



Wertermittlung Nr. 41123/22

- 1.0 Auftraggeber:** Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 28/21
Bestellungsbeschluss: 25.08.2021
- 1.1 Objekt:** **Maikäferpfad 26**
in
14055 Berlin-Westend
- 1.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:** **16. November 2021**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o. g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV.
- 1.4 Ortstermin:** 28.09.2021 und 16.11.2021. Bei dem zweiten Ortstermin war [REDACTED] anwesend.
- Zugang:** Stichprobenartige Innen- und Außenbesichtigung. Zugänglich waren Eingangsbereich mit Treppenhaus, der Keller und das Dachgeschoss des Gebäudes sowie die Außenanlagen.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Das Eckgrundstück ist mit einer unterkellerten, 2-geschossigen Doppelhaushälfte mit tlw. ausgebauten Dachgeschoss bebaut, welche ursprünglich um 1928 errichtet wurde. Ca. 1960 wurde die Bebauung mit einer Garage erweitert. Um 1987 wurde der Balkon im 1. OG durch eine Verglasung in einen Wintergarten umgebaut. Das 1. OG ist an die Miteigentümerin [REDACTED] vermietet. Die restliche Bebauung ist nicht vermietet. Das zu bewertende Objekt weist folgende Flächen auf:
Grundstücksgröße: 560,00 m²
Wohnfläche: ca. 207,00 m²
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Bodenwert per 01.01.2021: | 560.000,00 € | Verkehrswert / Wohnfläche: | rd. 5.314,00 €/m ² |
| Vorläufiger Sachwert: | 855.000,00 € | Verkehrswert / vorläufiger Sachwert: | 1,29 |
| Sachwert: | 1.084.000,00 € | Verkehrswert / Sachwert: | 1,01 |
| Vergleichswert: | 1.100.000,00 € | Verkehrswert / Vergleichswert: | 1,00 |

Verkehrswert:

1.100.000,00 €

(i. W.: eine Million einhunderttausend EURO)

Das Gutachten umfasst

- 20 Seiten
- 2 Flurkarten- und Lageplanausschnitt
- 1 Stadtplanausschnitt
- 20 Lichtbilder
- 7 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!



Berlin,

Dipl.-Ing. Kai Grebin
HS/wr

den 31.01.2022

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 11.03.2021 (letzte Änderung am 28.09.2020)
Amtsgericht: Charlottenburg **Grundbuch von:** Grunewald-Forst
Blatt: 675 **Gemarkung:** Charlottenburg

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m ²
1	16	36/38	Gebäude- und Freifläche Maikäferpfad 26	560,00
Grundstücksgröße gesamt:				560,00

2.2 I. Abteilung des Grundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
2.1 2.2 2.3 2.4 2.5	 - in Erbengemeinschaft -	28.09.2020

2.3 II. Abteilung des Grundbuchblattes (Lasten und Beschränkungen):

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	Folgende Last: Nur lastend auf dem ehemaligen Flurstück 1207/36 der Flur 1 (welches mit den ehemaligen Flurstücken 1206/36 und 1120/36 der Flur 1 verschmolzen ist in das Flurstück 36/38 der Flur 16): Nr. 12: Eine Grunddienstbarkeit (Wasserleitung für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Blatt 435 von Zehlendorf (Amtsgericht Berlin-Lichterfelde). Gemäß Bewilligung vom 13.08.1913 -Not. Reg. Nr. 938 des Notars  zu Berlin-eingetragen am 03.09.1913. Ist mit Parzelle 1207/36 Kartenblatt 1 von Grunewald-Forst Blatt 430 Abt. II Nr. 1 zur Mithaft hierher übertragen am 14.06.1929.	03.09.1913/ 14.06.1929
2, 3	Gelöscht.	./.

Wertbeeinflussung aus Abt. II des Grundbuchblattes:

Die Eintragung in der II. Abteilung des Grundbuches wirkt sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus.

2.4 Baulasten: Nach mündlicher Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 13.01.2022 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis des betreffenden Bezirkes eingetragen. Zum Stichtag der Wertermittlung wird somit ein baulastenfreier Objektzustand unterstellt.

2.5 Altlasten: Altlasten sind für das betrachtete Grundstück nicht bekannt und waren beim Ortstermin auch nicht erkennbar. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein insgesamt altlastenfreier Objektzustand zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, in Kraft seit 01.03.1999) verwiesen.

2.6 Denkmalschutz: Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 26.11.2021), veröffentlicht im Internet www.stadtentwicklung.berlin.de), werden das Grundstück und die Bebauung nicht als Denkmal geführt.

2.7 Vermietungssituation:

Nach einem zur Verfügung gestellten Mietvertrag ist das 1. OG seit dem 03.04.2007 an die Miteigentümerin [REDACTED] vermietet. Die Wohnfläche ist mit 78,19 m² angegeben. Die Miete beträgt seit Anfang/Mitte 2020 nach einem Modernisierungszuschlag aufgrund installierter Rauchmelder [REDACTED] nettokalt, was rd. [REDACTED] Wohnfläche entspricht.

Die betreffende Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen, eine Wohnungseingangstür ist nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Eine Abtrennung der einzelnen Etagen ist nicht bzw. nur bedingt möglich.

Ferner handelt es sich bei der Mieterin seit 2020 um eine Miteigentümerin, womit persönliche Verhältnisse vorliegen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Mietverhältnis im vorliegenden Fall unberücksichtigt gelassen.

2.8 Weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:

Zum Verfügungsstand, zu Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchblattes, zu Alt- und Baulasten sowie zum Denkmalschutz wurden bereits vorstehend Aussagen getroffen.

Mit Ausnahme des Planungsrechtes (siehe Punkt 3.6) sind hier weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt nicht bekannt.

3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Westend des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin an der nordöstlichen Seite des Maikäferpfades und der südöstlichen Seite des Zikadenweges.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt zentral im Berliner Stadtgebiet und grenzt an die Berliner Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zum Stadtzentrum West (Breitscheidplatz) rd. 4,9 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 10,4 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 8,0 km Luftlinie entfernt.

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. für Berlin liegen folgende statistische Regionaldaten vor:

-	Fläche von Berlin gesamt:	89.112 ha
-	Einwohnerzahl von Berlin gesamt:	rd. 3,766 Mio.
-	Fläche des Bezirkes:	6.469 ha
-	Einwohnerzahl des Bezirkes:	rd. 339.011
-	Bevölkerungsdichte:	52 Einwohner je ha
-	Wohnfläche je Einwohner:	46,9 m ² je EW
-	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:	29,7 %
-	Arbeitslosenquote Berlin gesamt (Stand: 12/2021):	8,8 %
-	Arbeitslosenquote Bezirk (Stand: 12/2021):	8,1 %
-	Kaufkraftindex Berlin (D = 100; 2020):	92,4

Demographie:

Nach einer Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin seit Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2019 ergab sich ein Bevölkerungsanstieg von 10,3 %. Bis 2030 wird ein Bevölkerungsanstieg von ebenfalls 10,3 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll sich von 42,6 Jahren in 2019 auf 43,5 Jahre in 2030 erhöhen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch durchschnittlich anzusprechen. Auf der ca. 200 m südöstlich vom Objekt verlaufenden Eichkampstraße verkehren die Busse der Linie 349. Ferner ist der S-Bahnhof Messe-Süd zu Fuß erreichbar. Weitläufiger befinden sich die S-Bahnhöfe Westkreuz und Grunewald.

Die Bedingungen für den Individualverkehr sind gut. Die Berliner Innenstadt und weitere Stadtbezirke sind über die umliegenden Hauptstraßen (Jafféstraße, Messedamm etc.) schnell zu erreichen. Anschlussstellen der Berliner Stadtautobahn sowie der AVUS sind schnell erreichbar.

Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im weiteren Wohnumfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Zentren der Stadt gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Forst Grunewald) im Umfeld gegeben.

Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern zumeist als Reihenhäuser und Doppelhaushälften unterschiedlicher Gestehungsjahre bebaut. Unweit befindet sich der Berliner Forst Grunewald. Nordöstlich befindet sich das Messegelände.

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes genutzt.

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Es handelt sich um eine gute und gefragte Wohnlage. Aufgrund der nahegelegenen AVUS sind Lärmbeeinträchtigungen nicht auszuschließen. Ansonsten sind Beeinträchtigungen oder Vorteile nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Beurteilung der Lagequalität:

Mit Ausnahme der ggf. zulässigen Bebauung bisher baulich minder ausgenutzter Grundstücke, der weiteren Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bisher unsanierter Gebäude bzw. der ggf. zulässigen baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden sind im unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes keine wesentlichen Änderungen bekannt und zu erwarten.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als gut und durchaus gefragt qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Sowohl bei dem Maikäferpfad als auch den umliegenden Straßen handelt es sich um reine Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, die der Erschließung des Wohngebietes dienen. Die Straßen sind im Objektbereich 1- bis 2-spurig, teils als Einbahnstraße ausgebaut und mit Asphalt befestigt. An den Randstreifen der Straßen befinden sich teils Gehwege, Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind gegeben.

An öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen Wasser, Strom, Gas und Kanalisation unter der Straßendecke und sind in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt. Weiterhin dürften Telefon- und Kabelanschlüsse vorhanden sein.

3.3 Erschließungsbeiträge:

Zum Stichtag der Wertermittlung an die Gemeinde zu leistende Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB oder KAG sind nicht bekannt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird für das Grundstück ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3.4 Grundstücksform:

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig bzw. nahezu rechteckig und kann dem anliegenden Flurkartenausschnitt entnommen werden. Die Länge der Straßenfront entlang des Maikäferpfades beträgt rd. 26 m und entlang des Zikadenweges rd. 21 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche: Die Topographie des Geländes ist überwiegend eben, das Grundstück liegt etwa auf dem Niveau der angrenzenden Straße.

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas ist im Objektbereich als Bodenart „Mittelsand (mS)“, „Feinsand (fS)“ und „mittel lehmiger Sand (Sl3)“ im Oberboden und „stark lehmiger Sand (Sl4)“ und „stark sandiger Lehm (Ls4)“ im Unterboden vorhanden.

3.6 Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als „Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung“ dar.

Bei dem FNP handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der nur die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde darstellt, der FNP regelt jedoch nicht die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein konkretes Grundstück.

verbindliche Bauleitplanung:

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 im Zusammenhang mit der Berliner Bauordnung (1958), welcher hier als übergeleiteter Bebauungsplan weitergilt, ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen, was einer zulässigen GFZ von 0,4 entspricht.

Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin i.d.F. vom 21.11.1958 und in Verbindung mit f.f. Fluchtlinien gem. § 173 Abs. 3 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weiter. Diese Regelungen sind im 4. Kapitel des BauGB, Überleitungs- und Schlussvorschriften, § 233 ff., übernommen worden.

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

Das Wertermittlungsgrundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Das geltende Planungsrecht richtet sich nach einem übergeleiteten Bebauungsplan. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar.

3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche der auf dem Grundstück realisierten Bebauung wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, Flurkarte) überschlägig mit rd. 260,00 m², inkl. Dachgeschoss aber ohne Garage, ermittelt. Das Dachgeschoss wurde hierbei mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (wGFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 560,00 m² somit:

erreichte wGFZ (wGF/Grundstücksgröße): 260,00 m² / 560,00 m² **rd. 0,5**

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist somit für die Lage als durchschnittlich bis leicht erhöht einzustufen.

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 BauGB dar. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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.“

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Ein- und Zweifamilienhäuser stellen in der Regel keine Renditeobjekte dar, da sie vorwiegend zur Eigennutzung erworben werden, so dass eine Sachwertermittlung durchgeführt wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin ermittelt. Die zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt zu Berlin Nr. 58 am 30.12.2021.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren sind die Datengrundlagen, welche zur Ermittlung dieser Faktoren herangezogen wurden, anzuwenden. Diese entsprechen im Wesentlichen denen der §§ 35 - 39 ImmoWertV.

Es werden zusätzlich Vergleichspreise recherchiert und eine Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV) durchgeführt. Anhand der Vergleichspreise wird der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Die Liegenschaftszinssätze sind gemäß dem § 21 Abs. 2 ImmoWertV „...Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“ Der Liegenschaftszinssatz, der aus tatsächlichen Verkaufsfällen abzuleiten ist, stellt somit einen Marktanpassungsfaktor dar. Da der örtliche Grundstücksmarkt Einfamilienhäuser jedoch nach Vergleichspreisen bewertet, hat der Gutachterausschuss entsprechend den Marktgepflogenheiten keinen Liegenschaftszinssatz abgeleitet. Dies ist ein deutliches Zeichen, dass am betreffenden Grundstücksteilmarkt in Berlin das Ertragswertverfahren zur Ableitung eines Marktwertes für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht geeignet ist.

Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) nicht durchgeführt.

5.0 Bodenwert:

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind nach § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstück) heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 BauGB zur Ermittlung von Bodenwerten herangezogen werden. Bei etwaigen Abweichungen der wertbeeinflussenden Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks von den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV Anpassungen vorzunehmen.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes des Grundstücks, welcher auch den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks beinhaltet, werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten „*Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin*“ (ABl. Nr. 58 vom 30.12.2021, S. 5602 ff) modellkonform angewendet.

Aufgrund dessen ist bei der Ermittlung des Bodenwertes im Rahmen der Anwendung der Sachwertfaktoren modellkonform der Bodenrichtwert per 01.01.2021 in Ansatz zu bringen. Die Marktentwicklung des Bodenwertes zwischen dem 01.01.2021 und dem 16.11.2021 (Wertermittlungstichtag) wird innerhalb der Ermittlung des Bodenwertes des Grundstücks diskutiert.

5.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat Sachwertfaktoren (veröffentlicht im Amtsblatt zu Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021) ermittelt. Gemäß der vorgenannten Veröffentlichung ist der Bodenrichtwert per 01.01.2021 anzusetzen, um die Modellkonformität zu gewährleisten.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1154, für die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin per 01.01.2021 einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.000,00 €/m² ausgewiesen hat. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute aber bebaubare, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen (W) mit einer GFZ von 0,4.

In den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten werden W-Flächen und die GFZ wie folgt definiert:

W: *„Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.“*

GFZ: *Geschossflächenzahl*

Für das Wertermittlungsobjekt ist von einer reinen wohnwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Der o. g. Bodenrichtwert ist damit im vorliegenden Fall zur Bodenwertableitung geeignet.

5.2 Grundstücksmarktentwicklung:

Gemäß Ad hoc-Marktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist folgendes Kaufpreisverhältnis zum Bodenwert per 01.01.2021 für Bauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise - Geschossflächenzahl bis 0,6) angegeben:

Ausgabe Dezember 2021 (Zeitraum Juli bis September 2021):

Gesamt Berlin:	130 %	(Spanne 125 % bis 136 %)
typ. GFZ 0,4:	130 %	(Spanne 124 % bis 136 %)
gute Wohnlage:	123 %	(Spanne 29 % bis 217 %)

Ausgabe November 2021 (Zeitraum Juni bis August 2021):

Gesamt Berlin:	129 %	(Spanne 124 % bis 134 %)
typ. GFZ 0,4:	129 %	(Spanne 123 % bis 135 %)
gute Wohnlage:	127 %	(Spanne 105 % bis 149 %)

Bei den angegebenen Spannen handelt es sich um das 95 %-Konfidenzintervall für den Mittelwert.

Hieraus lässt sich eine positive Marktentwicklung erkennen. Anzumerken ist, dass es sich um eine Momentaufnahme handelt, die sich auf die gesamte Stadt bezieht.

Eine Auswertung für Grundstücke im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist in den Ad hoc-Marktberichten nicht erfolgt.

5.3 Bodenwert je m²: Ausgangswert ist aufgrund der Anwendung der Sachwertfaktoren der o. g. Bodenrichtwert per 01.01.2021 in Höhe von 1.000,00 €/m², der ggf. an die objektspezifischen Gegebenheiten anzupassen ist.

Bezüglich der Nutzungsart und des Erschließungsgrades sind hier keine Anpassungen vorzunehmen, da diese Kenngrößen des Bodenrichtwertes mit den Gegebenheiten des Wertermittlungsgrundstücks übereinstimmen. Eine Marktanpassung ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen (siehe Pkt. 5.1).

Gemäß den vorstehenden Informationen beträgt die durch die vorhandene Bebauung auf dem Wertermittlungsgrundstück erreichte wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd. 0,5. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,4.

Bei dem Bodenrichtwert handelt es sich primär um einen Lagewert, die Grundstücksausnutzung ist von untergeordneter Bedeutung. Umrechnungskoeffizienten bei einer GFZ von unter 0,8 wurden bisher vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin nicht ermittelt bzw. veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird, um die Modellkonformität zu gewährleisten, der Bodenrichtwert per 01.01.2021 ohne eine GFZ-Anpassung für das Wertermittlungsgrundstück in Ansatz gebracht.

5.4 Bodenwert des Grundstückes:

Der Bodenwert ergibt sich für das Grundstück wie folgt:

	m ²	x	€/m ²	=	€
Bauland	560,00		1.000,00		560.000,00
Nichtbauland	0,00		0,00		0,00
Bodenwert des Grundstücks					560.000,00
Bodenwert per 01.01.2021 gesamt					560.000,00

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Doppelhaushälfte

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Die Grundstücksbebauung besteht aus einer unterkellerten, 2-geschossigen Doppelhaushälfte mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss, welche ursprünglich um 1928 errichtet wurde. Ca. 1960 wurde die Bebauung mit einer vergleichsweise großen Garage erweitert. Um 1987 wurde der Balkon im 1. OG durch eine Verglasung in einen Wintergarten umgebaut.

Die Bebauung besteht nach den Bauzeichnungen aus folgenden Räumlichkeiten:

Kellergeschoss:	Heizungsraum, div. Kellerräume, Flur
Erdgeschoss:	Diele/Flur, Küche, 4 Zimmer, WC von der Treppe aus
1. Obergeschoss:	Flur, 3 Zimmer, Wintergarten, Bad
Dachgeschoss:	Flur, 2 Zimmer, WC

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen mit rd. **207,00 m²** ermittelt. Hiervon entfallen jeweils rd. 87,00 m² auf das Erdgeschoss und das 1. OG und etwa 33,00 m² auf das Dachgeschoss.

Das Verhältnis von Wohnfläche (207,00 m²) zu Geschossfläche (ohne Garage rd. 260,00 m²) beträgt 0,80 und liegt im Rahmen von vergleichbaren Objekten. Ein Wohnflächenaufmaß wurde nicht durchgeführt, da dies außerhalb der beauftragten Verkehrswertermittlung liegt.

6.3 Kurze Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bauweise:	bauzeitübliche Mauerwerksbauweise	
Rohbau:	Fassaden:	verputzt und gestrichen, Wintergarten mit großflächiger Verglasung
	Außenwände:	Mauerwerk
	Innenwände:	Mauerwerk und Plattenwände
	Decken:	über dem Keller massive Stein-Eisendecke, ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
	Dach:	Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion mit einer Eindeckung aus Dachbetonsteinen, Wintergarten verglast, Garage vermutlich mit Dachdichtungsbahnen
	Treppen:	Holztreppen
Ausbau:	Wände:	soweit ersichtlich überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen; Sanitärbereiche mit Fliesen
	Decken:	überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen
	Fenster:	isolierverglaste Fenster, Verbundfenster, Kastendoppel-/Einfachfenster, Glasbausteine, EG mit Rollläden
	Türen:	Hauseingangstür als Leichtmetall-/Glaselement, Innentüren als Platten-türen teils mit Glasausschnitten
	Fußböden:	verschiedene Beläge (Kunststoff, textile Beläge, Fliesen)
	Heizung:	Gaszentralheizung, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren und ggf. Plattenheizkörper
	Warmwasser:	vermutlich zentral über die Heizungsanlage
	Küche:	keine Informationen
	Bäder:	gemäß Bauzeichnungen im 1. OG ein Bad, EG und DG WC
	Sonstiges:	Wintergarten im 1. OG, massive Garage
	Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde für die Wertermittlung nicht zur Verfügung gestellt.

Besondere Bauteile:

Besondere Bauteile (soweit vorhanden) werden mit Ausnahme der Garage beim Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK 2010 in €/m² BGF) berücksichtigt und nicht gesondert angesetzt.

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

Die Bebauung weist eine eher ursprüngliche Ausstattung auf. Es sind Modernisierungen und Schönheitsreparaturen erforderlich.

Größere Mängel oder Schäden sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um eine für die Bauzeit übliche Bausubstanz in einem durchschnittlichen bis mäßigen Unterhaltungszustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich teils nach Bedarf durchgeführt. Größere Modernisierungsmaßnahmen haben in der Vergangenheit nicht stattgefunden.

Der Grundriss und der Zuschnitt der Bebauung sind zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse sind durchschnittlich.

Die Ausstattungen und Installationen sind augenscheinlich überwiegend ursprünglich und erscheinen erneuerungsbedürftig.

Die Bebauung hinterlässt einen altersbedingt insgesamt durchschnittlichen Eindruck.

6.6 Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich eine massive Garage und ein Holzpavillon.

6.7 Außenanlagen:

Die Freifläche ist überwiegend unbefestigt und mit Rasen, Sträuchern und Baumbewuchs versehen. Zugangs- und Zufahrtswege sind befestigt. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über den Zikadenweg.

Die Grundstückseinfriedung besteht straßenseitig aus einem Holzfängerzaun. Die Außenanlagen hinterlassen einen vernachlässigten Eindruck.

6.8 Restnutzungsdauer:

Bei Zugrundelegung des Gestehungsjahres 1928 ist die Bebauung zum Stichtag der Wertermittlung rd. 93 Jahre alt.

Zur Anwendung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei Baujahren bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand:

gut	Bauzustand normal	schlecht
55 Jahre	40 Jahre	25 Jahre

Die veröffentlichten Begriffsdefinitionen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zum baulichen Zustand sind:

<u>„guter“ baulicher Zustand:</u>	„Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.“
<u>„normaler“ baulicher Zustand:</u>	„Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).“
<u>„schlechter“ baulicher Zustand:</u>	„Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Mauerwerk).“

Im Rahmen des Ansatzes der Sachwertfaktoren zur Marktanpassung wird der bauliche Zustand der Bebauung in Anlehnung an die veröffentlichte Begriffsdefinition innerhalb der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) mit **„normal“** eingestuft.

Im vorliegenden Fall wird die Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV mit **40 Jahren** bei einer Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) von 80 Jahren angesetzt.

7.0 Sachwert:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) hat Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin ermittelt. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt zu Berlin Nr. 58 am 30.12.2021. Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2021 recherchiert.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren sind die Datengrundlagen, die zur Ermittlung dieser Faktoren herangezogen wurden, anzuwenden. Diese Datengrundlagen werden im Rahmen der Sachwertermittlung übernommen.

7.1 Grundlagen der Sachwertermittlung:

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Das Sachwertverfahren ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 sowie dem nach §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird - soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden - nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Der Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Eventuelle Baumängel und Bauschäden sind entsprechend der Vorgaben der ImmoWertV im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Unter 5.4 wurde der Bodenwert per 01.01.2021 bereits mit rd. 560.000,00 € ermittelt. Im folgenden Abschnitt wird die Sachwertermittlung dargestellt.

7.2 Grundlagen zur Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen:

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Fall anhand des sogenannten „Indexverfahrens“ ermittelt. Die Grundlage der Bauwertermittlung bilden die Brutto-Grundfläche (BGF in m²) sowie die für Gebäude dieser Art üblichen Normalherstellungskosten per 2010 (NHK 2010 in €/m² BGF).

Gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist die Standardstufe 4 anzusetzen. Der Regionalfaktor ist mit 1,0 vorgegeben. Die Herstellungskosten (NHK 2010) für eine Doppelhaushälfte/ein Reihenendhaus Typ. 2.11 (Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) mit der Standardstufe 4 beträgt:

945,00 €/m² BGF einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist der Berliner Baupreisindex per Q3 2021 (2015 = 100) in Höhe von 136,3 - umbasiert (auf 2010 = 100) mit dem Faktor - 1,116 anzusetzen.

Die BGF der Bebauung wurde überschlägig mit rd. 410,00 m² ohne Garage ermittelt.

Im Rahmen der Ermittlung der Sachwertanpassungsfaktoren wurden die Kaufpreise um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobilen Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese bekannt sind, bereinigt. Dementsprechend ist die vorhandene Garage separat zu berücksichtigen.

Die Alterswertminderung erfolgt linear. Bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Minderung wegen Alters von 50,0 %.

Der nachfolgende Sachwert stellt den Ausgangswert zur Verwendung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Sachwertfaktoren dar.

7.3 Sachwertermittlung:

Der Wert der baulichen Anlagen und die anschließende Aufstellung des Sachwertes ergeben sich hier wie folgt:

Index	Jahr	Anpassung Faktor 1	Anpassung Faktor 2	Anpassung Faktor 3	Anpassung Faktor 4
136,3	2015 = 100,0	1,0	1,116		
Anpassung insgesamt					152,11

Anpassungen:

1: Regionalanpassung

2: Umbasierung Baukostenindex

3: nicht erforderlich

4: nicht erforderlich

Ansatz Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Ansatz Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Die Alterswertminderung (AWM) gemäß ImmoWertV § 38

(linear) ergibt sich im vorliegenden Fall mit 50,0 %

Bauteil/ Baujahr	BGF rd. m²	Preis per 2010 €/m²	Herstellungs- wert per 2010 (ohne Anpassung) €	Herstellungswert zum Stichtag €	Bau- neben- kosten (BNK) %	ungemin- derter Bauwert inkl. BNK €	AWM %	Geminderter Bauwert zum Stichtag €
EFH/DHH, ca. 1928	410,00	945,00	387.450,00	589.350,20	ent- halten	589.350,20	50,0	294.675,10
Bauwert € gesamt						294.675,10		

+ Kosten der Außenanlagen	0,0 % vom Bauwert	0,00
+ Besondere Bauteile/Nebengebäude (pauschal zum Zeitwert)	Werden gesondert berücksichtigt	0,00
Zwischensumme		
Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		294.675,10
Abschlag oder Zuschlag (z.B. Instandhaltungsrückstau)		- 0,00
Zwischensumme		
Wert der baulichen Anlagen nach Anpassung		294.675,10
./. Sicherheitsabschlag: nicht erforderlich		
Sonstige Zu-/Abschläge, Begründung	Hier nicht erforderlich	0,00
Wert der baulichen Anlagen		294.675,10
+ Bodenwert (s. Punkt 5.4)		560.000,00
Rundungsbetrag		324,90
vorläufiger Sachwert rd.		855.000,00

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 855.000,00 € ergeben sich folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Altbezirk Charlottenburg sowie Korrekturwerte:

Sachwert = 800.000,00 €	Sachwertfaktor	= 1,16
Sachwert = 2.100.000,00 €	Sachwertfaktor	= 0,82
Sachwert = 855.000,00 €	Sachwertfaktor (interpoliert)	= 1,145
Baujahresgruppen:	1920 bis 1948	-0,082
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte	0,114
Bauzustand:	Gebäude in normalem Zustand	0,000
Gebäudekonstruktion:	Massivhaus	0,000
Stadträumliche Wohnlage:	Gebäude in guter stadträumlicher Wohnlage	0,077
Stadtlagen:	Westteil	0,056
		1,310

angepasster vorläufiger Sachwert somit:

855.000,00 € x 1,310	=	1.120.050,00 €
angepasster vorläufiger Sachwert:	rd.	1.120.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Sachwertfaktoren berücksichtigen Kauffälle bis 30.06.2021. Zwischenzeitlich hat sich die Marktlage positiv entwickelt.

Kritisch zu hinterfragen ist der (modellkonforme) Ansatz der Standardstufe 4 (hoher Gebäudestandard). Der Gebäudestandard des Wertermittlungsobjektes ist deutlich niedriger. Es sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird trotz der positiven Marktentwicklung unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes eine 5 %-ige Minderung des vorläufigen Sachwertes vorgenommen um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

Die bislang nicht berücksichtigte, vergleichsweise große Garage wird pauschal zum Zeitwert mit 20.000,00 € angesetzt.

(vorläufiger) Sachwert	1.120.000,00 €
abzüglich 5 % von 1.120.000,00 €	- 56.000,00 €
zzgl. Garage	20.000,00 €
Sachwert des Grundstücks:	1.084.000,00 €

8.0 Vergleichswert: Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 12.01.2022 eine Online-Abfrage der „Automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin“ (AKS) für Kaufpreise bezüglich „Einfamilienhäuser“ in Berlin. Es wurden folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf
Wohnlage (Mietspiegelbezeichnung):	gut
Auswertungszeitraum:	ab 01.01.2020
Baujahr der Bebauung:	bis 1975
Preisbestimmende Grundstücksart:	Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus
Zustand:	normal
Bodenrichtwert:	bis 1.300,00 €/m ²
Typische GFZ:	0,4

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 16 Treffer erzielt. Bei dem Vergleichskauffall Nr. 5 ist keine Hausnummer angegeben. Aufgrund dessen wird dieser Vergleichskauffall im Rahmen der Vergleichswertermittlung nicht berücksichtigt. Er ist in der Anlage 1 und 2 durchgestrichen.

Die Eckdaten der verbleibenden 15 Kauffälle sind:

Ortsteile:	2 x Westend, 5 x Zehlendorf, 2 x Lichterfelde, 2 x Wannsee, 4 x Nikolassee
Wohnlage:	alle gute Wohnlage
Kaufzeitraum:	27.02.2020 bis 14.07.2021
Baujahr der Bebauung:	1923 bis 1974
Grundstücksgrößen:	324,00 m ² bis 562,00 m ² , i. M. 443,40 m ²
wertrelevante Geschossfläche:	125,00 m ² bis 265,00 m ² , i. M. 162,60 m ²
Kaufpreise (€/m ² wGF):	2.338,89 €/m ² bis 7.339,62 €/m ² , i. M. 4.788,47 €/m ²

Die konkreten Lagen der Vergleichskauffälle sind dem Unterzeichner bekannt. Aufgrund des Datenschutzes werden diese hier jedoch nicht offengelegt.

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Anpassung der Kaufpreise um Vergleichspreise zu erhalten:

Zur Würdigung abweichender Merkmale des Wertermittlungsobjektes ist teilweise eine Anpassung der recherchierten Kaufpreise notwendig.

Marktlage: Die recherchierten Kauffälle stammen aus dem Zeitraum zwischen Februar 2020 und Juli 2021. In diesem Zeitraum war eine positive Marktentwicklung zu verzeichnen. Alle Kauffälle aus dem Jahr 2020 erhalten eine Anpassung von + 5 %.

Verkehrslärm: Der Kauffall Nr. 11 liegt (anders als das Wertermittlungsgrundstück) an einer Straße, die im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels 2021 mit dem Zusatzvermerk über „erhöhte Lärmimmission“ gekennzeichnet ist. Dieser Kauffall erhält eine Anpassung von + 10 %.

Bodenrichtwert: Alle recherchierten Kauffälle befinden sich gemäß Berliner Mietspiegel in einer „guten“ Wohnlage. Trotzdem bestehen zum Teil Unterschiede beim Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert dient als zusätzlicher Indikator zur Lagequalität. Der Bodenrichtwert per 01.01.2021 des Wertermittlungsgrundstücks beträgt 1.000,00 €/m².

Die Vergleichskauffälle mit einem Bodenrichtwertniveau von 1.400,00 €/m² erhalten eine Anpassung von - 10 %.

mit veräußerte Einrichtungsgegenstände:

Bei 4 Vergleichskauffällen (Nr. 4, 7, 9 und 12) wurden diverse Einrichtungsgegenstände mit veräußert und sind im Kaufpreis enthalten. Nachfolgend werden diese Kaufpreise um den jeweiligen Betrag bereinigt.

Spanne der Vergleichspreise:

Die aus der AKS erlangten Kaufpreise wurden (soweit erforderlich) an die Lage- und Ausstattungsmerkmale des Wertermittlungsobjektes angepasst, um geeignete Vergleichspreise zu erhalten.

Die o. g. Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 15 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m² wGF): 2.338,89 €/m² bis 7.339,62 €/m² wGF
mittlerer Vergleichspreis: 4.706,50 €/m² wGF

Genauigkeit des Mittelwertes und ggf. Ausreißeranalyse:

Kaufpreise, die im Sinne des § 9 ImmoWertV „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Das wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt immer noch eine erhebliche Abweichung des einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise dar. Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Verkaufsfälle (Standardabweichung) wird daher der Variationskoeffizient (V) verwendet.

Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Aussage zur Qualität der Kauffälle:

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2 (20 %)	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3 (20 - 30 %)	nur ausreichend bei Grundstücksteilmarkt mit starken Schwankungen
> 0,3 (30 %)	i. d. Regel nicht nutzbare Streuung, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des Variationskoeffizienten vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert) zum Mittelwert selbst. Der Mittelwert der 15 Vergleichspreise beträgt 4.706,50 €/m² wGF.

Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert		Delta	Delta ²
1	4.639,53 €/m ²	4.706,50 €/m ²		-66,97 €/m ²	4.485,00
2	4.319,62 €/m ²	4.706,50 €/m ²		-386,88 €/m ²	149.679,00
3	4.106,15 €/m ²	4.706,50 €/m ²		-600,36 €/m ²	360.430,00
4	6.469,60 €/m ²	4.706,50 €/m ²		1.763,10 €/m ²	3.108.510,00
5					
6	3.339,84 €/m ²	4.706,50 €/m ²		-1.366,66 €/m ²	1.867.759,00
7	5.588,57 €/m ²	4.706,50 €/m ²		882,07 €/m ²	778.044,00
8	2.810,65 €/m ²	4.706,50 €/m ²		-1.895,85 €/m ²	3.594.257,00
9	5.503,91 €/m ²	4.706,50 €/m ²		797,40 €/m ²	635.851,00
10	5.485,92 €/m ²	4.706,50 €/m ²		779,41 €/m ²	607.483,00
11	5.730,92 €/m ²	4.706,50 €/m ²		1.024,41 €/m ²	1.049.421,00
12	3.794,67 €/m ²	4.706,50 €/m ²		-911,84 €/m ²	831.446,00
13	2.338,89 €/m ²	4.706,50 €/m ²		-2.367,61 €/m ²	5.605.599,00
14	7.339,62 €/m ²	4.706,50 €/m ²		2.633,12 €/m ²	6.933.317,00
15	4.090,91 €/m ²	4.706,50 €/m ²		-615,59 €/m ²	378.956,00
16	5.038,76 €/m ²	4.706,50 €/m ²		332,26 €/m ²	110.394,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT					
Summe Delta ² aller Vergleichspreise					26.015.631,00 €/m ²
				/(n - 1)	14
STANDARDABWEICHUNG (s)				√	1.363,00 €/m²
Mittelwert (MW)					4.706,50 €/m²
Variationskoeffizient (V)				s / MW	28,96%

Die durchgeführte Stichprobenanalyse verdeutlicht somit, dass bei den bislang in Betracht kommenden Vergleichspreisen „eine hohe bis ausreichende Genauigkeit“ **nicht** vorliegt. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird nun das II. zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zu bzw. abzüglich der 1,25-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normal verteilten Stichproben ca. 75,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

1,25 -faches zentrales Schwankungsintervall		MW - s* 1,25	3.003,00 €/m²
		MW + s* 1,25	6.410,00 €/m²

Um einen Variationskoeffizienten von unter 20 % zu erhalten, ist eine Ausreißeranalyse erforderlich. Dabei werden 4 Kauffälle als Ausreißer gestrichen.

Nach Streichung der sogenannten Ausreißer liegt der Mittelwert nunmehr bei 4.694,44 €/m² wertrelevanter Geschossfläche, die Standardabweichung beträgt jetzt 823,00 €/m². Standardabweichung und Variationskoeffizient errechnen bzw. ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert		Delta	Delta ²
1	4.639,53 €/m ²	4.694,44 €/m ²		-54,90 €/m ²	3.014,00
2	4.319,62 €/m ²	4.694,44 €/m ²		-374,82 €/m ²	140.486,00
3	4.106,15 €/m ²	4.694,44 €/m ²		-588,29 €/m ²	346.085,00
4					
5					
6	3.339,84 €/m ²	4.694,44 €/m ²		-1.354,59 €/m ²	1.834.918,00
7	5.588,57 €/m ²	4.694,44 €/m ²		894,14 €/m ²	799.479,00
8					
9	5.503,91 €/m ²	4.694,44 €/m ²		809,47 €/m ²	655.243,00
10	5.485,92 €/m ²	4.694,44 €/m ²		791,48 €/m ²	626.441,00
11	5.730,92 €/m ²	4.694,44 €/m ²		1.036,48 €/m ²	1.074.292,00
12	3.794,67 €/m ²	4.694,44 €/m ²		-899,77 €/m ²	809.584,00
13					
14					
15	4.090,91 €/m ²	4.694,44 €/m ²		-603,53 €/m ²	364.244,00
16	5.038,76 €/m ²	4.694,44 €/m ²		344,32 €/m ²	118.559,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT					
Summe Delta ² aller Vergleichspreise					6.772.345,00 €/m ²
				/(n - 1)	10
STANDARDABWEICHUNG (s)					√
Mittelwert (MW)					4.694,44 €/m²
Variationskoeffizient (V)				s / MW	17,53%

Der Variationskoeffizient liegt im Bereich „einer hohen bis ausreichenden Genauigkeit“. Es verbleiben somit insgesamt 11 vergleichbare und verwertbare Vergleichskauffälle mit folgenden Eckdaten:

Vergleichspreise: 3.339,84 €/m² bis 5.730,92 €/m² wGF
im Durchschnitt (Mittelwert): 4.694,44 €/m² wGF

Am Durchschnittspreis der verwendeten Vergleichspreise von 4.694,44 €/m² wGF sind nach sachverständiger Einschätzung keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen, um den vorläufigen Vergleichspreis zu erhalten. Der ermittelte vorläufige Vergleichspreis wird lediglich auf 4.694,00 €/m² gerundet.

vorläufiger Vergleichspreis: 4.694,00 €/m² wGF

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie die Lage, Baujahr und Gebäudestellung wurden bereits im Rahmen der Auswahl der Abfrageparameter zur Recherche innerhalb der Kaufpreissammlung sowie bei der Anpassung der einzelnen Vergleichskauffälle an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes angemessen berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wurde bislang die vergleichsweise ursprüngliche Ausstattung sowie das für ein Gebäude dieser Baujahresklasse unattraktive Erscheinungsbild.

Unter Berücksichtigung dessen wird der vorläufige Vergleichspreis (4.694,00 €/m² BGF) um rd. 10 % auf rd. 4.225,00 €/m² gemindert, um den Vergleichswert zu erhalten.

Bei einer wertrelevanten Geschossfläche (wGF) von ca. 260,00 m² ergibt sich folgender Vergleichswert:

260,00 m ² x 4.225,00 €/m ²	=	1.098.500,00 €
Vergleichswert:	rd.	1.100.000,00 €

9.0 Ertragswert: Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

10.0 Verkehrswertermittlung:

10.1 Basiswerte:	Bodenwert per 01.01.2021:	560.000,00 €
	vorläufiger Sachwert:	855.000,00 €
	Sachwert:	1.084.000,00 €
	Vergleichswert:	1.100.000,00 €

10.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert eines Grundstücks orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert ist gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte im Ortsteil Westend des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin. Die Bebauung befindet sich in durchschnittlichem bis mäßigen Zustand mit vergleichsweise ursprünglicher Ausstattung.

Es wurden folgende Ausgangswerte ermittelt:

Sachwert:	1.084.000,00 €
Vergleichswert:	1.100.000,00 €

Es besteht eine sehr gute Übereinstimmung der beiden Werte.

Die Sachwertermittlung stellt einen indirekten Preisvergleich dar bzw. handelt es sich um ein pauschalisiertes Verfahren. Die Auswertung der automatisierten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nach Vergleichskauffällen entspricht dem direkten Preisvergleich. Der direkte Preisvergleich ist bei Vorlage von ausreichendem Datenmaterial (Vergleichskaufpreisen) immer dem indirekten Preisvergleich vorzuziehen. Aufgrund dessen bildet der Vergleichswert die Grundlage für die Verkehrswertermittlung.

Der Vergleichswert des Grundstücks entspricht rd. 4.230,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche (rd. 260,00 m²) und rd. 5.310,00 €/m² Wohnfläche (rd. 207,00 m²).

10.3 Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021:

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften“ in guten und sehr guten Wohnlagen der Baujahre 1920 bis 1948 für das Jahr 2020 folgendes Preisniveau **[€/m² wertrelevante Geschossfläche]** veröffentlicht:

2.959,00 €/m² bis 9.091,00 €/m²; im Mittel: 4.981,00 €/m²

Hierbei ist die durchschnittliche Grundstücksgröße mit 451,00 m² (Spanne: 338,00 m² bis 562,00 m²) und die durchschnittliche wertrelevante Geschossfläche mit 172,00 m² (Spanne: 132,00 m² bis 215,00 m²) angegeben. Die vorstehenden Auswertungen basieren auf 6 Kauffällen.

Weiterhin ist für den Bezirk Altbezirk Charlottenburg für Ein- und Zweifamilienhäuser ein durchschnittliches Preisniveau von 7.301,00 €/m² Wohnfläche (Spanne: 4.184,00 €/m² bis 9.350,00 €/m²) für das Jahr 2020 angegeben. Zwischenzeitlich hat sich die Marktlage weiter positiv entwickelt. Der ermittelte Vergleichswert liegt im Rahmen des o.g. Marktberichtes.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale ausreichend berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich, um den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zu erhalten.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks **Maikäferpfad 26 in 14055 Berlin - Westend** unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände, also der Lage, der Größe, der Bebauung, des Zustandes und der Nutzbarkeit derselben, aber auch hinsichtlich der Verkäuflichkeit bei der Lage auf dem betreffenden Berliner Grundstücks-Teilmarkt, in Anlehnung an den Vergleichswert, **per 16. November 2021** auf rd.

10.4 Verkehrswert:

1.100.000,00 €

(i. W.: eine Million einhunderttausend EURO)

10.5 Wertrelationen:

Gebäundefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche:	rd. 5.314,00 €/m ²
Verhältniszahl	Verkehrswert / Sachwert:	1,01
	Verkehrswert / Vergleichswert:	1,00

HINWEIS:

Es ist weiterhin zu erwarten, dass Deutschland und auch viele weitere Länder auch im Laufe des Jahres 2022 aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise zumindest temporär eine wirtschaftliche Rezession erleben werden. Es besteht deshalb auch für das Jahr 2022 eine hohe Unsicherheit, so dass die wirtschaftlichen Entwicklungen derzeit nicht abschätzbar sind.

Im Ergebnis kann jedoch auch davon ausgegangen werden, u. a. durch die angekündigten staatlichen Konjunkturprogramme und das weiterhin vorhandene sowie zukünftig zu erwartende Niedrigzinsumfeld, dass die Nachfrage nach Immobilien weiterhin hoch sein wird, wenngleich steigende Ertrags- und Vergleichsfaktoren, erhöhter Wettbewerb sowie Angebotsknappheit in den begehrten Innenstadtlagen Investoren dazu veranlassen, vermehrt ihren Fokus auf dezentrale Lagen auszuweiten.

Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht wurde die betreffende Bauakte eingesehen.

Am 12.01.2022 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt.

Die dem Gutachten beigelegten Bauzeichnungen wurden aus den vorliegenden Unterlagen in Kopie erstellt.

gestellten Fragen:

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Entfällt
- c) Mieterin des 1. OG ist die Miteigentümerin [REDACTED]. Da die Wohnung nicht in sich abgeschlossen ist sowie aufgrund des persönlichen Verhältnisses wird die Vermietungssituation nicht berücksichtigt.
- d) Entfällt
- e) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen dürften nicht vorhanden sein.
- g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Haftungsausschluss:

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten sowie sonstige Verunreinigungen sind hier nicht berücksichtigt. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt. Wertbeeinflussende Umstände, die sich aus den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, rechtskräftig seit dem 01.03.1999 ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Die Räumlichkeiten konnten nur zu einem geringen Anteil von innen besichtigt werden; Mängel sind in diesem Gutachten nicht ausdrücklich aufgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere als die hier zugrunde gelegten Wohn- und/oder Nutzflächen, Geschossflächen und GFZ ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Das Gutachten ist für den/die Auftraggeber*in bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung - soweit zutreffend: (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauOBl)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)