

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. 32193/24

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Orber Straße 2
- Wohnung Nr. 8 nebst Keller -
in 14193 Berlin-Schmargendorf

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 13. August 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 43/24

Ortsbesichtigungen: Dienstag, den 13. August 2024
(Innenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 1.196,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 526,41 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): an der Garage Nr. G 4
Wohn-/Nutzfläche: 76,64 m² (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)
Baujahr: Vorderhaus: 1958, Seitenflügel um 1900
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Orber Straße 2, Vorderhaus, 1. Obergeschoss rechts
Räume: 3 Zimmer, Balkon, Flur, Absteller, Bad, Küche
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet, Leerstand
siehe auch Seite 8 im Gutachten
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: durchschnittlich
Zustand Wohnung: durchschnittlich, mit Altmobiliar
Besonderheiten: Wohnungszusammenlegung mit WE Nr. 7
Summe Wohngeld: 286,61 € warm, ab 1.8.2024

Verkehrswert/Marktwert:

| |
|--------------|
| 406.000,00 € |
|--------------|

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
3. September 2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|-------|--------|
| 1. Vorgang und Auftrag..... | Seite | 3 |
| 2. Allgemeine Grundstücksinformationen..... | | 5 |
| 2.1. Grundbuch, Teilungserklärung..... | | 5 |
| 2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte..... | | 6 |
| 2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld..... | | 8 |
| 2.4. Bewertungsverfahren..... | | 9 |
| 3. Lage- und Grundstücksbeschreibung..... | | 11 |
| 4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung..... | | 14 |
| 5. Vergleichswertverfahren..... | | 18 |
| 5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a. | | 19 |
| 5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte..... | | 21 |
| 5.3. Zusammenfassende Feststellung..... | | 29 |
| 5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale..... | | 29 |
| 5.5. Nutzwertanalyse..... | | 31 |
| 6. Verkehrswert..... | | 36 |
| 7. Erklärung des Sachverständigen..... | | 37 |
| Literaturangaben und Anhang..... | | 38 ff. |

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 19. Juli 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

Orber Straße 2
- Wohnung Nr. 8 nebst Keller -
in 14193 Berlin-Schmargendorf

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Orber Straße 2, Vorderhaus, 1. Obergeschoss rechts, ist dem Vernehmen nach nicht vermietet und steht leer.

Bei dem Gebäude (Vorderhaus) handelt es sich um ein fünfgeschossiges Neubauwohnhaus, das 1958 errichtet wurde.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 43/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **13. August 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 13. August 2024 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 26. Juli 2024 informiert.

Am Ortstermin waren anwesend:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger
- Mitarbeiter der Schuldnerin

Am Termin war eine Besichtigung des Wohnungseigentums Nr. 8, des Grundstückes und des Hauseinganges sowie des Kellers möglich. Das Dach und die Garagen

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.

konnten nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Anmerkung:

Das Objekt ist dem Sachverständigen auch aus einer früheren Sachverständigentätigkeit (70 K 193/09) bekannt.

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

Zudem stellten die WEG-Verwaltung und die Schuldnerin zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümersammlungen aus 2021 - 2022
- Wirtschaftsplan 2024
- Wohngeldabrechnung 2023
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

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

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten im Zusammenhang mit dem Vorgutachten die Bauakten ausgewertet werden. Anmerkung: Die Altakte befindet sich bereits im Landesarchiv.

Die Grundakte mit der Teilungserklärung wurde am 31. Juli 2024 beim AG Charlottenburg eingesehen. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus 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 Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

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

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 19. Juni 2024 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Schmargendorf unter Blatt 7566 eingetragen.

Es handelt sich um den 526,41 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Orber Straße 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung nebst Keller und dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. G 4.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Schmargendorf, Flur 2 auf folgendem Flurstück:

| Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Fläche (m²) |
|------------------|---|-------------------------------|
| 795/34 | Gebäude- und Freifläche Orber Straße 2 | 1.196,00 |
| Summe | | 1.196,00 |

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **1.196,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 2 die Eigentümerin eingetragen.

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

- lfd. Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragung bleibt im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung vom 18. September 1998 (UR-Rolle 265/98) und 01. November 1999 (UR-Rolle 440/99) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴

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)

- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die noch auszuteilende Abgeschlossenheitsbescheinigung unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne und dortigen Nummerierungen in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

- in der TE sind angegeben und geregelt:

- die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Haus und Geschoss
- die Zuordnung des Kellerraumes zum Sondereigentum

- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt (Anlage 2)

- Aufteilung lt. TE in 23 Wohnungseigentume

- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung (Gewerbe oder Beruf) 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 2" und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich zum Bewertungsstichtag nach der Baustufe IV/3. Bei einer möglichen viergeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (bebaubare Fläche); die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. 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

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

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 Orber 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.

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.

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)

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 Orber Straße 2 ist straßenseitig mit einem unterkellerten, fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Wiederaufbau) bebaut. Bei dem Seitenflügel handelt es sich um einen viergeschossigen Altbau. Beide Gebäude sind baulich miteinander verbunden. Das Kellergeschoss dient überwiegend zu Lagerzwecken und der Haustechnik (Mieterkeller, Heizung, Garagen).

Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr ca. 1900 für den Altbau und 1958 für den Wiederaufbau. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1998. Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden bzw. werden durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 8 liegt im Haus Orber Straße 2, Vorderhaus, 1. Obergeschoss rechts und weist lt. Angaben der WEG-Verwaltung / Bauplänen eine Fläche von 76,64 m² auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 3 Zimmer, Balkon, Flur, Absteller, Bad, Küche zur Verfügung.

Zudem gehört ein Keller zum Sondereigentum und es besteht ein SNR an der Garage Nr. G 4, vom dem Hof zugänglich, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

Die Wohnung ist bewertungsrelevant nicht vermietet, steht leer (bis auf Altmobiliar) und wurde zuvor zu Wohnzwecken genutzt. Die Garage ist lt. Auskunft nicht vermietet.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 8

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. August 2024 monatlich 286,61 € warm, somit rd. 3,74 €/m². Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 43,87 € enthalten. Das Wohngeld liegt im deutlich durchschnittlichen Rahmen.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2023 lt. WEG-Verwaltung ca. 120.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 10.000 €.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind. Zwei Balkone im Seitenflügel wurden lt. Beschluss der WEG-Versammlung 2022 saniert.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gemäß WEG-Protokollen und Rücksprache mit der WEG-Verwaltung lang- bzw. mittelfristig eine

- Sanierung der Fassade
- Sanierung Heizung (Umstellung der Ölheizung)

ansteht.

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.

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 Grund-

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

stücksmerkmale 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 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.

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.

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

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Orber Straße 2 in 14193 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Schmargendorf

Baublock:

Hohenzollerndamm, Warmbrunner Straße, Orber Straße,
Charlottenbrunner Straße und Cunostraße;

das Grundstück liegt an der östlichen Straßenseite, nahe
der Ecksituation zur Warmbrunner Straße

Straße:

innerörtliche Anwohnerstraße, zweispurig ausgebaut,
Kopfsteinpflaster, Zone 30,0 km/h, die Straße wird von
Alleebäumen gesäumt;

Parkmöglichkeiten:

im Straßenraum längs zu den Straßenseiten vorhanden
(ohne Gebühr), stark frequentiert; im Hofbereich sind
Garagen und Stellplätze angeordnet

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

ruhige Wohnsituation;

wohntwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich
über die strategischen Lärmkarten nachweisen

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN¹¹
(Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Kfz-, Flug- und
Schienenverkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungs-

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

objekt nicht im Bereich erheblich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier $< 50 \text{ db (A)}$ nachgewiesen;

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

Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: $< 50 \text{ db (A)}$

umliegende Bebauung:

überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser, zumeist in geschlossener Bauweise als Altbauten oder Neubauten der 60er- und 70er-Jahre;

in Richtung Hohenzollerndamm vereinzelt gewerblich genutzte Erdgeschosszonen - grundsätzlich nicht störendes Gewerbe;

in weiterer westlicher Richtung offene Villenbebauung, östlich geschlossene Blockbauweise

Einkaufsmöglichkeiten:

einige Geschäfte des täglichen Bedarfs und Fachgeschäfte sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im näheren Wohnumfeld, u.a. in der Salzbrunner Straße

öffentlicher Personennahverkehr:

S-Bahnhof Hohenzollerndamm ca. 600 m entfernt; Haltestelle der Buslinie 115 in gut erreichbarer Objektnähe auf dem Hohenzollerndamm

Individualverkehr:

sehr gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz, Autobahnanschlussstelle Hohenzollerndamm ca. 500 m entfernt

Entfernung zum Breitscheidplatz:

ca. 4,5 km (Straße)

Entfernung zum Brandenburger Tor:

ca. 9,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

erhöhter innerstädtischer Grünflächenanteil im Umfeld, Grünanlage am Stadion Wilmersdorf ca. 500 m entfernt; Volkspark Wilmersdorf in ca. 1,0 km Entfernung, Forst Grunewald ca. 2,0 km entfernt

Schule/Kita:

Schule u.a. in der Salzbrunner Straße, ca. 250 m entfernt
 und in der Kranzer Straße ca. 550 m entfernt; Kita im
 Bereich der Orber Straße, ca. 250 m entfernt

demographische Angaben¹²:

| Bewertungsgebiet bzw. Bezirk | Durchschnitt Berlin |
|--|---|
| <i>Einwohnerdichte EW / ha</i> | |
| 251 - 350 (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, ruhige innerstädtische Berliner Wohngegend mit
 guter/durchschnittlicher Infrastruktur;

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als
 „gut“ einzustufen, weiter nordöstlich in Richtung Hohen-
 zollerndamm 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

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus,

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (MFH) mit 23 Wohnungen

Baujahr:

Vorderhaus: 1958
Seitenflügel: um 1900

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus, rechter Seitenflügel

Konstruktion:

Mauerwerksbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen ca. 24,0 cm - 64,0 / 77,0 cm dick (für den Altbau), Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 6,0 cm bis 14,0 cm dick;

SNR Garage G 4:

vom Hof zu erschließen, im Kellergeschoss angeordnet, Torbreite (zweiflügelig) ca. 2,48 m; Breite innen ca. 2,70 m, Länge ca. 5,88 m; Fläche ca. 16 m²;

die Garage war nicht zugänglich

Fassade:

straßenseitig Putzfassade mit Balkonen und hellem Anstrich, Vollwärmeschutz; grundsätzlich durchschnittlicher Zustand,

hofseitig am Wiederaufbau ebenfalls helle Putzfassade, Vollwärmeschutz,

Altbau mit heller Putzfassade

Decken:

gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort:
massive Decke Bereich Wiederaufbau, sonst Holzbalkendecken (im Altbau)

| | |
|----------------------------|---|
| Dach: | Flachdach über dem Wiederaufbau; Berliner Dach/Pulldach über dem Seitenflügel |
| Gebäudetechnik: | Klingel- und Gegensprechanlage, |
| Gebäudeausstattung: | Briefkastenanlage |
| Erschließung: | <p>überdachter straßenseitiger Hauseingang zum Vorderhaus, Haustür und Seitenteil mit großen Glasausschnitten</p> <p>der Hauseingang und das Treppenhaus sind ansonsten bauzeitüblich-einfach gestaltet (zweckmäßige Werksteinböden, Metallgeländer, PVC-ummantelter Handlauf, Einfachverglasung) und grundsätzlich gepflegt),</p> <p>ansonsten offener Durchgang zum Innenhof;</p> <p>Hauseingang zum Seitenflügel über sechsstufiges Treppenelement erreichbar; überdachte Haustür aus Holz mit Glasausschnitt;</p> <p>gut-bürgerlich gestalteter Hauseingang im Seitenflügel, Anstriche und Tapezierungen an den Wänden;</p> <p>Treppenhaus im Seitenflügel mit Holzstufen, Holzgeländer, Wandanstriche, Einfachfenster;</p> |
| Barrierefreiheit: | nein |
| Geschosse: | <p>Vorderhaus: Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss Seitenflügel: Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss</p> <p>die Gebäude sind unterkellert</p> |
| Geschossfläche (GF): | <p>rd. 1.893,00 m²</p> <p>- lt. Flächennachweis Bauakte -</p> |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | rd. 1,6 (Geschossfläche / Grundstücksgröße) |

| | |
|------------------------|--|
| Außenanlagen: | begrünter und großzügig angelegter Hofbereich, Hofwege gepflastert, Müllboxanlage hinter Pergola, Fahrradstellplätze |
| Einfriedung: | Maschendrahtzaun o.ä. |
| 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. 8

| | |
|------------------|---|
| Lage: | Orber Straße 2, Vorderhaus, 1. Obergeschoss rechts |
| Wohnfläche: | lt. WEG: 76,64 m ² Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe der WEG-Verwaltung 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. 2,62 m; |
| Art der Räume: | lt. Aufteilungsplan / Grundriss: 3 Zimmer, Balkon, Flur, Absteller, Bad, Küche |
| Grundriss: | Bauzeitgemäß-funktionell, - Küche mit Fenster - Bad mit Fenster - eine Querlüftung ist möglich - der Balkon geräumig und gut nutzbar |

mit ca. 3,20 m x 1,47 m

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 1. 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: | Flur gefliest, großes Wohnzimmer Parkett, sonst alter Teppichbelag |
| Wände: | Anstriche |
| Decken: | Anstriche |
| Fenster: | Holzverbundfenster, bauzeitgemäß |
| Türen: | Stahlzargen, Plattentüren |
| Beurteilung/Qualität: | zweckmäßig |
| Besonderheit: | Altmobiliar zur Entsorgung; punktuell Schönheitsreparaturrückstau |

SANITÄRTRAKT

| | |
|-----------------------|--|
| Raumgliederung: | Wannenbad |
| Fußboden: | Fliesen, individuell |
| Wände: | türhoch gefliest, individuell, Wandspiegel integriert |
| Decken: | Anstriche, abgehängt, mit Beleuchtung |
| Fenster: | Holzverbundfenster, bauzeitgemäß |
| Türen: | Stahlzarge, Plattentür, Öffnungsbreite ca. 0,57 m |
| Sanitärobjekte: | Einbauwanne, Waschbecken, wandhängendes WC, Handtuchheizkörper |
| Beurteilung/Qualität: | zweckmäßig, punktuell Heimwerkerobjekt (Schwelle zum Flur) |

KÜCHE

| | |
|-----------------------|--|
| Raumgliederung: | Einzelraum mit Fenster |
| Fußboden: | Fliesen, individuell |
| Wände: | teils gefliest, sonst Anstriche |
| Decken: | Anstriche |
| Fenster: | Holzverbundfenster, bauzeitgemäß |
| Türen: | Holz zarge, Schiebetür |
| Objekte: | solide Einbauküche, Herd und Spüle, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Abzugshaube, Granit-Arbeitsplatte, |
| Beurteilung/Qualität: | zweckmäßig-gut |

INSTALLATIONEN

| | |
|-------------|---|
| Heizung: | Öl-Zentralheizung, Stahlradiatoren und Leitungen auf Putz, Baujahr Anlagentechnik unbekannt |
| Warmwasser: | zentral |
| Strom: | Stand der Technik, Unterverteilung erneuert, FI-Schalter |
| Wasseruhr: | - |
| Sonstiges: | - |

ENERGIEAUSWEIS

vom 20. Februar 2008

| | |
|--------------------|---|
| Verbrauchsausweis: | nicht vorhanden |
| Bedarfsausweis: | vorhanden Endenergiebedarfskennwert 147,2 kwh/(m ² x a), Warmwasser enthalten (durchschnittliche Energieeffizienz, Anhaltspunkt: Berliner Mietenspiegel 2024, gut bei <144 kwh/(m ² x a)) |

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen 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 2023/2024) 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 | |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|---|------------------------|
| | | | | |
| restl. Stadtgebiet, gut und sehr gut | <i>bezugsfrei</i> | 2023 (2022) | Minimum | 3.112,00 (3.855,00) |
| | | | Maximum | 5.919,00 (6.000,00) |
| | | | Mittelwert | 4.553,00 (4.930,00) |

Tab. 3

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

| Stadtgebiet / Wohnlage | Verfügbarkeit | Zeitraum | Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche | |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|---|------------------------|
| | | | | |
| restl. Stadtgebiet, gut und sehr gut | <i>bezugsfrei</i> | 2023 (2022) | Minimum | 3.801,00 (3.859,00) |
| | | | Maximum | 6.978,00 (6.591,00) |
| | | | Mittelwert | 5.109,00 (5.327,00) |

Tab. 4

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

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

| Lage | Kauffälle 2023 | durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche | |
|---------------|----------------|--|------------------------|
| | | | |
| Schmargendorf | 66,00 | Minimum | 2.891,00 (3.424,00) |
| | | Maximum | 7.054,00 (8.235,00) |
| | | Mittelwert | 4.939,00 (5.530,00) |

Tab. 5

¹³ veröffentlicht im August 2024

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 1949 bis 1965

einfacher Wohnwert: 2.700,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 3.500,00 €/m²

guter Wohnwert: 4.800,00 €/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 01.08.2023 bis 13.08.2024 |
| Bezirk: | Charlottenburg-Wilmersdorf, |
| Ortsteil: | Schmargendorf, Wilmersdorf, Halensee |
| Postleitzahl PLZ: | 14193, 14199, 10709, 10713, 14197, 10707, 10711, 10715, 10717 |
| stadträumliche Wohnlage SW: | nur gute (7) Wohnlagen |
| typische GFZ: | 2,0 bis 2,5 |
| schlechter Zustand Wohnanlage | nein |
| Wohnungsart: | Etagenwohnung |
| Wohnfläche: | 60 - 80 m ² |
| Anzahl der Räume: | 3 |
| Geschosslage: | nur Obergeschoss |
| Verfügbarkeit: | bezugsfrei |
| Baujahr: | 1950-1972 |
| Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw. | |
| Grundstücksanteil: | wird berücksichtigt |
| Garage/Stellplatz: | wird berücksichtigt |
| weitere Abkürzungen: | |
| BRW: | Bodenrichtwert in €/m ² |
| GFZ: | Geschossflächenzahl (je höher die GFZ, dann i.d.R. höherer BRW) |
| Lg: | Lage im Geschoss |
| Aufzug: | Au, bei 1 vorhanden |

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 | BRW | GFZ | BLT | Au | Kaufpreis in €/m ² | Wohnfläche in m ² | Kaufpreis in € |
|----------|------------------------|---------------|------|-----|-----|----|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| 1 | PRINZREGEN-TENSTR. | 08.08.2023 | 4700 | 2,5 | ja | 1 | 5.429,00 | 74,60 | 405.000,00 |
| 2 | UHLANDSTR. | 15.08.2023 | 4700 | 2,5 | ja | 1 | 8.098,00 | 68,29 | 553.000,00 |
| 3 | ORBER STR. | 01.09.2023 | 3400 | 2 | ja | | 5.464,00 | 71,38 | 390.000,00 |
| 4 | HILDEGARDSTR. | 08.09.2023 | 5000 | 2,5 | ja | 1 | 4.827,00 | 65,47 | 316.000,00 |
| 5 | BERLINER STR. | 05.12.2023 | 4700 | 2,5 | ja | 1 | 4.429,00 | 77,90 | 345.000,00 |
| 6 | ORBER STR. | 08.12.2023 | 3400 | 2 | ja | | 6.733,00 | 62,38 | 420.000,00 |
| 7 | FECHNERSTR. | 07.02.2024 | 3800 | 2,5 | ja | 1 | 4.469,00 | 72,16 | 322.500,00 |
| 8 | LORCHER STR. | 26.02.2024 | 3400 | 2 | ja | | 4.667,00 | 75,00 | 350.000,00 |
| 9 | ORBER STR. | 04.03.2024 | 2500 | 2 | ja | | 6.024,00 | 62,42 | 376.000,00 |
| 10 | ORBER STR. | 28.03.2024 | 2500 | 2 | ja | | 5.282,00 | 62,10 | 328.000,00 |
| 11 | FRIEDRICHSRUHER STR. | 11.04.2024 | 2500 | 2 | ja | | 4.167,00 | 63,60 | 265.000,00 |
| 12 | BUNDESALLEE | 30.04.2024 | 3800 | 2,5 | ja | 1 | 5.368,00 | 65,20 | 350.000,00 |
| 13 | ALBRECHT-ACHILLES-STR. | 07.05.2024 | 4500 | 2,5 | ja | 1 | 3.709,00 | 67,40 | 250.000,00 |
| 14 | ZÄHRINGERSTR. | 30.05.2024 | 4500 | 2,5 | ja | 1 | 4.977,00 | 66,10 | 329.000,00 |
| 15 | CUNOSTR. | 17.06.2024 | 2500 | 2 | ja | | 5.415,00 | 60,76 | 329.000,00 |
| 16 | HOLSTEINISCHE STR. | 26.06.2024 | 4000 | 2,5 | ja | 1 | 4.603,00 | 65,18 | 300.000,00 |
| 17 | SÄCHSISCHE STR. | 26.06.2024 | 4500 | 2,5 | ja | 1 | 4.919,00 | 68,10 | 335.000,00 |
| 18 | LANDHAUSSTR. | 04.07.2024 | 4000 | 2,5 | ja | 1 | 5.514,00 | 74,00 | 408.000,00 |

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. 7 Kaufpreis wurde bereinigt um - 25.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz¹⁴

¹⁴ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze, Seite 72)

- lfd. Nr. 1 Kaufpreis wurde bereinigt um - 5.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 2 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 6 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 12 Kaufpreis wurde bereinigt um - 5.000 € Anteil für Inventar

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

- bauzeittypische Wiederaufbauten/ Neubauten bis 1965
- die WE verfügen über Bad, Küche, Balkon und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 15 x private Personen, 2 x juristische Personen, 1 x GbR
- Erwerber: 18 x private Personen

Somit verbleibt:

| lfd. Nr. | Lage | Vertragsdatum | BRW | GFZ | BLT | Au | Kaufpreis in €/m ² | Wohnfläche in m ² | Kaufpreis in € |
|----------|------------------------|---------------|------|-----|-----|----|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| 1 | PRINZREGEN-TENSTR. | 08.08.2023 | 4700 | 2,5 | ja | 1 | 5.429,00 | 74,60 | 405.000,00 |
| 2 | UHLANDSTR. | 15.08.2023 | 4700 | 2,5 | ja | 1 | 8.098,00 | 68,29 | 553.000,00 |
| 3 | ORBER STR. | 01.09.2023 | 3400 | 2 | ja | | 5.464,00 | 71,38 | 390.000,00 |
| 4 | HILDEGARDSTR. | 08.09.2023 | 5000 | 2,5 | ja | 1 | 4.827,00 | 65,47 | 316.000,00 |
| 5 | BERLINER STR. | 05.12.2023 | 4700 | 2,5 | ja | 1 | 4.429,00 | 77,90 | 345.000,00 |
| 6 | ORBER STR. | 08.12.2023 | 3400 | 2 | ja | | 6.733,00 | 62,38 | 420.000,00 |
| 7 | FECHNERSTR. | 07.02.2024 | 3800 | 2,5 | ja | 1 | 4.469,00 | 72,16 | 322.500,00 |
| 8 | LORCHER STR. | 26.02.2024 | 3400 | 2 | ja | | 4.667,00 | 75,00 | 350.000,00 |
| 9 | ORBER STR. | 04.03.2024 | 2500 | 2 | ja | | 6.024,00 | 62,42 | 376.000,00 |
| 10 | ORBER STR. | 28.03.2024 | 2500 | 2 | ja | | 5.282,00 | 62,10 | 328.000,00 |
| 11 | FRIEDRICHSRUHER STR. | 11.04.2024 | 2500 | 2 | ja | | 4.167,00 | 63,60 | 265.000,00 |
| 12 | BUNDESALLEE | 30.04.2024 | 3800 | 2,5 | ja | 1 | 5.368,00 | 65,20 | 350.000,00 |
| 13 | ALBRECHT-ACHILLES-STR. | 07.05.2024 | 4500 | 2,5 | ja | 1 | 3.709,00 | 67,40 | 250.000,00 |
| 14 | ZÄHRINGERSTR. | 30.05.2024 | 4500 | 2,5 | ja | 1 | 4.977,00 | 66,10 | 329.000,00 |
| 15 | CUNOSTR. | 17.06.2024 | 2500 | 2 | ja | | 5.415,00 | 60,76 | 329.000,00 |

| | | | | | | | | | |
|----|--------------------|------------|------|-----|----|---|----------|-------|------------|
| 16 | HOLSTEINISCHE STR. | 26.06.2024 | 4000 | 2,5 | ja | 1 | 4.603,00 | 65,18 | 300.000,00 |
| 17 | SÄCHSISCHE STR. | 26.06.2024 | 4500 | 2,5 | ja | 1 | 4.919,00 | 68,10 | 335.000,00 |
| 18 | LANDHAUSSTR. | 04.07.2024 | 4000 | 2,5 | ja | 1 | 5.514,00 | 74,00 | 408.000,00 |

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 Orber Straße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

2.500,00 €/m².

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 2,0 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

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.

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. 15 % bzw. 26 % (!) zurück ging.

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

| | |
|----------------------|---------------------------|
| per 01. Januar 2023: | 3.400,00 €/m ² |
| per 01. Januar 2022: | 4.000,00 €/m ² |
| per 01. Januar 2021: | 4.000,00 €/m ² |

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

stadträumliche Wohnlage - SW -

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

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 2, 4, 5, 13, 14, 16, 17 und 18 zeichnen sich jedoch durch einen höheren BRW, Zentralität und Imagewert aus, so dass hier ein Abschlag in Höhe von -5 % vorgenommen wird.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien 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. Alle Objekte verfügen über einen Balkon oder Loggia bzw. eine Terrasse, teils auch mit Grundstücksanteil. Eine Anpassung kann entfallen.

Aufzug - Au -

Die Objekt lfd. Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 12, 13, 14, 16, 17 und 18 verfügen über einen Aufzug; das Bewertungsobjekt verfügt nicht über einen Aufzug, daher Abschlag hier mit - 5,0 %.

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 Zielbaummethode ¹⁶ 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:

| Ifd. Nr. | Lage | Kaufpreis in €/m ² | Objektanpassungen in % | Vergleichspreis in €/m ² | |
|----------|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------|
| 1 | PRINZREGENTENSTR. | 5.429,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.886,10 |
| 2 | UHLANDSTR. | 8.098,00 | SW -5, Au -5 | -10,00 | 7.288,20 |
| 3 | ORBER STR. | 5.464,00 | - | 0,00 | 5.464,00 |
| 4 | HILDEGARDSTR. | 4.827,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.344,30 |
| 5 | BERLINER STR. | 4.429,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 3.986,10 |
| 6 | ORBER STR. | 6.733,00 | - | 0,00 | 6.733,00 |
| 7 | FECHNERSTR. | 4.469,00 | Au -5 | -5,00 | 4.245,55 |
| 8 | LORCHER STR. | 4.667,00 | - | 0,00 | 4.667,00 |
| 9 | ORBER STR. | 6.024,00 | - | 0,00 | 6.024,00 |
| 10 | ORBER STR. | 5.282,00 | - | 0,00 | 5.282,00 |
| 11 | FRIEDRICHSRUHER STR. | 4.167,00 | - | 0,00 | 4.167,00 |
| 12 | BUNDESALLEE | 5.368,00 | Au -5 | -5,00 | 5.099,60 |
| 13 | ALBRECHT-ACHILLES-STR. | 3.709,00 | SW -5, Au -5 | -10,00 | 3.338,10 |
| 14 | ZÄHRINGERSTR. | 4.977,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.479,30 |
| 15 | CUNOSTR. | 5.415,00 | - | 0,00 | 5.415,00 |
| 16 | HOLSTEINISCHE STR. | 4.603,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.142,70 |

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.

| | | | | | |
|--|-----------------|----------|------------------|--------|-----------------|
| 17 | SÄCHSISCHE STR. | 4.919,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.427,10 |
| 18 | LANDHAUSSTR. | 5.514,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.962,60 |
| Auswertung | | | | | |
| Max. | | | | | 7.288,20 |
| Min. | | | | | 3.338,10 |
| Mittel | | 5.227,44 | | | 4.941,76 |
| Standardabweichung S | | | | | 989,54 |
| Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert) | | | | | 0,20 |
| 2-fache S | | | | | 1.979,08 |
| obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel | | | | | 6.920,84 |
| untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel | | | | | 2.962,68 |
| obere Bandbreite, Mittel + 30,0 % | | | | | 6.424,29 |
| untere Bandbreite, Mittel - 30,0 % | | | | | 3.459,23 |
| 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 | PRINZREGENTENSTR. | 5.429,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.886,10 |
| 3 | ORBER STR. | 5.464,00 | - | 0,00 | 5.464,00 |
| 4 | HILDEGARDSTR. | 4.827,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.344,30 |
| 5 | BERLINER STR. | 4.429,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 3.986,10 |
| 7 | FECHNERSTR. | 4.469,00 | Au -5 | -5,00 | 4.245,55 |
| 8 | LORCHER STR. | 4.667,00 | - | 0,00 | 4.667,00 |
| 9 | ORBER STR. | 6.024,00 | - | 0,00 | 6.024,00 |
| 10 | ORBER STR. | 5.282,00 | - | 0,00 | 5.282,00 |
| 11 | FRIEDRICHSRUHER STR. | 4.167,00 | - | 0,00 | 4.167,00 |
| 12 | BUNDESALLEE | 5.368,00 | Au -5 | -5,00 | 5.099,60 |
| 14 | ZÄHRINGERSTR. | 4.977,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.479,30 |
| 15 | CUNOSTR. | 5.415,00 | - | 0,00 | 5.415,00 |
| 16 | HOLSTEINISCHE STR. | 4.603,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.142,70 |

| | | | | | |
|--|-----------------|----------|-------------------|-----------------|-----------------|
| 17 | SÄCHSISCHE STR. | 4.919,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.427,10 |
| 18 | LANDHAUSSTR. | 5.514,00 | SW -5, Au - 5 | -10,00 | 4.962,60 |
| Auswertung | | | | | |
| Max. | | | | | 6.024,00 |
| Min. | | | | | 3.986,10 |
| Mittel | | 5.036,93 | | | 4.772,82 |
| Standardabweichung S | | | | | 593,54 |
| Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert) | | | | | 0,12 |
| 2-fache S | | | | | 1.187,08 |
| obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel | | | | | 5.959,90 |
| untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel | | | | | 3.585,74 |
| obere Bandbreite, Mittel + 30,0 % | | | | | 6.204,67 |
| untere Bandbreite, Mittel - 30,0 % | | | | | 3.340,98 |
| Eliminierung Datensätze: - | | | | | |
| maßgebliche Bandbreite | | | Min.- Max. | 3.986,00 | 6.024,00 |
| Mittelwert | | | | | 4.773,00 |

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,12$ 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.:

Min. rd. 3.986,00 €/m² und Max. 6.024,00 €/m²
bei einem Mittelwert von **rd. 4.773,00 €/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 der Garage Nr. G 4

Bei dem SNR an der Garage Nr. G 4 handelt es sich um den ebenerdigen Pkw-Stellplatz - vom Hofbereich aus gesehen -, der analog meinen Ausführungen unter Punkt 5.2.1 nachfolgend mit

25.000,00 €

in Ansatz gebracht wird.

Reparaturanstau Wohnungseigentum Nr. 8

Siehe Baubeschreibung unter Punkt 4. im Gutachten.

Insbesondere die vorgenommenen Veränderungen der Raumaufteilung führen dazu, dass der Wanddurchbruch wieder verschlossen werden muss. Zudem sind Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Der erforderliche Aufwand wird mit

rd. 13.000,00 €

abgezogen. Die entspricht ca. 170,00 €/m² Wohnfläche und liegt im durchschnittlichen Rahmen.

Plausibilisierung:

Ansatz üblicher Kosten¹⁷, die hier im Rahmen der Wertermittlung anzusetzen sind, liegen bei (Vergleichswerte "Gewerke" in €/m² Wohnfläche):

| Gewerk | Baukosten in €/m ² | Fläche/ Wohnfläche, hier ca. 76,64 m ² | Kosten in € |
|---|-------------------------------|---|------------------|
| Malerarbeiten | 60,00 | 76,64 | 4.598,40 |
| Wanddurchbruch verschließen, pauschal und anteilig | 1,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Entrümpelung, pauschal | 1,00 | 6.500,00 | 6.500,00 |
| Auswertung | | | |
| Summe | | | 12.098,40 |
| Zuschlag Unvorhergesehenes, Baukostensteigerung, raumübergreifend, 10 % | | | 1.209,84 |
| Summe | | | 13.308,24 |
| | | rd. | 13.000,00 |

Tab. 10

¹⁷ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020 - 21, Auflage, S. 39, hier hilfsweise gut zu Vergleichszwecken geeignet

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.

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

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 |
| | <i>Bad</i> | <i>20,0</i> |
| | <i>Küche</i> | <i>20,0</i> |
| | <i>Wohnräume</i> | <i>20,0</i> |
| | Zuschnitt und Größe | 10,0 |
| | Aussicht | 10,0 |
| | Zustand der Wohnung | 10,0 |
| | Belichtung & Besonnung | <u>10,0</u> |
| | | <i>100,0 x 0,4 = 40,0 Pkte.</i> |

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> |
| | | <i>100,00 x 0,3 = 30,00 Pkte.</i> |

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> | |
| | | $100,00 \times 0,3$ | $= \underline{30,00 \text{ Pkte.}}$ |
| <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, Orber Straße 2, WE 8

Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4

| Kriterium | Merkmal | Punkte / Spanne % | Bewer- tung | WF | % |
|-------------------------------------|--|----------------------|----------------|------|-------|
| Ausstattung Bad/WC | zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte, hier teilsaniert, individuell, Interpolation | 20,00 | 10,00 | | |
| | 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 | 20,00 | | |
| | 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 | 5,00 | | |
| | Dielen, Laminat o.ä., hier 1 Raum Parkett, Interpo- lation | 0,00 | | | |
| | Estrich/PVC-Böden o.ä. | -20,00 | | | |
| Zuschnitt und Größe | modern und funktionell, u.a. Maisonette | 10,00 | -5,00 | | |
| | normal, hier beengter Zugang Bad, Interpolation | 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 | | |
| | annehmbar/normal | 0,00 | | | |
| | Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage | -10,00 | | | |
| Zustand der Wohnung | gut | 10,00 | 0,00 | | |
| | durchschnittlich, hier zunächst zutreffend | 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 | 40,00 | 0,40 | 16,00 |

| 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 | -40,00 | | | |
| Einkaufsmöglichkeiten | gute Einkaufsmöglichkeiten | 10,00 | 0,00 | | |
| | normal | 0,00 | | | |
| | im Nahbereich benachteiligt | -10,00 | | | |
| Nahverkehr (ÖPNV) | U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km | 10,00 | 0,00 | | |
| | Bus < 0,5 km | 0,00 | | | |
| | ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt | -10,00 | | | |
| MIV | Autobahn ca. 2,0 km | 10,00 | 10,00 | | |
| | Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km | 0,00 | | | |
| | Autobahn > 5,0 km | -10,00 | | | |
| Naherholung | Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil | 10,00 | 10,00 | | |
| | normaler städtischer Grünanteil | 0,00 | | | |
| | verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil | -10,00 | | | |
| Summe | | +/- 100 | 60,00 | 0,30 | 18,00 |
| Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3 | | | | | |
| Kriterium | Merkmal | Punkte | Bewertung | WF | % |
| Gebäudezustand | sehr gut, solide Bausubstanz | 30,00 | -15,00 | | |
| | Bauzeitüblich | 0,00 | | | |
| | erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten, hier lang-/mittelfristig, Interpolation | -30,00 | | | |
| Wärmedämmung | zeitgemäße Wärmedämmung, hier ältere Art, Interpolation | 20,00 | 10,00 | | |
| | 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 | unentgeltlich auf dem Grundstück | 20,00 | 0,00 | | |
| | Stellplätze im Straßenraum | 0,00 | | | |
| | angespannte Stellplatzsituation | -20,00 | | | |
| Summe | | +/- 100 | -15,00 | 0,30 | -4,50 |
| Summe Pos. I bis III | | | | | 29,50 |
| Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert | | | | | |
| Mittelwert €/m ² | | 4.773,00 | | | |
| Max €/m ² | | 6.024,00 | | | |
| Min €/m ² | | 3.986,00 | | | |
| Differenz €/m ² | | 1.251,00 | = | 100,00 % | |
| Zu-/Abschlag in % | | 29,50 | = | 369,05 €/m ² | |
| Verfahrenswert | (Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne | | = | | 5.142,05 |
| vorläufiger Verfahrenswert in € bei m ² : | | 76,64 | | | 394.086,33 |
| subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise | | | | | |
| subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | | | | | |
| Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier | | | | | -13.000,00 |
| Overrented aus Punkt 5.4. | | | | | 0,00 |
| SNR (Garage) | | | | | 25.000,00 |
| Summe | | | | | 406.086,33 |
| Vergleichspreis somit rd. | | | | | 406.000,00 |
| je m ² Wohnfläche | | | 76,64 | | 5.297,49 |

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: 406.000,00 €

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

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

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

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 8 nebst Keller und Sondernutzungsrecht an der Garage G 4 des Grundstückes

Orber Straße 2 in 14193 Berlin-Schmargendorf

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13. August 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

| |
|--------------|
| 406.000,00 € |
|--------------|

(i. W.: - vierhundertsechstausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 5.297,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (76,64 m²) inkl. 25.000 € SNR Garage 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.

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, 3. September 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

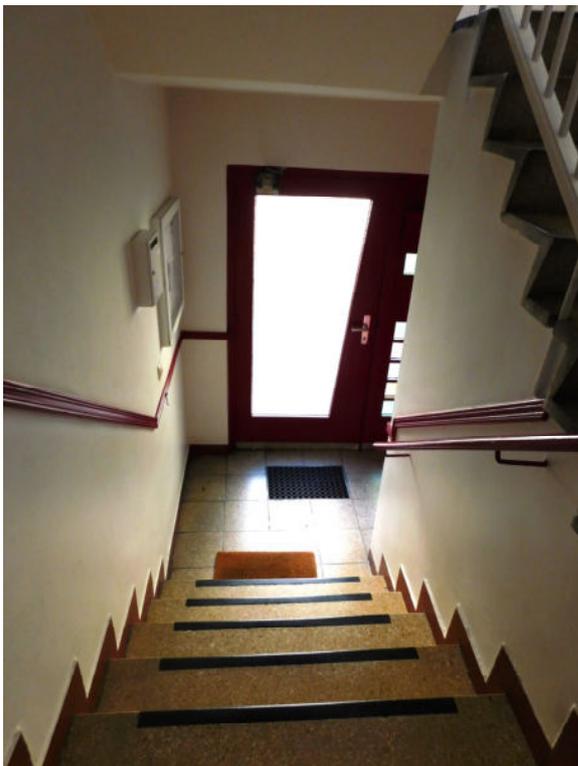


Orber Straße 2 in 14193 Berlin-Schmargendorf
WE Nr. 8 im 1. Obergeschoss
- Gebäudeansichten -



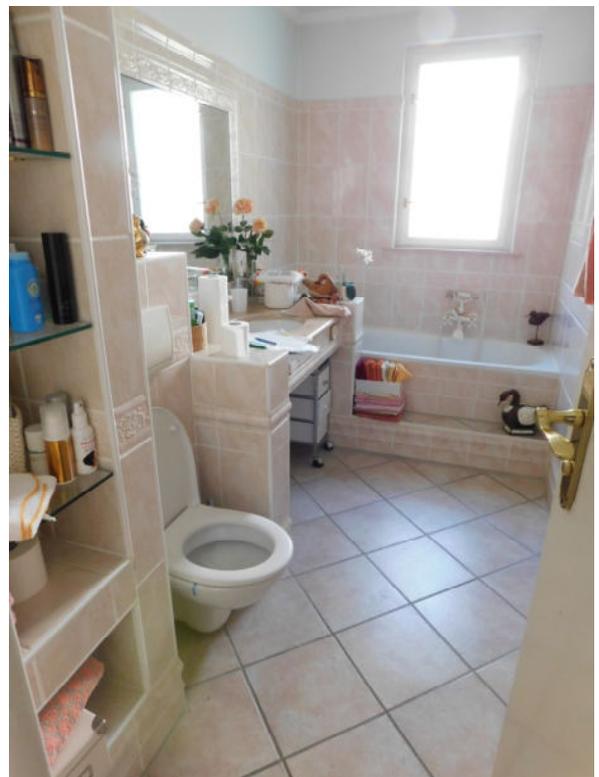


- Detail: zum Hauseingang / Gebäudedurchfahrt / Hauseingang und Treppenhaus -





- Grundstücksfreiflächen und Keller -



- Detail: Balkon und Bad -



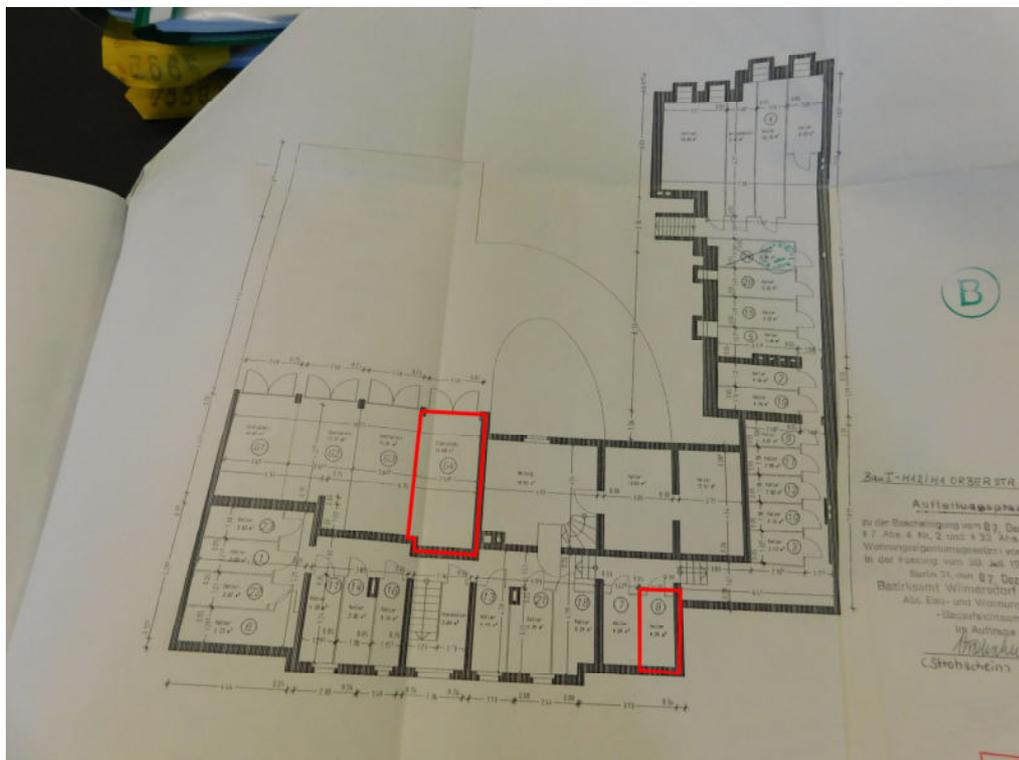
- Detail: Küche -



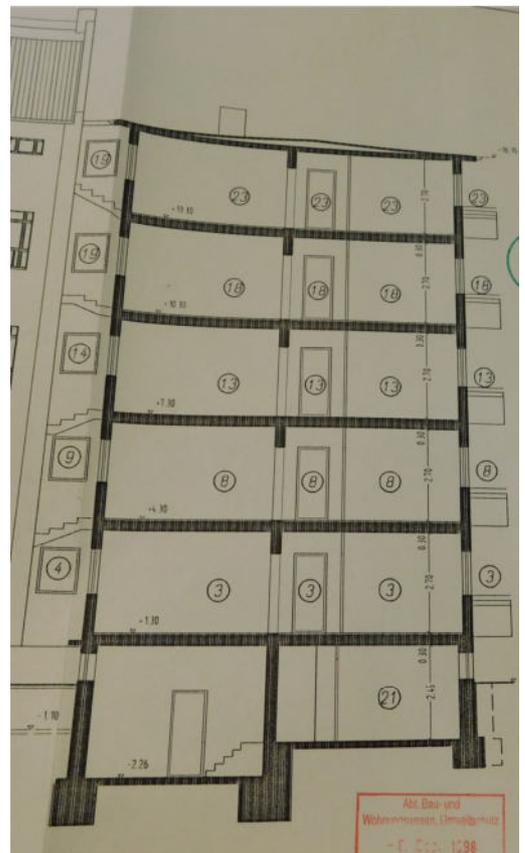
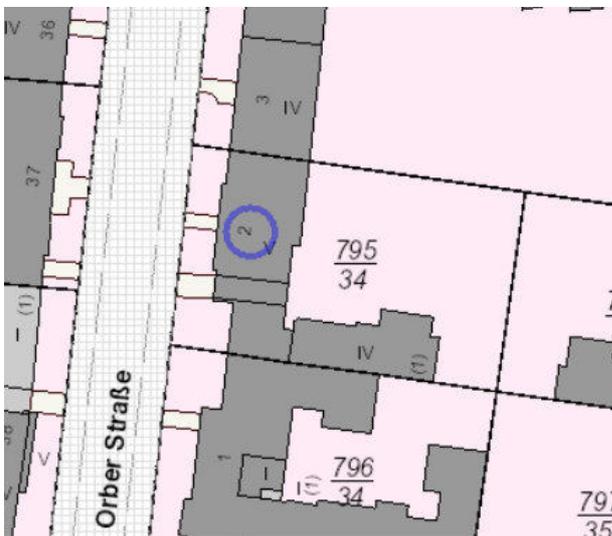
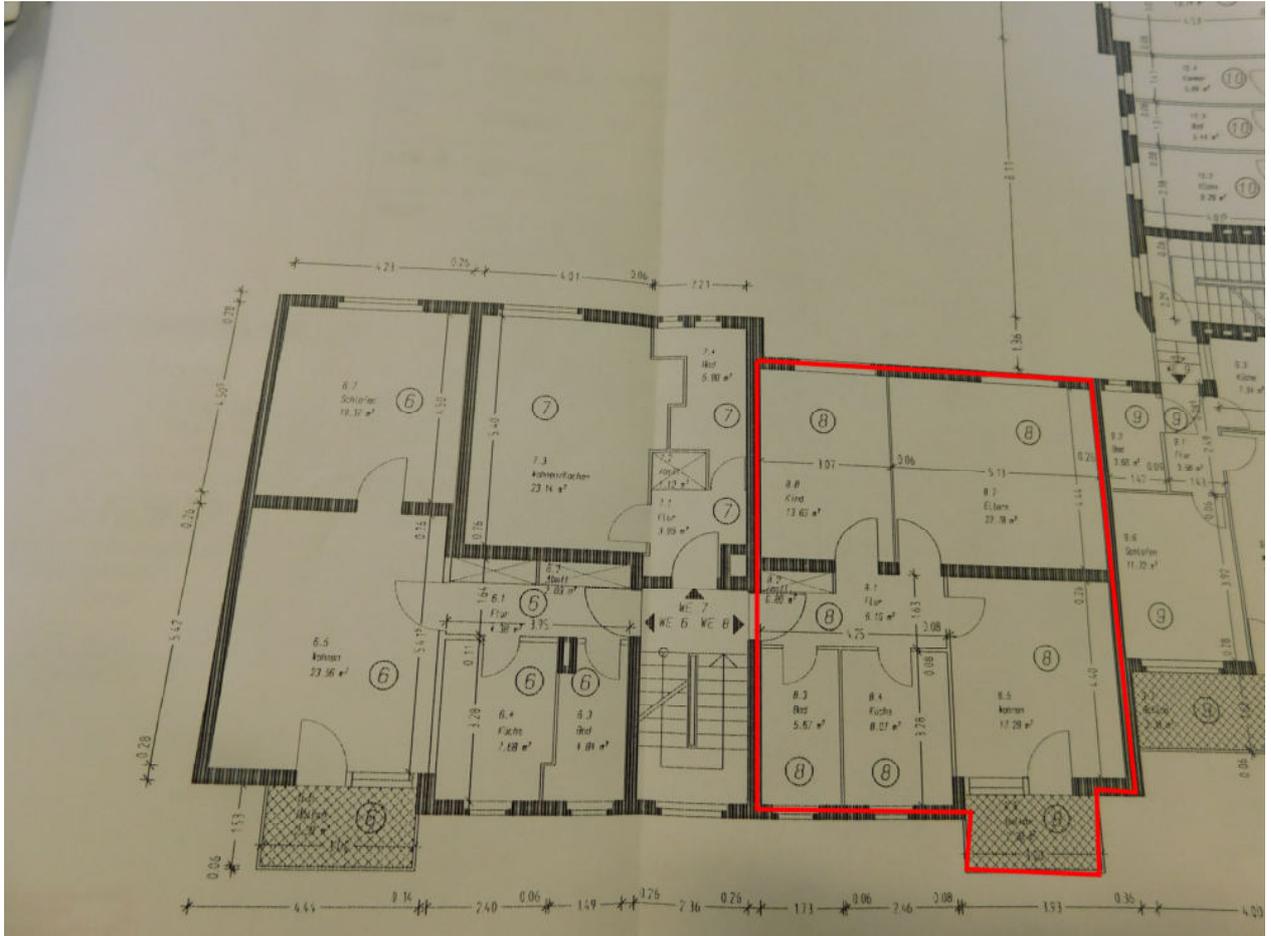
- Detail: Wanddurchbruch WE 8 - 7; Flur -

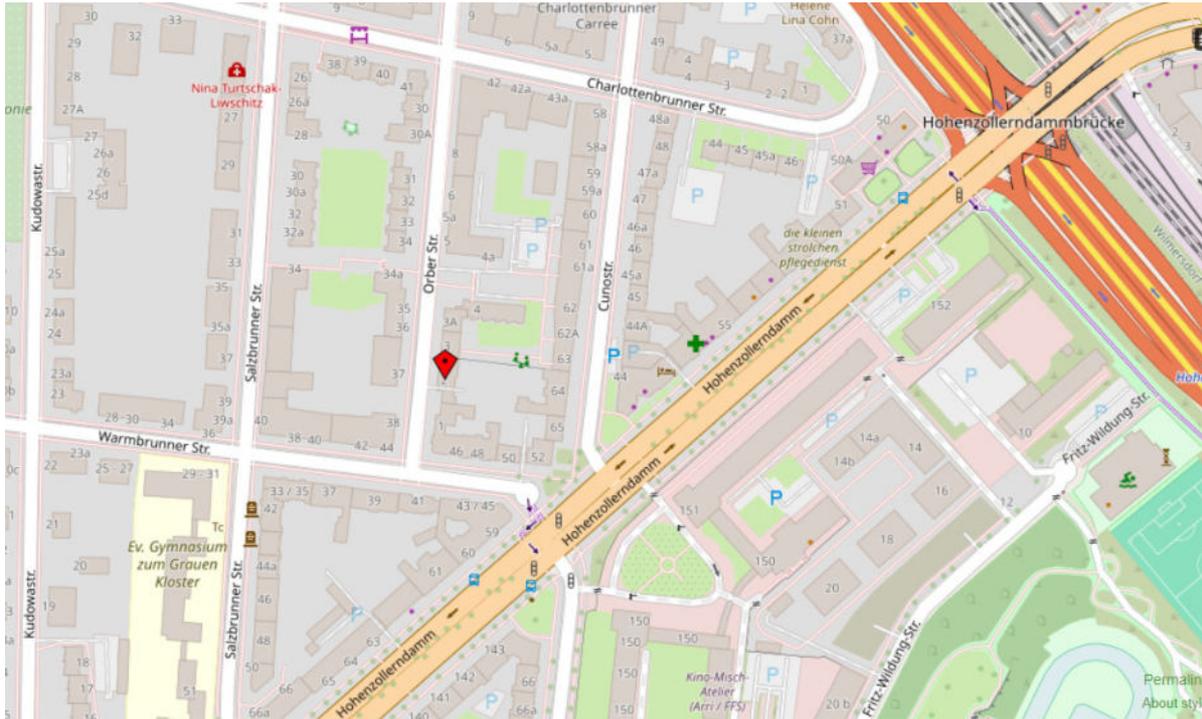


- SNR an Garage G 4 -



- hier und nachfolgend Grundrisse / Schnitt / Flurkarte, Garage G 4 und Keller Nr. 8 -
- Änderungen vorbehalten -





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

