PLATANEN-ALLEE	23.02.2024	1910	9	ja		8.941,00	175,60	1.570.000
3	BASELER STR.	15.03.2024	1962	7	nein		4.400,00	100,00	440.000
4	OBERHOFER WEG	14.05.2024	1900	7	ja		4.137,00	159,53	660.000
5	BAHNHOFSTR.	17.05.2024	1889	7	nein		3.649,00	113,47	414.000
6	LORENZSTR.	24.05.2024	1902	7	ja		4.369,00	167,10	730.000
7	Filandastraße	04.07.2024	2024	7	ja	ja	7.630,00	100,92	770.000
9	Ermanstraße	28.08.2024	1982	7	ja		3.663,00	101,00	370.000
10	BASELER STR.	30.09.2024	1962	7	ja		3.432,00	155,00	532.000
11	TAUNUSSTR.	01.10.2024	1910	9	ja		7.719,00	188,50	1.455.000
13	Weddigenweg	13.11.2024	2012	7	ja	ja	6.148,00	177,28	1.090.000
16	EICHENALLEE	26.02.2025	1902	9	ja		7.100,00	131,27	932.000

Tab. 7

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 7: 11 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.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁷

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2025 für die hier anstehende Gegend entlang der Bismarckallee (Zone 2371) einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

2.800,00 €/m².

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 0,4 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb und ab 2024 erstmals pro Jahr um ca. 3,5 % zurück ging.

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

per 01. Januar 2024:	2.900,00 €/m ²
per 01. Januar 2023:	3.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	3.000,00 €/m ²

konjunkturelle Lage (kL)

Grundsätzlich ist der abgefragte Zeitraum eng gefasst. Maßgeblich ist, dass alle Kauffälle ca. in den letzten ein bis zwei Jahren vor dem Stichtag statt gefunden haben.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 7 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

¹⁷ Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

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

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

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

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

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich gute und sehr gute Wohnlagen in den Villenlagen des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf vorliegen, ist zunächst eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Da auch gute Wohnlagen abgefragt worden sind, und beim Bewertungsobjekt eine sehr gute Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in guter Wohnlage ein Zuschlag in Höhe von 5 % angesetzt. Damit wird auch den unterschiedlichen Bodenwerten hinreichend Rechnung getragen.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Bis auf die lfd. Nr. 3 und 5 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt über einen Balkon / Terrasse verfügt, wird bei den o.a. Wohnungen ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von +10,0% vorgenommen.

Ausstattung Sanitär - AS -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Wannenbad und Duschbad sowie WC.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 2, 5, 6 verfügen dagegen jedoch nur über ein Bad - ggf. mit zusätzlichem WC - und daher über eine einfachere Ausstattung, so dass bei diesen Vergleichsobjekten ein Zuschlag in Höhe von 2,5 % angesetzt wird.

Aufzug - Au -

Die verbleibenden Objekte lfd. Nr. 7 und 13 verfügen über einen Aufzug; daher erfolgt hier ein Abschlag von - 2,5 %.

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 Zielbaummethode¹⁸ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

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

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

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		KP in €/m ²
2	PLATANENALLEE	8.941,00	AS +2,5	2,50	9.164,52
3	BASELER STR.	4.400,00	sW +5, BLT +10	17,50	5.170,00
4	OBERHOFER WEG	4.137,00	sW +5,	5,00	4.343,85
5	BAHNHOFSTR.	3.649,00	sW +5, AS +2,5, BLT +10	17,50	4.287,57
6	LORENZSTR.	4.369,00	sW +5, AS +2,5	7,50	4.696,68
7	Filandastraße	7.630,00	sW +5, Au -2,5	2,50	7.820,75
9	Ermanstraße	3.663,00	sW +5	5,00	3.846,15
10	BASELER STR.	3.432,00	sW +5	5,00	3.603,60
11	TAUNUSSTR.	7.719,00	-	0,00	7.719,00
13	Weddigenweg	6.148,00	sW +5, Au -2,5	2,50	6.301,70
16	EICHENALLEE	7.100,00	-	0,00	7.100,00
Max.					9.164,52
Min.					3.603,60
Mittel					5.823,07
Standardabweichung S				1.889,06	

¹⁸Kleiber, 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.

Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)		0,32
2-fache S		3.778,12
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel		9.601,19
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel		2.044,95
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %		7.570,00
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %		4.076,15
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung-	somit verbleibt:	

Tab. 8

Der Variationskoeffizient $V = 0,32$ zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		KP in €/m ²
3	BASELER STR.	4.400,00	sW +5, AS 2,5	7,50	4.730,00
4	OBERHOFER WEG	4.137,00	sW +5,	5,00	4.343,85
5	BAHNHOFSTR.	3.649,00	sW +5, AS + 2,5, BLT +10	17,50	4.287,57
6	LORENZSTR.	4.369,00	sW +5, AS + 2,5	7,50	4.696,68
13	Weddigenweg	6.148,00	sW+ 5, Au -2,5	2,50	6.301,70
16	EICHENALLEE	7.100,00	-	0,00	7.100,00
Max.					7.100,00
Min.					4.287,57
Mittel		4.967,17			5.243,30
Standardabweichung S					1.170,66
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,22
2-fache S					2.341,32
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					7.584,62
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.901,98
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					6.816,29
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.670,31
Eliminierung Datensätze: -			somit verbleibt:		
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	4.288,00	7.100,00
Mittelwert					5.243,00

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,22$ zeigt an, dass der Mittelwert ein (noch) akzeptables Ergebnis darstellt. Eine weitere Eliminierung ist nicht vorzunehmen, da das zu einer Marktverzerrung führen würde.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 9 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

	Min.	rd. 4.288,00 €/m²	und Max. 7.100,00 €/m²
bei einem Mittelwert von		rd. 5.243,00 €/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:

1. Reparaturanstau Wohnungseigentum Nr. 19

Hier ist die Beseitigung des Reparaturrückstaus an der Dachterrasse (Fußboden komplett inkl. Unterbau ca. 50 m², Elektrik Toröffnung) zu benennen.

Es erfolgt somit ein Abzug von pauschal **25.000,00 €.**

2. Reparaturanstau Gemeinschaftseigentum Dachsanierung

Nachfolgend werden hier in Anlehnung an Punkt 2.3. im Gutachten

ca. 300.000,00 €

dem MEA entsprechend anteilig für das WE Nr. 19 in Abzug gebracht wird. 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 WE Nr. 19 lässt sich anhand des MEA berechnen. Somit ergeben sich überschlägig folgende Sanierungskosten:

Art	Nutzfläche	Anteil		Aufwand, ca.	Fertigstellungskosten
Gemeinschaftseigentum		1.392,00	10.000,00	300.000,00	41.760,00
Summe					41.760,00
				rd.	40.000,00

Tab. 10

Summe Sanierungskosten aus Pkt. 1. und 2. somit: **rd. 65.000,00 €**

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.

Sondernutzungsrecht an der Garage WEP 1 (PKW-Stellplatz):

Die jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2023/2024) ¹⁹ in Berlin weist für das Jahr 2023 für Teileigentume

„Garagen, auch Doppelgaragen“ Kaufpreise zwischen

4.000,00 € und 36.000,00 €

bei einem Mittelwert von 19.219,00 €,

„Stellplätze, in Sammelgaragen“ Kaufpreise zwischen

11.000,00 € und 51.920,00 €

bei einem Mittelwert von 31.410,00 € aus.

Unter “Stellplätze” sind auch Tiefgaragenstellplätze zu verstehen.

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

Im Bereich des hier anstehenden Grundstückes liegt keine Parkraumbewirtschaftung vor. Das Parken auf der Straße ist - je nach Tageszeit - möglich. Es liegt daher keine angespannte Parkplatzsituation vor. Allerdings sind in den sehr guten Wohnlagen (separate) Stellplätze gefragt.

Die o.a. Auflistung zu den Kaufpreisen erscheint zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Bezirken/Ortsteilen, Gebäudearten und Baujahren, so dass spezi-

¹⁹ veröffentlicht im August 2024

fische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet.

Eine separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Garagen und Stellplätze im EG / KG ergab folgendes Ergebnis:

Parameter/Ergebnis	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €	
nur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf; GFZ 0,4; gute und sehr gute Lage, bezugsfrei Treffer: 21	bezugsfrei	01.2024 bis 04.2025	Minimum	5.000,00
			Maximum	77.500,00
			Mittelwert	39.619,00

Tab. 11

Nachfolgend wird sachverständig geschätzt

40.000,00 €

in Ansatz gebracht.

5.5. Nutzwertanalyse

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

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

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

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Ausstattung	60,0	
	Bad	20,0	
	Küche	20,0	
	Wohnräume	20,0	
	Zuschnitt und Größe	10,0	
	Aussicht	10,0	
	Zustand der Wohnung	10,0	
	Belichtung & Besonnung	10,0	
		<u>100,0</u>	
		$100,0 \times 0,4 = 40,0 \text{ Pkte.}$	

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00
	Immissionen	40,00
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00
	MIV	10,00
	Naherholung	<u>10,00</u>
		$100,00 \times 0,3 = 30,00 \text{ Pkte.}$

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00
	Wärmedämmung	20,00
	Kellerverschlag	10,00
	zusätzliche Räume	10,00
	Außenbereich	10,00
	Stellplätze	<u>20,00</u>
		$100,00 \times 0,3 = 30,00 \text{ Pkte.}$
<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 Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

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

Nutzwertermittlung, Bismarckallee 10, WE 19					
Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4					
Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Boden- fliesen	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Dielen, Laminat o.ä.,	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, <i>Über-/Untergröße</i> , hoher Nebenflächenanteil, <i>keine</i> Querlüftung, <i>beengtes oder innenliegendes Bad</i> , kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	sehr gut, wie Erstbezug	10,00	-10,00		
	durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	10,00	0,40	4,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt	20,00	0,00	0,30	15,00
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	Ruhiglage	40,00	40,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse	-40,00			
Einkaufsmög- lichkeiten	gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	-10,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	0,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	10,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	50,00		
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	0,00	0,30	15,00
	hier: im Reparaturrückstau berücksichtigt	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	-20,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			

Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutrale Bewertung	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	-10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualters- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze auf dem Grundstück	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	0,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	keine Stellplätze auf dem Grundstück, angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-30,00	0,30	-9,00
Summe Pos. I bis III					10,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m²	5.243,00	= 100,00 % = 185,70 €/m² = 5.428,70			
Max €/m²	7.100,00				
Min €/m²	4.288,00				
Differenz €/m²	1.857,00				
Zu-/Abschlag in %	10,00				
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne				
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		222,50	1.207.885,75		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier			-65.000,00		
Overrented aus Punkt 5.4.		0,00			
SNR (Garage)		40.000,00			
Summe		1.182.885,75			
Vergleichspreis somit rd.					1.183.000,00
je m² Wohnfläche			222,50	5.316,85	

Tab. 12

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: 1.183.000,00 €

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

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

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

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 19 nebst Keller und Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und der Garage WEP 1 des Grundstückes

Bismarckallee 10 in 14193 Berlin-Grünwald

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16. April 2025 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

1.183.000,00 €

(i. W.: - einmillioneneinhundertdreiundachtzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 5.317,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (222,50 m²) und liegt damit auch im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

Aufgestellt, 12. Juni 2025
14089 Berlin-Gatow
BM/Sh

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

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

Literaturangaben:

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



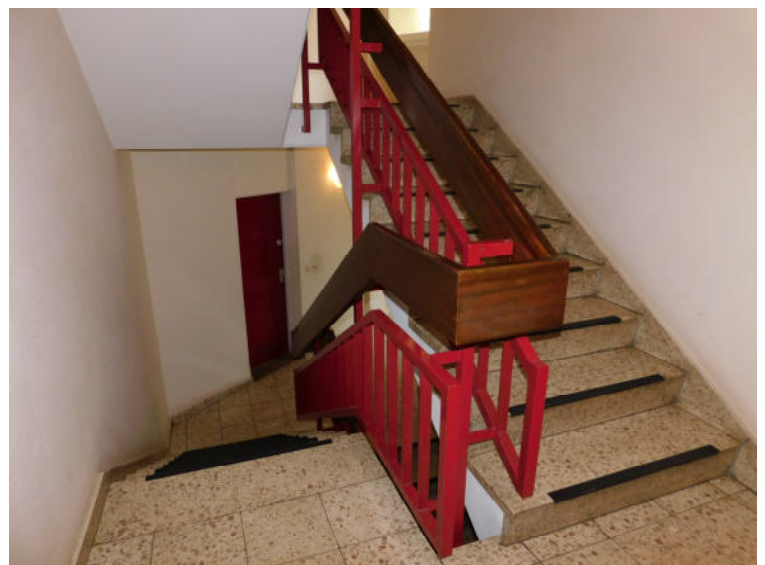
Bismarckallee 10 in 14193 Berlin-Grünwald

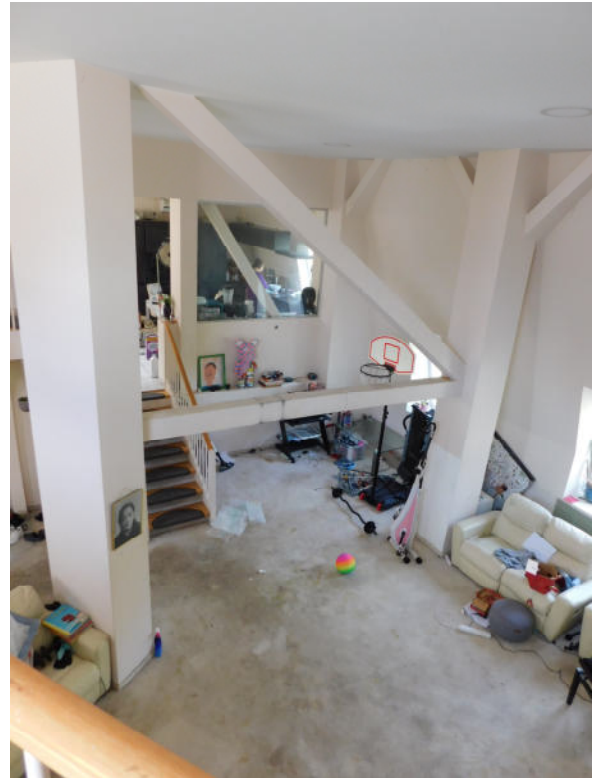
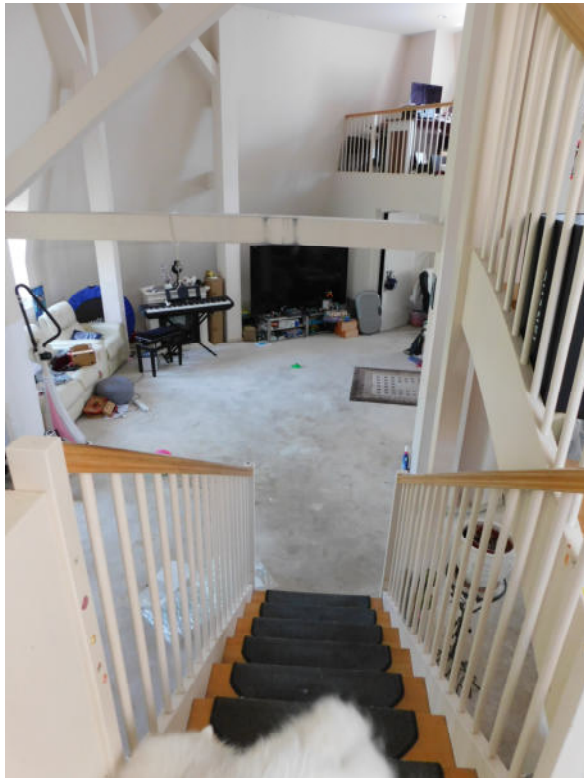
- straßenseitige Gebäudeansicht -
- WE Nr. 19 im Dachgeschoss -

- unten rechts: SNR Garage WEP 1 -

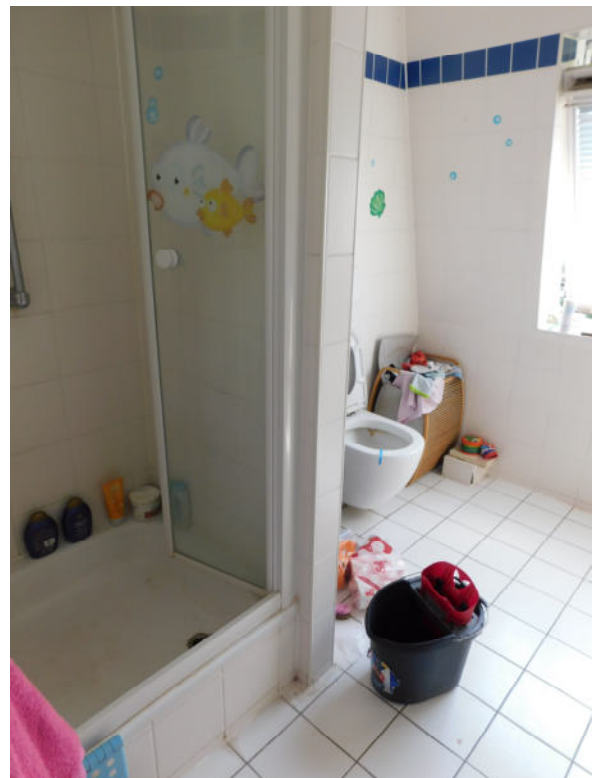


- unten: Hauseingang, Treppenhaus und oben Blick auf die Villa -

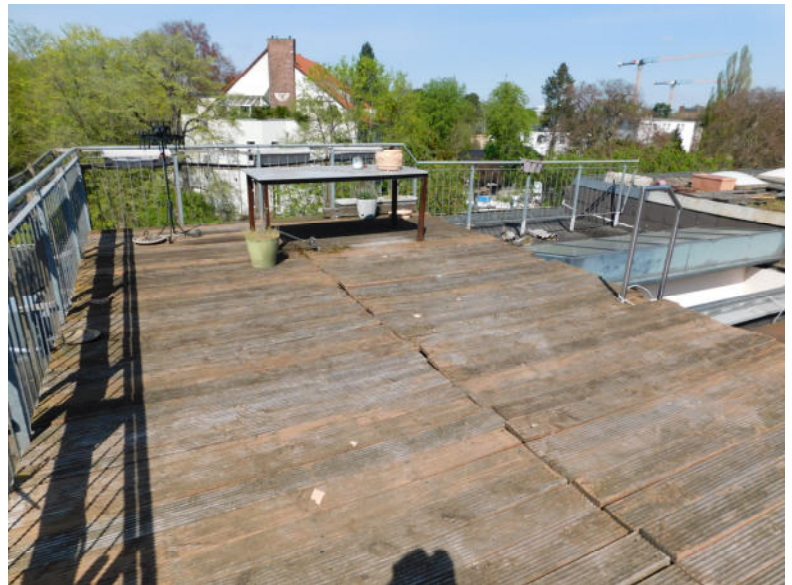




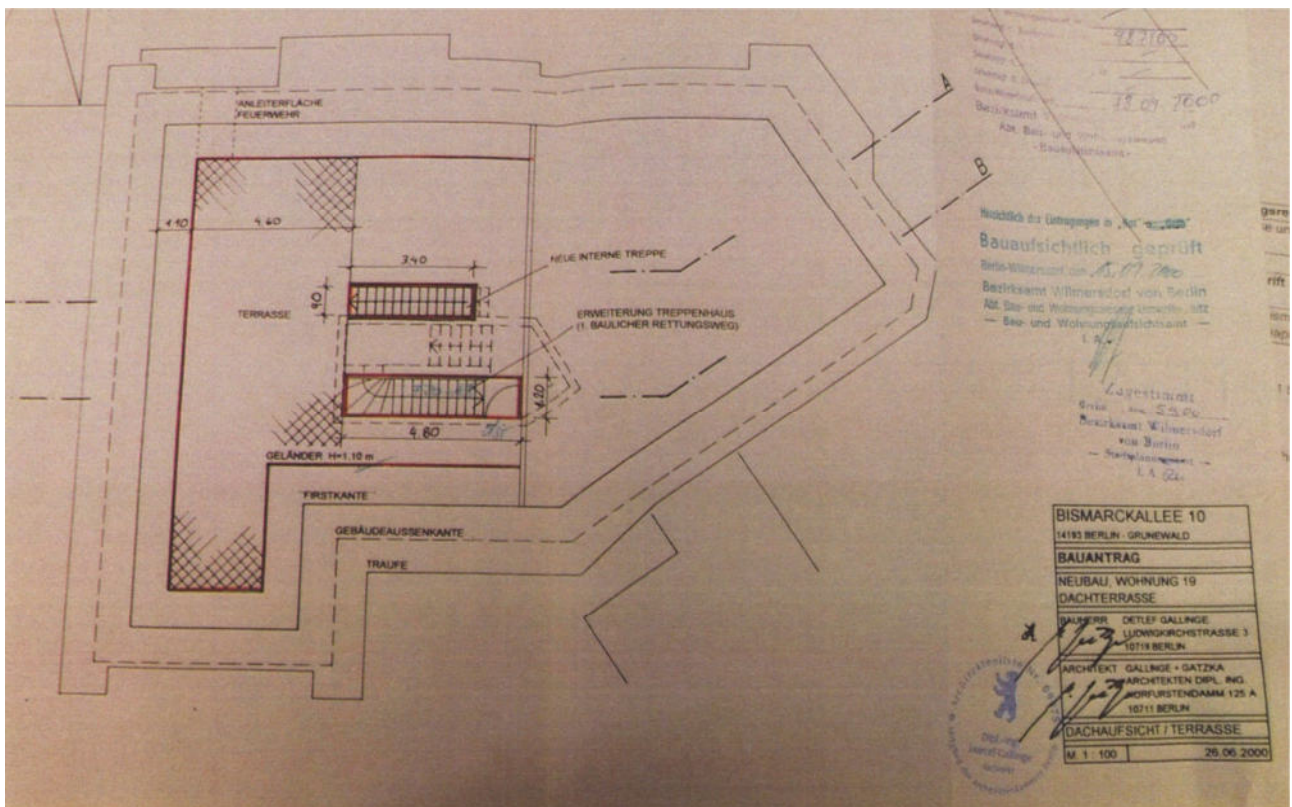
- Detail: Wohnbereich / Bäder -



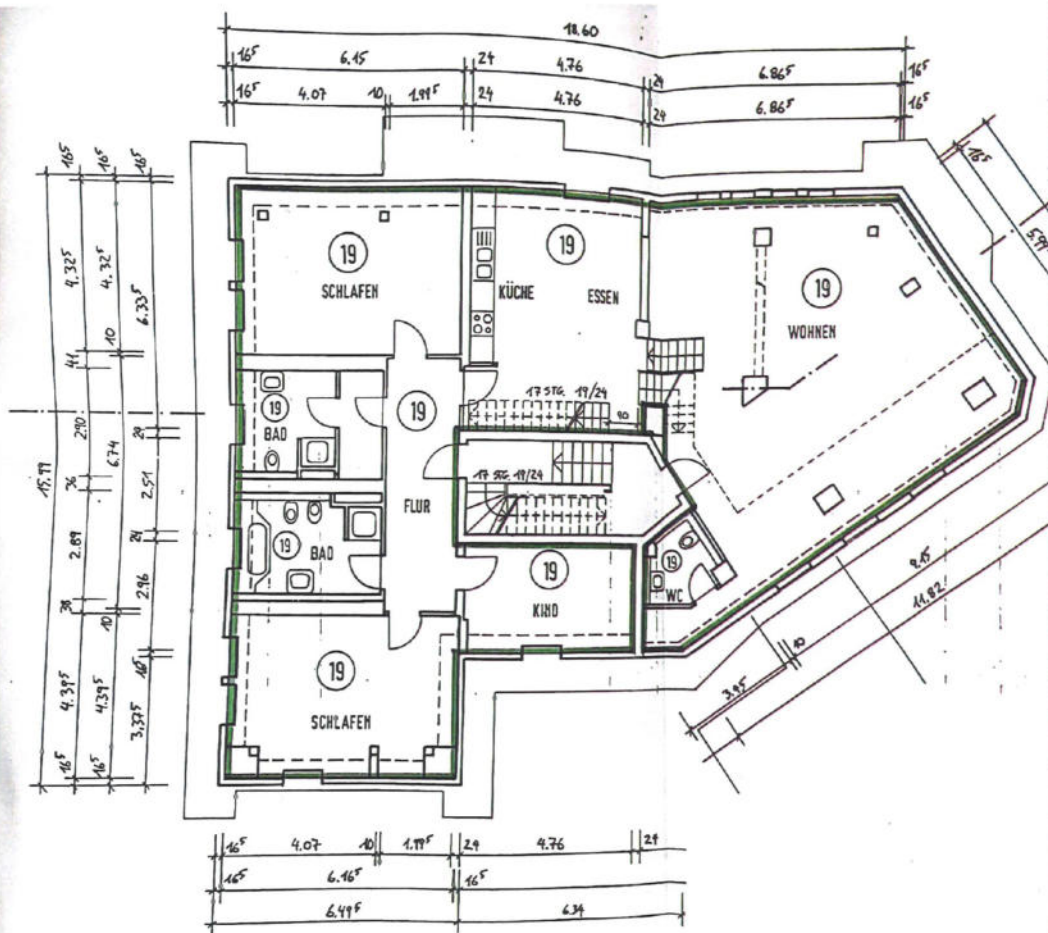
- Detail: Sanitärbereich -



- Detail: SNR Dachterrasse mit Plan -



Nachfolgend Grundrisse Dachgeschoss, Keller, Garage, Schnitt
- Änderungen vorbehalten -

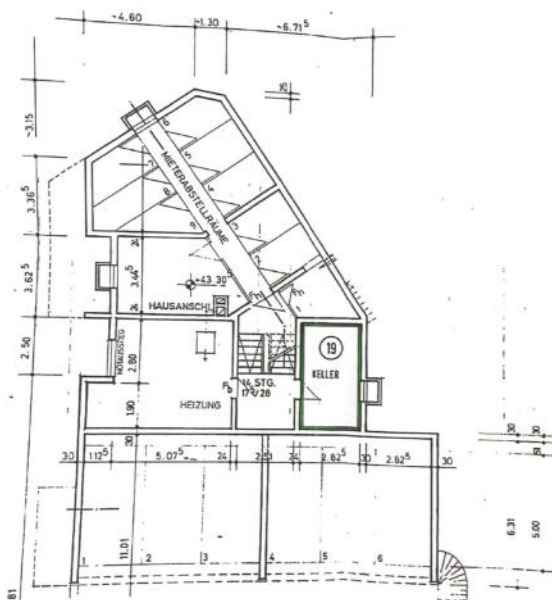


B
143

Bau F.H. 2 Bismarckallee 10/24
Aufteilungsplan
zu der Bescheinigung vom 23.06.82 gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung
gehörend.
Berlin-Wilmersdorf, den 27.10.2000
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz
- Bau- und Wohnungsaufsicht -
Im Auftrag:

13. Okt. 2000
Eingang

BISMARCKALLEE 10	
14193 BERLIN - GRUNEWALD	
ABGESCHLOSSENHEIT	
WOHNUNG 19	
GRUNDRISS	
BAUHERR	DETLEF GALLINGE
LUDWIGKIRCHSTRASSE 3	
10719 BERLIN	
ARCHITEKT	GALLINGE + GATZKA
ARCHITECTEN DIPL. ING.	
KURFÜRSTENDAMM 125 A	
10711 BERLIN	
M. 1:100	10. OKTOBER 2000

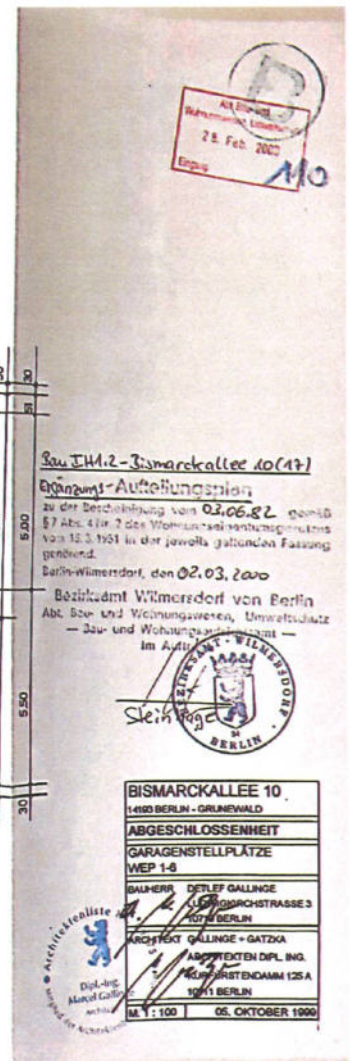


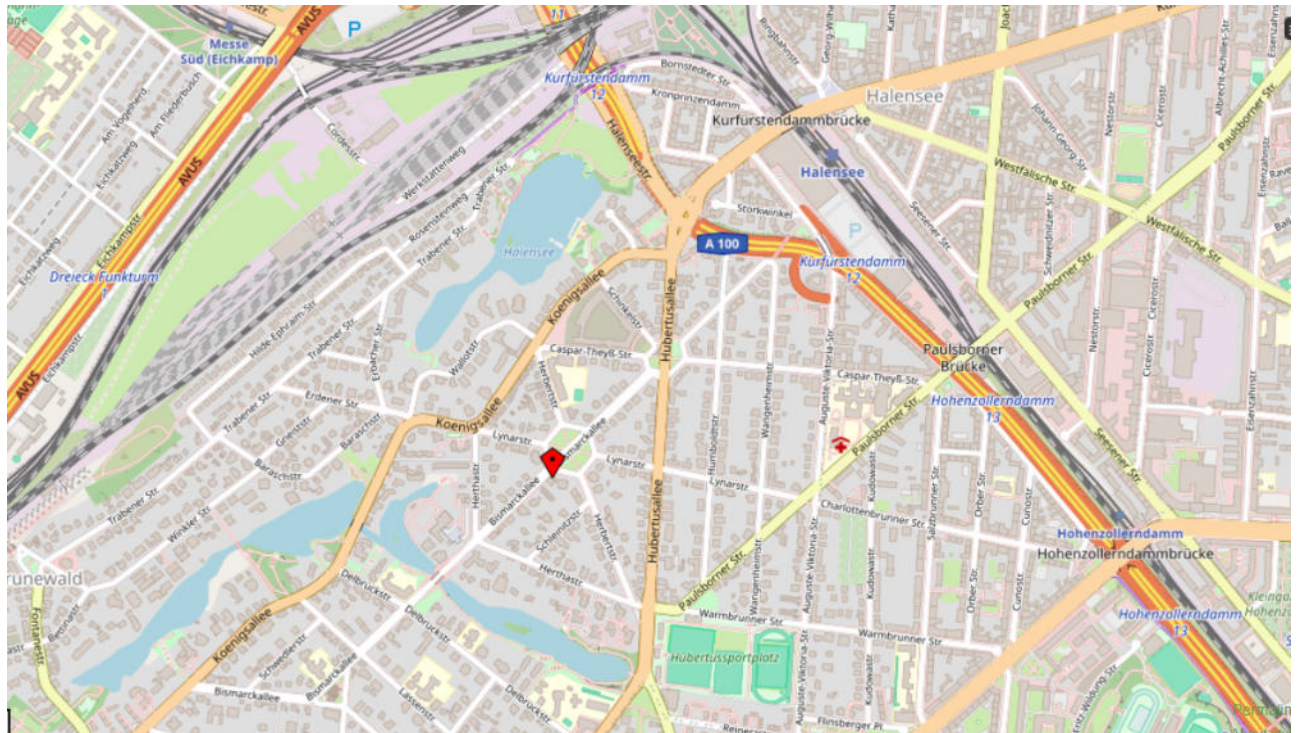
B
143

Bau F.H. 2 Bismarckallee 10/24
Aufteilungsplan
zu der Bescheinigung vom 23.06.82 gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung
gehörend.
Berlin-Wilmersdorf, den 27.10.2000
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz
- Bau- und Wohnungsaufsicht -
Im Auftrag:

13. Okt. 2000
Eingang

BISMARCKALLEE 10	
14193 BERLIN - GRUNEWALD	
ABGESCHLOSSENHEIT	
WOHNUNG 19	
GRUNDRISS	
BAUHERR	DETLEF GALLINGE
LUDWIGKIRCHSTRASSE 3	
10719 BERLIN	
ARCHITEKT	GALLINGE + GATZKA
ARCHITECTEN DIPL. ING.	
KURFÜRSTENDAMM 125 A	
10711 BERLIN	
M. 1:100	10. OKTOBER 2000





Karten: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Mai 2025
Ohne Maßstab

