

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. 23627/24

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44
- Wohnung Nr. 14 -
in 10627 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 17. Mai 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 41/24

Ortsbesichtigungen: Freitag, den 17. Mai 2024
(Außenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 1.505,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 240 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): an dem Keller Nr. 14 und dem Pkw-Stellplatz Nr. 243
Wohn-/Nutzfläche: 57,21 m² (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)
Baujahr: 1968
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44, 4. Obergeschoss links
Räume: 2 Zimmer, 2 Balkone, Flur, Bad, Küche
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet,
siehe auch Seite 8 im Gutachten
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: grundsätzlich durchschnittlich/mäßig
Summe Wohngeld: 596,30 € warm, ab 1.1.2024

Verkehrswert/Marktwert:

255.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
19. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		7
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		9
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		14
5. Vergleichswertverfahren.....		19
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		19
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		28
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		29
5.5. Nutzwertanalyse.....		30
6. Verkehrswert.....		35
7. Erklärung des Sachverständigen.....		36
Literaturangaben und Anhang.....		37 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 3. Mai 2024 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44
- Wohnung Nr. 14 -
in 10627 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44, 4. Obergeschoss links, ist dem Vernehmen nach nicht vermietet und wird von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt bzw. steht leer.

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

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 41/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **17. Mai 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 17. Mai 2024 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 10. Mai 2024 informiert.

Am Ortstermin waren anwesend:

17. Mai 2024:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger
- Mitarbeiter der WEG-Verwaltung

¹Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

Eine Innenbesichtigung war trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht möglich. Das Gutachten wird daher anhand der Außenbesichtigung erstattet.

Anmerkung:

Das Objekt ist dem Sachverständigen auch aus einer Parallelsache (70 K 111/23 und 70 K 30/24) bekannt. Zu diesen Altenzeichen fanden am 22. April und 03. Mai 2024 Ortsbegehungen statt.

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

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

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

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

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

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

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

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

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der

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

Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 04. April 2024 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Stadt-Charlottenburg unter Blatt 25277 eingetragen.

Es handelt sich um den 240 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 14 und an dem Pkw-Stellplatz Nr. 243.

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

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

Tab. 1

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

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches sind unter der lfd. Nr. 7.1 bis 7.2 die Eigentümer - zu ½ - eingetragen.

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

- lfd. Nr. 4: Anordnung der Zwangsversteigerung

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

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

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

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21. Oktober 1986 und folgenden des Bezirksamtes Charlottenburg und den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.
- in der TE sind angegeben und geregelt:
 - die lfd. Nr. der Wohnung / des Teileigentums im Aufteilungsplan
 - Anzahl der Zimmer
 - der MEA in 10.000-stel
 - die Lage im Geschoss
 - die Wohnfläche
 - Benennung und Bezeichnung gemäß Lageplan von Sondernutzungsrechten (SNR) an den Kellerräumen (Anlage 1 der TE) und 19 oberirdische Stellplätze gemäß Situationsplan Anlage 2 der TE
 - die Nutzung der SNR steht ausschließlich demjenigen Eigentümer zu, mit dessen Eigentum diese verbunden ist
- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt
- Aufteilung lt. TE in 61 Wohnungseigentume und 39 Teileigentumen (Tiefgaragenstellplätze)
- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters möglich

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

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

sich zum Bewertungsstichtag nach der Baustufe V/3. Bei einer möglichen fünfgeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (bebaubare Fläche); die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,5. Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) sind förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (qualifizierter Bebauungsplan).

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

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

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

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

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

Abgabenrechtlicher Zustand

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

Die Kaiser-Friedrich-Straße ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

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

Denkmalschutz

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

Altlasten

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

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

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

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

Die betreffende Wohnung Nr. 14 liegt im Haus Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44, 4. Obergeschoss links und weist lt. Angaben der Teilungserklärung eine Fläche von 57,21 m² auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan ein 2 Zimmer, 2 Balkone, Flur, Bad und Küche zur Verfügung.

Zudem gehört ein Keller als SNR zum Sondereigentum und es besteht ein SNR an dem Pkw-Stellplatz 243 auf dem Hof, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

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

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 14

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2024 monatlich 596,30 € warm, somit rd. 10,42 €/m². Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 200,00 € enthalten. Das Wohngeld liegt im deutlich oberen Rahmen.

Erhaltungsrücklage:

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

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

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

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

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

ansteht.

Es werden daher Kosten bzw. eine Sonderumlage in Höhe von ca. 1.425.000,00 € erforderlich sein.

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

Siehe hierzu auch Punkt 5.4. im Gutachten.

2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

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.

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

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

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

ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

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

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

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

Baublock:

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

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

Straße:

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

die Straße wird von jüngerem Baumbewuchs gesäumt

Parkmöglichkeiten:

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

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden, aber im nahen Umfeld

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

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

hofseitig ruhige Wohnsituation;

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärindex LDEN¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Summe Verkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier **straßenseitig 65 - bis teils > 75 db(A) ausgewiesen**, -

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

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

umliegende Bebauung:

mischgebietstypische Bebauung im unmittelbaren Umfeld;

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

Einkaufsmöglichkeiten:

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

öffentlicher Personen-
nahverkehr :

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

mehrere Buslinien im unmittelbaren Wohnumfeld

Individualverkehr:

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

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

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 2,5 km (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 6,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Lietzenseepark ca. 650 m entfernt

Schule/Kita:

mehrere Schulen und Kitas in der Umgebung; u.a. Kita
am Stuttgarter Platz, ca. 600 m entfernt, verschiedene
Schulen, ab ca. 700 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
351 - 450 (2022)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
<i>Einwohner 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:

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

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als
„gut“ einzustufen, weiter östlich in Richtung Wilmers-
dorfer Straße handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“

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

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

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Außenbesichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus,

Baujahr:

1968

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Konstruktion Gebäude:

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

Parkdeck / Tiefgarage:

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

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

Undichtigkeiten von der Hofdecke her, punktuell Nässebefall sichtbar

SNR Stellplatz:

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

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

Fassade:	<p>schlichte Putzfassade, hell gestrichen, punktuell deutliche Verwitterungserscheinungen sichtbar;</p> <p>Balkone farblich abgesetzt, hofseitig unterseitig Reparaturrückstau erkennbar;</p> <p>Sockelzone und Dachabschluss straßenseitig farblich abgesetzt</p>
Decken:	massive Decken
Dach:	Flachdach
Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage, Aufzug, 5 Personen, 375 kg, Baujahr 1967, Podesthaltepunkte auf halber Höhe,
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage im Hauseingang,
Erschließung:	<p>ein Gebäudedurchgang - mittels Metalltor verschlossen - für Fahrzeuge und Personen führt auf den Innenhof;</p> <p>ansonsten ein Hauseingang, straßenseitig erreichbar,</p> <p>ebenerdiger, nicht überdachter Zugang zur Haustür, - Haustür mit großen Glasausschnitten</p> <p>der Hauseingang und das Treppenhaus sind ansonsten bauzeitüblich-einfach gestaltet (zweckmäßige Werksteinböden, Metall-/Holzgeländer, Einfachverglasung) und grundsätzlich gepflegt, teils Reparaturrückstau erkennbar (u.a. an der Decke Hauseingang),</p> <p>der Hauseingang ist beheizt</p> <p>in den Etagen Flure zur inneren Erschließung, PVC-Fußböden, Anstriche an den Wänden;</p>
Barrierefreiheit:	nein
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss

Geschossflächenzahl (GFZ):

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

Außenanlagen:

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

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

die Mülltonnenanlage ist im Bereich der Hausdurchfahrt gelegen und seitlich sightgeschützt

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben, auf Straßenniveau

Versorgungsleitungen:

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

Entwicklungszustand:

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

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 14

Lage:

Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44, 4. Obergeschoss links

Wohnfläche:

lt. Teilungserklärung: 57,21 m²

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

Lichte Raumhöhe:

ca. 2,50 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

2 Zimmer, 2 Balkone, Flur, Bad, Küche

Grundriss:

Bauzeitgemäß-funktionell,

- Küche mit Fenster
- Bad ohne Fenster
- eine Querlüftung ist möglich
- der hofseitige Balkon geräumig und gut nutzbar mit ca. 4,03 m x 1,50 m
- der straßenseitige Balkon ist kleiner mit ca. 3,41 m x 1,50 m und lärmbedingt nur eingeschränkt nutzbar

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 4. Obergeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der West-/Ostausrichtung ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

durchschnittlich/normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Laminat o.ä.
Wände:	Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung Holz, bauzeitgemäß
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheit:	-

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Wannenbad
Fußboden:	Fliesen
Wände:	gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	ohne, zwangsbelüftet
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Sanitärobjekte:	Einbauwanne, Waschbecken, WC
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster
Fußboden:	Fliesen o.ä.
Wände:	teils gefliest, sonst Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Objekte:	einfache Einbauküche, Herd und Spüle
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig

INSTALLATIONEN

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik 1969
Warmwasser:	zentral
Strom:	bauzeitgemäßer Stand der Technik,
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

vom 15. Juni 2018

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 189,00 kWh/(m ² x a) mit Warmwasserzuschlag, schlechte Effizienz (gute Effizienz bei < als 120,00 kWh/(m ² x a) lt. Berliner Mietspiegel 2024)

ZUSAMMENFASSUNG

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

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

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

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

5. Vergleichswertverfahren

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

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

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2022/2023) ¹³ weist für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
City, gut und sehr gut	<i>bezugsfrei</i>	2022	Minimum	4.283,00
			Maximum	7.292,00
			Mittelwert	5.655,00

Tab. 3

... und für den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre 1949 - 1970:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
City, gute und sehr gute Wohnlage	bezugsfrei	2022	Minimum	4.709,00
			Maximum	7.568,00
			Mittelwert	6.197,00

Tab. 4

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

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

Lage	Kauffälle	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Charlottenburg	709,00	Minimum	3.040,00
		Maximum	8.780,00
		Mittelwert	5.726,00

Tab. 5

¹³ veröffentlicht im Juli 2023

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2024

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2023:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 4.376 Fälle:

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

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

Trend: leicht fallend

Änderung zu 2022 (Mittelwert): -1,1 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01.01.2024 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Charlottenburg)

Baujahre 1966 bis 1975

einfacher Wohnwert: 2.900,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 3.600,00 €/m²

guter Wohnwert: 4.600,00 €/m²

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

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

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2023 bis 17.05.2024
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil:	Charlottenburg,
stadträumliche Wohnlage SW:	nur gute (7) und mittlere (5) Wohnlagen
typische GFZ:	2,5
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	50 - 70 m ²
Anzahl der Räume:	2
Geschosslage:	nur Obergeschoss
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1955-1972
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw.	
Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	nein
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au

Auswertung:

Fallzahl:	18
Auswahl:	18

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 18 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Baujahr	BLT	BRW	SW	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	BRAUHOFFSTR.	22.03.2023	1956	nein	5000	5	5.008,00	59,50	298.000,00
2	BISMARCKSTR.	11.04.2023	1972	ja	6000	7	6.800,00	53,82	366.000,00
3	EOSANDERSTR.	28.04.2023	1955	ja	5000	5	4.981,00	53,20	265.000,00
4	SCHLOSSSTR.	31.07.2023	1961	ja	5000	5	5.818,00	55,00	320.000,00
5	BISMARCKSTR.	07.08.2023	1967	ja	6000	7	2.642,00	63,60	168.000,00
6	OTTO-SUHR-ALLEE	17.08.2023	1959	ja	5000	5	5.215,00	53,50	279.000,00
7	LOSCHMIDTSTR.	22.09.2023	1962	ja	5000	5	5.518,00	55,82	308.000,00
8	OTTO-SUHR-ALLEE	22.09.2023	1958	ja	5000	5	4.605,00	60,80	280.000,00
9	BISMARCKSTR.	26.09.2023	1967	ja	6000	7	2.980,00	63,60	189.500,00
10	GIERKEZEILE	07.11.2023	1956	nein	5000	5	5.115,00	56,70	290.000,00
11	OTTO-SUHR-ALLEE	14.11.2023	1958	ja	5000	5	5.365,00	61,70	331.000,00
12	KNOBELSDORFFSTR.	20.11.2023	1970	ja	5000	5	4.395,00	60,30	265.000,00
13	WEIMARER STR.	23.11.2023	1958	ja	6000	7	4.681,00	58,75	275.000,00
14	FRITSCHESTR.	04.12.2023	1959	ja	6000	7	6.734,00	54,20	365.000,00
15	EOSANDERSTR.	08.12.2023	1960	ja	5000	5	5.429,00	61,70	335.000,00
16	ZILLESTR.	11.12.2023	1960	ja	5000	5	5.472,00	55,37	303.000,00
17	EOSANDERSTR.	19.01.2024	1960	ja	4000	5	4.846,00	61,70	299.000,00
18	FRAUNHOFERSTR.	04.04.2024	1972	ja	4000	5	4.637,00	63,40	294.000,00

Tab. 6

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

Eliminierung:

-

Korrekturen:

- lfd. Nr. 15, 18: Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz¹⁴

- lfd. Nr. 2 Kaufpreis wurde bereinigt um - 2.000 € Anteil für Inventar

¹⁴ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze)

- lfd. Nr. 9 Kaufpreis wurde bereinigt um - 2.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 18 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar

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

- bauzeittypische Wiederaufbauten/ Neubauten bis 1972
- die WE verfügen über Bad, Küche und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 16 x private Personen, 2 x juristische Personen
- Erwerber: 18 x private Personen

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Baujahr	BLT	BRW	SW	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	BRAUHOFSTR.	22.03.2023	1956	nein	5000	5	5.008,00	59,50	298.000,00
2	BISMARCKSTR.	11.04.2023	1972	ja	6000	7	6.800,00	53,82	366.000,00
3	EOSANDERSTR.	28.04.2023	1955	ja	5000	5	4.981,00	53,20	265.000,00
4	SCHLOßSTR.	31.07.2023	1961	ja	5000	5	5.818,00	55,00	320.000,00
5	BISMARCKSTR.	07.08.2023	1967	ja	6000	7	2.642,00	63,60	168.000,00
6	OTTO-SUHR-ALLEE	17.08.2023	1959	ja	5000	5	5.215,00	53,50	279.000,00
7	LOSCHMIDTSTR.	22.09.2023	1962	ja	5000	5	5.518,00	55,82	308.000,00
8	OTTO-SUHR-ALLEE	22.09.2023	1958	ja	5000	5	4.605,00	60,80	280.000,00
9	BISMARCKSTR.	26.09.2023	1967	ja	6000	7	2.980,00	63,60	189.500,00
10	GIERKEZEILE	07.11.2023	1956	nein	5000	5	5.115,00	56,70	290.000,00
11	OTTO-SUHR-ALLEE	14.11.2023	1958	ja	5000	5	5.365,00	61,70	331.000,00
12	KNOBELSDORFFSTR.	20.11.2023	1970	ja	5000	5	4.395,00	60,30	265.000,00
13	WEIMARER STR.	23.11.2023	1958	ja	6000	7	4.681,00	58,75	275.000,00
14	FRITSCHESTR.	04.12.2023	1959	ja	6000	7	6.734,00	54,20	365.000,00
15	EOSANDERSTR.	08.12.2023	1960	ja	5000	5	5.429,00	61,70	335.000,00
16	ZILLESTR.	11.12.2023	1960	ja	5000	5	5.472,00	55,37	303.000,00
17	EOSANDERSTR.	19.01.2024	1960	ja	4000	5	4.846,00	61,70	299.000,00
18	FRAUNHOFERSTR.	04.04.2024	1972	ja	4000	5	4.637,00	63,40	294.000,00

Tab. 7

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 7: 18 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 gemäß Tabelle 7 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁵

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2024 für die hier anstehende Gegend entlang der Kaiser-Friedrich-Straße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

5.000,00 €/m² .

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 2,5 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb aber ab 2023 pro Jahr um ca. 14 % bzw. 17 % (!) zurück ging.

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

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

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

¹⁵Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

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

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

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

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

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Da auch mittlere Wohnlagen abgefragt worden sind und beim Bewertungsobjekt eine gute Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in mittlerer Wohnlage (lfd. Nr. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17 und 18) ein Zuschlag in Höhe von + 5 % angesetzt.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Bis auf die lfd. Nr. 1 und 10 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt ebenfalls über einen Balkon verfügt, wird bei den o.a. Wohnungen ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von + 5,0 % vorgenommen.

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum(X-x)^2}{(n-1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet
2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 2 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetisches Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode¹⁶ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

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

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

¹⁶Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614, 1624, ausführlich hierzu auch Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4
Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
1	BRAUHOFSTR.	5.008,00	SW +5, BLT + 5	10,00	5.508,80
2	BISMARCKSTR.	6.800,00	-	0,00	6.800,00
3	EOSANDERSTR.	4.981,00	SW +5	5,00	5.230,05
4	SCHLOßSTR.	5.818,00	SW +5	5,00	6.108,90
5	BISMARCKSTR.	2.642,00	-	0,00	2.642,00
6	OTTO-SUHR-ALLEE	5.215,00	SW +5	5,00	5.475,75
7	LOSCHMIDTSTR.	5.518,00	SW +5	5,00	5.793,90
8	OTTO-SUHR-ALLEE	4.605,00	SW +5	5,00	4.835,25
9	BISMARCKSTR.	2.980,00	-	0,00	2.980,00
10	GIERKEZEILE	5.115,00	SW +5, BLT + 5	10,00	5.626,50
11	OTTO-SUHR-ALLEE	5.365,00	SW +5	5,00	5.633,25
12	KNOBELSDORFFSTR.	4.395,00	SW +5	5,00	4.614,75
13	WEIMARER STR.	4.681,00	-	0,00	4.681,00
14	FRITSCHESTR.	6.734,00	-	0,00	6.734,00
15	EOSANDERSTR.	5.429,00	SW +5	5,00	5.700,45
16	ZILLESTR.	5.472,00	SW +5	5,00	5.745,60
17	EOSANDERSTR.	4.846,00	SW +5	5,00	5.088,30
18	FRAUNHOFERSTR.	4.637,00	SW +5	5,00	4.868,85
Auswertung					
Max.					6.800,00
Min.					2.642,00
Mittel		5.013,39			5.225,96
Standardabweichung S					1.071,25
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,20
2-fache S					2.142,50
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					7.368,46
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.083,46
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					6.793,75
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.658,17
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 8

Der Variationskoeffizient $V = 0,20$ zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
1	BRAUHOFFSTR.	5.008,00	SW +5, BLT + 5	10,00	5.508,80
3	EOSANDERSTR.	4.981,00	SW +5	5,00	5.230,05
4	SCHLOßSTR.	5.818,00	SW +5	5,00	6.108,90
6	OTTO-SUHR-ALLEE	5.215,00	SW +5	5,00	5.475,75
7	LOSCHMIDTSTR.	5.518,00	SW +5	5,00	5.793,90
8	OTTO-SUHR-ALLEE	4.605,00	SW +5	5,00	4.835,25
10	GIERKEZEILE	5.115,00	SW +5, BLT + 5	10,00	5.626,50
11	OTTO-SUHR-ALLEE	5.365,00	SW +5	5,00	5.633,25
12	KNOBELSDORFFSTR.	4.395,00	SW +5	5,00	4.614,75
13	WEIMARER STR.	4.681,00	-	0,00	4.681,00
14	FRITSCHESTR.	6.734,00	-	0,00	6.734,00
15	EOSANDERSTR.	5.429,00	SW +5	5,00	5.700,45
16	ZILLESTR.	5.472,00	SW +5	5,00	5.745,60
17	EOSANDERSTR.	4.846,00	SW +5	5,00	5.088,30
18	FRAUNHOFERSTR.	4.637,00	SW +5	5,00	4.868,85
Auswertung					
Max.					6.734,00
Min.					4.614,75
Mittel		5.187,93			5.443,02
Standardabweichung S					573,41
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,11
2-fache S					1.146,82
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.589,84
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					4.296,20
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					7.075,93
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.810,12
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	4.615,00	6.734,00
Mittelwert					5.443,00

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,11$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

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

bei einem Mittelwert von **Min. rd. 4.615,00 €/m² und Max. 6.734,00 €/m²**
rd. 5.443,00 €/m²

für angemessen.

5. 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

SNR an den Keller Nr. 14 und dem Pkw-Stellplatz Nr. 243

Das SNR Keller Nr. 14 (Abstellraum im Keller, Kellerverschlag) ist hier nicht separat zu erfassen, da eine adäquate Situation bei den Vergleichsobjekten vorliegt.

Bei dem SNR Pkw-Stellplatz Nr. 243 handelt es sich um den ebenerdigen Pkw-Stellplatz auf dem Hofbereich, der analog meinen Ausführungen unter Punkt 5.2.1 nachfolgend mit

15.000,00 €

in Ansatz gebracht wird.

Reparaturanstau Gemeinschaftseigentum Strangsanierung / Heizung

Nachfolgend werden hier in Anlehnung an Punkt 2.3. im Gutachten

ca. 1.425.000,00 €

dem MEA entsprechend, anteilig für die ETW Nr. 14 in Abzug gebracht wird.

Hierbei wird berücksichtigt, dass

- eine Strangsanierung,
- die Sanierung der Balkone

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

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

Der Anteil für die ETW Nr. 14 lässt sich anhand des MEA berechnen. Somit ergeben sich überschlägig folgende Sanierungskosten:

Art	Nutzfläche	Anteil		Aufwand, ca.	Fertigstellungskosten
Gemeinschaftseigentum		240,00	10.000,00	1.425.000,00	34.200,00
Summe					34.200,00
				rd.	34.000,00

Tab. 10

Anmerkung hierzu:

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

5.5. Nutzwertanalyse

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

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

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

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

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

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

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

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00	
	Wärmedämmung	20,00	
	Kellerverschlag	10,00	
	zusätzliche Räume	10,00	
	Außenbereich	10,00	
	Stellplätze	<u>20,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= 30,00 \text{ Pkte.}$
<i>Summe:</i>			$100,00 \text{ Pkte.}$

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

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

Nutzwertermittlung, Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44, WE 14

Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4

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

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

Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutrale Bewertung	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	-10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualter-klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze auf dem Grundstück	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	-20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-50,00	0,30	-15,00
Summe Pos. I bis III					-18,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m ²		5.443,00			
Max €/m ²		6.734,00			
Min €/m ²		4.615,00			
Differenz €/m ²		828,00	=	100,00 %	
Zu-/Abschlag in %		-18,00	=	-149,04 €/m ²	
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne		=		5.293,96
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m ² :		57,21			302.867,45
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier					-34.000,00
Overrented aus Punkt 5.4.					0,00
SNR (Stellplatz)					15.000,00
Summe					283.867,45
Vergleichspreis somit rd.					284.000,00
je m ² Wohnfläche			57,21		4.964,17

Tab. 11

6. Verkehrswert

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

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 284.000,00 €

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

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

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 284.000,00 € \cdot 10,0 % = rd. 255.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 14 nebst Sondernutzungsrecht an am Pkw-Stellplatz 243 und am Kellerraum Nr. 14 des Grundstückes

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

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17. Mai 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

255.000,00 €

(i. W.: - zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 4.457,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (57,21 m²) inkl. 15.000 € SNR Stellplatz und liegt damit im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

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

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

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand einer Außenbesichtigung. Sollte nach einer Innenbesichtigung eine erhebliche Abweichung der baulichen Qualität und Ausstattung von der im Gutachten zu Grunde gelegten Ausführung festgestellt werden, so ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Das gilt auch für die in Ansatz gebrachte Wohn-/Nutzfläche und Grundstücksfläche sowie die Verfügbarkeit.

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

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

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

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

Aufgestellt, 19. Juni 2024
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

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

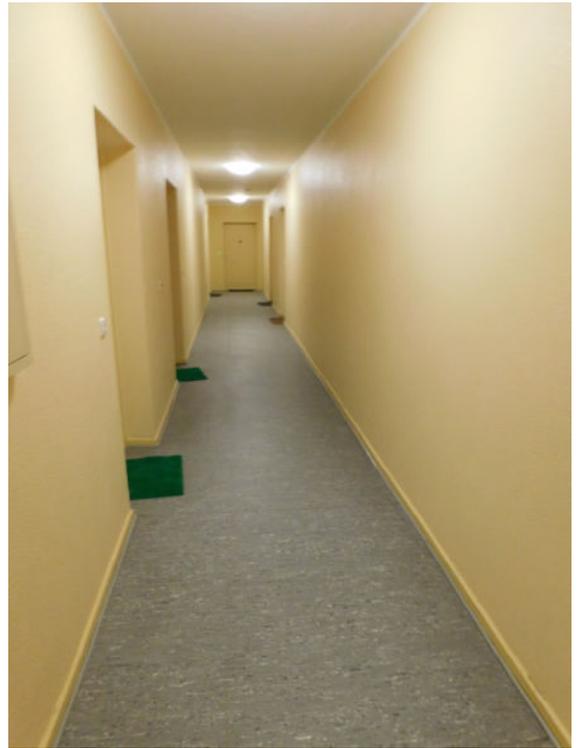
Literaturangaben:

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



Kaiser-Friedrich-Straße 43, 44 in 10627 Berlin-Charlottenburg
WE Nr. 14 im 4. Obergeschoss
- Gebäudeansichten -

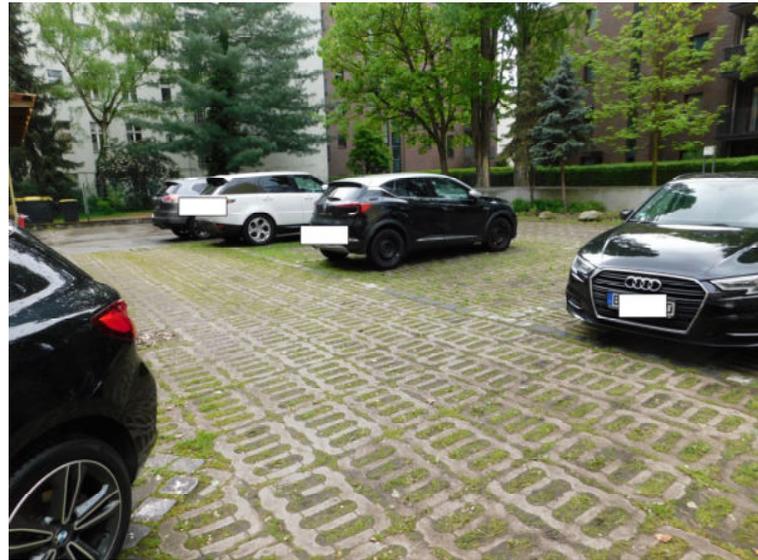




- Detail: Hauseingang / Treppenhaus und Flure, Zufahrt Grundstück / Heizungskeller -

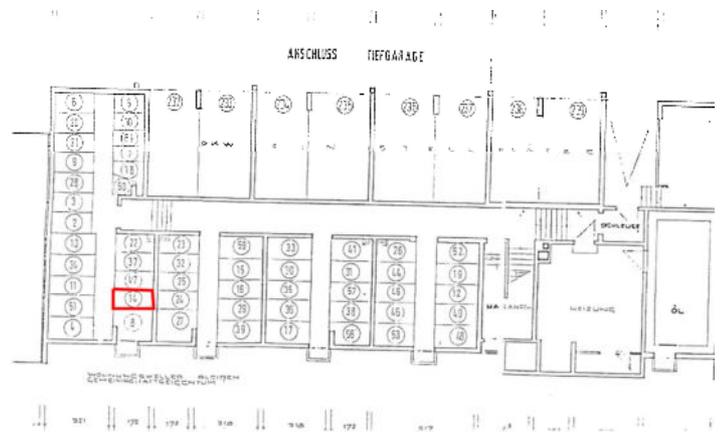
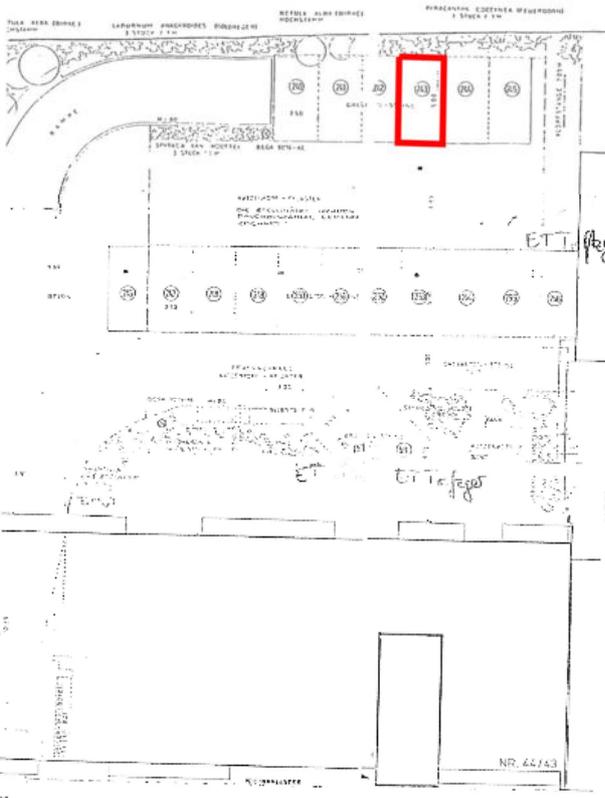


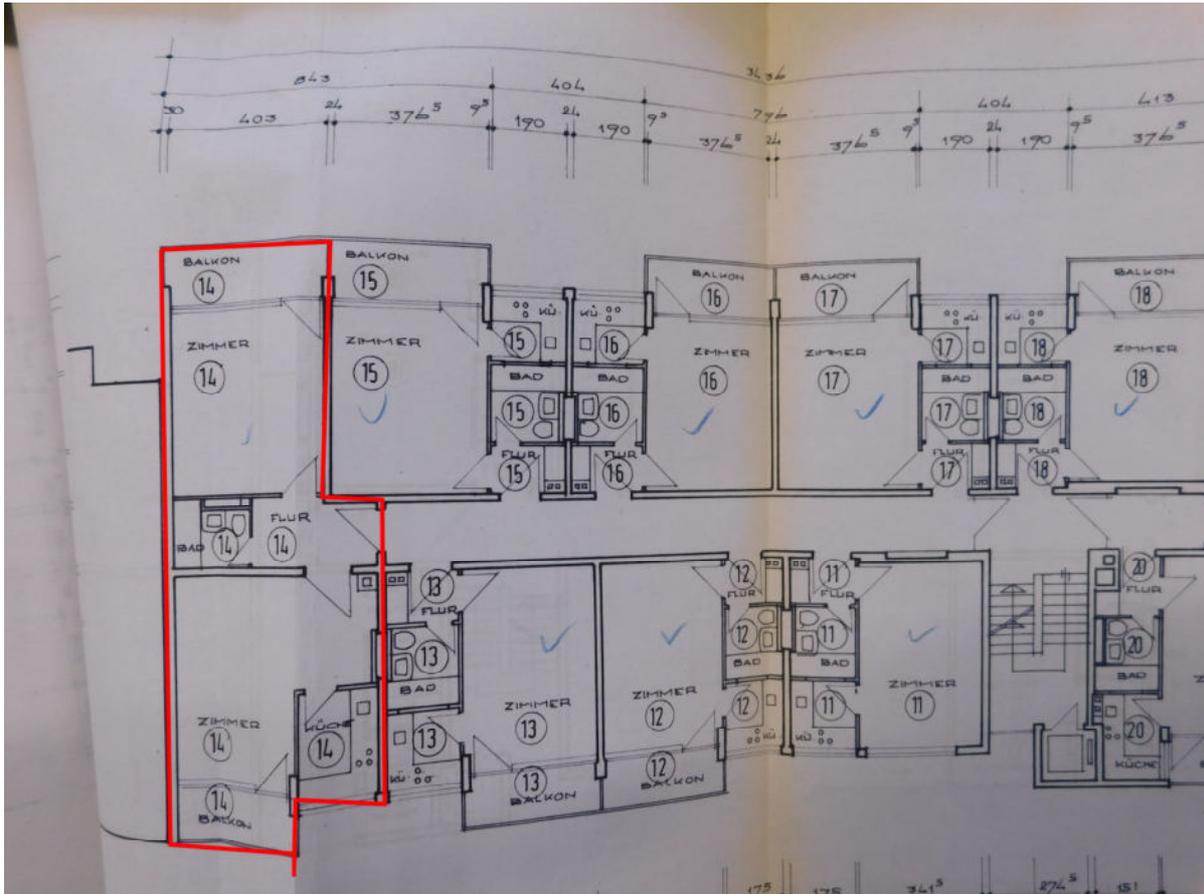
- Grundstücksfreiflächen -



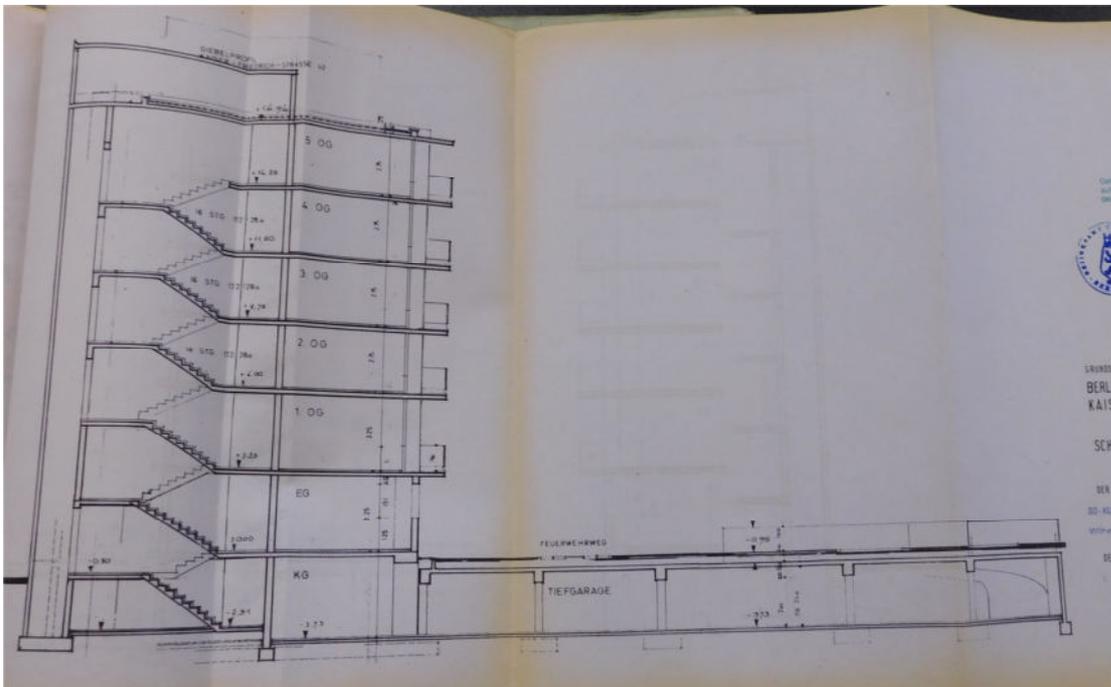
Nachfolgend:

- Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 243 und Keller Nr. 14 -
- Änderungen vorbehalten -



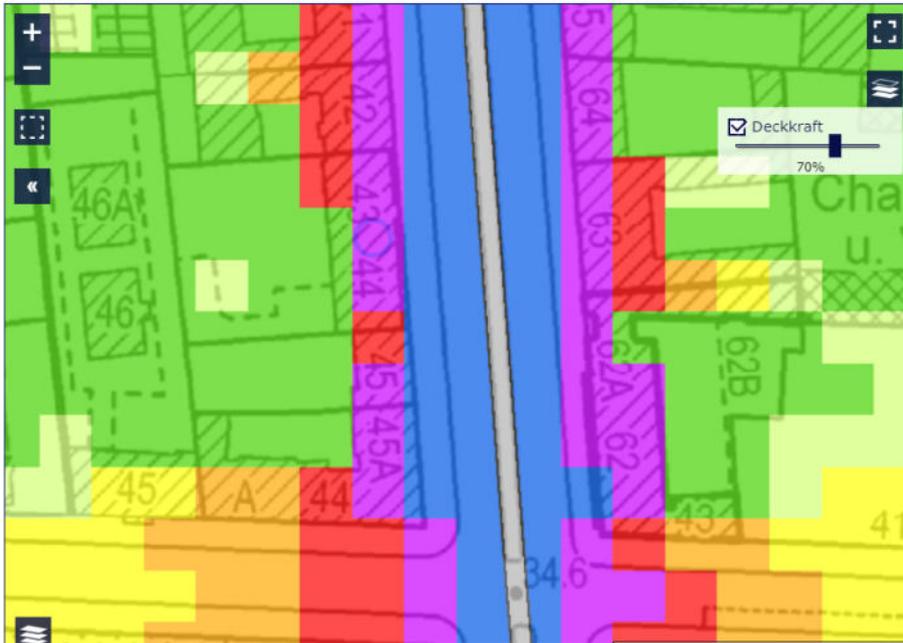


- Grundriss 4. OG WE 14 und Schnitt Gebäude -



Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L DEN (Tag-Abend-Nacht) 2017 (Umweltatlas)

Bewegen in der Karte Markieren für Sachdatenanzeige Überlagern Messen Angaben zur Karte Drucken Dossier und mehr



Legende

Rasterkarte

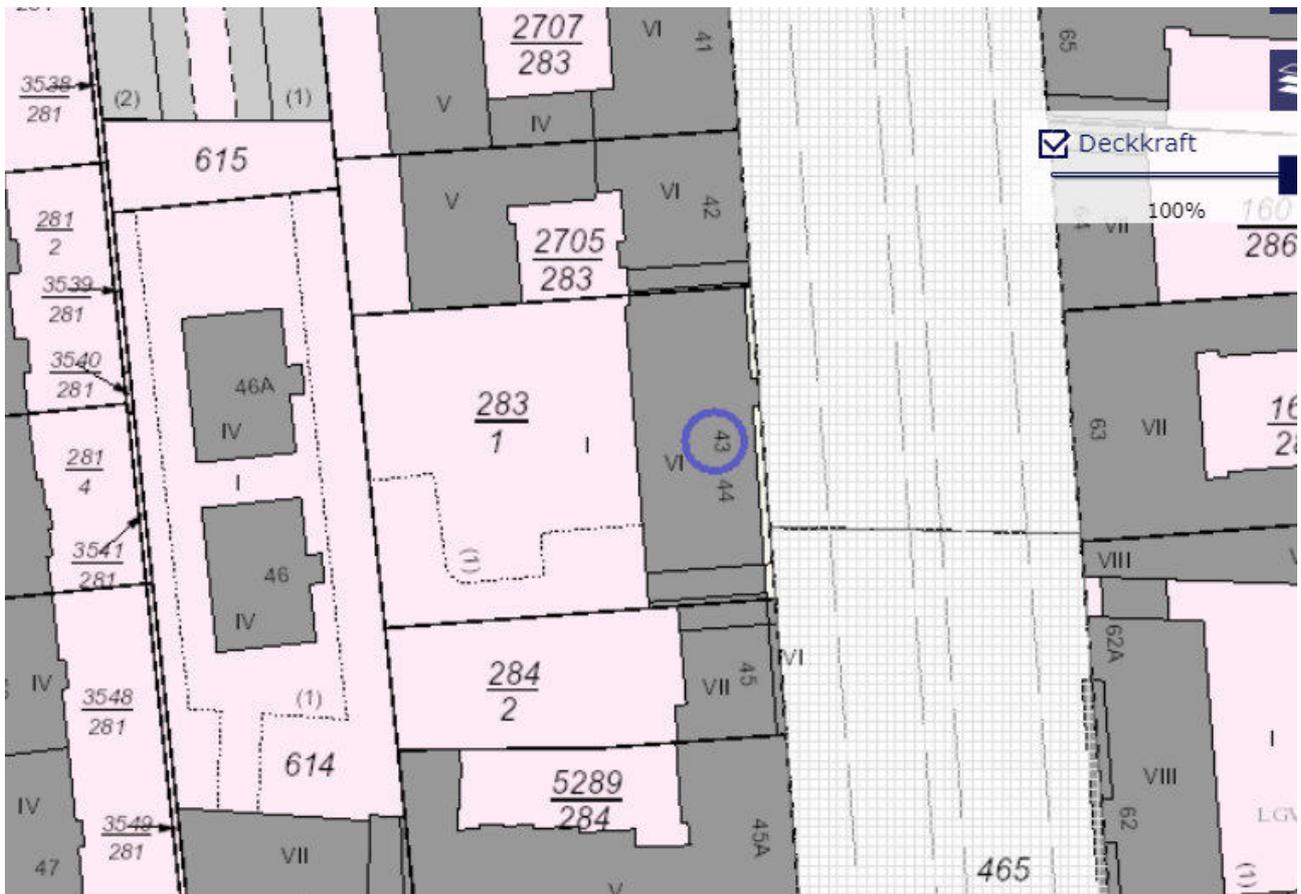
L_DEN (Tag-Abend-Nacht-L)
Gesamtlärm Summe Verkehr

L_DEN in dB(A)

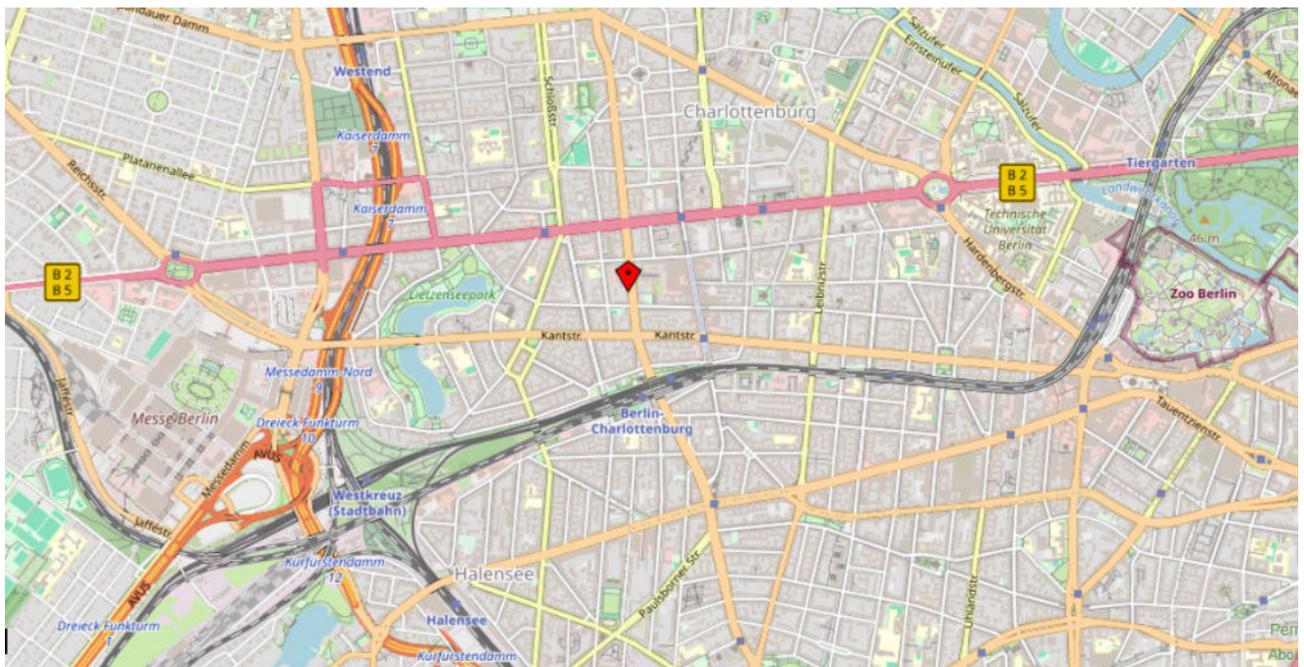
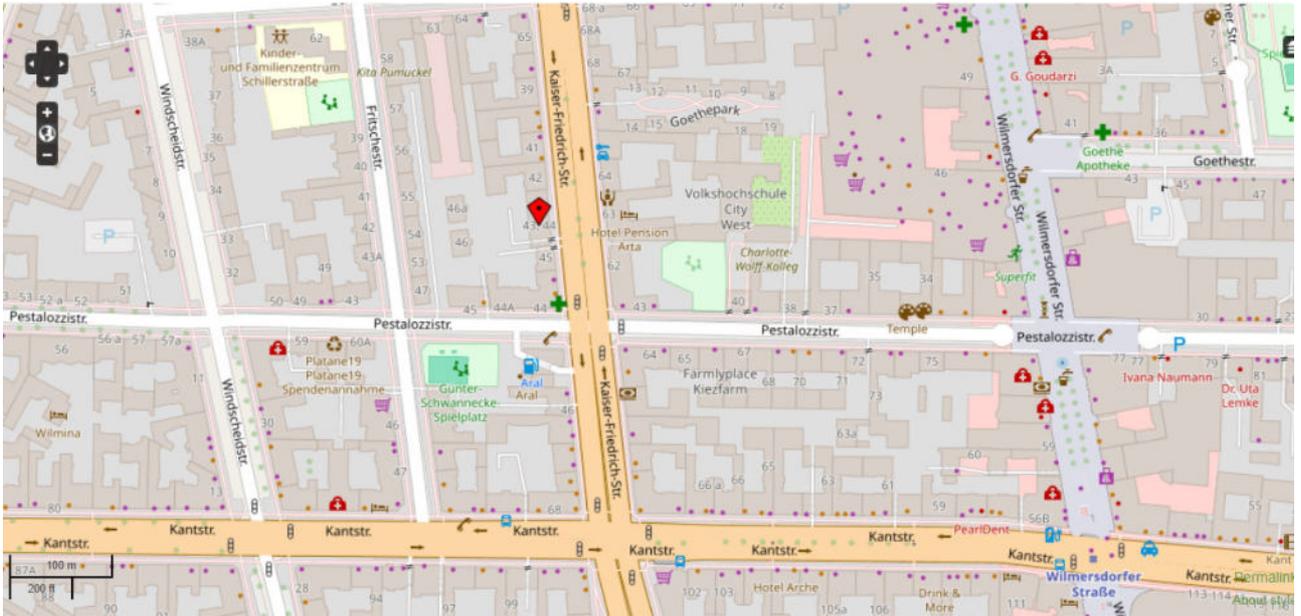
- <= 50
- > 50 - 55
- > 55 - 60
- > 60 - 65
- > 65 - 70
- > 70 - 75
- > 75

Lärmquellen

- BAB und Bundesstraßen
 - Sonstiges untersuchtes Straßen
- Es wurde nur das dargestellte Straßennetz für die Lärmberechnungen einbezogen (jede



- Lärmkarte und Flurkarte -



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