

# ***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. 87193/21**

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum  
Bismarckallee 10  
- Wohnung Nr. 19 nebst Keller -  
in 14193 Berlin-Grünwald

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 30. November 2021

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg  
Aktenzeichen: 70 K 68/21  
Zwangsverwaltung: -

Ortsbesichtigung: Dienstag, den 30. November 2021

### ***Kurzdarstellung***

Grundstücksgröße: 2.656,00 m<sup>2</sup>  
Miteigentumsanteil (MEA): 1.392 / 10.000  
Sondernutzungsrecht (SNR): an einer Terrasse und der Garage WEP 1  
Wohn-/Nutzfläche: 222,50 m<sup>2</sup> (siehe Seite 9, 17 im Gutachten)  
Baujahr: ca. 1976/77, Dachgeschossausbau 1995/2000  
Denkmalschutz: ja (nur für den Altbau, Villa auf dem Grundstück)  
Wohnungslage: Neubau Bismarckallee 10, Dachgeschoss  
Räume: Flur, offene Wohnküche, Vollbad, Duschbad,  
Gäste-WC, 4 Zimmer, Galerie, Terrasse  
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet, siehe auch Seite 9  
im Gutachten  
Nutzung: Wohnen, Eigentüternutzung  
Zustand Gebäude: grundsätzlich durchschnittlich  
Summe Wohngeld: 940,98 € warm

### **Verkehrswert/Marktwert:**

1.423.000,00 €
----------------

PDF-Ausfertigung  
14089 Berlin-Gatow  
14. Februar 2022

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		7
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis und Wohngeld..		9
2.4. Bewertungsverfahren.....		10
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		12
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		15
5. Vergleichswertverfahren.....		20
5.1. Grundstücksmarktbericht.....		20
5.2. Kaufpreis vergleichbarer Objekte.....		22
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		28
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 25. Oktober 2021 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

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

zu erstellen.

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

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

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

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 36/21 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)<sup>1</sup>.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB<sup>2</sup> zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **30. November 2021**.

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 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 30. November 2021 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 15. November 2021 informiert.

---

<sup>1</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

<sup>2</sup> § 194 Verkehrswert

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

Am Ortstermin waren anwesend:

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

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

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

Zudem stellte die Gläubigerin, die WEG-Verwaltung sowie der Justizbote zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen aus 2019, 2021
- Wirtschaftsplan 2022
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

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

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

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

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

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

*Anmerkung:*

*Aufgrund der aktuellen Covid-19-Situation sind sowohl hinsichtlich des Ortstermins als auch bezüglich behördlicher Gänge teilweise deutliche Einschränkungen gegeben, so dass die nachfolgende Gutachterstattung überwiegend nur auf der Grundlage der o.a. zur Verfügung gestellten Unterlagen erfolgen kann.*

---

<sup>3</sup>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,  
Stand [Januar 2022](#)

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:

## 2. Allgemeine Grundstücksinformationen

### 2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

#### Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 01. Oktober 2021 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Grunewald unter Blatt 4560 eingetragen.

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

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

<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
5/339	Gebäude- und Freifläche Bismarckallee 10 Johannaplatz	2.656,00
Summe		2.656,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **2.656,00 m<sup>2</sup>.**

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

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

- lfd. Nr. 1  
bis Nr. 3: Lasten und Beschränkungen für den Forstfiskus und der Landgemeinde Berlin-Grunewald (Uralteintragungen aus 1889, - es handelt sich hier um ortsübliche Lasten aus der Gestehungszeit, welche das bauliche Erscheinungsbild und die Grundstücksnutzung betreffen)
- lfd. Nr. 6: Anordnung der Zwangsversteigerung

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

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

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

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WoEigG<sup>4</sup>
  
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03. Juni 1982 und folgenden des Bezirksamtes Charlottenburg und den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.
  
- in der TE sind angegeben und geregelt:
  - die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
  - der MEA in 10.000-stel
  - die Lage im Haus (Neubau oder Wiederaufbau) und Geschoss
  - die Anzahl der Zimmer und Räume,
  - Benennung Kellerraum
  - Benennung Sondernutzungsrechte
  - Benennung Balkone, Terrassen
  
- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt
  
- Aufteilung lt. TE in 9 Wohnungseigentume im Wiederaufbau (Villa) und 10 Wohnungen im Neubau
  
- die Wohnungen (das Sondereigentum) dürfen mit Zustimmung des Verwalters für eine gewerbliche Ausübung genutzt werden,
  
- die Gemeinschaftsordnung und der Verwaltervertrag sind unter Punkt V. der TE geregelt

---

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

## 2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

### Flächennutzungsplan

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

### Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

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

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

Weitere Planergänzungsbestimmungen sind zu beachten.

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

---

<sup>5</sup> FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02. September 2021 (ABl. S. 3809)

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

- 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 Bismarckallee ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz<sup>7</sup> endgültig hergestellt ist. Die vorgefundene Situation im Bereich des Bewertungsobjektes ist ortsüblich, so dass das zu bewertende Grundstück als erschließungsbeitragsfrei angesehen wird.

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

#### Denkmalschutz

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

*Nachweise: Denkmaldatenbank:  
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf  
Ortsteil: Grunewald  
Strasse: Bismarckallee  
Hausnummer: 10  
Denkmalart: Baudenkmal  
Sachbegriff: Villa  
Datierung: 1890-1891  
Umbau: 1916 & 1976  
Entwurf: Solf, Hermann (Architekt)*

---

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

*Ausführung: Marmaetzschke, Franz (Maurermeister)*  
*Entwurf: Lindhorst, Felix*  
*Ausführung: Mattheus, Adolf*  
*Bauherr: Arons, Sigismund (Fondsmakler)*  
*Bauherr: Goerz, C. Paul (Industrieller)*

### Altlasten

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

### 2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

#### Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

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

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

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

Die betreffende Wohnung Nr. 19 nebst Keller liegt im Neubau, Dachgeschoss (DG) und weist lt. Angaben der WEG-Verwaltung eine Fläche von 222,50 m<sup>2</sup> - inkl. Anteil Dachterrasse zu 25 % - auf.

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

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

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

## Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

### Wohngeld WE 19

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2022 monatlich 940,98 € warm, somit rd. 4,23 €/m<sup>2</sup>. Hier ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 58,00 € enthalten. Das Wohngeld liegt im oberen Rahmen.

Es bestehen lt. WEG-Verwalter deutliche Wohngeldrückstände für die WE 19: Letzter Stand per Januar 2022: - 10.592,88 €.

### Instandhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell per 2021 lt. WEG-Verwaltung ca. 50.000,00 €. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 5.000 €. Die Instandhaltungsrücklage ist damit gering.

### WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

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

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

Es wird nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung eine Sonderumlage in Höhe von ca. 500.000,00 € erforderlich sein.

Siehe hierzu auch Punkt 5.4. im Gutachten.

## 2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren<sup>8</sup>,
- Ertragswertverfahren<sup>9</sup>,
- Sachwertverfahren<sup>10</sup>

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.

---

<sup>8</sup> §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

<sup>9</sup> §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

<sup>10</sup> §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

## 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.<sup>11</sup>

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 m<sup>2</sup> Wohn- oder Geschossfläche (€/m<sup>2</sup>) 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.

---

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

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

## Auswahl des Bewertungsverfahrens

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

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

## 3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

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

Baublock:

Johannaplatz, Herbertstraße, Schleinitzstraße, Herthastraße und Bismarckallee;

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

Straße:

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

Parkmöglichkeiten:

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

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

im nahen Umfeld

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/  
Immissionen:

grundsätzlich gering; temporär erhöhter Durchgangsverkehr, ansonsten typisch-innerstädtische Immissionen

(Nachbarschaft, Bebauungsdichte, Gastronomie im Umfeld);

wohntwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen ,

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe KFZ-, Flug- und Schienenverkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt außerhalb störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier **grundstücks- und wohnungsbezogen ca. 50 - 55 db(A), teils auch < 50 db (A)** nachgewiesen;

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

umliegende Bebauung:

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

Einkaufsmöglichkeiten:

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

öffentlicher Personennahverkehr:

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

Haltestellen der Buslinie M29 in gut erreichbarer Nähe auf der Hubertusallee, ca. 300 m, und Buslinie M19 auf der Königsallee, ca. 550 m entfernt

Individualverkehr:

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

Entfernung zum Breitscheidplatz:

ca. 5,0 km (Straße)

Entfernung zum Brandenburger Tor:

ca. 10,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

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

Schule/Kita:

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

demographische Angaben<sup>12</sup>:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
31 - 70 (2020)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2018 / 2020</i>	
341.000 / 342.000	3.748.000 / 3.795.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030</i>	
+ 0,3	4,70
Status/Dynamik-Index 2017 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung/Lagequalität:

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

stadträumlich ist eine Einstufung in "sehr gute Wohnlage" vorzunehmen (Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021, ergänzend Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin)

<sup>12</sup>- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Januar 2022

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Beirke 2018-2030, [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2018-2030/Bericht\\_Bevprog2018-2030.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2018-2030/Bericht_Bevprog2018-2030.pdf), S. 13, Stand Januar 2022

## 4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- primär nur Neubau -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus,

Baujahr:

ca. 1976/77,  
Dachgeschossausbau ca. 1995 und  
2000 (Terrasse)

Bauweise:

offen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus als Eckgebäude

Konstruktion:

Wohnhaus:  
Mauerwerks- und Stahlbetonbauweise, tragende und  
aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungs-  
sätzen / Bauakte ca. 24,0 cm - 30,0 cm dick, Trennwände  
aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 cm dick;  
Wärmedämmung der Bauzeit entsprechend

SNR an Garage:  
die Garagen befinden sich im Untergeschoss des  
Wohnhauses als Einzelboxen in Reihe angeordnet, Stahl-  
schwenktore, Stromanschluss

Zufahrt von der Bismarckallee aus

Fassade:

Putzfassade, hell gestrichen, weit auskragende Balkone;

die Hausansicht ist geprägt durch das überdimensional  
ausgebildete Dachgeschoss, das ab dem 2. OG beginnt

Decken:

massive Decken

Dach:

steiles Mansarddach, Dachschrägenfenster, Terrasse über  
dem 4. OG

Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage, Kabelanschluss
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage
Erschließung:	zentraler Hauseingang für den Neubau, erreichbar über die Bismarckallee und den Johannaplatz;  überdachter Hauseingang, kleine Treppenanlage zum Ausgleich des Höhenniveaus,  breite Haustür mit Seitenelement und großen Glasausschnitten und integrierter Klingelanlage;  der Hauseingang und das Treppenhaus sind bürgerlich und bauzeittypisch gestaltet (zweckmäßige Werksteinböden, Metallgeländer, Holzhandlauf) und gepflegt
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss
Geschossflächenzahl (GFZ):	rd. 0,8 (GF / Grundstücksgröße) - lt. Bauakte -
Außenanlagen:	großzügiger Innenhof; die Wege und Zufahrt sind gepflastert oder mit Betonplatten befestigt, die übrigen Bereiche sind begrünt angelegt;  die Mülltonnenanlage ist sichtgeschützt hinter Hecken
Grundstückstopografie:	grundsätzlich eben, auf Straßenniveau, zur Villa hin leicht hanglagig
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straße geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

## INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 19

---

---

Lage:

Bismarckallee 10, Neubau, Dachgeschoss

Wohnfläche:

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

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

Lichte Raumhöhe:

ca. 2,70 m im Mittel;

Einzelwerte im Bereich der Galerie:  
ca. 2,00 bis 2,25 m

Einzelwerte im Bereich Wohnzimmer:  
bis 4,60 m max.

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

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

Grundriss:

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

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

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

Aussicht:

durchschnittlich/normal

## WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Parkett, Teppichware o.ä.
Wände:	Anstriche, Sichtgebälk
Decken:	Anstriche
Fenster:	bauzeitgemäße Isolierverglasung (1995/2000),
Türen:	Holzzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	bürgerlich, Standard 1995/2000
Besonderheit:	Schönheitsreparaturrückstau

## SANITÄRTRAKT

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

## KÜCHE

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

## TERRASSE

Grundfläche:	ca. 50,00 m <sup>2</sup> , angerechnet auf die Wohnfläche zu 25 %
Erschließung:	über innenliegende Treppe / Bereich offene Küche elektrisch zu öffnende trittfeste Metall-Glas-Konstruktion
Fußboden:	Naturholzdielen, Reparaturrückstau
Einfriedung:	Stahlgeländer

## INSTALLATIONEN

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

## ENERGIEAUSWEIS

vom 25. Mai 2018

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

## ZUSAMMENFASSUNG

=====

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

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

### ***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 jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021) in Berlin weist für bezugsfreie Eigentumswohnungen in Neubauten der Baujahre 1971 bis 1990 folgende Preisspanne aus:

Lage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
gute bis sehr gut	bezugsfrei	2020	Minimum	3.014,00
			Maximum	5.486,00
			Mittelwert	4.230,00

Tab. 3

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

Art	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Weiterverkäufe, restliches Stadtgebiet	bezugsfrei	2020	Minimum	2.252,00
			Maximum	5.049,00
			Mittelwert	3.597,00
Weiterverkäufe, City	bezugsfrei	2020	Minimum	3.603,00
			Maximum	8.115,00
			Mittelwert	5.825,00

Tab. 4

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen in 2020 vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen setzt sich dieser Trend auch in 2021/22 in nicht abgeschwächter Form fort. Des weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Grunewald im Jahr 2020:

Lage	Kauffälle	durchschn. Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Grunewald	64,00	Minimum	3.165,00
		Maximum	9.490,00
		Mittelwert	6.043,00

Tab. 5

weitere Plausibilisierung:

**CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2021**

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2020:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 4.826 Fälle:

mittleres Marktsegment: 3.778 €/m<sup>2</sup> bis 8.962 €/m<sup>2</sup>

Mittelwert (Median): 5.670 €/m<sup>2</sup>

Trend: steigend

Änderung zu 2019 (Mittelwert): +6,7 %

**RDM-Preisspiegel**

Der RDM-Preisspiegel zum 07. 2021 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Wilmersdorf):

Baujahre 1990 bis 2007

mittlerer Wohnwert: 5.600,00 €/m<sup>2</sup>

*guter Wohnwert:* 6.300,00 €/m<sup>2</sup>

*sehr guter Wohnwert:* 7.100,00 €/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen großen Nachfrageüberhang und einer grundsätzlich kurzen Vermarktungsdauer.

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

## 5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2019 bis 30.11.2021
Wohnfläche:	125 - 300 m <sup>2</sup>
Wohnungsart Wa:	Dachgeschosswohnung (4)
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf
stadträumliche Wohnlage sW:	gute (7) und sehr gute (9) Wohnlage
typische GFZ:	0,4
typische Nutzbarkeit:	Wohnbebauung
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Aufzug Au:	wird berücksichtigt
Balkon/Loggia/Balkon BLT <sup>13</sup> :	wird berücksichtigt

### Auswertung:

Fallzahl:	10
Auswahl:	10

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

### Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 10 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

---

<sup>13</sup> auch SNR Grundstück

## Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Datum	Baujahr	sW	BLT	Au	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	KP in €
1	SCHARFESTR.	22.05.2019	1910	7	ja		3.799,00	139,50	530.000
2	Prinz-Handjery-Str.	24.07.2019	1992	7	ja		5.195,00	188,05	977.000
3	Prinz-Handjery-Str.	18.05.2020	1992	7	ja		5.422,00	175,21	950.000
4	KLOPSTOCKSTR.	23.09.2020	1996	7	ja		6.013,00	153,00	920.000
5	Königin-Luise-Straße	07.04.2021	2020	9	ja	ja	8.719,00	131,00	1.142.200
6	Wissmannstr.	27.05.2021	2016	9	ja	ja	14.872,00	195,00	2.900.000
7	EHRENBERGSTR	28.06.2021	1911/92	7	ja	ja	7.624,00	152,16	1.160.000
8	Delbrückstraße	23.07.2021	1906	9	ja		11.993,00	241,81	2.900.000
9	ELVIRASTEIG	05.08.2021	1998	7	ja		6.316,00	152,00	960.000
10	Mittelstraße	05.11.2021	1905	7	ja		7.289,00	131,70	960.000

Tab. 6

### 5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

Eliminierung:

- lfd. Nr. 5, 6: Luxus-Neubau aus 2016/2020
- lfd. Nr. 8: Wassergrundstück

Korrekturen:

- lfd. Nr. 7: Kaufpreis wurde bereinigt um - 35.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 9: Kaufpreis wurde bereinigt um - 50.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 4 und 9: Kaufpreis wurde bereinigt um jeweils - 30.000 € Anteil für Pkw-Stellplatz

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

- Dachgeschossausbauten aus den 1990er-Jahren oder in Altbauten / nachträglicher Ausbau / Sanierung, d.h. eine Vergleichbarkeit ist hergestellt
- die WE verfügen über Bad, Küche und teils auch über Keller
- Erwerber: 9 x private Personen, 1 x juristische Personen
- Veräußerer: 5 x private Personen, 4 x juristische Personen, 1x GbR

### 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. 6: 10 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

### Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) <sup>14</sup>

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2021 für die hier anstehende Gegend entlang der Bismarckallee einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

2.900,00 €/m<sup>2</sup> .

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

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren eine steigende Tendenz bei den Bodenwerten feststellbar war. Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2020:	2.900,00 €/m <sup>2</sup>
per 01. Januar 2019:	2.600,00 €/m <sup>2</sup>

---

<sup>14</sup>Anmerkung: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertmittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete, die sogenannten Bodenrichtwertzonen, ab.

Besondere Eigenschaften von Grundstücken, wie deutlich abweichende Lageverhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzungen, Grundstücksbegebenheiten etc. oder Rechte, Belastungen und Altlasten werden nicht berücksichtigt.

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

#### konjunkturelle Lage (kL)

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

Während des abgefragten Zeitraums zwischen 2020 und 2021 fand grundsätzlich eine gute konjunkturelle Entwicklung statt. Diese positive Entwicklung ist in den abgefragten Kaufpreisen bis Ende 2020 noch nicht hinreichend mit eingeflossen, so dass bei den lfd. Nr. 1 bis 4 eine sachverständige Anpassung mit + 5 % zu erfolgen hat.

#### stadträumliche Wohnlage - SW -

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

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

#### Ausstattung Sanitär - AS -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Wannenbad und Duschbad sowie WC.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 4 und 7 verfügen dagegen jedoch nur über ein Bad - ggf. mit zusätzlichem WC - und daher über eine einfachere Ausstattung, so dass bei diesen Vergleichsobjekten ein Zuschlag in Höhe von 2,5 % angesetzt wird.

#### Aufzug - Au -

Das Objekt lfd. Nr. 7 verfügt über einen Aufzug; daher erfolgt hier ein Abschlag von - 2,5 %.

#### Sonstige Merkmale

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

#### 5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen.

Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung  $S^*$ , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

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

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

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

Nachfolgend wird Variante 1 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

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

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

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode<sup>15</sup> werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge metho-

<sup>15</sup>Kleiber, 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

disch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

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

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

---

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.

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Objektanpassungen in %		KP in €/m <sup>2</sup>
1	SCHARFESTR.	3.799,00	kL + 5, sW +5, AS + 2,5	12,50	4.273,88
2	Prinz-Handjery-Str.	5.195,00	kL + 5, sW +5,	10,00	5.714,50
3	Prinz-Handjery-Str.	5.422,00	kL + 5, sW +5,	10,00	5.964,20
4	KLOPSTOCKSTR.	6.013,00	kL + 5, sW +5, AS + 2,5	12,50	6.764,63
7	EHRENBERGSTR.	7.624,00	As +2,5, Au - 2,5, sW + 5	5,00	8.005,20
9	ELVIRASTEIG	6.316,00	sW+ 5	5,00	6.631,80
10	Mittelstraße	7.289,00	sW+ 5	5,00	7.653,45
Max.					<b>8.005,20</b>
Min.					<b>4.273,88</b>
Mittel		5.951,14			<b>6.429,66</b>
Standardabweichung S					1.258,87
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,20
2-fache S					2.517,74
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					<b>8.947,40</b>
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					<b>3.911,92</b>
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					8.358,56
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					4.500,77
Eliminierung Datensätze: -			somit verbleibt:		
<b>maßgebliche Bandbreite</b>			<b>Min.- Max.</b>	<b>4.724,00</b>	<b>8.005,00</b>
<b>Mittelwert</b>					<b>6.430,00</b>

Tab. 7

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

### 5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 7 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. 4.724,00 €/m<sup>2</sup> und Max. 8.005,00 €/m<sup>2</sup>**  
**rd. 6.430,00 €/m<sup>2</sup>**

für angemessen.

## 5. 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

### 1. Reparaturanstau Wohnungseigentum Nr. 19

Hier ist die Beseitigung des Reparaturrückstau an der Dachterrasse zu benennen.

Es erfolgt somit ein Abzug von pauschal **2.500,00 €**.

### 2. Reparaturanstau Gemeinschaftseigentum Dachsanierung

Nachfolgend werden hier in Anlehnung an Punkt 4. im Gutachten

ca. 500.000,00 €

dem MEA entsprechend, anteilig für das WE Nr. 19 in Abzug gebracht wird. Auch wenn hierzu noch keine konkrete Beschlussvorlage vorliegt, so ist jedoch in Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr davon auszugehen, dass ein potentieller Erwerber des Wohnungseigentums diese Kosten in den Kaufpreis mit einkalkuliert.

Der Anteil für das WE Nr. 19 lässt sich anhand des MEA berechnen. Somit ergeben sich überschlägig folgende Sanierungskosten:

Art	Nutzfläche	Anteil		Aufwand, ca.	Fertigstellungskosten
Gemeinschaftseigentum		1.392,00	10.000,00	500.000,00	69.600,00
Summe					69.600,00
				rd.	<b>70.000,00</b>

Tab. 8

*Summe Sanierungskosten aus Pkt. 1. und 2. somit:* **rd. 72.500,00 €**

Anmerkung hierzu:

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

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

Die jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021) weist für das Jahr 2020 für Teileigentume

„Garagen“ Kaufpreise zwischen 4.000,00 € und 30.000,00 €  
Mittelwert: 15.846,00 €

und für Stellplätze (in Sammelgarage)

Kaufpreise zwischen 17.000,00 € und 48.000,00 €  
Mittelwert: 31.365,00 €

aus.

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

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

Die o.a. Auflistung zu den Kaufpreisen erscheint zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Bezirken/Ortsteilen, Gebäudearten und Baujahren, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet.

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

Parameter/Ergebnis	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €	
nur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, GFZ 0,4; Baujahr: 1962-2010 Treffer: 8	bezugsfrei	01.2020 bis 11.2021	Minimum	10.000,00
			Maximum	50.000,00
			Mittelwert	33.125,00

Tab. 9

Nachfolgend wird sachverständig geschätzt

**30.000,00 €**

in Ansatz gebracht.

## 5.5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten 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</i>	<i>= 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</i>	<i>= 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>	
		<i>100,00 x 0,3</i>	<i>= 30,00 Pkte.</i>
<i>Summe:</i>			<i>100,00 Pkte.</i>

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

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

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

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

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

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	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	-10,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	0,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	10,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	50,00	0,30	15,00
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		
	hier: im Reparaturrückstau berücksichtigt	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten, hier Sanierung Dach, Risiko Kostenabschätzung	-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	0,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	keine Stellplätze auf dem Grundstück, angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-30,00	0,30	-9,00
Summe Pos. I bis III					10,00
<b>Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert</b>					
Mittelwert €/m <sup>2</sup>		<b>6.430,00</b>			
Max €/m <sup>2</sup>		<b>8.005,00</b>			
Min €/m <sup>2</sup>		4.724,00			
Differenz €/m <sup>2</sup>		1.575,00	=	100,00 %	
Zu-/Abschlag in %		10,00	=	157,50 €/m <sup>2</sup>	
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m <sup>2</sup> ), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne		=		<b>6.587,50</b>
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m <sup>2</sup> :		222,50			<b>1.465.718,75</b>
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier					-72.500,00
Overrented aus Punkt 5.4.					0,00
SNR (Garage)					30.000,00
Summe					1.423.218,75
<b>Vergleichspreis somit rd.</b>					<b>1.423.000,00</b>
je m <sup>2</sup> Wohnfläche			222,50		6.395,51

Tab. 10

## 6. Verkehrswert

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

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 1.423.000,00 €

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

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

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

### Bismarckallee 10 in 14193 Berlin-Grünwald

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30. November 2021 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

1.423.000,00 €
----------------

(i. W.: - einmillionenvierhundertdreiundzwanzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 6.396,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (222,50 m<sup>2</sup>) und liegt damit auch im oberen Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

### Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

## 7. Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

*Anmerkung zu Covid-19: Zum Wertermittlungsstichtag bestehen Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Eine genaue Qualifizierung und Quantifizierung ist jedoch noch nicht abschließend bestimmbar. Dennoch ist aber eine Verkehrswertermittlung weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.*

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

Aufgestellt, 14. Februar 2022  
14089 Berlin-Gatow  
BM/Sh

Der Sachverständige

## Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtsgG)

## Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigenutachtens; 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 2014/15 - Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel



Bismarckallee 10 in 14193 Berlin-Grünwald  
- straßenseitige Gebäudeansicht -  
- WE Nr. 19 im Dachgeschoss -



- weitere Ansicht mit Nachbargebäude (Villa) und SNR Garage WEP 1 -



- Hauseingang, Treppenhaus und Blick auf die Villa -





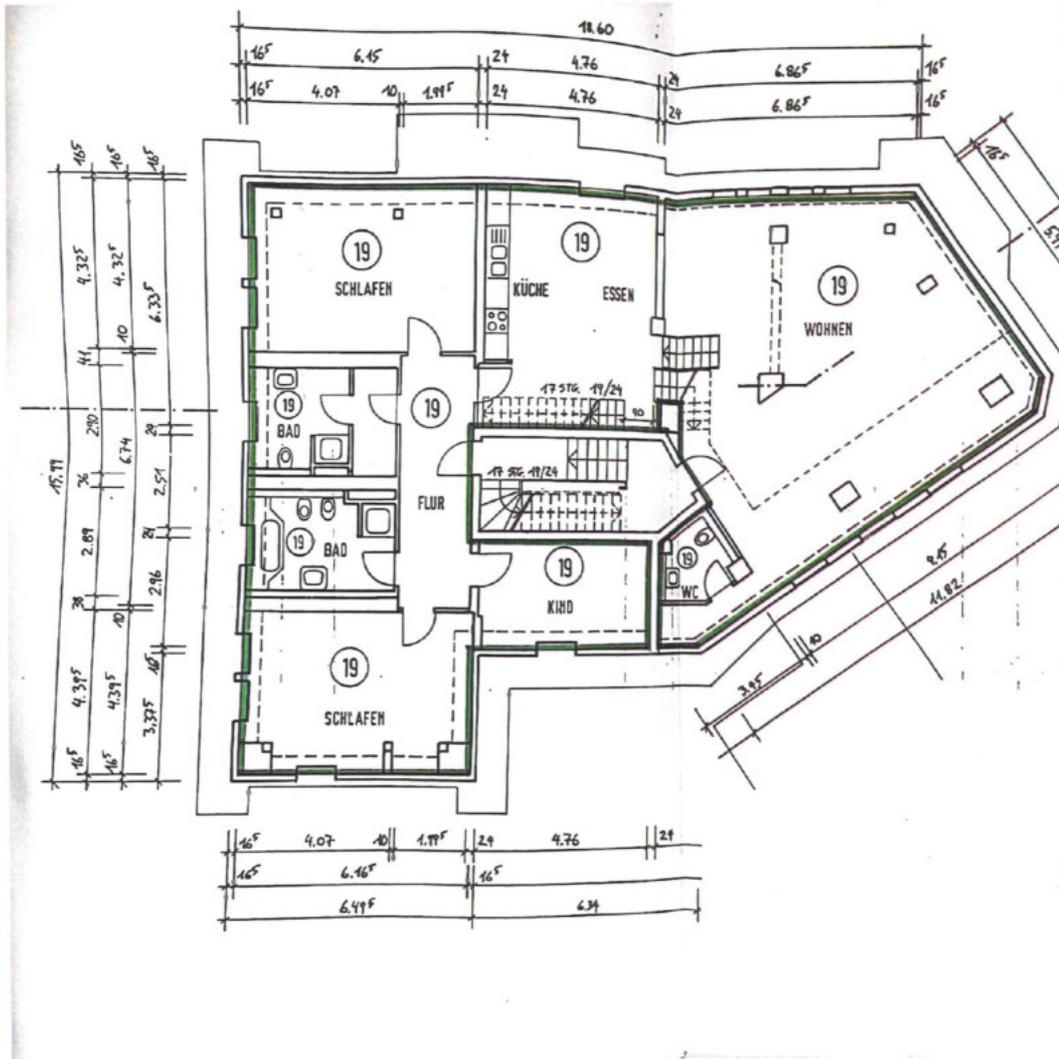
- Detail: Wohnbereich und Küche -



- Detail: Sanitärbereich -



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



**B**  
113

*Neu F.H.2 Bismarckallee 10/11*

**Aufteilungsplan**

zu der Bescheinigung vom 23.06.02 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung

Berlin-Wilmersdorf, den 27.10.2000

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz  
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt -  
Im Auftrag

*[Signature]*

**BISMARCKALLEE 10**  
14193 BERLIN - GRUENWALD  
**ABGESCHLOSSENHEIT**  
WOHNUNG 19  
GRUNDRISS

BAUHERR DETLEF GALLINGE  
LUDWIGKIRCHSTRASSE 3  
10719 BERLIN

ARCHITEKT GALLINGE + GATZKA  
ARCHITECTEN DIPL. ING.  
KURFÜRSTENDAMM 125 A  
10711 BERLIN

M 1: 100 10. OKTOBER 2000

**B**  
113

*Neu F.H.2 Bismarckallee 10/11*

**Aufteilungsplan**

zu der Bescheinigung vom 23.06.02 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung

Berlin-Wilmersdorf, den 27.10.2000

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz  
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt -  
Im Auftrag

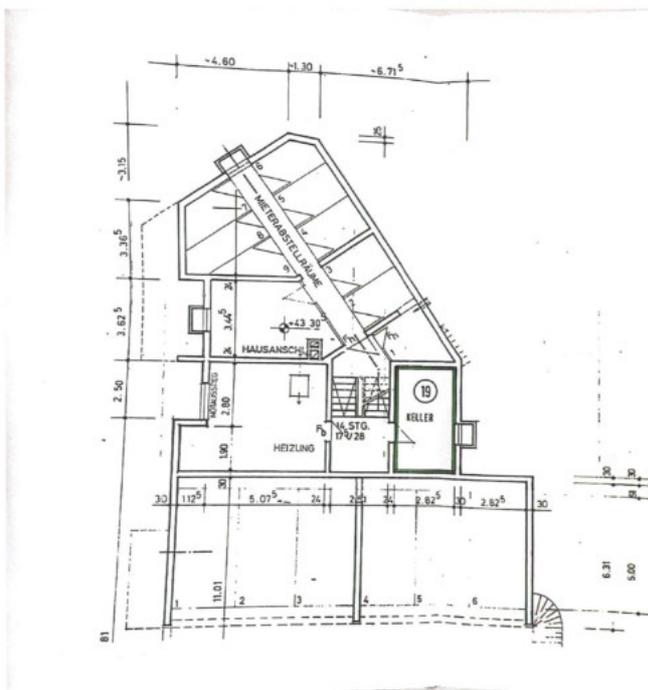
*[Signature]*

**BISMARCKALLEE 10**  
14193 BERLIN - GRUENWALD  
**ABGESCHLOSSENHEIT**  
WOHNUNG 19  
KELLER

BAUHERR DETLEF GALLINGE  
LUDWIGKIRCHSTRASSE 3  
10719 BERLIN

ARCHITEKT GALLINGE + GATZKA  
ARCHITECTEN DIPL. ING.  
KURFÜRSTENDAMM 125 A  
10711 BERLIN

M 1: 200 08. OKTOBER 1999



**B**  
113

*Neu F.H.2 Bismarckallee 10/11*

**Aufteilungsplan**

zu der Bescheinigung vom 23.06.02 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung

Berlin-Wilmersdorf, den 27.10.2000

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz  
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt -  
Im Auftrag

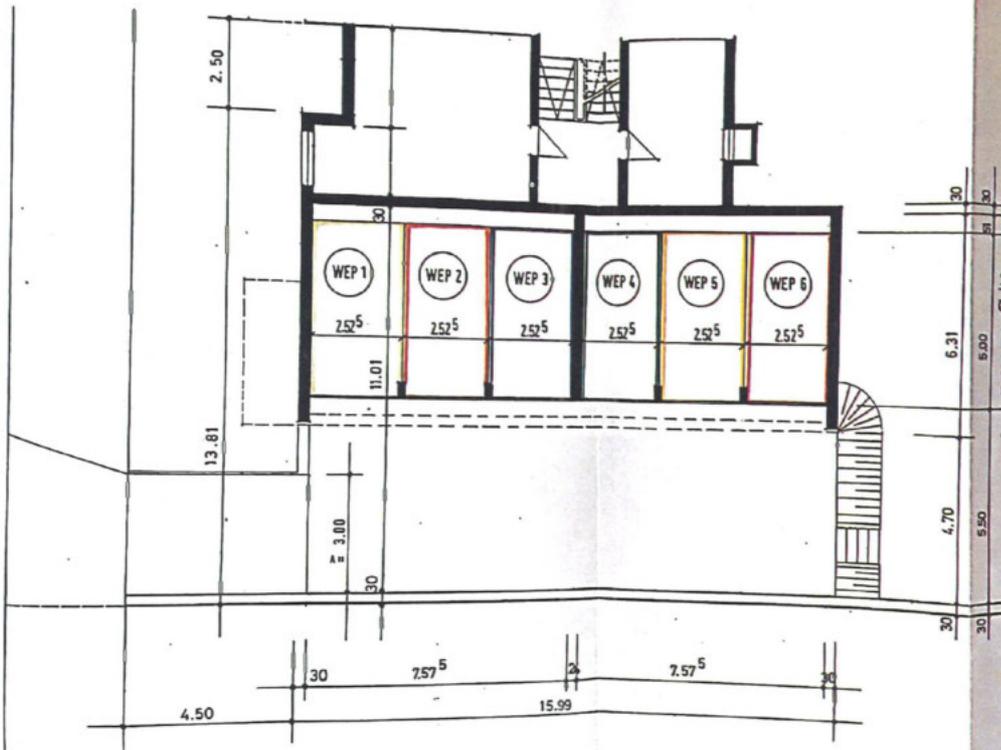
*[Signature]*

**BISMARCKALLEE 10**  
14193 BERLIN - GRUENWALD  
**ABGESCHLOSSENHEIT**  
WOHNUNG 19  
KELLER

BAUHERR DETLEF GALLINGE  
LUDWIGKIRCHSTRASSE 3  
10719 BERLIN

ARCHITEKT GALLINGE + GATZKA  
ARCHITECTEN DIPL. ING.  
KURFÜRSTENDAMM 125 A  
10711 BERLIN

M 1: 200 08. OKTOBER 1999

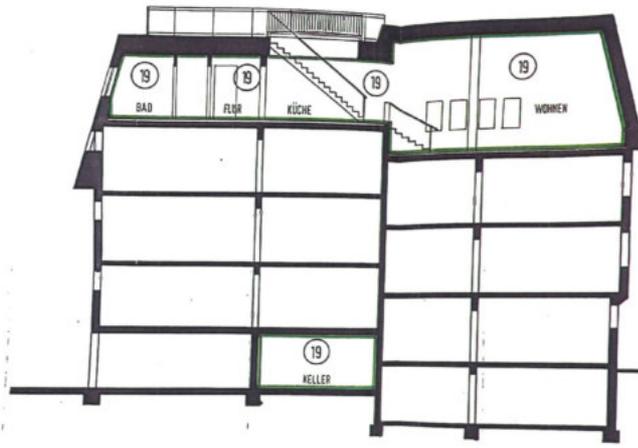


110

**Bau III.2 - Bismarckallee 10 (17)**  
**Erweiterungs-Aufteilungsplan**  
 zu der Bescheidigung vom 02.06.82 gemäß §7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 in der jeweils gültigen Fassung geändert.  
 Berlin-Wilmersdorf, den 02.03.2000  
 Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
 Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz  
 - Bau- und Wohnungsausschuss -  
 im Auftrage  
  
 Steinhilber

<b>BISMARCKALLEE 10</b>
1410 BERLIN - GRUENWALD
<b>ABGESCHLOSSENHEIT</b>
<b>GARAGENSTELLPLÄTZE</b>
WEP 1-6
BALNERS DETLEF GALLINGE ALCKANGURCHSTRASSE 3 10718 BERLIN
ARCHITEKT GALLINGE + GATZKA ARCHITEXTEN DIPL. ING. RUPFURSTENDAMM 125 A 10711 BERLIN
M 1:100 05. OKTOBER 1999

Detlef Gallinge  
 Gatzka

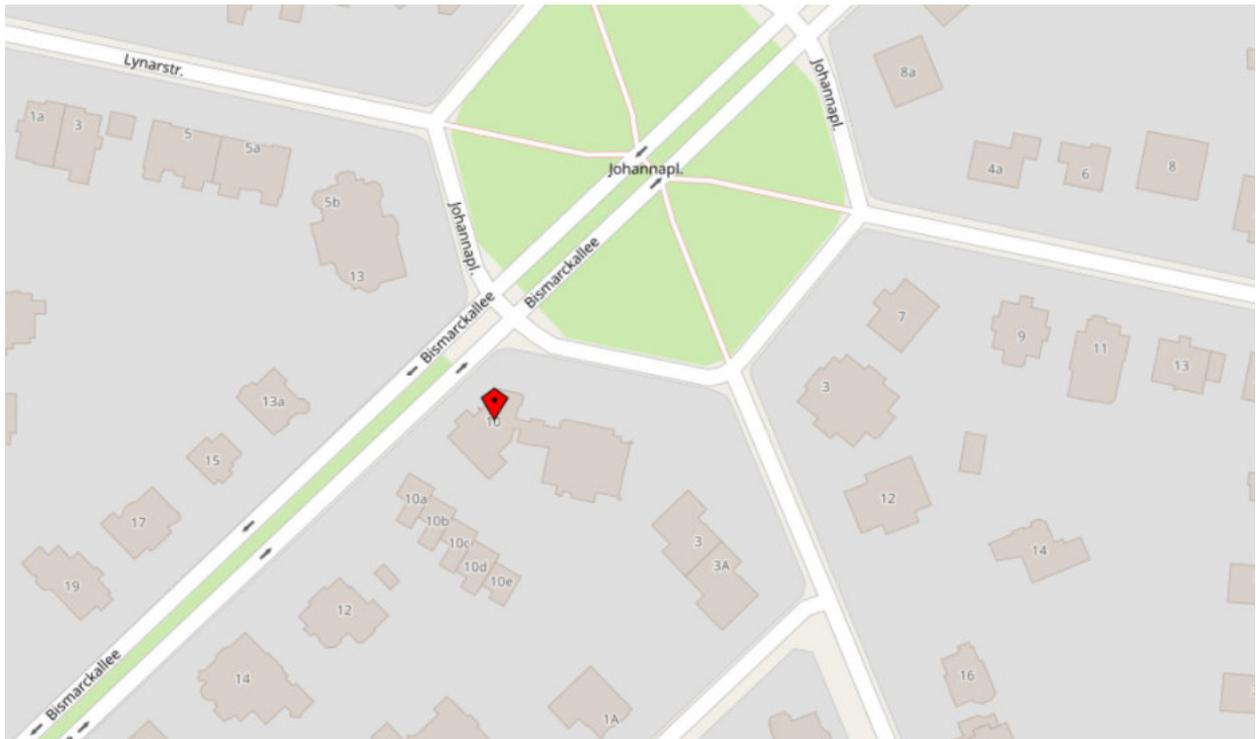


117

**Bau III.2 - Bismarckallee 10 (17)**  
**Aufteilungsplan**  
 zu der Bescheidigung vom 02.06.82 gemäß §7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 in der jeweils gültigen Fassung geändert.  
 Berlin-Wilmersdorf, den 29.10.2000  
 Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
 Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz  
 - Bau- und Wohnungsausschuss -  
 im Auftrage

Steinhilber

<b>BISMARCKALLEE 10</b>
1410 BERLIN - GRUENWALD
<b>ABGESCHLOSSENHEIT</b>
<b>WOHNUNG 19</b>
<b>SCHNITT AA</b>
BALNERS DETLEF GALLINGE ALCKANGURCHSTRASSE 3 10718 BERLIN
ARCHITEKT GALLINGE + GATZKA ARCHITEXTEN DIPL. ING. RUPFURSTENDAMM 125 A 10711 BERLIN
M 1:100 19. OKTOBER 2000



Karten: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Dezember 2021  
Ohne Maßstab

