

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. 22197/24

über den Verkehrswert/Marktwert
betreffend das Grundstück
Johannisberger Straße 26
in 14197 Berlin-Wilmersdorf

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 09. Juli 2024

Auftraggeber:	Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen:	70 K 36/24
Zwangsverwaltung:	-
Ortsbesichtigung:	Dienstag, den 09. Juli 2024 (Innenbesichtigung)
<i>Kurzdarstellung</i>	
Grundstücksgröße:	1.170,00 m ²
Verkehrsfläche:	-
Erholungsfläche:	-
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus/Villa, freistehend
bauliche Nebenanlage:	Garage
Konstruktion:	Mauerwerksbau
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1930/2006/2016
Denkmalschutz:	ja, Denkmalart Ensemble
Brutto-Grundfläche BGF:	ca. 978,00 m ²
wertrelevante	
Geschossfläche wertGF:	ca. 840,00 m ²
Wohnfläche WF:	ca. 683,00 m ²
Gebäudezustand:	durchschnittlich / gut
Verfügbarkeit:	Eigentüternutzung

Verkehrswert/Marktwert:

4.420.000,00 €

5. Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
30. Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....	5
2.1. Kataster und Grundbuch.....	5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....	5
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis.....	7
2.4. Bewertungsverfahren.....	8
3. Lage - und Grundstücksbeschreibung.....	9
4. Kurze Baubeschreibung.....	13
5. Sachwert.....	22
5.1. Einleitung.....	22
5.2. Berechnungsgrundlagen.....	24
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale...	27
5.4. Sachwertermittlung.....	31
6. Vergleichswert.....	32
6.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht	32
6.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....	33
7. Verkehrswert / Marktwert.....	42
8. Erklärung des Sachverständigen.....	43
Literaturangaben und Anhang.....	44 ff

Anlagen:

Berechnung der Standardstufe,
Bildmaterial,
Grundrisse,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 02. Mai 2024 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Grundstück

Johannisberger Straße 26 in 14197 Berlin-Wilmersdorf

zu erstellen.

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Villa) mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Kellergeschoss sowie einer Garage.

Das Gebäude wurde ca. 1930 erbaut, ist lt. Angabe nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt. Das Grundstück wird als bezugsfrei bewertet.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 36/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **09. Juli 2024**.

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

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

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 28. Mai 2024, 13. Juni 2024 und letztmalig für den 09. Juli 2024 eine Ortsbesichtigung an.

Am Ortstermin - 09. Juli 2024 - waren anwesend:

- die Eigentümerin
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichnender Sachverständiger

Es war eine Innenbesichtigung möglich.

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

² § 194 BauGB Verkehrswert

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

Während der Besichtigung waren der Grundstücksbereich und das Gebäude zugänglich und konnten stichprobenartig besichtigt werden.

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

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

Zudem stellten die Eigentümerin zur Verfügung:

- Grundrisspläne

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 14.06.2024 die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Hierzu erfolgte am 14. Juni 2024 ein Fachgespräch vor Ort (Herr Schutte). Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Die Wohn-/Nutzflächen des Gebäudes werden aus den Grundrissen und amtlichen Bauplänen ermittelt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des stichtagsbezogenen 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:

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

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Kataster und Grundbuch

Das Grundstück ist lt. Grundbuchangaben (Abdruck vom 02.04.2024) beim Amtsgericht Charlottenburg, im Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 3799 eingetragen.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Wilmersdorf, in der Flur 4 auf folgenden Flurstücken mit folgender Größe:

Flurstück	Wirtschaftsart- und Lage	Fläche (m²)
375	Gebäude- und Freifläche Johannisberger Straße 26	1.086,00
376	Gebäude- und Freifläche Johannisberger Straße 26	84,00
		1.170,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit:

1.170,00 m².

In der Ersten Abteilung des Grundbuches ist unter der lfd. Nr. 2 der Eigentümer eingetragen.

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

- lfd. Nr. 1: Baubeschränkung zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Berlin-Wilmersdorf Blatt 333, Eintragung aus 1928
- lfd. Nr. 8: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) sowie der vorhandenen Bebauung und des derzeitigen Planungsrechtes unberücksichtigt.

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁴ ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W3" mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 verzeichnet.

⁴FNP 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 ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" (aW) verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich nach der Baustufe II/2. Bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (einfacher Bebauungsplan). Mangels förmlich festgestellter Fluchtlinien ist die Baukörperstellung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁵ dargestellt werden könnte.

§ 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.

Quartiersmanagementgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Laut telefonischer Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Bau- und Wohnungsaufsicht, Herr Steuer, befinden sich keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

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

⁵ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

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 Umlegungsausgleichleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Nachweise:

Obj.-Dok.-Nr.	09011387
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil	Wilmersdorf
Adressen	Johannisberger Straße 24, 24A, 25, 26, 26A, 27, 27A, 28, 41, 41A, 42
Denkmalart	Ensemble
Sachbegriff	Wohnhaus
Datierung	1928-1931
Entwurf	Mahlke, Friedrich & Bornemann, Kurt & Weltzien-Aßmus, von & Bettenstaedt, Walter & Wüstenhagen, Heinrich (Architekt)
Entwurf	Bautechnisches Büro der AEG

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einer freistehenden, unterkellerten, zweigeschossigen Villa mit Mansardendach und einer Garage.

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel I § 13 des Gesetzes vom 19.06.2006 (GVBl. S. 573)

Das ca. 1930/2006/2016 erbaute Gebäude und die Garage befinden sich stichtagsbezogen und augenscheinlich in einem durchschnittlichen/guten Zustand.

Das Gebäude wurde bis zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt und ist nicht vermietet.

2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

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

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

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 Sachwert- und insbesondere das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertragswertes kann verzichtet werden, da Renditegesichtspunkte eher von untergeordneter Bedeutung sind.

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

3. Lage - und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Johannisberger Straße 26 in 14197 Berlin
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Wilmersdorf

Objektlage/
Baublock:

Südwestkorso, Binger Straße, Wiesbadener Straße und
Johannisberger Straße

das Objekt liegt an der westlichen Seite der Johannisberger Straße;

zudem ist anzumerken, dass sich das Grundstück nahe - ca. 500 m - dem Grenzbereich zum Berliner Ortsteil Steglitz bzw. Friedenau befindet

Straße:

innerörtliche Anwohnerstraße, zweispurig ausgebaut, Granitsteinpflasterung, durchschnittlicher Zustand, Zone 30 km/h,

die Straße wird von üppigen Baumbewuchs gesäumt;

Parkmöglichkeiten:

im Straßenraum längs zu den Straßenseiten vorhanden, es besteht keine Parkraumbewirtschaftung; Garage auf dem Grundstück

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

gering; ruhige Wohnlage;

wohnowertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen:

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt außerhalb störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier überwiegend 50- 55 dB(A) nachgewiesen;

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

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

umliegende Bebauung:

die umliegende Bebauung wird überwiegend geprägt durch ein- bis dreigeschossige Einfamilienhausbebauung

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

bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser, teils in opulenter bzw. villenartiger Bauweise

Kita, Schule und Sportplatz in unmittelbarer Nähe

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Fachgeschäfte sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im näheren Wohnumfeld (Südwestkorso, Rüdesheimer Platz, bis ca. 500 m entfernt)

öffentlicher Personennahverkehr:

U-Bahnhof Rüdesheimer Platz der Linie 3 ca. 500 m entfernt; Buslinie 186 auf der Wiesbadener Straße

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz, Autobahnanschlussstelle Detmolder Straße ca. 1,2 km entfernt

Entfernung zum Brandenburger Tor:

ca. 8,0 km (Straße)

Entfernung zum Breitscheidplatz:

ca. 4,5 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

erhöhter innerstädtischer Grünanteil, mehrere begrünte Plätze im näheren Umfeld (Rüdesheimer Platz, Ludwig-Barnay-Platz, Erlenbusch), Gartennutzung auf dem Grundstück

Schule/Kita:

Schule und Kita im direkten Wohnumfeld

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
31 - 70 (2022)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	+ 5,0
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil
Status/Dynamik-Index 2021 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung/Lagequalität:

zentrale Berliner Wohngegend mit durchschnittlicher Infrastruktur und hohem Erholungswert;

stadträumlich ist eine Einstufung in "gute Wohnlage" vorzunehmen (Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024)

Grundstücksgröße:

ca. 1.170,00 m², lt. Grundbuchauszug

Grundstückszuschnitt:

Gesamtgrundstück: L-förmig;

Flurstück 375 rechteckiger Zuschnitt mit

Breite: ca. 28,0 m

Tiefe: ca. 38,0 m

Flurstück 377 rechteckiger Zuschnitt mit

¹² -Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Juli 2024

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

Breite: ca. 4,0 m
Tiefe: ca. 21,0 m

- siehe Flurkarte -

Baugrund:

lt. Baugrundkarte:
berlintypisch tragfähiger Baugrund bei 0 - 2 m

Grundstückstopografie:

leicht abfallend von der Straße aus gesehen,
grundsätzlich jedoch eben

Versorgungsleitungen:

Strom, Wasser, Gas und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straßen geführt und sind bzw. können in die entsprechenden Hausanschlüsse auf das Grundstück geführt werden (ortsüblich erschlossen)

Entwicklungszustand:

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

4. Kurze Baubeschreibung

- nach stichprobenartiger Besichtigung, der Bauakte und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Einfamilienhaus/Villa, freistehend;
an der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich die freistehende Garage

Baujahr:

ca. 1930

ca. 1958 Brand im Dachgeschoss, Wiederaufbau Dachgeschoss 1959,

ca. 2006/2016: Sanierungen im inneren Ausbau des Wohnhauses sowie Grundrissänderungen (Erneuerung Elektrik, Strangsanierung, Alarmanlage und Bussystem in 3 Etagen, Erneuerung Anlagentechnik Heizung, Einbau neuer Bäder und Küchen, neue Fenster im Wohnbereich Untergeschoss, allumfassende Renovierungen)

Bauweise:	offen
Gebäudegliederung:	Vorderhaus;
Geschosse:	<p>Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss</p> <p>gemäß Liegenschaftskataster und der Bauakteneinsicht sind lediglich das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss Vollgeschosse (!),</p> <p>eine Anrechnung des teilausgebauten Kellergeschosses oder des Dachgeschosses auf die Geschossfläche müsste über einen separaten Befreiungsantrag erfolgen, der jedoch lt. Bauaktenstudium nicht in dieser Form vorliegt oder erteilt worden ist</p>
Konstruktion:	<p>voll unterkellerte Mauerwerkskonstruktion;</p> <p>Außenwände ca. 38,0 bis 51,0 cm (Keller) dick, Innenwände hier 5,0 bis teils 38,0 cm dick</p>
Fundament:	Streifenfundamente, Betonbodenplatte, Ausführung nach Statik
Decken:	<p>ursprünglich soweit lt. Bauakte ersichtlich: Kellerdecke massiv, sonst Holzbalkendecke</p> <p>nach dem Brand im DG dort Einbau einer massiven Decke, auch im Bereich der Treppenhauses wurden in diesem Zusammenhang Wiederaufbaumaßnahmen angestellt</p>
Dach:	<p>Wiederaufbau ca. 1959, Mansarddach gemäß Schnittzeichnung, Stahlbetonkonstruktion, in den Schrägen eingebaute Dachschrägenfenster</p> <p>Eindeckung augenscheinlich mit bituminösen Dachbahnen bzw. Dachschindeln im Bereich der Schrägen, Dämmung bauzeitgemäß nach Statik, Außenentwässerung</p>

Fassade:	<p>Putz- und Stuckfassade mit hellem, zweifarbigen Anstrichen;</p> <p>straßenseitig im Bereich EG Erker mit aufsitzendem Balkon auf Höhe 1. OG;</p> <p>umlaufendes Stuckband und Stuckbalustrade oberhalb des 1. OG;</p> <p>dekorative Schmuckbänder / Verzierungen im Bereich der Fenster;</p> <p>an der Westseite (Garten) geschwungene Massivtreppe zur (kleinen) Terrasse im EG (Hochparterre), oberhalb Terrasse aufsitzender Balkon,</p> <p>die Sockelzone (Kellergeschoss) ist verputzt und bossenartig gestaltet, ebenso die Eckgestaltungen des gesamten Hauses sowie weitere gestalterische Elemente der Vertikalen,</p> <p>punktuell stehen Putzarbeiten bzw. Farberneuerungen an</p>
Gebäudeerscheinung:	villenartig, der Bauzeit entsprechend
Unterhaltungszustand:	gut/durchschnittlich
Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage
Erschließung:	<p>Grundstückszugang seitens der Straße;</p> <p>zentraler Hauszugang an der nördlichen Gebäudeseite,</p> <p>zum Eingang führt eine 5-stufige Massivtreppe</p>
Nebenanlagen:	<p>Garage: Grenzbebauung; an der nordwestlichen Grundstücksseite gebaut;</p> <p>Mauerwerksbau, Außenwände 30,0 cm dick</p>

Massivbau, Streifenfundamente, Beton- bzw. Werksteinfußboden, Flachdach; 3 m-breites, zweiflügeliges Tor aus Metall oder vergleichbar, zusätzlich Fenster zum Garten;

Abmessungen Garage: ca. 6,60 m x 4,10 m;
zzgl. ca. 6,12 m x 1,10 m

Außenanlagen:

straßenseitige Einfriedung aus Metall, elektrisches Schiebtor an der Pkw-Zufahrt, sonst auch Heckenbewuchs oder ortsübliche Einfriedungen;

ältere, massive Ausführung der Wegebefestigung (Granitpflaster, Betonplatten, Betonierung), teils mit Reparaturrückstau;

ortsübliche Begrünung und Bepflanzungen, teils auch Bewuchs / Bäume aus anderen Regionen

Zusammenstellung vorhandenes Maß der baulichen Nutzung

lichte Raumhöhen gem. Aufmaß vor Ort / Bauakte:

KG:	ca.	2,45 m
EG:	ca.	3,37 m
1. OG:	ca.	2,98 m
DG:	ca.	2,82 m

Nachstehende Angaben zur Brutto-Grundfläche (BGF), zur Geschossfläche (GF), zur wertrelevanten Geschossfläche (wertGF) sowie zur Wohnfläche (WF) wurden überschlägig ermittelt aus den Unterlagen, die aus der Bauakte hervorgehen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach der DIN 277 - 1:2005-02, zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 95 / 2010), d. h. ausschließlich nicht überdeckter Bereiche und Balkonen, auch wenn sie überdeckt sind.

Die Geschossfläche gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die wertrelevante Geschossfläche (wertGF) beinhaltet gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin bei Einfamilienhäusern alle Vollgeschosse sowie zusätzlich wertrelevante Flächen in ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen und in ausgebauten Kellergeschossen. Die wertGF wird nachfolgend mit dem durchschnittlichen Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrel. GF mit 81/100 angesetzt, somit Faktor rd. 1,23.¹³ Die Wohnfläche wird den Unterlagen aus den Grundrissen entnommen.

¹³ Immobilienmarktbericht 2022/23 des Gutachterausschusses Berlin, Seiten 15, 49

Die ImmoWertV 2021 führt in ihrer “Anlage 4 Normalherstellungskosten 2010” unter “2. Brutto-Grundfläche” aus:

“(1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden;

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. [...]”

Abmes- sung a	Abmes- sung b	Anrech- nung	Fläche in m ²	BGF in m ²	Wohn-/ Nutzfläche in m ² *
KG					
14,650	15,650	1,00	229,27		
1,750	0,140	1,00	0,25		
5,850	1,100	1,00	6,44		
6,980	1,240	1,00	8,66		
4,600	0,580	1,00	2,67		
3,600	1,000	1,00	3,60		
				250,88	124,80
EG					
14,650	15,65	1,00	229,27		
1,750	0,14	1,00	0,25		
5,850	1,10	1,00	6,44		
6,980	1,24	1,00	8,66		
4,600	0,58	1,00	2,67		
3,600	1,00	1,00	3,60		
				250,88	204,33
1. OG					
14,650	15,650	1,00	229,27		
1,750	0,140	1,00	0,25		
6,980	1,240	1,00	8,66		
				238,17	179,53

Abmes- sung a	Abmes- sung b	Anrech- nung	Fläche in m ²	BGF in m ²	Wohn-/ Nutzfläche in m ² *
DG					
14,650	15,65	1,00	229,27		
6,980	1,24	1,00	8,66		
				237,93	174,03
Brutto-Grundfläche BGF:				977,85	
Wohn-/Nutzfläche (Wfl):					682,69
wertrelevante Geschossfläche wertGF, Wfl x 1,23, rd.:					839,71

Tab. 3 BGF / GF / wertGF

* Anhand der Angaben aus Bauakte und Grundrissen, ohne reine Kellerflächen (Dunkelräume, Technikräume)

Zusammenstellung:

Grundfläche (GR) EG, ca. in m ²	251,00
Brutto-Grundfläche (BGF), ca. in m ²	978,00
Geschossfläche (GF), ca. in m ² (EG und 1. OG)	489,00
wertrelevante Geschossfläche (wertGF), ca. in m ²	840,00
Wohn-/Nutzfläche (KG bis DG), ca. in m ²	683,00
Wohnfläche (EG und 1. OG), ca. in m ²	384,00
Grundstücksfläche, in m ²	1.170,00
Geschossflächenzahl (GFZ = GF/Grundstücksfläche), ca.	0,4

Tab. 4

Anmerkung:

Die Beschreibung der Liegenschaft basiert auf den besichtigten Örtlichkeiten bzw. den anliegenden Grundrissplänen. Vorgenommene Raumteilungen oder Änderungen bleiben vorbehalten. Die Richtigkeit der Angabe wird unterstellt. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächen-nachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.

INNERER AUSBAU DER WOHNUNG

Lage:

Kellergeschoss (auch tagesbelichtetes Souterrain),
Erdgeschoss (Hochparterre),
1. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Art der Räume:

Kellergeschoss:

Erschließung über angewendelte Holztreppe vom EG

aus, zusätzlich separater Zugang direkt in den Keller an der nördlichen und südlichen Gebäudeseite;

Kellerräume inkl. Heizung, Hobbyraum, teils auch Dunkelräume, siehe Grundrissplan (Änderungen vorbehalten);

Einliegerwohnung bzw. Hobbyräume, diese sind tagesbelichtet, zwei Wohnräume, offene Einbauküche, Vollbad, Flur, Waschmaschinenraum; Zugang in den Garten (Südseite);

siehe Grundrissplan (Änderungen vorbehalten);

im Kellerflurbereich / Sockelzone Putzausblühungen (Feuchte), siehe Punkt 5.3.4.;

Nutzfläche Keller lt. Grundriss:	69,95 m ²
Wohn-/Nutzfläche Keller lt. Grundriss:	124,80 m ²

Erdgeschoss (Hochparterre):

Eingang/Treppenhaus mit Flur;

Diele/Entré, fünf Wohnräume, offene Küche (ohne Einbauten), Diele, Absteller, Duschbad, Wannenbad,

kleine Terrasse mit Zugang in den Garten;

siehe Grundrissplan (Änderungen vorbehalten);

Wohnfläche lt. Grundriss:	204,33 m ²
---------------------------	-----------------------

1. Obergeschoss:

Treppenhaus mit Flur;

Diele, vier Wohnräume, offene Einbauküche, zwei Balkone, zwei Absteller, WC, Vollbad, Duschbad, Diele,

siehe Grundrissplan (Änderungen vorbehalten);

Wohnfläche lt. Grundriss:	179,53 m ²
---------------------------	-----------------------

Dachgeschoss:

Treppenhaus mit Flur;

Diele, vier Wohnräume, Hobbyraum, Einbauküche, Vollbad, Duschbad, Diele,

siehe Grundrissplan (Änderungen vorbehalten);

Wohnfläche lt. Grundriss:	174,03 m ²
---------------------------	-----------------------

Die Wohn-/Nutzflächen können aufgrund der nachträglich vorgenommenen Grundrissänderungen von den o.a. Angaben (geringfügig) abweichen. Zudem wurden vom Unterzeichneten überschlägige Korrekturen vorgenommen im Bereich der Treppenhäuser.

Summe
Wohn-/Nutzfläche
Keller - DG:
(ohne Nutzfläche Keller)

ca.: **683,00 m²**

Treppen:

außen:

5-stufige Außentreppe zum Hauseingang (Nordseite);
Holzkassetentür in schwerer Ausführung;
4-stufige Massivtreppe zum Keller;

innen:

repräsentative, gewendelte Holztreppe vom EG bis DG
kleine Holztreppe vom EG zum KG

Grundriss:

grundsätzlich bauzeitgemäß-funktionell, eine Querlüftung ist möglich, nachträgliche Grundrissänderungen primär zur Anpassung an moderne Wohnverhältnisse (siehe Grundrisse im Anhang)

- siehe Grundrissplan im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

die Fenster sind ausreichend dimensioniert;

die Hauptausrichtung der Räume ist straßenseitig nach Osten und gartenseitig nach Westen und Süden

insgesamt ist eine gute Belichtung und Besonnung gegeben

Aussicht:

gut, primär Blick in den grünen Garten

WOHNRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, nach Grundriss
Fußboden:	Dielen, Laminat, Parkett o.ä.,
Wände:	Anstriche, Tapezierung
Decken:	Anstriche, auch abgehangene Decken, Beleuchtungssysteme, Entré Kappendecke mit Stuck, im EG auch repräsentative Holzkassettendecke mit Randstukkaturen
Fenster:	Kastendoppelfenster, im KG auch Isolierverglasung, teils auch elektrische Rollläden, Vergitterungen Bereich KG, Bleiverglasungen Bereich Treppenhaus
Türen:	Holzzargen, Plattentüren, Füllungstüren, auch Glastüren
Besonderheiten:	insbesondere im 1. OG Einbauschränke
Beurteilung/Qualität:	in der Gesamtschau gut

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	gemäß Grundriss und Beschreibung zuvor
Fußboden:	Fliesen, modern-individuell
Wände:	Fliesen, modern-individuell
Decken:	Anstriche
Fenster:	überwiegend Kastendoppelfenster, Isolierverglasung innenliegende Nassräume zwangsbelüftet
Türen:	Holzzargen, Plattentüren/Füllungstüren
Sanitärobjekte:	hochwertige Objekte und Armaturen
Beurteilung/Qualität:	saniert und modernisiert, lt. Auskunft überwiegend um das Jahr 2006, im DG 2017

KÜCHE

Raumgliederung:	zumeist Wohnküchen, gemäß Grundrissplänen
Fußboden:	Fliesen oder Parkett/Laminat
Wände:	Anstriche/Verkleidungen
Decken:	Anstriche
Fenster:	wie Wohnräume
Türen:	zumeist ohne
Objekte:	moderne Einbauküchen mit Mobiliar und elektrischen Geräten, im EG ohne Einbauten
Beurteilung/Qualität:	saniert und modernisiert, lt. Auskunft überwiegend um das Jahr 2006, im DG 2017

INSTALLATIONEN

Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik lt. Auskunft vor Ort 2019, in den Räumen Plattenheizkörper und Stahlradiatoren o.ä., Röhrenradiatoren, dekorative Handtuchheizkörper in den Bädern; Leitungen auf und unter Putz, teils auch
----------	---

	Heizkörperverkleidungen, punktuell Reparaturrückstau an Heizkörpern; Kamin
Warmwasser:	zentral über Heizung
Strom:	Stand der Technik, saniert um 2006
Kaltwasseruhr:	vorhanden
Alarmanlage:	vorhanden
Bus-System:	vorhanden, ohne DG
Besonderheiten:	-

ENERGIEAUSWEIS

nicht vorhanden

BEURTEILUNG/QUALITÄT

Ca. 1930/2006/2016 erbautes, großes Einfamilienhaus mit Keller in solider Mauerwerksbauweise mit villenartigem, bauzeittypisch-repräsentativem Erscheinungsbild sowie sanierter Ausstattung in einem grundsätzlich durchschnittlichen bis guten Zustand.

Reparaturanstau

Es besteht zum WST u.a. folgender bewertungsrelevanter Reparaturanstau:

- siehe Punkt 5.3.3 im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung bei Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Sachwert

5. 1. Einleitung

Der Sachwert des Grundstücks wird aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks umfasst

- den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen
- den vorläufigen Sachwert der baulichen Nebenanlagen und sonstigen Außenanlagen
- den Bodenwert.

Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen wird von dessen Normalherstellungskosten am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ausgegangen. Nachfolgend werden hierzu die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu Grunde gelegt.

Als Bezugsgrundlage für die Ermittlung von Herstellungswerten der baulichen Anlage dient die im Rahmen der Baubeschreibung ermittelte Brutto-Grundfläche (BGF) nach der DIN 277 – 1: 2005-02.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird durch Sachwertfaktoren erfasst, die gemäß Modell vom Gutachterausschuß ermittelt werden.

Aufgrund der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken gemäß Gutachterausschuss (GAA) sind ggf. zunächst Modellannahmen zu treffen, die erst durch nachfolgende Korrekturglieder wieder eigentliche Zustandsmerkmale berücksichtigen.

5. 2. Berechnungsgrundlagen

Zugrunde gelegt werden die zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Sachwertfaktoren 2022, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269 ff¹⁴. Im vorliegenden Fall wird herangezogen:

Wohnhaus

NHK 2010, Typ 1.11:

Gebäudetyp: freistehende Einfamilienhäuser,
unterkellert, Erdgeschoss, 1. OG, vollausgebautes DG

Standardstufe hier: 4

Bodenwert: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert BRW¹⁵,
1.100,00 €/m² x 1.170,00 m² = 1.287.000,00 €
rd. **1.287.000,00 €**

¹⁴ Die ausgewerteten Daten beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2022.

¹⁵ Gemäß Modellvorgabe ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 heranzuziehen, ohne GFZ-Anpassung:
Bodenrichtwert (BRW) in der Bodenrichtwertzone 1236 zum 01.01.2022: **1.100,00 €/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.

In den vergangenen Jahren war ein leicht-stetig fallendes Preisniveau bei den Bodenwerten festzustellen. Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage bei adäquater Ausnutzung:

per 01.01.2024: 1.000,00 €/m²
per 01.01.2023: 1.100,00 €/m²

Nachrichtlich:
per 01.01.2022: 1.100,00 €/m²

Vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 ist der Bodenrichtwert somit um ca. 10 % gesunken. Auf das hier zu bewertende Grundstück bezogen bedeutet das eine Reduzierung von:

$1.100 \text{ €/m}^2 - 1.000 \text{ €/m}^2 \times 1.170 \text{ m}^2 = \text{rd.} - 117.000 \text{ €}$.

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.

Standardstufe hier: 4

Zu den Standardstufen:

Gemäß ImmoWertV 2021¹⁶ bestehen für Ein- und Zweifamilienhäuser fünf Standardstufen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin verwendet in ihrem Modell die Standardstufe 4, unabhängig davon, ob die in der ImmoWertV 2021 genannten Merkmale zutreffen oder nicht. Die Modellannahmen sind jedoch bindend zu beachten. Auf eine Wiedergabe der einzelnen Merkmale der Standardstufen soll daher an dieser Stelle verzichtet werden.

Kostenkennwert

inkl. MwSt und Baunebenkosten

in Höhe von 17 % in €/m² je BGF: 1.005,00

Eine Korrektur für ein freistehendes Einfamilienhaus findet gemäß Vorgabe des GAA nicht statt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin verwendet in ihrem Modell nur "echte" Baujahre. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre bei linearer Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters.

Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre (Vorgabe GAA, Modellbetrachtung),

wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

bei Baujahren bis 1948 in Abhängigkeit

vom Bauzustand (Modell):

tatsächliches Baualter: 94 Jahre (1930 bis 2024)

Bauzustand: normal¹⁷

RND (Modell): 40 Jahre bei GND von 80 Jahren

fiktives Baualter (Modell): 40 Jahre

Die Wertminderung wegen Alters

beträgt dann

(Abschreibung linear)¹⁸: 50,00 %.

Ferner sind einzelne Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, wobei auf Interpolationen verzichtet wird:

Korrekturfaktor A (KoFa A)

für Länder:

Regionalfaktor

Berlin 1,00 (Vorgabe GAA)

¹⁶ Anlage 4 ImmoWertV 2021, zu 1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

¹⁷ normaler baulicher Zustand gemäß GAA: Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

¹⁸ Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Köln 2017, Seite 2085, Wertminderung (%) = 100 x fiktives Baualter (Modell) / übliche Gesamtnutzungsdauer GND

Baukostenindex, veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts

Stand 2. Quartal 2024
Basis 2021 = 100 %: 129,4 %

Umbasierung auf Basis 2015: Faktor 1,2704
129,4 * 1,2704 164,39

Anpassung lt. Modell:
Basis 2010 = 100 %: 182,50 %¹⁹

Außenanlagen

Bei der Auswertung sind vom Gutachterausschuss die Kaufpreise um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (z.B. Garagen, Schuppen), der besonderen Außenanlagen (z.B. Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen wie z.B. Tresoranlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (z.B. Straßenland, Wasserflächen), soweit diese bekannt sind, bereinigt worden.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist bewertungsrelevant eine massive Garage vorhanden.

Weitere Außenanlagen bleiben ohne eigenen Wertansatz oder / und sind in diesem Fall im Bodenwert enthalten.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird grundsätzlich durch Sachwertfaktoren erfasst, siehe nachfolgende Tabelle 7.

konjunkturelle Anpassung:

In die Ermittlung des Sachwertfaktors 2022 gingen nur Kauffälle bis zum 30. Juni 2022 ein (siehe Fußnote 14).

Des Weiteren wurde gemäß Modellvorgabe der Bodenrichtwert (BRW) zum 01. Januar 2022 in Höhe von 1.100,00 €/m² angesetzt. Zum 01. Januar 2024 ist der Bodenrichtwert auf 1.000,00 €/m² gefallen (siehe Fußnote 15).

Hinzuweisen ist ferner auf die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt (Entwicklung der Hypothekenzinsen) und der damit verbundenen Zurückhaltung am Immobilienmarkt. Die grundsätzlich positive konjunkturelle Entwicklung zwischen 2020 und 2022 erleidet hierdurch eine deutliche Dämpfung, die spätestens ab 2023 zu berücksichtigen ist.

¹⁹Gemäß Modellvorgabe ist der Preisindex 2015 = 100 auf das Jahr 2010 mit dem Faktor 1,110 umzubasieren: 164,39 (Preisindex II 2024, 2015 = 100) x 1,110 = 182,47 gerundet 182,50.

Grundsätzlich zeigt sich somit eine negativ-zurückhaltendes konjunkturelle Entwicklung bis zum hier anstehenden Bewertungsstichtag, so dass nachfolgend sachverständig geschätzt eine angemessene konjunkturelle Berücksichtigung von - 7,5 % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert anzusetzen ist, womit primär dem gefallenem Bodenrichtwert Rechnung getragen wird.

5. 3. 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:

5. 3. 1. Anpassung Standardstufe

Im Sachwertmodell ist hinsichtlich des Gebäudestandards die Standardstufe 4 anzusetzen. Gemäß ImmoWertV 2021 ist das Gebäude aufgrund seiner Merkmale und Beschaffenheit zum Bewertungsstichtag jedoch einer höheren Standardstufe zuzuordnen und es wird gemäß Anlage 4 - ImmoWertV 2021, Tabelle "1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser" der ImmoWertV2021 ein objektbezogener gewichteter Kostenkennwert in Höhe von ca. 1.056,10 €/m² ermittelt, welcher über dem Wert der Standardstufe 4 liegt.²⁰ Die Wertdifferenz, die sich aufgrund eines eigentlich geringeren Kostenkennwertes ergibt, wird sachverständig in der folgenden Tabelle Nr. 5 mit einer Höhe von rd. 46.000,00 € berechnet, welche anschließend in Tabelle Nr. 7 als werterhöhend angesetzt wird.

²⁰ Wichtung des Kostenkennwertes mithilfe einer EDV-gesteuerten Exceltabelle, siehe Anhang

Kostendifferenz der Standardstufen				
<i>Ausgangsdaten</i>				
	BGF	KoFa A für Berlin	BNK	NHK 2010
Wohnhaus Typ 1.11	978,00	1,00	1,00	
Kosten 2010 in €/m ² BGF Standardstufe 4	1.005,00			
Kosten 2010 in €/m ² BGF Standardstufe Gebäude	1.056,10			
Kosten 2010 in €/m ² BGF Differenz	51,10			
Kostendifferenz 2010				49.975,80
Indexierung auf Wertverhältnisse II/2024			1,8250	
Kostendifferenz 2024				91.205,83
abzgl. Alterswertminderung in %			50,00	
Kostendifferenz				45.602,92
				rd. 46.000,00

Tab. 5 Kostendifferenz

5. 3. 2. Einbauküchen

Die (hochwertigen) Einbauküchen werden zusätzlich mit einem Zeitwert pauschal geschätzt in Höhe von rd.

+100.000,00 €

werterhöhend in Ansatz gebracht.

5. 3. 3. bauliche Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall wird die Garage mit einem Zeitwert²¹ in Höhe von rd.

+30.000,00 €

in Ansatz gebracht.

5. 3. 4. weitere Besonderheiten

Beim Ortstermin zeigte sich in einem Kellerraum im Bereich des Flures augenscheinlich ein Feuchtigkeitsbereich (bzw. ehemaliger Feuchtigkeitsbereich/getrockneter ehemaliger Feuchtigkeitsbereich).

Hierzu wurden Feuchtigkeitsmessungen durchgeführt:

Als Meßgerät diente die "Gann Hydromette B 100".

²¹ in Anlehnung an das Preisniveau von verkauften Garagen, in: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht 2022/2023, S. 74

Bei diesem Gerät handelt es sich um einen Feuchtigkeits-Indikator, der zur Feststellung von Aufweichungen und der Feuchteverteilung in Baustoffen wie z. B. Mauerwerk, Beton, Estrich, Holz, Isolierstoffen etc. dient.

Die Messung beruht auf dem Prinzip des kapazitiven elektrischen Feldes. Die Veränderung des elektrischen Feldes durch Material und Feuchte wird digital angezeigt (0 - 199 Digits).

Die Messung ist hierbei eine relative Messung, d. h. es wird der Unterschied zwischen dem trockenen und dem feuchten Baustoff angezeigt.

Zur Orientierung dienen die in Tabelle 6 angegebenen Richtwerte:

Material	Digits
Holz trocken	25 - 40
Holz feucht	80 - 140
Wohnraum-Mauerwerk, trocken	25 - 40
Wohnraum-Mauerwerk, feucht	100 - 150
Kellerraum-Mauerwerk, trocken	60 - 80
Kellerraum-Mauerwerk, feucht	100 - 150

Tab. 6, Feuchtigkeitsmesswerte

Messung Bereiche mit Feuchtigkeitsflecken:

Bandbreite:

Keller, ca. 102 digits -113 digits

Auswertung:

Die Bereiche mit sichtbaren Feuchtigkeitserscheinungen erstrecken sich entlang der östlichen Gebäudelängsseite im Bereich des Kellergeschosses sind somit als (leicht) feucht zu bezeichnen. Es handelt sich an dieser Stelle um eine Innenwand. Ein Trocknungssystem (Aquapol System) ist im Haus installiert. Ein Sicherheitsabschlag in Höhe von

- 10.000,00 €

ist vorzunehmen.

Der Betrachtung des Baujahres liegt ansonsten modellkonform eine Alterswertminderung zu Grunde, die die oben beschriebene Abweichungen des Bewertungsobjekts vom Ursprungszustand ebenfalls mit einschließt und somit ohne weiteren Wertansatz bleibt.

Summe Punkt 5.3.2 - 5.3.4. BoG somit: + 120.000,00 €

sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die über das baualterstypische Maß hinausgehen (u.a. weitere geringe Verschleißerscheinungen, Verunreinigungen) werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND bereits berücksichtigt worden ist.

Die Summe des Wertes der baulichen Anlage, des Bodenwertes und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt dann den Sachwert des Grundstückes.

5. 4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung nach der NHK 2010				
<i>Ausgangsdaten</i>				
	BGF	KoFa A für Berlin	BNK	NHK 2010
Wohnhaus Typ 1.11	978,00	1,00	1,00	
Kosten 2010 in €/m ² BGF	1.005,00			
Summe				982.890,00
Indexierung auf Wertverhältnisse II/2024			1,8250	
Gebäudesachwert 2024 (nach Modell)				1.793.774,25
<i>Gebäudesachwert 2024 entspricht bei der nebenstehenden wertGF in m² folgendem Wert in €/m²</i>	<i>840,00</i>	<i>2.135,45</i>		
abzgl. Alterswertminderung in %			50,00	
alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlage				896.887,13
zzgl. objektspezifisch angepasstem Bodenrichtwert				1.287.000,00
vorläufiger Sachwert (Verfahrenswert) des Bewertungsobjektes				2.183.887,13
subsidiäre Marktanpassung: Sachwertfaktor nach GAA				
Sachwertfaktor für Wilmersdorf Sachwert i.H.v. hier für max 2,1 Mio € 0,76	Abschläge: Bj 1920-1948 - 0,18	Zuschläge: gute Wohnlage: +0,053; Westteil:+0,082	Summe Sachwertanpassungsfaktor:	0,715
vorläufiger Sachwert/ Verfahrenswert des Bewertungsobjektes nach Marktanpassung GAA				1.561.479,29
				rd. 1.561.000,00
konjunkturelle Anpassung	hier primär zur Anpassung Änderung BRW, siehe Fußnote 15		-7,50	-117.075,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert / Verfahrenswert				1.443.925,00
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV):				
bauliche Ausnutzung und Microlage, Abschlag in %			0,00	0,00
höherer Gebäudestandard als nach Modellvorgabe				46.000,00
Summe BoG				120.000,00
Sachwert (Verfahrenswert) nach ImmoWertV 2021				1.609.925,00
				rd. 1.610.000,00
je m ² wertGF			840,00	1.916,67
je m ² Wohn-/Nutzfläche			683,00	2.357,25
je m ² BGF			978,00	1.646,22
je m ² Grundstück Gr			1.170,00	1.376,07

Tab. 7 Sachwertermittlung

6. Vergleichswert

6. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin weist im stichtagsbezogenen Immobilienmarktbericht (veröffentlicht im Juli 2023, hier aber nach ImmoWertV maßgeblich) über den Berliner Grundstücksmarkt 2022/23 für Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern für das Jahr 2022 folgende Durchschnittswerte aus:

Einfamilienhäuser, hier freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
gute und sehr gute Wohnlage, mittleres Preisniveau 2022, Baujahre 1920 bis 1948

Bandbreite	Grundstücksfläche in m ²	wertrelevante Geschossfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² wertGF
Max	1.072,00	280,00	8.966,00
Min	440,00	99,00	3.251,00
Durchschnitt	762,00	190,00	5.797,00
zum Vergleich: Bewertungsobjekt			
	1.170,00	840,00	
Vergleichspreis in Bezug auf das mittlere Preisniveau für das Bewertungsobjekt:			
Max			7.531.440,00
Min			2.730.840,00
Durchschnitt			4.869.480,00

Tab. 8 Gutachterausschuss

Typische Kaufpreisspannen für EFH:

Baujahre vor 1949: 530.000 bis 1.150.000 €

weitere Plausibilisierung:

Für die **Ortslage des Bezirks Wilmersdorf** ergibt sich das Jahr 2022 folgendes durchschnittliches Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Bandbreite	Wohnfläche in m ² , ca.	Kaufpreis in €/m ² Wfl
Max		16.550,00
Min		2.132,00
Durchschnitt		9.581,00
zum Vergleich: Bewertungsobjekt		
	683,00	
Vergleichspreis in Bezug auf das mittlere Preisniveau für das Bewertungsobjekt:		
Max		11.303.650,00
Min		1.456.156,00
Durchschnitt		6.543.823,00

Tab. 9

Objektbezogen und zustandsbedingt sowie unter Beachtung der Objektgröße ist im vorliegenden Fall die durchschnittliche Bandbreite maßgeblich. Konjunkturelle Marktveränderungen sind jedoch zu beachten, siehe nachfolgende Ausführungen.

Weitere stichtagsbezogene Aussagen des Gutachterausschusses:

Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024:

- weiterhin Preisrückgänge von -3 bis - 22 % über alle Teilmärkte gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt
- Preisrückgang bei EFH: - 13 %
- bei EFH im Neubau (Baujahre ab 2021) ist nunmehr wieder ein Preisanstieg zu verzeichnen (+ 23 %)

Fazit: Ein genereller Aufwärtstrend ist noch nicht auf dem Berliner Immobilienmarkt zu erkennen.

Eine stichtagsbezogene, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab folgende Ergebnisse:

6. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2023 bis 09.07.2024
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf
BRW:	500 - 2.000 €/m ²
stadträumliche Wohnlage:	gut (7)
Grundstücksfläche:	800 : 1.700 m ²
preisbestimmende Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus, Dreifamilienhaus, Villa/Landhaus
Keller:	unterkellert
baulicher Zustand Zs:	normal (2), gut (1)
Gebäudestellung:	freistehend (7)
BGF:	> 250 m ²
typische GFZ:	0,4 - 0,6
Baujahr:	1920 - 1949

Auswertung:

Fallzahl:	12
Auswahl:	12

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

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	Baujahr	Nebenanlagen in €	Inventar in €	Kaufpreis in €	bereinigter Kaufpreis in € *
1	Tillmannsweg	04.01.2023	1937			1.200.000	1.200.000
2	Johannisberger Straße	13.01.2023	1927			2.100.000	2.100.000
3	Bergengruenstraße	03.03.2023	1939	3.400	10.000	2.387.500	2.374.100
4	Elvirasteig	09.03.2023	1940			4.100.000	4.100.000
5	Kirchblick	13.03.2023	1923		82.000	4.300.000	4.218.000
6	Am Großen Wannsee	31.03.2023	1936		28.000	1.525.000	1.497.000
7	Krottnaurerstraße	19.05.2023	1935	5.000	15.000	1.850.000	1.830.000
8	Schützallee	31.05.2023	1928			2.560.000	2.560.000
9	Schädestraße	30.06.2023	1935	3.200		1.400.000	1.396.800
10	Weddigenweg	06.07.2023	1936	6.800		1.600.000	1.593.200
11	Nickisch-Rosenegk-Straße	26.09.2023	1938	3.700		1.830.000	1.826.300
12	Kranzallee	12.12.2023	1949			2.100.000	2.100.000

Tab. 10

6.2.1. 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:

Nr. 3, 5, 6, 7, 9,
10, 11:

Im jeweiligen Kaufpreis sind Nebenanlagen und/oder diverses Inventar enthalten. Die Kaufpreise werden um die in der Kaufpreissammlung angegebenen Beträge bereinigt.

Es verbleiben folgende Kauffälle:

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	BRW	typ. GFZ	Zs	Grundstücksgröße in m ^{2*}	BGF in m ²	bereinigter Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m ² BGF
1	Tillmannsweg	04.01.2023	1.200	0,4	2	883	375	1.200.000,00	3.200,00
2	Johannisberger Straße	13.01.2023	1.100	0,4	2	1.059	480	2.100.000,00	4.375,00
3	Bergengruenstraße	03.03.2023	1.800	0,4	2	1.233	752	2.374.100,00	3.157,05
4	Elvirasteig	09.03.2023	1.800	0,4	1	1.691	443	4.100.000,00	9.255,08
5	Kirchblick	13.03.2023	1.800	0,4	1	917	639	4.218.000,00	6.600,94
6	Am Großen Wannsee	31.03.2023	1.500	0,4	2	898	319	1.497.000,00	4.692,79
7	Krottnaurerstraße	19.05.2023	1.700	0,4	2	881	432	1.830.000,00	4.236,11
8	Schützallee	31.05.2023	1.600	0,4	1	830	414	2.560.000,00	6.183,57
9	Schädestraße	30.06.2023	1.200	0,6	2	888	455	1.396.800,00	3.069,89
10	Weddigenweg	06.07.2023	1.400	0,6	2	986	386	1.593.200,00	4.127,46
11	Nickisch-Rosenegk-Straße	26.09.2023	1.700	0,4	2	815	394	1.826.300,00	4.635,28
12	Kranzallee	12.12.2023	1.900	0,4	2	1.014	390	2.100.000,00	5.384,62
Max.							752	4.218.000,00	9.255,08
Min.							319	1.200.000,00	3.069,89
Mittel							457	2.232.950,00	4.909,82

Tab. 11

* ohne Nebenflächen

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

- bauzeittypische freistehende Ein-, Zwei- und teils Dreifamilienhäuser im guten und normalen baulichen Zustand, hier nach erfolgter Außenbesichtigung
- alle Objekte sind voll unterkellert
- alle Objekte mit Sammelheizung

6.2.2. 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. Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 11: 12 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum - alle aus dem Jahr 2023 - gemäß Tabelle 11 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

stadträumliche Wohnlage - SW - und Höhe BRW und Imagewert

Da ausschließlich gute Wohnlagen in den nachgefragten Lagen im Charlottenburg-Wilmersdorf und dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 3, 4, 5, 7, 11 und 12 zeichnen sich jedoch durch einen merklich höheren BRW und Imagewert aus, so dass hier ein Abschlag in Höhe von -10 % vorgenommen wird. Bei den lfd. Nr. 6, 8 und 10 liegt auch ein höherer BRW und Imagewert vor, jedoch geringer als bei den zuvor genannten, so dass hier ein Abschlag in Höhe von -5 % vorgenommen wird.

Lärmimmissionen -Lä -

Der Vergleichsfall Nr. 1 liegt an einer vielbefahrenen Straße/Schienentrasse und weisen dementsprechend eine hohe Lärmbelastung auf (bis 65 db(A)). Auch bei dem Fall Nr. 7 liegt Lärm vor, hier durch einen Sportplatz. Somit wird auf diese Vergleichsfälle ein Anpassungszuschlag in Höhe von + 10 % angesetzt.

baulicher Zustand - Zs -

Die Kauffälle Nr. 4, 5 und 8 weisen - im Gegensatz zum Bewertungsobjekt mit "normal" nach Außenbesichtigung - einen guten baulichen Zustand auf. Es erfolgt ein sachverständiger Anpassungsabschlag in Höhe von - 10 %.

Gebäudeart

Bei allen verbliebenen Objekten handelt es sich um freistehende Ein-, Zwei- bzw. Dreifamilienhäuser. Eine Anpassung kann entfallen.

Gebäudegröße

Es ist zu erkennen, dass sämtliche Vergleichsobjekte hinsichtlich der BGF stark von dem Bewertungsobjekt abweichen. Die Vergleichsobjekte weisen eine BGF von 319 m² bis maximal 752 m², im Mittel 457 m² auf, das Bewertungsobjekte weist dagegen aufgrund seiner individuellen Bauart eine BGF von 978 m² auf und ist damit größer als die vergleichbaren Gebäude. Da jedoch im Bewertungsobjekt bautechnisch auch eine Aufteilung und Nutzung als Zwei- oder Dreifamilienwohnhaus erfolgen könnte, wird hier auf eine Anpassung verzichtet. Auf die Notwendigkeit einer baurechtlichen Befreiung (Erhöhung der GFZ) soll hier nochmals informativ hingewiesen werden.

Ausstattung Sanitär - Sa -

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine hochwertige Sanitärausstattung.

Dagegen sind die Vergleichsobjekte - soweit anhand der Auswertungen nachvollziehbar - einfacher ausgestattet. Es wird für die Vergleichspreise daher ein Zuschlag in Höhe von + 10,0 % angesetzt.

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.

6. 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. Oder es findet

2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 1 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 / arithmetischen Mittel. Je größer der Wert, um so stärker ist die Streuung und folglich um so 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.

Adäquat zum Sachwertverfahren ist 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, siehe Punkt 5.3.

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

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ² BGF	Objektanpassungen in %		angepasster KP in €/m ² BGF
1	Tillmannsweg	3.200,00	Lä +10, Sa +10	20,00	3.840,00
2	Johannisberger Straße	4.375,00	Sa +10	10,00	4.812,50
3	Bergengruenstraße	3.157,05	SW - 10, Sa +10	0,00	3.157,05
4	Elvirasteig	9.255,08	SW - 10, Zs -10, Sa +10	-10,00	8.329,57
5	Kirchblick	6.600,94	SW - 10, Zs -10, Sa +10	-10,00	5.940,85
6	Am Großen Wannsee	4.692,79	SW - 5, Sa +10	5,00	4.927,43
7	Krottnaurerstraße	4.236,11	Lä +10, SW - 10, Sa +10	10,00	4.659,72
8	Schützallee	6.183,57	SW - 5, Zs -10, Sa +10	-5,00	5.874,39
9	Schädestraße	3.069,89	Sa +10	10,00	3.376,88
10	Weddigenweg	4.127,46	SW - 5, Sa +10	5,00	4.333,83
11	Nickisch-Rosenegk-Straße	4.635,28	SW - 10, Sa +10	0,00	4.635,28
12	Kranzallee	5.384,62	SW - 10, Sa +10	0,00	5.384,62
Auswertung					
Max.					8.329,57
Min.					3.157,05
Mittel		4.909,82			4.939,34
Standardabweichung S					1.380,03
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,28
2-fache S					2.760,06
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					7.699,40
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.179,28
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					6.421,15
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.457,54
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 12

Der Variationskoeffizient $V = 0,28$ zeigt an, dass der Mittelwert ein durchaus noch verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ² BGF	Objektanpassungen in %		angepasster KP in €/m ² BGF
1	Tillmannsweg	3.200,00	Lä +10, Sa +10	20,00	3.840,00
2	Johannisberger Straße	4.375,00	Sa +10	10,00	4.812,50
3	Bergengruenstraße	3.157,05	SW - 10, Sa +10	0,00	3.157,05
5	Kirchblick	6.600,94	SW - 10, Zs -10, Sa +10	-10,00	5.940,85
6	Am Großen Wannsee	4.692,79	SW - 5, Sa +10	5,00	4.927,43
7	Krottnaurerstraße	4.236,11	Lä +10, SW - 10, Sa +10	10,00	4.659,72
8	Schützallee	6.183,57	SW - 5, Zs -10, Sa +10	-5,00	5.874,39
9	Schädestraße	3.069,89	Sa +10	10,00	3.376,88
10	Weddigenweg	4.127,46	SW - 5, Sa +10	5,00	4.333,83
11	Nickisch-Rosenegk-Straße	4.635,28	SW - 10, Sa +10	0,00	4.635,28
12	Kranzallee	5.384,62	SW - 10, Sa +10	0,00	5.384,62
Auswertung					
Max.					5.940,85
Min.					3.157,05
Mittel		4.514,79			4.631,14
Standardabweichung S					917,10
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,20
2-fache S					1.834,20
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.465,34
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.796,94
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					6.020,48
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.241,80
Eliminierung Datensätze: -					
Spanne rd.:			3.157,00 bis 5.941,00 €/m²		
Mittelwert rd.:			4.631,00 €/m²		

Tab. 13

Der Variationskoeffizient $V = 0,20$ zeigt an, dass der Mittelwert ein akzeptables Ergebnis darstellt. Zur Vermeidung einer weiteren Marktverzerrung wird von einer weiteren Eliminierung abgesehen.

6. 2. 4. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 13 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.:

bei einem Mittelwert von **Min. rd. 3.157,00 €/m² und Max. 5.941,00 €/m²**
rd. 4.631,00 €/m²

für angemessen.

6. 2. 5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Punkt 5.3.

6. 2. 6. Vergleichswert

Der Unterzeichnete hält es im vorliegenden Fall für angemessen, den vorläufigen Vergleichswert am Mittelwert zu orientieren, siehe Punkt 6.2.4.

Der sich ergebende Vergleichswert beträgt rechnerisch dann somit:
(BGF rd. 978,00 m², siehe Tabelle 4 des Gutachtens):

BGF in m ²	Vergleichswert in €/m ²	Vergleichswert in €
978,00	4.631,00	4.529.118,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rd.		4.529.000,00
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV):		
aus Pkt.		120.000,00
Summe		4.649.000,00
Vergleichswert rd.		4.650.000,00
in €/m² BGF:	978,00	4.754,60
in €/m² wertGF:	840,00	5.535,71
in €/m² WF:	683,00	6.808,20
in €/m² Grundstücksgröße	1.170,00	3.974,36

Tab. 14

7. Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

Sachwert:	1.610.000,00 € (unzutreffend)
Vergleichswert:	4.650.000,00 €

Grundsätzlich ist dem Vergleichswertverfahren das höchste Gewicht beizumessen, da dieses Verfahren die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt allgemein und auch speziell auf dem Berliner Markt gut widerspiegelt. Im Rahmen der angewandten Vergleichswertermittlung konnten die Grundstücksmerkmale u.a. hinsichtlich der individuellen Bauart (u.a. Gebäudeart, Baujahr, Zustand) und Lage sowie die objektspezifischen Besonderheiten des Bewertungsobjektes (u.a. die Ausstattung) gut berücksichtigt werden.

Innerhalb der Sachwertermittlung wurden zunächst Modellvorgaben angesetzt, weshalb im Anschluss marktübliche Korrekturen durchgeführt sowie objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjektes berücksichtigt wurden. Allerdings sind die Modellannahmen und Marktdaten zur Berechnung des Sachwertes sehr grob strukturiert und zwischenzeitlich auch deutlich veraltet, so dass eine weitere Marktanpassung im Einzelfall unumgänglich ist.

Wie unter Punkt 4. des Gutachtens (Geschosse) sowie unter Punkt 5.2.2. des Gutachtens (Gebäudegröße) vermerkt, liegt keine bauaufsichtliche Befreiung zur Nutzung des partiellen Kellergeschosses sowie des Dachgeschosses vor. Daher ist noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 5,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 4.650.000,00 € \cdot 5,0 % = rd. 4.420.000,00 € ergibt.

Somit schätzt der Unterzeichnete im Sinne des § 194 BauGB für das Grundstück

Johannisberger Straße 26 in 14197 Berlin-Wilmersdorf

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09. Juli 2024 einen Verkehrswert/Marktwert in Höhe von:

4.420.000,00 €

(i. W.: - viermillionenvierhundertzwanzigtausend EURO -)

Dieser Wert entspricht folgenden Einzelpreisen:

in €/m² BGF:	978,00	4.519,43
in €/m² wertGF:	840,00	5.261,90
in €/m² WF:	683,00	6.471,45
in €/m² Grundstücksgröße	1.170,00	3.777,78

Der Verkehrswert liegt damit auch im Bereich in den unter Punkt 6. dargestellten Preisspannen.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

8. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert/Marktwert bezieht sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus/Villa. Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

Von der Anforderung kostenpflichtiger schriftlicher Auskünfte beim zuständigen Bezirksamt bezüglich

- Bodenbelastungskataster und
- Erschließungsbeiträgen

wurde abgesehen.

Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche, Geschossfläche oder Grundstücksfläche ergeben, so ist der vorstehend genannte Verkehrswert bei *erheblicher* Abweichung zu modifizieren.

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, 30. Juli 2024
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

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

Literaturangaben:

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

Gebäudestandards für freistehende Einfamilienhäuser nach SW-R (NHK 2010) einschließlich Baunebenkosten von 17%									
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Σ	Wägungs- anteil	anteilige NHK gewichtet	
	1	2	3	4	5				
Außenwände		50%			50%	100%	0,23	228,28	€/m ² BGF
Dach			100%			100%	0,15	125,25	€/m ² BGF
Fenster und Außentüren			50%		50%	100%	0,11	115,23	€/m ² BGF
Innenwände und -türen			50%		50%	100%	0,11	115,23	€/m ² BGF
Deckenkonstruktion/Treppen					100%	100%	0,11	138,60	€/m ² BGF
Fußböden				100%		100%	0,05	50,25	€/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen					100%	100%	0,09	113,40	€/m ² BGF
Heizung			50%		50%	100%	0,09	94,28	€/m ² BGF
sonst. Techn. Ausstattung					100%	100%	0,06	75,60	€/m ² BGF
Typ: 1.11									
Kostenkennwerte Gebäudetyp:	655	725	835	1.005	1.260	Kostenkennwert:		1056,10	€/m ² BGF



Johannisberger Straße 26 in 14197 Berlin-Wilmersdorf
- straßenseitige Gebäudeansicht / Ostansicht -





- Ansicht West (oben) und Ansicht Nord und Süd (unten) -





- EG: Detail Haupttreppe und Entrée -
- unten : Wohnbereich -





- Detail: EG Wannen- und Duschbad -
- unten: KG Vollbad -



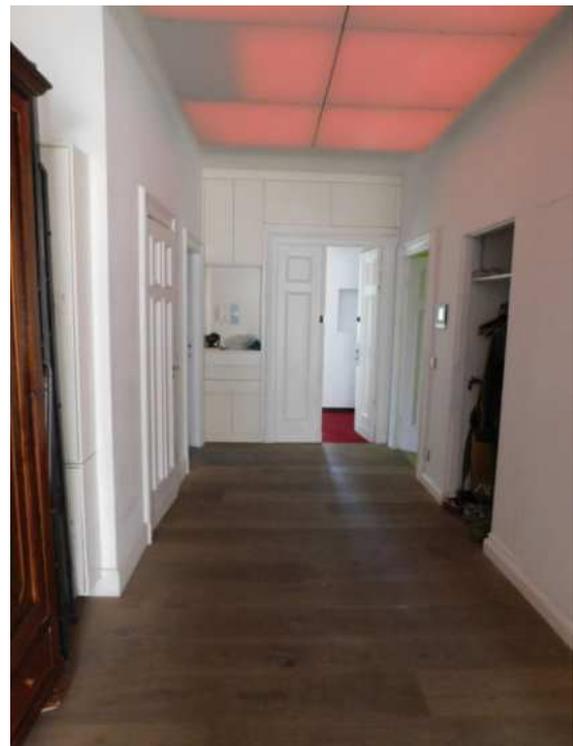


- KG: Küche und Zimmer -
- KG: Elektrik und Heizung -





- OG: Küche und Wohnen -
- OG: Balkon und Diele -



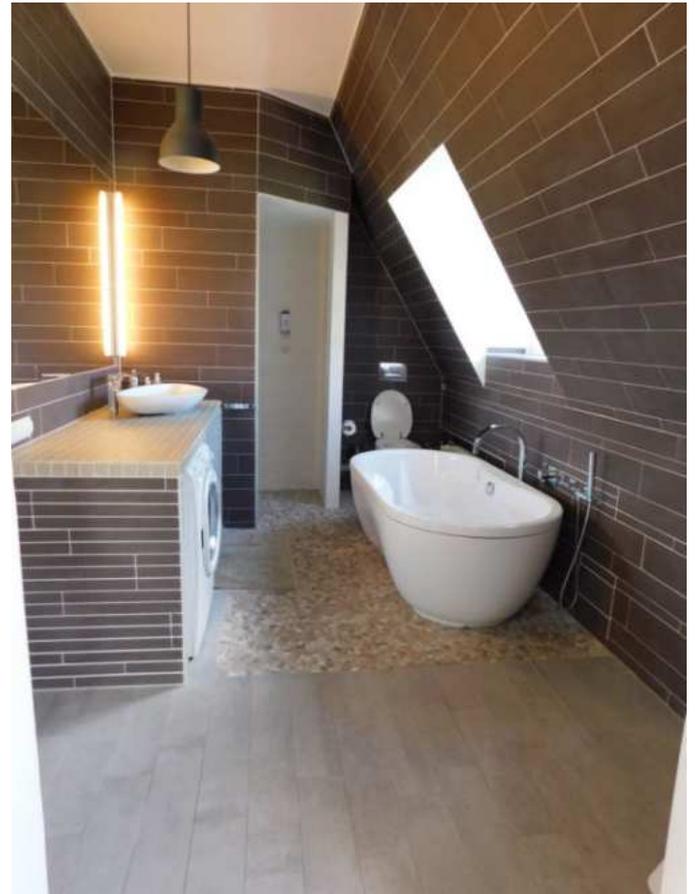


- OG: Sanitärbereiche -





- DG: Küche und Zimmer -



DG: Sanitärbereich -



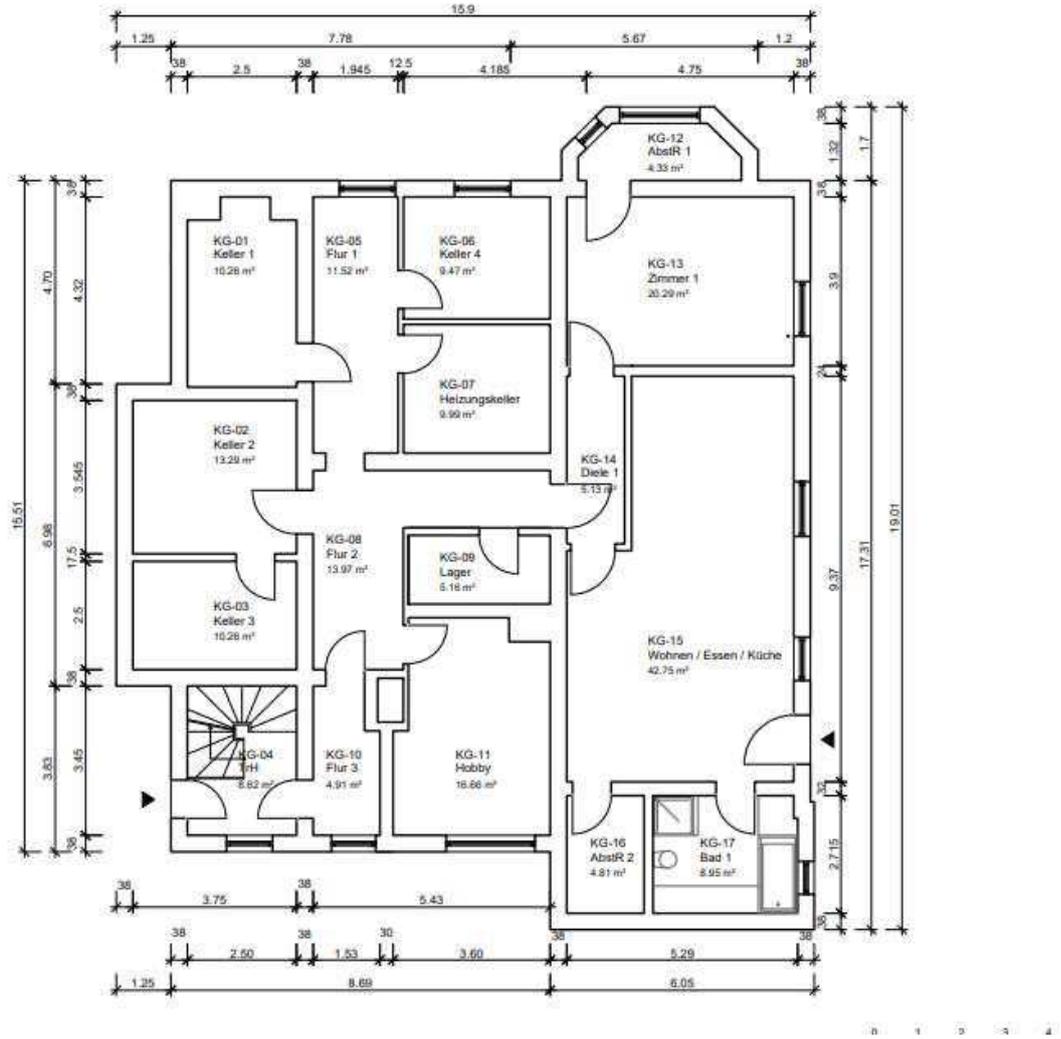
- Grundstückzufahrt und Garage -

- Zugang zum EG und Südseite Zugang Einliegerwohnung KG -

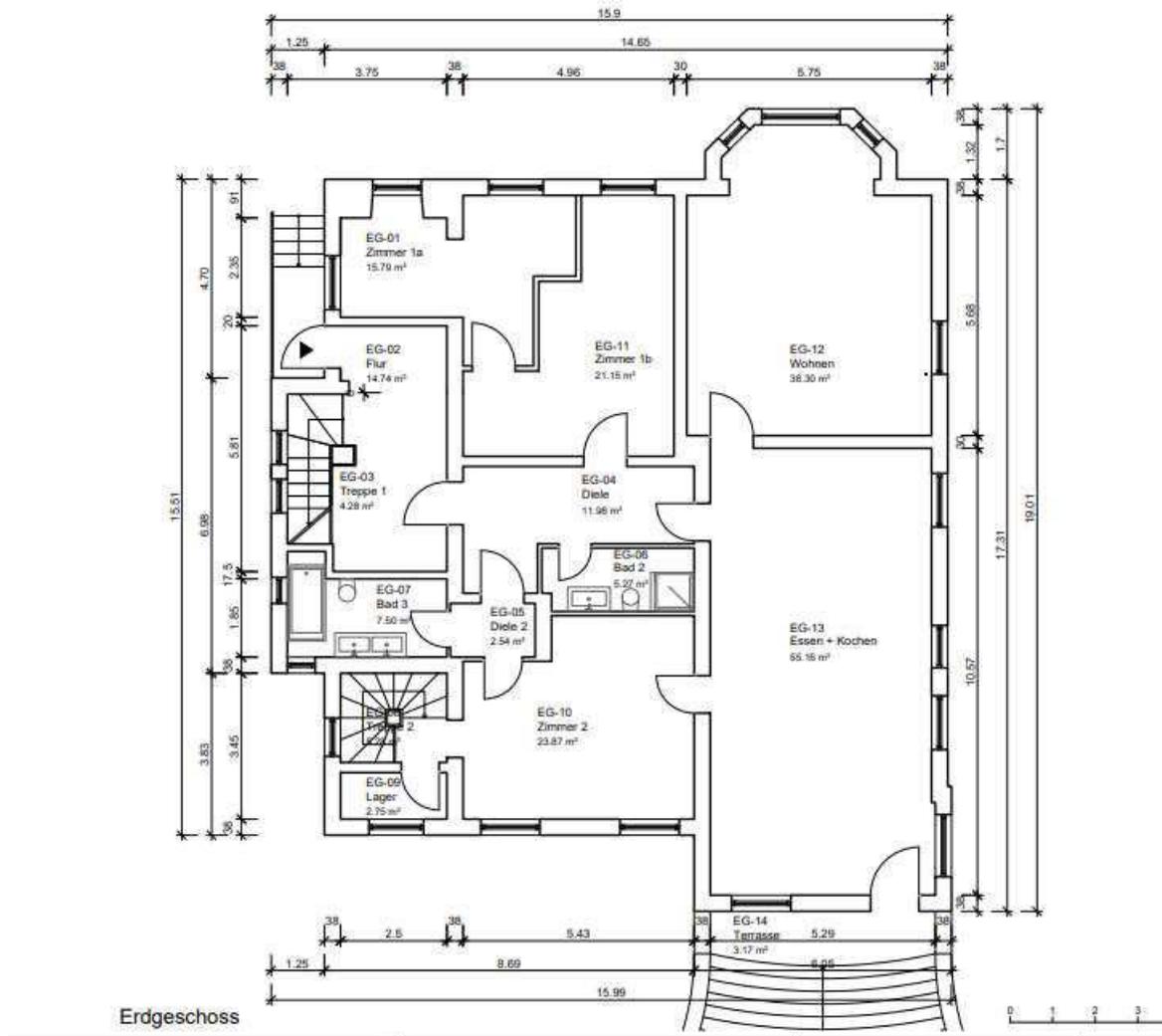


Nachfolgend

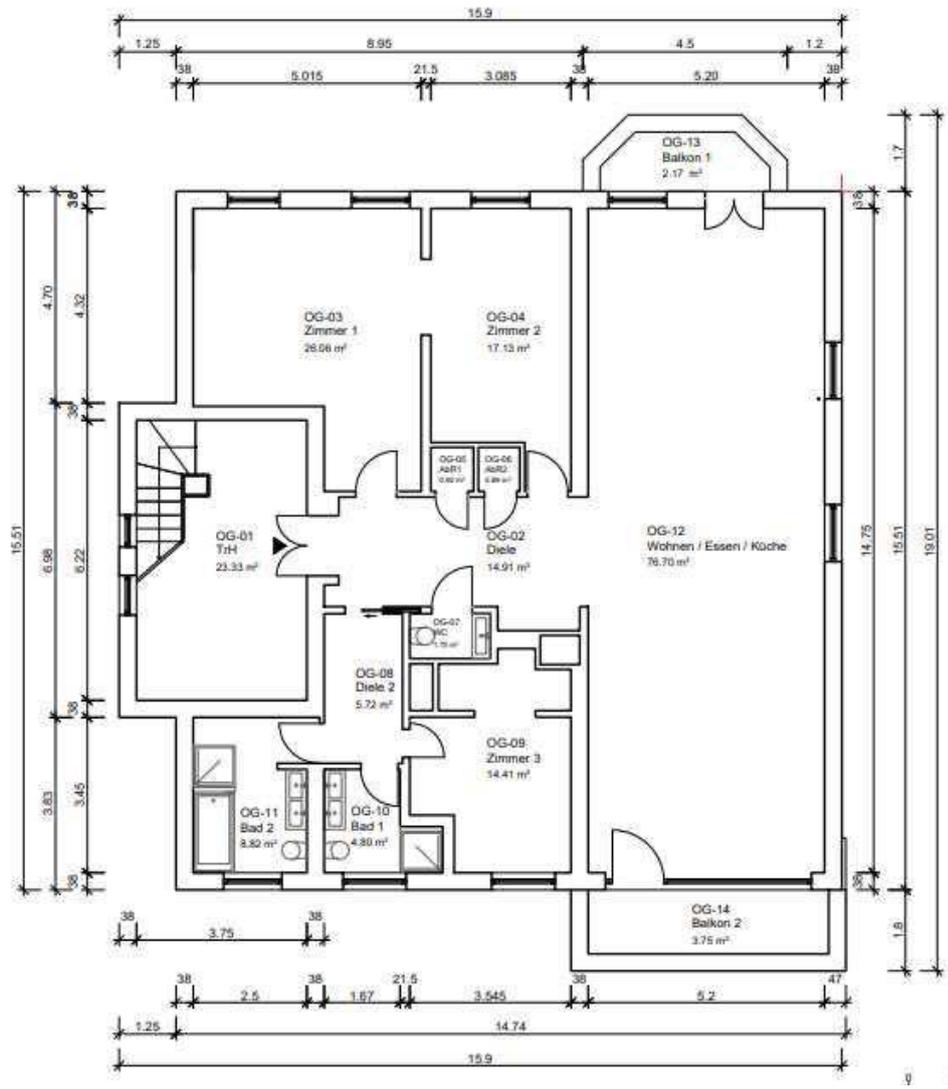
- Grundrisse und Schnitt sowie Flurkarte und Flächennachweis -
- Änderungen vorbehalten -



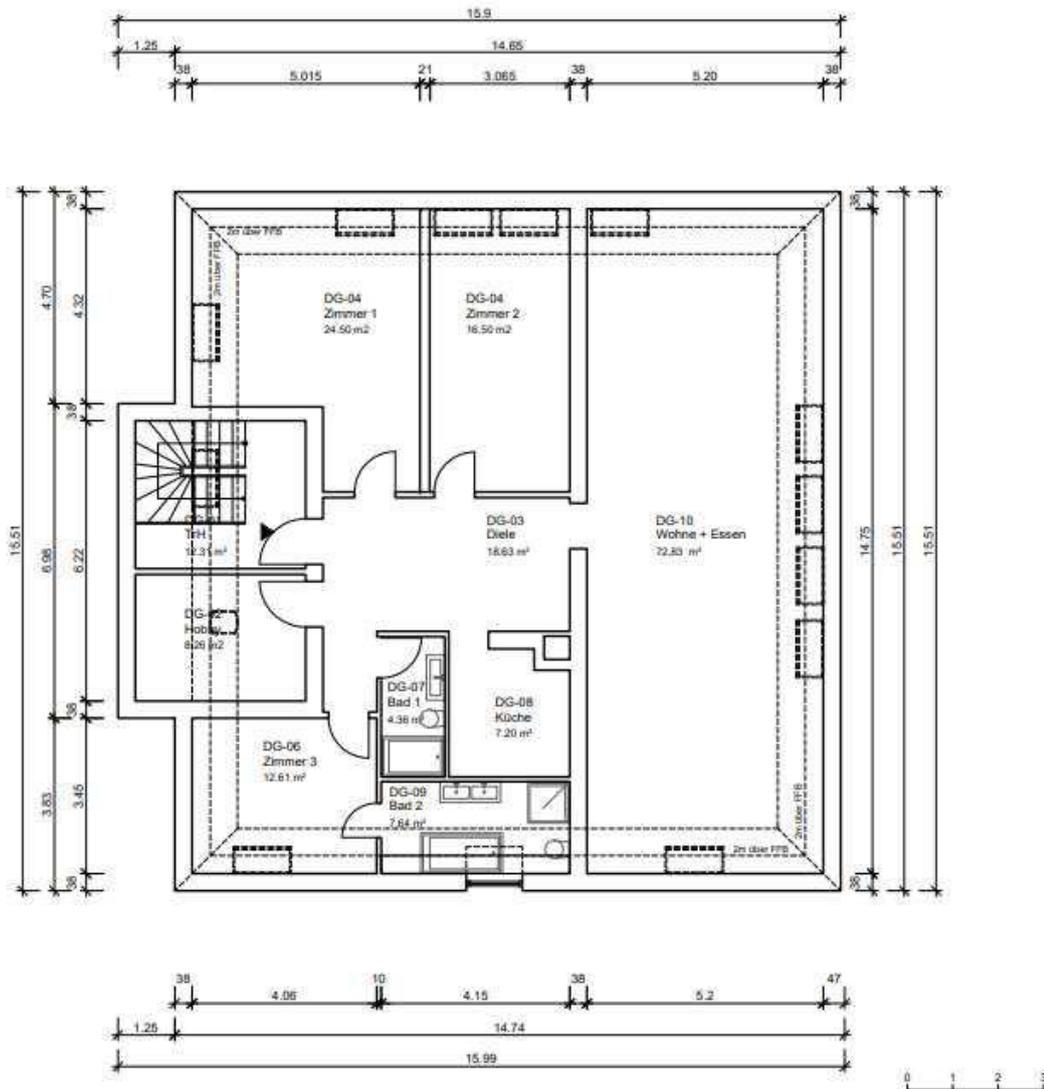
- Kellergeschoss -



- Erdgeschoss -



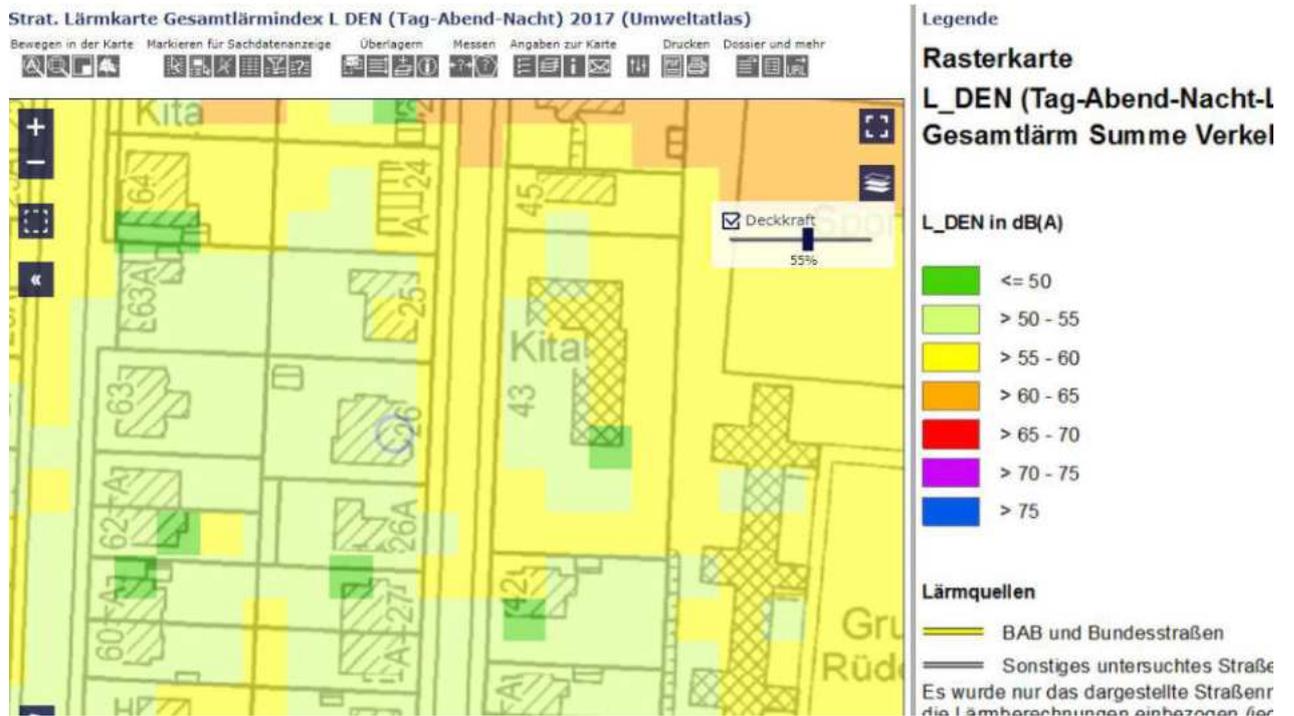
- Obergeschoss -

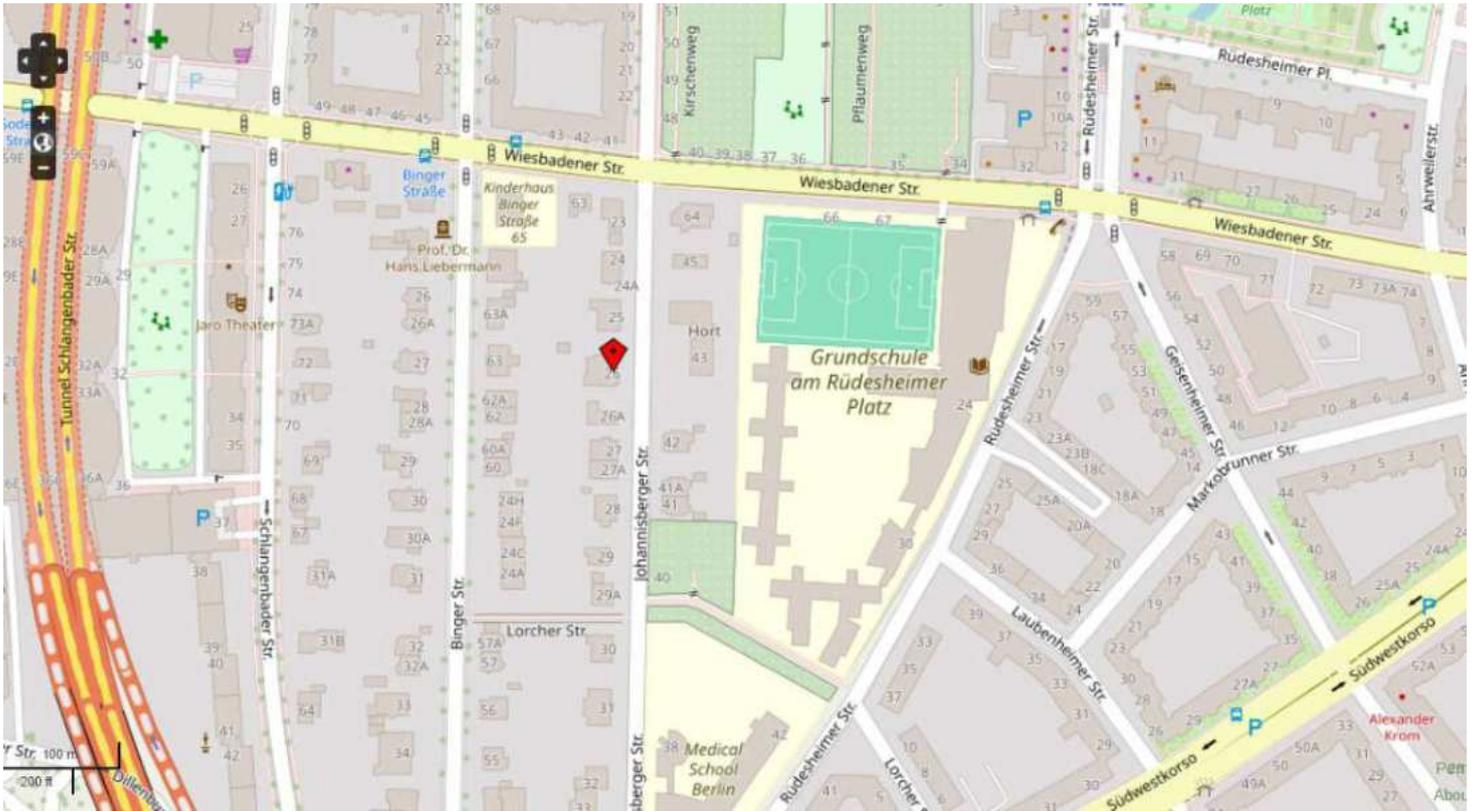


- Dachgeschoss -



- Auszug Denkmalkarte und Lärmkarte (unten) -





Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Juli 2025
Ohne Maßstab

