



Dr. Michael Münchehofe  
Adolf-Martens-Straße 9 A, 12205 Berlin

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

zuständige IHK: Berlin

CIS HypZert (F), MRCIS

Telefon +49 (0) 30 83 22 73 91

Fax +49 (0) 30 84 31 95 20

Mobil +49 (0) 171 56 19 199

www.svmuenchehofe.com  
muenchehofe@mudana.com

USt-ID: DE246480536

## Verkehrswertgutachten, (Nr. 45A/2022)



Straßenansicht, gelbe Markierung = Lage Wohnung Nr. 7

**Auftrag von:** Amtsgericht Charlottenburg, Geschäftszeichen 70 K 13/22

**Auftrag:** Ermittlung Verkehrswert nach § 194 BauGB

**Stichtag:** 01.11.2022

**Gegenstand:** Wohnungseigentum Nr. 7  
mit ca. 99,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Franzensbader Straße 5, 5A  
14193 Berlin-Schmargendorf

**Ergebnis:** 710.000 € (= 7.152 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Auftrag vom: 07.06.2022

Gutachten vom: 09.11.2022

Anzahl der Seiten: 30

Ausfertigung: PDF-Fassung

## **Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Exposé .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Angaben zum Auftrag .....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>3. Beschränkungen, Bauleitplanung, Altlasten.....</b>       | <b>5</b>  |
| <b>4. Baubeschreibung .....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>5. Lage und Zustandsmerkmale .....</b>                      | <b>12</b> |
| <b>6. Marktsituation und Demographie.....</b>                  | <b>16</b> |
| <b>7. Anwendung Wertermittlungsverfahren.....</b>              | <b>19</b> |
| <b>8. Vergleichswertverfahren .....</b>                        | <b>20</b> |
| <b>8.1 Kaufpreisabfrage .....</b>                              | <b>20</b> |
| <b>8.2 Anpassen der Kaufpreise.....</b>                        | <b>22</b> |
| <b>8.3 Identifizieren Vergleichspreise .....</b>               | <b>23</b> |
| <b>8.4 Anpassungen nach § 7 (2) und § 8 (3) ImmoWertV.....</b> | <b>26</b> |
| <b>9. Würdigung Wertermittlungsergebnis.....</b>               | <b>28</b> |
| <b>10. Verkehrswert .....</b>                                  | <b>29</b> |
| <b>11. Fragen des Gerichtes .....</b>                          | <b>30</b> |

PDF-Fassung ohne Anlagen

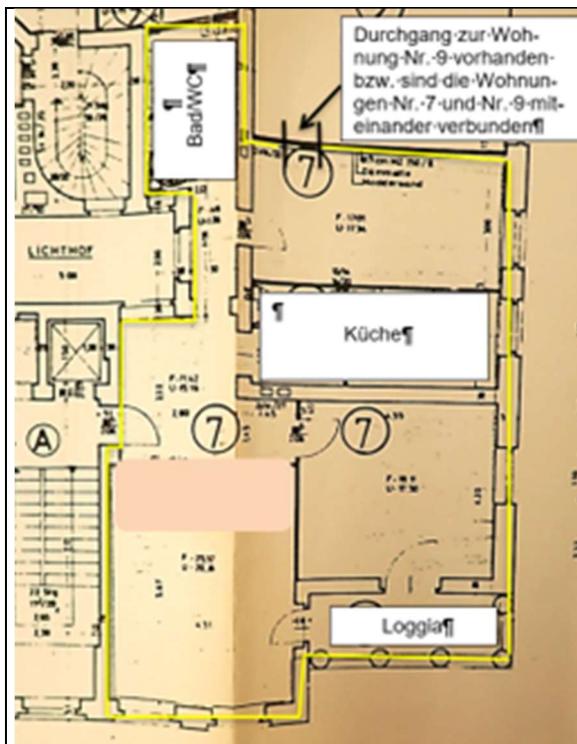
# 1. Exposé



Gelbe Markierung: Lage Wohnung Nr. 7



Pfeilausrichtung= Lage Wohnung Nr. 7



Größe Wohnung Nr. 7: **ca. 99,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche** nach Teilungserklärung.

Lage im 1. OG rechts Vorderhaus, zu erreichen über den Hausaufgang „Franzensbader Straße 5A“. Ein Aufzug ist vorhanden.

Grundrissplan: 3 x Zimmer, Diele/Flur, Küche, Bad/WC. Eine Loggia ist vorhanden. Die Wohnung Nr. 7 ist baulich durch einen Wanddurchgang mit der Wohnung Nr. 9 verbunden. Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 7 ohne Betrachtung der Wohnung Nr. 9.

## Wohnungseigentum Nr. 7 Franzensbader Straße 5, 5A 14193 Berlin-Schmargendorf

Baujahr: ca. 1915, Wiederaufbau im Jahr 1964, Anzahl der Wohnungen ca. 22. Das Wohnhaus ist Teil einer Denkmalanlage.

Nach Berliner Mietspiegel 2021 liegt eine gute Wohnlage vor. Gemäß Ausweis des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin liegt eine sehr gute Wohnlage vor.

Gemäß Lärmkarte des Landes Berlin liegt die Wohnung Nr. 7 in einer verkehrslärmbelasteten Lage. Im Ergebnis der Ortsbesichtigung schätzt SV ein, dass keine Wertminderung vorliegt.

Höhe Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2023, zu zahlen ab dem 01.01.2023: 472,17 €/Monat (= 5,16 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.). Davon entfallen 0,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

Höhe Instandhaltungsrücklage Eigentümergemeinschaft nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2021: 145.000 €. Zum 14.09.2022 ist eine Entnahme von 55.000 € für Sanierungsmaßnahmen beschlossen worden.

Die Wohnungsbesichtigung fand am 26.07.2022 statt. SV nimmt an, dass sich im Zeitraum vom 26.07.2022 bis zum 01.11.2022 der Zustand des Mehrfamilienhauses und der Wohnung Nr. 9 sich nicht wertbeeinflussend verändert hat.

**Verkehrswert 01.11.2022:  
710.000 € (= 7.152 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).**

## **2. Angaben zum Auftrag**

|   |  |
|---|--|
| <b>Auftrag von:</b>                       | Amtsgericht Charlottenburg<br>Amtsgerichtsplatz 1<br>14057 Berlin<br>Geschäftszeichen: 70 K 13/22  |
| <b>Auftrag vom:</b>                       | 07.06.2022   |
| <b>Auftrag/<br/>Bewertungsgegenstand:</b> | Für den 483/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Franzensbader Straße 5, 5A“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichneten Wohnung einschließlich Keller ist die Zwangsversteigerung angeordnet worden. Das Eigentum ist im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Schmargendorf, Blatt 5131, vermerkt.<br><br>Bezogen auf die Angaben zu den zu Beteiligten des Verfahrens verweist SV (= der Sachverständige Dr. Michael Münchehofe) auf das Amtsgericht Charlottenburg. |
| <b>Besichtigung/Ortstermin:</b>           | 05.07.2022 um 10.00 Uhr,<br>durchgeführt vom unterzeichnenden SV als Außenbesichtigung,<br>26.07.2022 um 10.00 Uhr,<br>durchgeführt vom unterzeichnenden SV mit dem Schuldner/der Schuldnerin; SV konnte die Wohnung Nr. 7 einsehen, Innen-Fotoaufnahmen wurden nicht erlaubt.<br>09.11.2022 um 12.30 Uhr,<br>durchgeführt vom unterzeichnenden SV als Außenbesichtigung.  |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>           | 01.11.2022<br>Die Angaben im Gutachten gelten zum Wertermittlungsstichtag. SV nimmt an, dass sich der Zustand des Mehrfamilienhauses sowie der Wohnung Nr. 7 im Zeitraum vom 26.07.2022 (Tag der Wohnungsbesichtigung durch SV) zum 01.11.2022 sich nicht wertbeeinflussend verändert hat.   |

**Verwendungszweck:** Im Zwangsversteigerungsverfahren ist SV bestellt worden, den Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln.

**Gutachten vom:** 09.11.2022

**Unterlagen:**

- a) Grundbuchauszug vom 03.05.2022
- b) Teilungserklärung vom 03.12.1985
- c) Grundrisspläne, vgl. die Anlagen 4 bis 6 des Gutachtens
- d) Wirtschaftsplan 2023
- e) Energieausweis vom 23.07.2018
- f) Baulastenauskunft vom 08.11.2022
- g) Altlastenauskunft vom 17.06.2022
- h) Beschlussammlung vom 06.05.2008 bis zum 13.10.2015, Protokolle der Eigentümerversammlung vom 22.06.2017, 31.08.2017, 13.09.2018, 31.08.2021, 14.09.2022

**Qualitätsstichtag (Frage nach dem Grundstückszustand = baureifes Land zum Stichtag):** 01.11.2022

### **3. Beschränkungen, Bauleitplanung, Altlasten**

**„Mietpreisbremse“/  
Mietverhältnis:**

Gemäß § 556d (1) BGB darf die Mietforderung bei Neuvermietung nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt (= „Mietpreisbremse“). Das Land Berlin stellt fest, dass im gesamten Land Berlin der Wohnungsmarkt angespannt ist. Die „Mietpreisbremse“ gilt in Berlin seit dem 01.06.2015 und kann nach § 556d (2) BGB zunächst bis zum 31.12.2025 gelten.

Der Vermieter hat gemäß § 556g (1a) BGB bei Neuvermietung den neuen Mieter über die Miethöhe des vorherigen Mieters zu informieren.

Ausnahmen:

Nach § 556f BGB gelten die „Mietpreisbremse“ und die Informationspflichten nach § 556g BGB nicht für Erstvermietungen in Neubauten, die nach dem 01.10.2014 fertig gestellt worden sind, und bei umfassend modernisierten Wohnungen.

Als weitere Ausnahme kann nach § 556e (1) BGB die Wiedervermietungsmiete der bisherigen Miethöhe entsprechen, d. h. in diesem Fall ist die Absenkung der Miete auf das Niveau nach „Mietpreisbremse“ nicht nötig.

Im Wertermittlungsfall wird die Wohnung Nr. 7 durch die Eigentümer\_innen genutzt und ein Mietverhältnis liegt soweit SV bekannt nicht vor. Zum Zweck der Wertermittlung ist der Verkehrswert für die Wohnung Nr. 7 im bezugsfreien Zustand zu ermitteln.

Zudem wird die Wohnung Nr. 7 gewöhnlich selbst genutzt und nicht vermietet. Die „Mietpreisbremse“ hat sachverständig eingeschätzt keinen besonderen Einfluss auf die Wertermittlung.

### **Bauleitplanung:**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten oder festzusetzen. Als Bauleitpläne bestimmt das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der die baulichen Nutzungen der Grundstücke festlegt.

Im Ergebnis der Auswertung der Online-Portale von Senat und Bezirk ergibt sich Folgendes: Der Flächennutzungsplan, Stand Januar 2015, weist den Bewertungsgegenstand als Teil einer Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,5 aus.

Die Beurteilung der Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens erfolgt nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 als übergeleiteter Bebauungsplan zusammen mit den Maßgaben der Bauordnung aus dem Jahr 1958. Danach gelten für den Bewertungsgegenstand die folgenden Ausweisungen: Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, Bebauungstiefe grundsätzlich bis 13 m, Baustufe III/3 mit einer

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9.

**Weitere städtebauliche Maßgaben:**

Eine Ausweisung als Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- oder Stadtumbaugebiet oder eine Erhaltungsverordnung liegen nicht vor.

**Denkmalschutz:**

Gemäß Eintrag in der Berliner Denkmalliste ist der Bewertungsgegenstand Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Mietshausgruppe Hohenzollerndamm 81-84, Franzensbader Straße 1-6B, Ilmenauer Straße 9 -12“, die nach einem Entwurf des Architekten Max Welsch entstanden ist, zur Lage vgl. die Anlage 7 des Gutachtens. Sachverständig eingeschätzt wird im Jahr 2022 die Wohnung Nr. 7 von den Marktteilnehmenden nicht als „Mietgegenstand in einer Mietshausgruppe“ gesehen, sondern zur Selbstnutzung erworben.

**Altlasten:**

Aufgrund der Wohnnutzung des Grundstücks nimmt SV an, dass Baugrundverunreinigungen (Altlasten) nicht vorliegen. Gemäß Altlastenauskunft vom 17.06.2022 ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.

**Baulasten:**

Nach Auskunft des Fachbereiches Bauaufsicht Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf vom 08.11.2022 ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.

**offener Erschließungsbeitrag/  
Straßenausbaubeitrag:**

Aufgrund des Zustands der Erschließungsstraße nimmt SV an, dass ein Erschließungsbeitrag nicht offensteht. Straßenausbaubeiträge werden im Land Berlin nicht erhoben.

#### **4. Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung erfolgt im Ergebnis der Ortsbesichtigung und der Einsicht der Bauakte. Das Mehrfamilienhaus ist viergeschossig ausgeprägt und verfügt zusätzlich über ein ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnung Nr. 7 ist über den Hauseingang zur Straßenseite „Franzensbader Straße 5A“ erreichbar.

Die Ortsbesichtigung am 26.07.2022 umfasst die Wohnung Nr. 7, den zugehörigen Treppenaufgang einschließlich des Aufzugs, Teile des KG sowie die Außenanlagen des Grundstücks.

**Rahmendaten:**

|   |   |
|---|---|
| <b>Art des Hauses:</b>                          | Mehrfamilienhaus  |
| <b>Baujahr:</b>                                 | Baujahr ca. 1915,<br>Wiederaufbau 1964 unter Verwendung der Rohbausubstanz,<br>Dachgeschossausbau ca. 1987  |
| <b>Alter:</b>                                   | 107 Jahre   |
| <b><u>Außenanlagen:</u></b>                     | gewöhnliche oder zum Teil repräsentativ gestaltete Außenanlagen, Wertstoffcontainer durch Hecken abgegrenzt, Fahrradabstellmöglichkeiten  |
| <b><u>Tiefgarage:</u></b>                       | Eine Tiefgarage ist nicht vorhanden.  |
| <b><u>Rohbau:</u></b>                           |   |
| <b>Unterkellerung:</b>                          | zu 100 %  |
| <b>Außenwände:</b>                              | massive Wände   |
| <b>Innenwände:</b>                              | massive Wände, teilweise leichte Trennwände   |
| <b>Decken:</b>                                  | Holzbalkendecken, KG/EG sowie Wiederaufbaudecken ggf. massive Decken  |
| <b>Dach:</b>                                    | Berliner Dach, zu den Dachseiten Eindeckung mit Dachziegel, im Übrigen Bitumenbahneindeckung, Außenentwässerung   |
| <b><u>Ausbau des Hauses:</u></b>                |   |
| <b>Frischwasser-,<br/>Abwasserleitungen:</b>    | Stahl, PVC, Kupfer oder vergleichbar  |
| <b>elektrische Leitungen:</b>                   | gewöhnliche Ausführung  |
| <b>Treppenhaus<br/>Franzensbader Straße 5A:</b> | Betonwerksteinstufen mit Teppichläufer, Metallgeländer und Kunststoffhandlauf, Hauseingangsbereich gefliest, Holzdoppelfenster,<br>Treppenhausausbau im Jahr 1964, einfacher Gesamteindruck |

**Aufzug:** Im Hausaufgang „Franzensbader Straße 5A“ ist ein Personenaufzug vorhanden, Haltestellen EG, 1., 2. und 3 .OG, Baujahr 1964, Firma Schindler.

**Fassade:** verputzt/gestrichen, nicht gedämmt, mit Ornamenten, Fassade zur Straßenseite und rechten Hausseite im sanierten Zustand, gute Ansichtsqualität

**Türen:** Wohnungseingangstüren als Holztüren, Wohnung Nr. 7 mit einfacher Tür, vermutlich entstanden im Wiederaufbaujahr 1964

### **Energieausweis**

Ausstellungsdatum: 23.07.2018.

Der Energieausweis stellt die energetischen Eigenschaften des Hauses auf der Grundlage des Energieverbrauches dar. Danach liegt der Endenergieverbrauchskennwert einschließlich der Warmwasseraufbereitung bei 161 kWh/(m<sup>2</sup> x a). Gemäß der Vergleichskennzahltable im Energieausweis gilt die „Qualitätsklasse F“ bzw. handelt es sich um einen unterdurchschnittlichen Wert für ein Mehrfamilienhaus.

Die Aussagefähigkeit dieses Wertes ist eingeschränkt, da die Feststellung des Energiebedarfes auf der Grundlage des Energieverbrauches vom Nutzerverhalten und bezogen auf die energetischen Eigenschaften eine unzureichende Maßgröße sein kann. Zudem hängt die Qualität nach Energieausweis vom gewählten Vergleichsmaßstab ab.

### **Sonstiges**

Hausprechanlagen, zentrale Briefkastenanlagen an den Hauseingängen innen liegend vorhanden

### **Wohnung Nr. 7**

**Raumaufteilung:** 3 x Zimmer, Diele/Flur, Küche, Bad/WC, vgl. die Anlage 6 des Gutachtens

**Loggia:** Eine Loggia ist vorhanden.

**Bad/WC:** WC, Waschbecken, Wandspiegel, Wanne, Fußboden mit und Wände teilweise mit Marmorfliesen, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

|   |   |
|---|---|
| <b>Küche:</b>                                 | guter Zustand, moderne Einbauküche, passend in den Raum eingefügt, Fußboden mit Fliesen |
| <b>Fußbodenbelag Zimmer/Flur:</b>             | dunkles Parkett mit Glanz oder vergleichbar   |
| <b>Innenputz, Wandbehandlung:</b>             | Glattputz/Farbanstrich  |
| <b>Türen:</b>                                 | Holztüren   |
| <b>Fenster:</b>                               | in der Wohnung Nr. 7 soweit eingesehen: Kunststoffisoliertglasfenster                   |
| <b>Heizlösung:</b>                            | Ölzentralheizung  |
| <b>Warmwasserbereitung:</b>                   | über die Heizung<br>nach Angabe im Energieausweis                                       |
| <b>elektrische Leitungen,<br/>Steckdosen:</b> | gewöhnlicher Zustand  |
| <b>Rauchmelder:</b>                           | Rauchmelder sind in der Wohnung soweit eingesehen nicht vorhanden.                      |

**Baumängel/Bauschäden/  
Instandhaltungszustand:**

**Gemeinschaftseigentum  
Zustand: ausreichend**

- a) Wärme- und Schallschutz im Wesentlichen bauzeitlicher Zustand
- b) Aufzug im Hausaufgang „Franzensbader Straße 5A“ wirtschaftlich verbraucht
- c) Treppenhaus „Franzensbader Straße 5A“ einfacher Gesamteindruck, Wiederaufbau im Jahr 1964, der nicht zur Ansichtsqualität des Hauses passt. Der Bewertungsgegenstand wird über das Treppenhaus „Franzensbader Straße 5“ erreicht, das im Wesentlichen dem bauzeitlichen Eindruck entspricht.
- d) KG mit Feuchtigkeitsschäden
- e) Fassade Hausrückseite nicht sanierter Zustand
- f) Gemäß Eintrag im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.09.2022 ist der "alte Weinkeller" wegen Einsturzgefahr zu verfüllen.

Aufgrund des Gebäudealters fallen in Abständen Aufwendungen zur laufenden Sanierung und Modernisierung der Installationen und Ausstattung des Gebäudes bzw. des Gemeinschaftseigentums an.

### **Wohnung Nr. 7**

#### **Zustand: befriedigend**

- a) Die Wohnung ist mit der Wohnung Nr. 9 über einen Wanddurchgang verbunden.
- b) gewöhnliche Abnutzungen liegen vor

Bei einem Eigentümerwechsel werden in sehr guten Wohnlagen und vergleichbaren Wohnungen Ausstattungsmerkmale und Installationen gewöhnlich verändert oder erneuert.

#### **Hausschwamm:**

In der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft sowie den vorliegenden Protokollen der Eigentümergemeinschaft findet sich kein Hinweis, dass Verdachtsstellen auf Hausschwamm vorliegen.

Die Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadengutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Weitere Mängel sind nicht auszuschließen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Bauschäden oder schwer zugänglicher Bauteile habe ich nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand sowie die Qualität der Ausstattung verändern sich im Zeitverlauf.

SV übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln und Zustandsmängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind oder für sonstige Angaben in der Baubeschreibung. Die Baubeschreibung dient zur Ableitung des Verkehrswertes.

## 5. Lage und Zustandsmerkmale

### Makrolage

#### **Hauptstadt:**

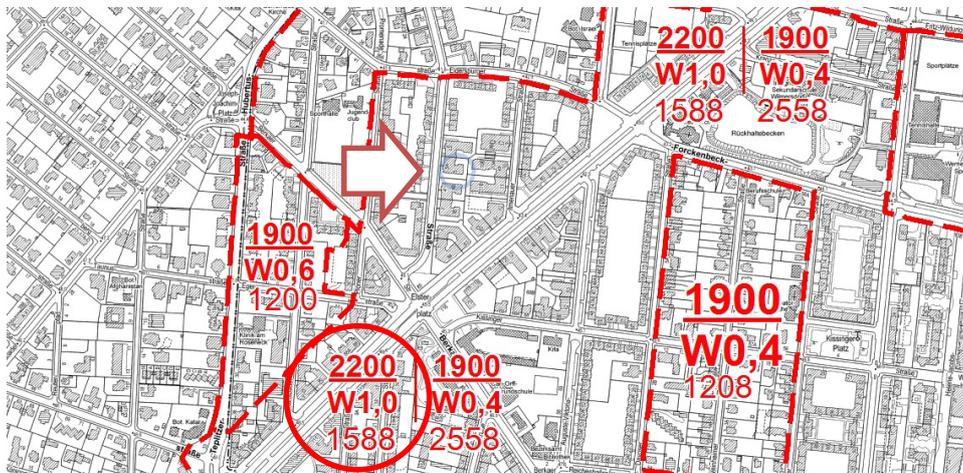
Berlin ist die Hauptstadt Deutschlands.

### Mikrolage

#### **Bodenwert:**

Der Bewertungsgegenstand liegt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin in der Bodenrichtwertzone 1588, für die zum 01.01.2022 für Wohnnutzungen 2.200 €/m<sup>2</sup> Bodenfläche bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 gilt.

Zum 01.01.2014 lag der betreffende Wert für die Bodenrichtwertzone 1588 noch bei 650 €/m<sup>2</sup> Bodenfläche, d. h. der Wert hat sich innerhalb von acht Jahren um das 3,4-fache erhöht. Dieser Wertanstieg verdeutlicht, dass sich unbebaute und bebaute Grundstücke im Land Berlin erheblich verteuert haben.



Roter Kreis: Bodenrichtwert zum 01.01.2022, Bodenrichtwertzone 1588,  
Pfeilausrichtung: Lage Bewertungsgegenstand

#### **Bezirk/Ortsteil/Wohnlage:**

Es handelt sich gemäß Berliner Mietspiegel 2021 um eine gute Wohnlage im Ortsteil Schmargendorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Der Mietspiegel unterscheidet einfache, mittlere und gute Wohnlagen. Gemäß Klassifizierung in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte im Land Berlin liegt die „Franzensbader Straße 5, 5A“ in einer sehr guten Wohnlage.

**Status-Index:**

Sozialindikatoren liegen für den Planungsraum, zu dem der Bewertungsgegenstand gehört, „mittel“ ausgeprägt vor.

Der „Status-Index 2021“ unterscheidet die Qualitäten „hoch, mittel, niedrig und sehr niedrig“. Der Index führt Kennzahlen bezogen auf Arbeitslosigkeit (SGB II), Transferbezug (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen) zusammen und wird vom Senat von Berlin veröffentlicht, vgl. Geoportal Berlin (FIS-Broker).

**Objektumfeld:**

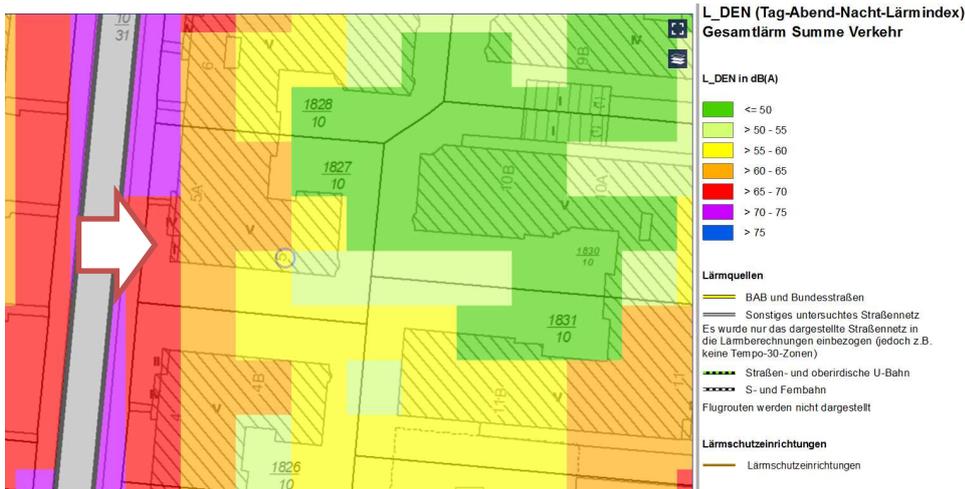
Mehrfamilienhäuser

**Lärmbelastung:**

Im folgenden Schaubild „Gesamtlärm Summe Verkehr“ wird aufgezeigt, wie hoch die Verkehrslärmbelastung des Grundstücks liegt. Gewöhnlich wird bei einem Schalldruckpegel von über 65 dB(A) in 24 Stunden oder über 55 dB(A) zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr an einem Teilstück der Fassade die Lage eines Grundstücks als lärmbelastet qualifiziert, vgl. Berliner Mietspiegel 2021, Amtsblatt für Berlin vom 06.05.2021, Seite 1.398.

Auf der Lärmkarte werden ruhige Wohnlagen mit hell- oder dunkelgrün gekennzeichnet, wenn der Schallpegel niedriger als 55 dB(A) beträgt. Die Wohnung Nr. 7 liegt gemäß Lärmkarte in einer verkehrslärmbelasteten Lage.

Im Ergebnis der Ortsbesichtigung schätzt SV ein, dass die Lärmentwicklung keinen gesonderten Einfluss auf die Wertermittlung hat.



Quelle: FIS-Broker, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Geoportal Berlin  
Pfeilausweisung: Lage Bewertungsgegenstand

### **Freizeit/Erholung:**

- Sportplätze, Tennisplätze, Sommerbad Wilmersdorf ca. 1,2 bis 1,8 km,
- Grunewald ca. 1,3 km entfernt

### **Infrastruktur**

#### **Pkw-Anbindung:**

- Berliner Stadtautobahn A100 über den Hohenzollerndamm in ca. 1,6 km erreichbar

#### **ÖPNV-Anbindung:**

nach Angaben der Berliner Verkehrsbetriebe:

- Bushaltestelle „Elgersburger Straße“ zu den Buslinien 110 und 310 ca. 100 m,
- Bushaltestelle „Elsterplatz“ zu den Buslinien 115 und 249 ca. 250 m,
- S-Bahn-Station „Hohenzollerndamm“ zur S-Bahn-Ringbahn ca. 1,6 km entfernt

#### **Entfernungen zu städtischen Orientierungspunkten:**

- Kurfürstendamm ca. 3 km,
- Botanischer Garten ca. 3 km,
- Freie Universität Berlin ca. 3,5 km,
- Messe Berlin ca. 4 km,
- Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ca. 24 km entfernt

#### **Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs:**

mit dem Pkw erreichbar

**zusammengefasste Angaben**  
**zum Wohnungseigentum Nr. 7**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Anzahl Eigentumseinheiten:</b> | 22 x Wohnungseigentum gemäß Angabe in der Teilungserklärung, davon sind zwei DG-Wohnungen nach Erstellung der Teilungserklärung entstanden  |
| <b>Lage Wohnung:</b>              | Vorderhaus, 1. OG rechts, Hauseingang „Franzensbader Straße 5A“ zur Straßenseite  |
| <b>Wohnfläche:</b>                | Nach der Teilungserklärung liegen ca. 99,27 m <sup>2</sup> Wohnfläche vor. Der Grundrissplan ist verändert worden, vgl. die Anlagen 5 und 6 des Gutachtens. Dadurch hat sich die Wohnfläche in m <sup>2</sup> verändert. Die Veränderungen schätzt SV für geringfügig ein oder sie werden durch neue Eigentümer_innen wieder geändert. SV bezieht sich auf eine Wohnfläche von ca. 99,27 m <sup>2</sup> nach Teilungserklärung. |
| <b>Sondernutzungsrechte:</b>      | Der Wohnung Nr. 7 sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.   |
| <b>Mietvertrag Wohnung:</b>       | Ein Mietvertrag liegt soweit SV bekannt nicht vor. Die Wohnung wird durch die Eigentümer_innen genutzt.   |
| <b>Grundrissplan/Räume:</b>       | 3 x Zimmer, Diele/Flur, Küche, Bad/WC, vgl. die Anlage 6 des Gutachtens   |
| <b>Abstellraum im KG:</b>         | Der Wohnung ist als Teil des Sondereigentums der Kellerraum Nr. 7 zugeordnet.<br>Im Keller sind die Kellerräume augenscheinlich nicht durchgängig der Verteilung nach Aufteilungsplan zugeordnet. Bei der Ortsbesichtigung wurde SV ein Kellerraum gezeigt, der durch die Wohnung Nr. 7 genutzt wird.   |
| <b>Balkon/Loggia:</b>             | Die Wohnung verfügt über eine Loggia.   |
| <b>Pkw-Stellplatz:</b>            | Der Wohnung Nr. 7 ist kein Pkw-Stellplatz zugeordnet.   |
| <b>Wohngeld:</b>                  | Höhe Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2023, zu zahlen ab dem 01.01.2023: 512,42 €/Monat (= 5,16 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche mtl.) bezogen auf 99,27 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Davon entfallen 0,41 €/m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche monatlich auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

**Erhaltungsrücklage:**

Höhe Instandhaltungsrücklage Eigentümergemeinschaft nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2021: 145.303,89 € bzw. rund 145.000 €. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.09.2022 geht hervor, dass die Gemeinschaft für die „Verfüllung des alten Weinkellers“ sowie für weitere Maßnahmen 55.000 € aus der Instandhaltungsrücklage bereit stellt.

**Bauliche Verbindung mit der Wohnung Nr. 9:**

Die Wohnungen Nr. 7 und Nr. 9 sind durch einen Wanddurchgang baulich verbunden und werden als eine Wohnung genutzt, vgl. zur Lage des Durchgangs die Anlage 6 des Gutachtens. SV hat nicht geprüft, inwieweit für den Durchgang Genehmigungen vorliegen oder notwendig sind oder ob der Wanddurchgang baulich fachmännisch durchgeführt worden ist. Bewertungsgegenstand ist das Wohnungseigentum Nr. 7 als Wohnungseigentum Nr. 7 und nicht das mit dem Wohnungseigentum Nr. 9 verbundene Wohnungseigentum (= Wohnung Nr. 7 und Nr. 9 zusammen), das rechtlich als solches nicht ausgeprägt ist.

## **6. Marktsituation und Demographie**

Gemäß § 2 (1) ImmoWertV sind zum Wertermittlungsstichtag die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstückmarkt zu beachten. § 2 (2) ImmoWertV verweist auf die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die regionale Entwicklung der Wirtschaft und der Einwohnerzahlen (= Demographie).

### **Allgemeine Wirtschaftslage - Unsicherheiten bestehen**

Aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus Sars-CoV-2 mit weltweit einschneidenden Reise- und Ausgangs- sowie Produktions- und Handelseinschränkungen ist in Deutschland nach Angabe des Statistischen Bundesamtes das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 4,9 % zurückgegangen. Im Jahr 2021 konnte der Verlust mit einem Wachstum von 2,8 % nicht ausgeglichen werden.

Der russische Eroberungskrieg in der Ukraine bestimmt seit dem 24.02.2022 die Maßgaben der europäischen Politik. Die weitere politische und wirtschaftliche Entwicklung ist ungewiss.

## **Verhältnisse am Kapitalmarkt - Zinswende**

In den führenden westlichen Staaten und im Euroraum hat sich die Inflation deutlich erhöht. Sie liegt in Deutschland bei 10,4 % (Stand Oktober 2022, Statistisches Bundesamt, vorläufige Zahl) im Jahresvergleich. Die weltweiten Lieferengpässe oder die Wirkungen des Ukraine-Kriegs können den Preisanstieg verstetigen. Im Zeitraum vom 10.06.2016 bis zum 20.07.2022 lag der EZB-Leitzinssatz bei 0 %. Zum 01.11.2022 beträgt er 2,0 %. Die langfristigen Kapitalmarktzinsen liegen höher. Die Zinswende ist eingetreten.

## **Regionale Demographie**

Im Zeitraum vom 01.10.2010 bis zum 31.07.2022 hat sich die Einwohnerzahl in Berlin von 3.280.000 auf 3.727.000 bzw. um 447.000 Personen (+ 14 %) erhöht, vgl. die Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Der Anstieg erklärt sich im Wesentlichen mit der Zuwanderung von Personen aus Ländern mit schlechteren Wirtschaftsdaten als Deutschland. Der Zuzug nach Berlin bedingt eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Seit dem 24.02.2022 flüchten insbesondere Menschen aus der Ukraine nach Berlin und für das Jahr 2022 zeichnet sich ein starker Zuwachs der Einwohnerzahlen ab.

## **Immobilienmarkt - Anstieg im Vergleich zum Jahr 2021**

Einfluss auf den Preis haben bei Eigentumswohnungen die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage und der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Wahrnehmung der Wohnlage durch die Marktteilnehmenden, vgl. Immobilienmarktbericht 2021/2022, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Seite 59. Zudem sind vermietete von bezugsfreien Wohnungen zu unterscheiden.

Die Marktentwicklung 2021/2022 für das Marktsegment

- bezugsfreie Eigentumswohnung
- gut oder sehr gute Wohnlage
- Baujahr Mehrfamilienhaus bis 1945
- 90 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

kann mit den folgenden Zahlen, die sich aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ergeben, nachvollzogen werden.

| <b>Durchschnittliches Preisniveau in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>                 |   |
|---|---|
| <b>Preise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, gewöhnliche Preisspanne <sup>(1)</sup></b> |   |
| 01.01.2021 bis<br>31.12.2021<br>Anzahl Verkäufe: 208                                | 3.378 bis 9.736 €/m <sup>2</sup> , Ø 6.299 €/m <sup>2</sup> |
| 01.01.2022 bis<br>01.11.2022 <sup>(2)</sup><br>Anzahl Verkäufe: 125                 | 3.493 bis 9.607 €/m <sup>2</sup> , Ø 6.920 €/m <sup>2</sup> |
| Entwicklung Ø im<br>Vergleich <sup>(2)</sup>  | + 10 %  |

(1) Extremwertbereinigung: Die Kaufpreise, die mehr als 50 % vom Mittelwert abweichen, werden in der Berechnung des Durchschnittes und der Preisspanne nicht berücksichtigt.

(2) soweit bis zum 01.11.2022 in der Kaufpreissammlung ausgewertet vorliegend

Die Preise sind für das betrachtete Marktsegment bei bezugsfreien Wohnungen im Jahresvergleich 2022 zu 2021 durchschnittlich um 10 % gestiegen.

Wird bei gleichen Abfragemerkmalen der Zeitabschnitt 01.01.2022 bis zum 01.05.2022 (45 Kaufpreise) mit dem Zeitabschnitt 01.07.2022 bis zum 01.11.2022 (80 Kaufpreise) verglichen, so ergibt sich, dass der Durchschnittspreis mit 6.975 €/m<sup>2</sup> zu 6.977 €/m<sup>2</sup> ca. unverändert geblieben ist. Nach dieser Auswertung steigen die Preise im betreffenden Marktsegment im zweiten Halbjahr 2022 nicht mehr.

Der Maklerverband RDM (= Ring Deutscher Makler) schätzt im Online gestellten „RDM-Immobilienpreisspiegel“ die Markttendenz im Jahr 2022 im vergleichbaren Marktsegment gleichfalls als stabil ein. Der RDM bezieht sich bei der Wertfestsetzung auf den „Wohnwert“, der neben der Wohnlage auch den Zustand der Wohnung berücksichtigt. „Sehr gute Wohnwerte“ beziehen sich auf neu erstellte Wohnungen oder hochwertige modernisierte Altbauwohnungen in hervorgehobenen Wohnlagen.

#### RDM Immobilienpreisspiegel

| <b>Marktsegment</b>   | <b>Preis-Einschätzung</b>                                       |
|---|---|
| Eigentumswohnung, Baujahr bis 1918<br>guter bis sehr guter Wohnwert           | 01.01.2022<br>6.400 €/m <sup>2</sup> bis 9.000 €/m <sup>2</sup> |
| Altbezirk Wilmersdorf, 70-100 m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>gewöhnlicher Preis | 01.07.2022<br>6.400 €/m <sup>2</sup> bis 9.000 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Veränderung des Spitzenwertes</b>  | <b>+ 0 %</b>  |
| <b>Markttendenz</b>   | <b>→</b>  |

## **7. Anwendung Wertermittlungsverfahren**

### **Verkehrswert**

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert der Preis eines Grundstückes, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbar ist. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Vorschriften der ImmoWertV anzuwenden.

### **Wertermittlungsverfahren**

Nach § 6 (1) Satz 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Vergleichswert leitet sich über sachlich und zeitlich vergleichbare Kauffälle ab. Sachliche und zeitliche Vergleichbarkeit sind gegeben, wenn die wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen und die Wertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt mit denen zum Wertermittlungsstichtag vergleichbar sind.

Der Ertragswert ergibt sich im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen, der sich auf Grundlage der Erträge und Aufwendungen nach ImmoWertV errechnet. Dabei sind die Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse zu betrachten, die mit der Nutzung der Immobilie im Zusammenhang stehen.

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem verbleibenden Sachwert der baulichen Anlagen (= Bauzeitwert). Der Wert der baulichen Anlagen errechnet sich dabei auf der Grundlage von Herstellungskosten.

### **Auswahl Wertermittlungsverfahren**

Nach § 6 (1) Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsgegenstandes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls sowie der zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung zu wählen und zu begründen.

Für die Wohnung Nr. 7 ist für die Wertermittlung ein bezugsfreier Zustand anzunehmen. Der Markt für bezugsfreie Eigentumswohnungen richtet sich nach dem Quadratmeterpreis „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin liegt bezogen auf den Bewertungsgegenstand eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen in „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ zur Verfügung. Den Verkehrswert der Eigentumswohnung leitet SV aus dem Vergleichswertverfahren ab.

Eine bedeutende Anzahl von Eigentumswohnungen wird an Dritte vermietet. Vermietete Wohnungen können zum Zweck der Kapitalanlage erworben werden, d. h. der Erwerb geschieht zum Zweck der Gewinnerzielung unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Kosten, kreditwirtschaftlicher und zinswirtschaftlicher Bedingungen, steuerlichen Gesichtspunkten sowie einem Vermögensgewinn oder -verlust im Wiederverkaufsfall. Im Ertragswertverfahren werden diese Merkmale auf der Grundlage der marktüblichen Erträge und Aufwendungen bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt. Das Ertragswertverfahren stellt SV nicht dar, weil verlässliche Angaben zum Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Wohnungen nicht vorliegen oder vergleichbare Wohnungen überwiegend selbst genutzt und nicht vermietet werden.

Der Markt für Eigentumswohnungen richtet sich nicht nach der Sachwertgröße. Der Sachwert wird nicht dargestellt.

## **8. Vergleichswertverfahren**

Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, die gemäß § 54 ImmoWertV ab dem 01.01.2022 anzuwenden ist, werden Maßgaben festgesetzt, wie der Vergleichswert auf Grundlage der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln ist. Im Folgenden bezieht sich SV auf diese Maßgaben.

### **8.1 Kaufpreisabfrage**

Über das AKS-Online-Modul des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin kann SV unmittelbar Kaufpreise in der Kaufpreissammlung recherchieren. Im Ergebnis einer Analyse der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgegenstandes hat SV eine Abfrage von Kaufpreisen nach den folgenden Merkmalen vorgenommen:

- bezugsfreie Eigentumswohnung
- Lage in Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg oder Steglitz-Zehlendorf
- Vertragsdatum Verkaufsfall nach dem 15.04.2022
- gute oder sehr gute Wohnlage
- typische Nutzungsart der Bodenrichtwertzone: Wohnen
- Bodenrichtwert  $\leq 6.500$  €/m<sup>2</sup> Bodenfläche
- typische Geschossflächenzahl der Bodenrichtwertzone 1,0 bis 2,5
- Baujahr Wohnhaus 1890 bis 1920. Der Bewertungsgegenstand ist im Jahr 1915 errichtet und im Jahr 1964 wiederaufgebaut worden. Im Ergebnis der Ortsbesichtigung ordnet SV das Mehrfamilienhaus dem Marktsegment der Altbauten und der Baujahresspanne 1890 bis 1920 zu.

- Wohnungsgröße 90 bis 120 m<sup>2</sup>
- Anzahl Wohnungen in der Eigentümergemeinschaft ≤ 40
- Lage im Haus: 1. bis 3. OG
- Loggia, Balkon oder Wintergarten vorhanden
- Kaufpreis ≥ 4.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. SV schätzt ein, dass Kaufpreise, die niedriger liegen, nicht vergleichbar mit dem Bewertungsgegenstand sind oder außergewöhnliche Verhältnisse abbilden, die bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen sind.

11 Kaufpreise ergeben sich, die alle Merkmale erfüllen. Die Hausnummern werden im Gutachten aus Datenschutzgründen nicht genannt. Sie sind SV bekannt.

| Nr.                               | V-Datum    | Ortsteil      | Straßenname        | WL              | AZW       | tGFZ       | BRW                          | Bj               |
|-----------------------------------|------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------|------------|------------------------------|------------------|
| 1                                 | 27.04.2022 | Schöneberg    | Hohenstaufenstraße | gut             | 22        | 2,5        | 6.000 €/m <sup>2</sup>       | 1902             |
| 2                                 | 28.04.2022 | Friedenau     | HACKERSTR.         | gut             | 25        | 2,0        | 5.000 €/m <sup>2</sup>       | 1910             |
| 3                                 | 29.04.2022 | Steglitz      | BORNSTR.           | gut             | 11        | 2,0        | 4.000 €/m <sup>2</sup>       | 1910             |
| 4                                 | 16.05.2022 | Steglitz      | SÜDENDSTR.         | gut             | 25        | 2,0        | 3.000 €/m <sup>2</sup>       | 1907             |
| 5                                 | 16.05.2022 | Friedenau     | WILHELM-HAUFF-STR. | gut             | 30        | 2,0        | 5.000 €/m <sup>2</sup>       | 1901             |
| 6                                 | 02.06.2022 | Schmargendorf | FRANZENSBADER STR. | sehr gut        | 13        | 1,0        | 2.200 €/m <sup>2</sup>       | 1913             |
| 7                                 | 24.06.2022 | Schmargendorf | WARNEMÜNDER STR.   | sehr gut        | 16        | 1,0        | 2.200 €/m <sup>2</sup>       | 1900             |
| 8                                 | 04.08.2022 | Friedenau     | LEFEVRESTR.        | gut             | 27        | 2,0        | 5.000 €/m <sup>2</sup>       | 1906             |
| 9                                 | 09.08.2022 | Steglitz      | SCHILDHORNSTR.     | gut             | 18        | 2,0        | 4.000 €/m <sup>2</sup>       | 1902             |
| 10                                | 01.09.2022 | Friedenau     | STUBENRAUCHSTR.    | gut             | 24        | 2,0        | 5.000 €/m <sup>2</sup>       | 1905             |
| 11                                | 23.09.2022 | Wilmerdorf    | BRUCHSALER STR.    | gut             | 21        | 2,5        | 5.500 €/m <sup>2</sup>       | 1899             |
| <b>Franzensbader Straße 5, 5A</b> |            |               |                    | <b>sehr gut</b> | <b>22</b> | <b>1,0</b> | <b>2.200 €/m<sup>2</sup></b> | <b>1915/1964</b> |

V-Datum = Verkaufsdatum, WL = Wohnlage, AzW = Anzahl der Wohnungen Eigentümergemeinschaft, tGFZ = typische Geschossflächenzahl der Bodenrichtwertausweisung, BRW = Bodenrichtwert im Veräußerungsjahr, Bj = Baujahr, B/L = Balkon oder Loggia vorhanden

| Nr.                         | Straßenname        | m <sup>2</sup> WF          | KP/m <sup>2</sup> WF         |
|-----------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1                           | Hohenstaufenstraße | 117,68 m <sup>2</sup>      | 7.988 €/m <sup>2</sup>       |
| 2                           | HACKERSTR.         | 91,02 m <sup>2</sup>       | 6.592 €/m <sup>2</sup>       |
| 3                           | BORNSTR.           | 113,00 m <sup>2</sup>      | 6.177 €/m <sup>2</sup>       |
| 4                           | SÜDENDSTR.         | 107,19 m <sup>2</sup>      | 6.754 €/m <sup>2</sup>       |
| 5                           | WILHELM-HAUFF-STR. | 95,50 m <sup>2</sup>       | 6.387 €/m <sup>2</sup>       |
| 6                           | FRANZENSBADER STR. | 94,00 m <sup>2</sup>       | 7.340 €/m <sup>2</sup>       |
| 7                           | WARNEMÜNDER STR.   | 111,25 m <sup>2</sup>      | 6.652 €/m <sup>2</sup>       |
| 8                           | LEFEVRESTR.        | 116,50 m <sup>2</sup>      | 6.009 €/m <sup>2</sup>       |
| 9                           | SCHILDHORNSTR.     | 104,50 m <sup>2</sup>      | 6.411 €/m <sup>2</sup>       |
| 10                          | STUBENRAUCHSTR.    | 108,00 m <sup>2</sup>      | 6.528 €/m <sup>2</sup>       |
| 11                          | BRUCHSALER STR.    | 92,00 m <sup>2</sup>       | 6.793 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>Bewertungsgegenstand</b> |                    | <b>99,27 m<sup>2</sup></b> |                              |
|                             |                    | <b>Mittelwert</b>          | <b>6.694 €/m<sup>2</sup></b> |

WF = Wohnfläche, KP = Kaufpreis

## **8.2 Anpassen der Kaufpreise**

Gemäß § 25 ImmoWertV ist zu prüfen, ob die Kaufpreise nach § 9 (1) Satz 2 und Satz 3 ImmoWertV anzupassen sind.

Nach § 9 (1) Satz 2 ImmoWertV sind die Kaufpreise bezogen auf Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse durch geeignete Indexreihen oder andere geeignete Daten zu berücksichtigen. Geeignete teilmakrtbezogene Indexreihen sind SV nicht bekannt. Eine zeitliche Anpassung nimmt SV nicht vor, weil SV für den Zeitraum 15.04.2022 bis zum 01.11.2022, vgl. den Abschnitt sechs im Gutachten, ein „ca.“ stabiles Preisniveau und eine zeitliche Gewichtung einzelner Kaufpreise für nicht sachgerecht einschätzt.

Nach § 9 (1) Satz 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes durch geeignete Umrechnungskoeffizienten oder durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Geeignete teilmakrtbezogene Umrechnungskoeffizienten sind SV nicht bekannt.

Im Ergebnis der Kaufpreisabfrage liegen 9 der 11 Vergleichskauffälle in einer guten Wohnlage. Der Bewertungsgegenstand liegt in einer sehr guten Wohnlage. Immobilien in sehr guten Wohnlagen werden gewöhnlich mit einem erheblichen Zuschlag gehandelt. SV nimmt für die 9 Kauffälle einen Zuschlag in Höhe von 15 % vor, um sie mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbar zu machen.

| Nr. | Straße             | KP/€ m <sup>2</sup>    |          | AP   | AP in €                | AP KP/€/m <sup>2</sup> |
|-----|--------------------|------------------------|----------|------|------------------------|------------------------|
|     |                    |                        | Lage     | Lage |                        |                        |
| 1   | Hohenstufenstraße  | 7.988 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 1.198 €/m <sup>2</sup> | 9.186 €/m <sup>2</sup> |
| 2   | HACKERSTR.         | 6.592 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 989 €/m <sup>2</sup>   | 7.581 €/m <sup>2</sup> |
| 3   | BORNSTR.           | 6.177 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 927 €/m <sup>2</sup>   | 7.104 €/m <sup>2</sup> |
| 4   | SÜDENDSTR.         | 6.754 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 1.013 €/m <sup>2</sup> | 7.768 €/m <sup>2</sup> |
| 5   | WILHELM-HAUFF-STR. | 6.387 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 958 €/m <sup>2</sup>   | 7.346 €/m <sup>2</sup> |
| 6   | FRANZENSBADER STR. | 7.340 €/m <sup>2</sup> | sehr gut | 0 %  | 0 €/m <sup>2</sup>     | 7.340 €/m <sup>2</sup> |
| 7   | WARNEMÜNDER STR.   | 6.652 €/m <sup>2</sup> | sehr gut | 0 %  | 0 €/m <sup>2</sup>     | 6.652 €/m <sup>2</sup> |
| 8   | LEFEVRESTR.        | 6.009 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 901 €/m <sup>2</sup>   | 6.910 €/m <sup>2</sup> |
| 9   | SCHILDHORNSTR.     | 6.411 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 962 €/m <sup>2</sup>   | 7.373 €/m <sup>2</sup> |
| 10  | STUBENRAUCHSTR.    | 6.528 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 979 €/m <sup>2</sup>   | 7.507 €/m <sup>2</sup> |
| 11  | BRUCHSALER STR.    | 6.793 €/m <sup>2</sup> | gut      | 15 % | 1.019 €/m <sup>2</sup> | 7.813 €/m <sup>2</sup> |

AP = Anpassung

### **8.3 Identifizieren Vergleichspreise**

Aus der Kaufpreisabfrage sind die Kauffälle zu identifizieren, die zum weiteren Vergleich herangezogen werden, die sogenannten Vergleichspreise. Der Durchschnitt der Vergleichspreise bildet den vorläufigen Vergleichswert ab.

Eine Durchschnittswertbildung ist statistisch aussagekräftig und verwertbar, wenn die Extremwerte der Verteilung „aussortiert“ werden, die den Durchschnitt verzerren. Die Extremwerte gelten als Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Bei Kleiber (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1.402, findet sich der Verweis, dass zur Extremwertbereinigung alle die Kaufpreise nicht weiter zu betrachten sind, die mehr als 30 % vom Mittelwert der Verteilung abweichen.

Der Prozentsatz kann höher oder niedriger angesetzt werden. Er ist im Zusammenhang mit dem Verteilungsergebnis zu prüfen. SV betrachtet den Kauffall Nr. 1 mit einer Abweichung von 22 % vom Mittelwert nicht weiter. Der Kauffall weicht deutlich mehr als die übrigen Kauffälle vom Mittelwert ab und unterscheidet sich insofern von den übrigen Kauffällen der Verteilung.

| Nr.                          | Straßenname        | WF                    | KP/m <sup>2</sup> WF         | KP/MW | Anmerkung  |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|-------|------------|
| 1                            | Hohenstaufenstraße | 117,68 m <sup>2</sup> | 9.186 €/m <sup>2</sup>       | 1,22  | Extremwert |
| 2                            | HACKERSTR.         | 91,02 m <sup>2</sup>  | 7.581 €/m <sup>2</sup>       | 1,01  |            |
| 3                            | BORNSTR.           | 113,00 m <sup>2</sup> | 7.104 €/m <sup>2</sup>       | 0,95  |            |
| 4                            | SÜDENDSTR.         | 107,19 m <sup>2</sup> | 7.768 €/m <sup>2</sup>       | 1,03  |            |
| 5                            | WILHELM-HAUFF-STR. | 95,50 m <sup>2</sup>  | 7.346 €/m <sup>2</sup>       | 0,98  |            |
| 6                            | FRANZENSBADER STR. | 94,00 m <sup>2</sup>  | 7.340 €/m <sup>2</sup>       | 0,98  |            |
| 7                            | WARNEMÜNDER STR.   | 111,25 m <sup>2</sup> | 6.652 €/m <sup>2</sup>       | 0,89  |            |
| 8                            | LEFEVRESTR.        | 116,50 m <sup>2</sup> | 6.910 €/m <sup>2</sup>       | 0,92  |            |
| 9                            | SCHILDHORNSTR.     | 104,50 m <sup>2</sup> | 7.373 €/m <sup>2</sup>       | 0,98  |            |
| 10                           | STUBENRAUCHSTR.    | 108,00 m <sup>2</sup> | 7.507 €/m <sup>2</sup>       | 1,00  |            |
| 11                           | BRUCHSALER STR.    | 92,00 m <sup>2</sup>  | 7.813 €/m <sup>2</sup>       | 1,04  |            |
| <b>Mittelwert</b>            |                    |                       | <b>7.507 €/m<sup>2</sup></b> |       |            |
| <b>Mittelwert ohne Nr. 1</b> |                    |                       | <b>7.339 €/m<sup>2</sup></b> |       |            |

WF = Wohnfläche, KP = Kaufpreis, MW = Mittelwert

Bezogen auf die verbleibenden 10 Kaufpreise kann die statistische Qualität der Preisverteilung weiter geprüft werden. Dazu dienen die Streuungsmaße „Standardabweichung“ und „Variationskoeffizient“.

Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab. Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch Extremwerte statistisch in Frage gestellt ist. Mit anderen Worten: Liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so können Extremwerte vorliegen (= sogenannte „2 Sigma-Regel“).

| Nr.                                       | Straße             | WF                    | KP/m <sup>2</sup> WF   |
|---|--------------------|-----------------------|--|
| 2   | HACKERSTR.         | 91,02 m <sup>2</sup>  | 7.581 €/m <sup>2</sup>   |
| 3   | BORNSTR.           | 113,00 m <sup>2</sup> | 7.104 €/m <sup>2</sup>   |
| 4   | SÜDENDSTR.         | 107,19 m <sup>2</sup> | 7.768 €/m <sup>2</sup>   |
| 5   | WILHELM-HAUFF-STR. | 95,50 m <sup>2</sup>  | 7.346 €/m <sup>2</sup>   |
| 6   | FRANZENSBADER STR. | 94,00 m <sup>2</sup>  | 7.340 €/m <sup>2</sup>   |
| 7   | WARNEMÜNDER STR.   | 111,25 m <sup>2</sup> | 6.652 €/m <sup>2</sup>   |
| 8   | LEFEVRESTR.        | 116,50 m <sup>2</sup> | 6.910 €/m <sup>2</sup>   |
| 9   | SCHILDHORNSTR.     | 104,50 m <sup>2</sup> | 7.373 €/m <sup>2</sup>   |
| 10  | STUBENRAUCHSTR.    | 108,00 m <sup>2</sup> | 7.507 €/m <sup>2</sup>   |
| 11  | BRUCHSALER STR.    | 92,00 m <sup>2</sup>  | 7.813 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>Mittelwert (arithmetisches Mittel)</b> |                    |                       | <b>7.339 €/m<sup>2</sup></b>                                   |
| <b>Standardabweichung (= s)</b>           |                    |                       | <b>348 €/m<sup>2</sup></b>                                     |
| <b>Intervall bei doppeltem s</b>          |                    |                       | <b>von 6.644 €/m<sup>2</sup><br/>bis 8.034 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Werte außerhalb des Intervalls</b>     |                    |                       | <b>Nein</b>  |
| <b>Variationskoeffizient</b>              |                    |                       | <b>5 %</b>   |

Anmerkung: Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- 1 € hat SV nicht korrigiert.

Im Bewertungsfall mit einem Mittelwert von 7.339 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt die Standardabweichung 348 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Spanne bei zweifacher Standardabweichung vom Mittelwert reicht von 6.644 €/m<sup>2</sup> [= 7.339 - (2 x 348)] bis 8.034 €/m<sup>2</sup> [= 7.339 + (2 x 348)]. Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- 1 € hat SV nicht korrigiert. Die 10 verbleibenden Kaufpreise liegen innerhalb der Spanne.

Eine weitere Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe ist der „Variationskoeffizient“. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von 20 % bis 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d. h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Bewertungsfall ist diese Bedingung erfüllt. Der Variationskoeffizient beträgt 5 %.

## **8.4 Anpassungen nach § 7 (2) und § 8 (3) ImmoWertV**

Der Mittelwert der Vergleichspreise bildet den vorläufigen Vergleichswert ab. Im Wertermittlungsfall liegt der Wert bei 7.339 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist zu prüfen, ob dieser Wert auf der Grundlage von § 7 (2) ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) anzupassen ist, um den Vergleichswert zu ermitteln. Die folgenden Anpassungen nimmt SV vor:

|   |   |
|---|---|
| Ausgangswert aus Vergleichspreisen  | <b>7.339 €/m<sup>2</sup></b>                      |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 7  | x 99,27 m <sup>2</sup> =                          |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | <b>728.543 €</b>                                  |
| bzw. rund   | <b>729.000 €</b>                                  |
| <b>Anpassung nach § 7 (2) ImmoWertV</b>   |   |
| Wirtschaftliche und politische Lage, Zinsentwicklung  | -3 %  |
| 729.000 € x 0,970 =   | 707.130 €   |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rund</b>                                       | <b>707.000 €</b>                                  |
| <b>Anpassung nach § 8 (3) ImmoWertV</b>   |   |
| besondere objektspezifische Merkmale  |   |
| wenig repräsentativer Treppenaufgang "Franzensbader Straße 5A", Wiederaufbau-Mehrfamilienhaus | 0 %   |
| Instandhaltungszustand  | 0 %   |
| baulich verbunden mit der Wohnung Nr. 9   | 0 %   |
| <b>Summe als Zu- oder Abschlag</b>  | <b>0 %</b>  |
| 707.000 € x 1,00 =  | <b>707.000 €</b>                                  |
| <b>Vergleichswert als Verkehrswert</b>  | <b>707.000 €</b>                                  |
| bzw. rund   | <b>710.000 €</b>                                  |
| in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bei  | 99,27 m <sup>2</sup> <b>7.152 €/m<sup>2</sup></b> |

Den Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 7 schätzt SV zum 01.11.2022 auf 710.000 € bzw. 7.152 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **Weitere Erklärungen**

#### **Anpassung nach § 7 (2) ImmoWertV**

Zum 01.11.2022 ist das Marktumfeld von monatlichen Inflationsraten im Jahresvergleich von über 10 %, steigenden Kreditzinsen und erheblicher wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit in der Folge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine geprägt. Auswertungen zum Werteinfluss liegen noch nicht vor, doch die allgemeine

Berichterstattung und Marktwahrnehmung deuten auf einen Preisabschwung hin. SV schätzt zum 01.11.2022 einen Abschlag in Höhe von 3 %.

#### Anpassung nach § 8 (3) ImmoWertV

Bei der Anpassung nach § 8 (3) ImmoWertV ist zu prüfen, ob Zu- und Abschläge notwendig sind, die sich daraus ergeben, dass der Bewertungsgegenstand über Merkmale verfügt, die sich vom Durchschnitt der Vergleichspreise (= vorläufiger Vergleichswert) unterscheiden.

#### Wiederaufbau-Mehrfamilienhaus, 0 %

Im Ergebnis der Bauakteneinsicht ist festzuhalten, dass das Mehrfamilienhaus im Jahr 1964 auf der Grundlage der noch vorhandenen Rohbausubstanz wiederaufgebaut worden ist. Das Treppenhaus „Franzensbader Straße 5A“ ist einfach ausgeprägt. Die Ansichts- und Aufenthaltsqualität des Mehrfamilienhauses und der Wohnung Nr. 7 ordnen die Marktteilnehmenden insgesamt gesehen zum 01.11.2022 dem ursprünglichen Baujahr 1915 zu. SV nimmt keine Wertminderung vor.

#### Instandhaltungszustand, 0 %

Ausstattung und Installationen in der Wohnung weisen übliche Abnutzungserscheinungen auf. Da vergleichbare Eigentumswohnungen bei einem Neubezug gewöhnlich erhebliche Sanierungen und Modernisierungen erfahren, nimmt SV keine Wertminderung vor.

#### Bauliche Verbindung mit der Wohnung Nr. 9, 0 %

Die Wohnung Nr. 7 ist durch einen Wanddurchgang mit der Wohnung Nr. 9 verbunden. Bewertungsgegenstand ist jedoch die Wohnung Nr. 7 und nicht die verbundenen Wohnungen Nr. 7 und 9 als Wirtschaftseinheit, die rechtlich nicht besteht. Einen Wertaufschlag, der mit der besonderen Knappheit von „großen Wohnungen“ begründet werden könnte, ist daher nicht ansetzbar.

SV schätzt ein, dass ein Wertabschlag für die Rück- und Umbaukosten nicht wertmindernd von den Marktteilnehmenden wahrgenommen wird, da möglicherweise der Wohnungsdurchgang erhalten bleibt oder die Marktteilnehmenden aufgrund der sehr guten Wohnlage mögliche Rück- und Umbaukosten nicht wertmindernd wahrnehmen.

## **9. Würdigung Wertermittlungsergebnis**

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis von einem oder mehreren angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 7 beträgt 710.000 € bzw. 7.152 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf ca. 99,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleichswertverfahren konnte SV 10 Vergleichspreise ermitteln, die von ihren wertbestimmenden Merkmalen (z. B. Verkauf bezugsfreie Eigentumswohnung nach dem 15.04.2022, gute oder sehr gute Wohnlage in vergleichbaren Bezirkslagen mit einem Bodenrichtwertausweis bis 6.500 €/m<sup>2</sup> Bodenfläche bei einer baulichen Auslastung bzw. typischer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 2,5, Wohnfläche 90 bis 120 m<sup>2</sup>, Baujahr Wohnhaus 1890 bis 1920, Lage im 1. bis 3. OG, Balkon oder Loggia vorhanden, Anzahl der Wohnungen in der Eigentümergemeinschaft bis 40) vergleichbar sind. Bei der Prüfung der statistischen Qualität der Vergleichspreisreihe konnte SV feststellen, dass der Variationskoeffizient bei 5 % liegt. Zahlenreihen im Rahmen der Verkehrswertermittlung gelten dann als statistisch verlässlich, wenn der Variationskoeffizient nicht höher als 20 % bis 30 % ausfällt. Daher qualifiziert SV das Ergebnis der Kaufpreisabfrage als verlässlich.

Das Marktumfeld mit einer Inflationsrate von über zehn 10 %, steigenden Kreditzinsen und wirtschaftlicher Ungewissheit hat SV mit einem Marktanpassungsabschlag von 3 % berücksichtigt. Besondere Grundstücksmerkmale, die einen gesonderten Einfluss auf die Wertermittlung haben, stellt SV nicht fest. Für Sanierungen und Modernisierungen oder Um- oder Rückbaukosten hat SV dabei keinen Wertabschlag vorgenommen, weil SV einschätzt, dass die Wohnungen Nr. 7 und Nr. 9 ggf. als Einheit erhalten bleiben oder die Kosten aufgrund der sehr guten Wohnlage von den Marktteilnehmenden nicht wertmindernd wahrgenommen werden.

Das Ertragswertverfahren stellt SV nicht dar, weil der Bewertungsgegenstand marktüblich eigengenutzt wird und über eine gewöhnliche Renditebetrachtung der Verkehrswert nicht nachvollziehbar abgeleitet werden kann. Der Markt für Eigentumswohnungen richtet sich zudem nicht nach der Sachwertgröße. Der Sachwert wird gleichfalls nicht dargestellt.

### **Ergebnis**

Die Einschätzungen zu den wertbestimmenden Merkmalen bedingen einander. Eine Veränderung einer Merkmalseinschätzung führt zu einer Anpassung der Werteinschätzung eines anderen Merkmals. Insgesamt schätzt SV den Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 7 im Mehrfamilienhaus „Franzensbader Straße 5, 5A, 14193 Berlin“ zum 01.11.2022 auf 710.000 €.

## **10. Verkehrswert**

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Wohnungseigentum Nr. 7 ermittelt SV über das Vergleichswertverfahren.

SV schätzt den Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 7 mit einer Wohnfläche von ca. 99,27 m<sup>2</sup> im bezugsfreien Zustand im Mehrfamilienhaus

**Franzensbader Straße 5, 5A  
14193 Berlin-Schmargendorf**

**am 01. November 2022**

**auf 710.000,00 €**  
(siebenhundertzehntausend Euro)

Berlin, 09.11.2022

gez. Dr. Michael Münchehofe (PDF-Fassung)

-----  
Dr. Michael Münchehofe  
Master of Economics

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebau-  
ter und unbebauter Grundstücke

CIS HypZert (F), MRICS

## **11. Fragen des Gerichtes**

### **a) Verdacht ökologische Altlasten**

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vom 17.06.2022 wird das Grundstück „Franzensbader Straße 5, 5A, 14193 Berlin“ nicht als Verdachtsfläche im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt. Anhaltspunkte für ökologische Altlasten auf dem Grundstück liegen nicht vor.

### **b) WEG (= Wohnungseigentümer-Gemeinschaft)-Verwalter, Verwalterbestellung, Höhe Wohngeld**

Die Angaben zum WEG-Verwalter entfallen aus Datenschutzgründen in der PDF-Fassung des Gutachtens.

Höhe Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2023, zu zahlen ab dem 01.01.2023: 512,42 €/Monat (= 5,16 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.) bezogen auf 99,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Davon entfallen 0,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

### **c) Name und Vorname Mieter/Mieterin**

Ein Mietvertrag ist nicht bekannt und SV hat keinen Hinweis auf einen Mietvertrag bekommen.

### **d) Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG**

Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG liegt nicht vor.

### **e) Gewerbebetrieb**

Ein Gewerbebetrieb wird nicht ausgeführt.

### **f) Maschinen, Betriebseinrichtungen**

Solche Gegenstände befinden sich nicht in der Wohnung Nr. 7.

### **g) Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt vor. Ausstellungsdatum: 23.07.2018. Der Energieausweis stellt die energetischen Eigenschaften des Hauses auf der Grundlage des Energieverbrauches dar. Danach liegt der Endenergieverbrauchskennwert einschließlich der Warmwasseraufbereitung bei 161 kWh/(m<sup>2</sup> x a). Gemäß der Vergleichskennzahltafel im Energieausweis gilt die „Qualitätsklasse F“ bzw. handelt es sich um einen unterdurchschnittlichen Wert für ein Mehrfamilienhaus.

Die Aussagefähigkeit dieses Wertes ist eingeschränkt, da die Feststellung des Energiebedarfes auf der Grundlage des Energieverbrauches vom Nutzerverhalten und bezogen auf die energetischen Eigenschaften eine unzureichende Maßgröße sein kann. Zudem hängt die Qualität nach Energieausweis vom gewählten Vergleichsmaßstab ab.