

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. 08707/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Pommersche Straße 11, 12 Wittelsbacherstraße 30, 31,
- Wohnung Nr. 121 nebst Keller Nr. 121 -
in 10707 Berlin-Wilmersdorf

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 25. März 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 131/24
Zwangsverwaltung: -

Ortsbesichtigung: Dienstag, den 25. März 2025 (Außenbesichtigung)
Mittwoch, den 16. April 2025 (Außenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 6.011,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 77,57 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Wohn-/Nutzfläche: 87,75 m² (siehe Seite 9, 17 im Gutachten)
Baujahr: ca. 2000
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Pommersche Straße 11, 5. Obergeschoss links
Räume: 3 Zimmer, offene Küche, Bad / WC getrennt,
2 Terrassen
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet
(siehe auch Seite 9 im Gutachten)
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: durchschnittlich
Zustand Wohnung: -

Eckdaten:

Wohnfläche	Miete (M) in € warm	Miete in € nettokalt in m ²	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm (ab 1.1.2025)	Wohngeld €/m ² mtl.
87,75	0,00	0,00	0,00	452,93	5,16

Verkehrswert/Marktwert:

505.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
07. Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		9
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		14
5. Vergleichswertverfahren.....		18
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		18
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		20
5.3. Zusammenfassende Feststellung.....		27
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		27
5.5. Nutzwertanalyse.....		28
6. Verkehrswert.....		33
7. Erklärung des Sachverständigen.....		34
Literaturangaben und Anhang.....		35 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 27. Februar 2025 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Pommersche Straße 11, 12 Wittelsbacherstraße 30, 31,
- Wohnung Nr. 121 nebst Keller Nr. 121 -
in 10707 Berlin-Wilmersdorf

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Pommersche Straße 11, 5. Obergeschoss links und ist lt. Information vor Ort nicht vermietet.

Das Gesamtgrundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt vier Hauseingängen aus dem Jahre ca. 2000 bebaut. Die Gebäude sind siebengeschossig und unterkellert errichtet. Die Dachgeschosse sind ausgebaut.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 131/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **25. März 2025**.

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

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

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 25. März 2025 und 16. April 2025 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 13. März 2025 bzw. 19. März 2025 informiert.

Am Ortstermin war anwesend:

25. März 2025 (Außenbesichtigung)

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

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

² § 194 BauGB Verkehrswert

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

16. April 2025 (Außenbesichtigung)

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger
- der Hauswart der Wohnanlage

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

Es war daher lediglich eine Besichtigung des Grundstückes, des Kellers sowie des Hauseinganges möglich. Das Dach der Wohnanlage konnte nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbefunde 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 WEG-Verwaltung zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen hier 2023 - 2024
- Wirtschaftsplan 2025
- Wohngeldabrechnung 2023
- weitere Grundstücksinformationen

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

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 01. April 2025 die Bauakten ausgewertet werden.

Die dem Gutachten anliegenden Bauzeichnungen wurden hieraus bzw. aus der Grundakte als Kopie beschafft.

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

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

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

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand April 2025

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 03. Februar 2025 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf unter Blatt 27823 eingetragen.

Es handelt sich um den 77,57 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Pommersche Straße 11, 12 Wittelsbacherstraße 30, 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 121 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 121.

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

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1899/75	Erholungsfläche Pommersche Straße 11, 12 Wittelsbacherstraße 30, 31	6.011,00
Summe		6.011,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **6.011,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 4 die Eigentümerin eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind als Lasten und Beschränkungen unter

lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) für das Land Berlin
lfd. Nr. 6: Anordnung der Zwangsversteigerung

eingetragen.

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

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung vom 19. Juni 2001 (UR-Rolle S 546/2001) und der Ergänzungsbewilligungen vom 09. Oktober 2001 (UR-Rolle S 987/2001) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴

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

- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne und dortigen Nummerierungen (Antrag vom 23. April 2001) 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 (Anlage 1) - sind angegeben und geregelt:

- die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Haus und Geschoss
- die Wohnfläche

- Aufteilung lt. TE in 144 Wohnungen (lfd. Nr. 1 - 144) und lfd. Nr. 145 - 244 als 100 Pkw-Einstellplätze (Teileigentume)

- Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist im Teil II der TE aufgeführt

- Es sind Sondernutzungsrechte (SNR) an Privatgärten für Eigentümer im EG / 1. OG eingeräumt

- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung (Gewerbe oder Beruf) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters möglich

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Grünfläche" im Anschluss an eine Parkfläche (Preußenpark) verzeichnet. Diese Eintragung ist veraltet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" (aW) verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich nach der Baustufe V/3. Bei einer möglichen fünfgeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5. Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) sind förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (qualifizierter Bebauungsplan).

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

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

§ 4. Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

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

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

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

Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

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

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalsbereiches). In der näheren Umgebung - hier u.a. das östliche Nachbargrundstück - befinden sich jedoch

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

unter Denkmalschutz stehende Anlagen bzw. Gebäude, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes bauliche Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben könnten. Allerdings wird sachverständig eingeschätzt, dass hiervon keine Auswirkungen auf den Verkehrswert abzuleiten sind.

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 Pommersche Straße 11, 12 und Wittelsbacherstraße 30, 31 ist mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt vier Hauseingängen bebaut. Die Gebäude sind siebengeschossig und unterkellert errichtet. Die Dachgeschosse sind ausgebaut.

Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr ca. 2000. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 2001 (Bescheid vom 16.8.2001). Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden bzw. werden zur Zeit durchgeführt. Das Gebäude ist zur Zeit straßen- und hofseitig eingerüstet.

Die betreffende Wohnung Nr. 121 liegt im Haus Pommersche Straße 11, 5. Obergeschoss links und weist lt. Angabe in der Teilungserklärung eine Wohnfläche von 87,75 m² auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 3 Zimmer, offene Küche, Bad / WC getrennt, und 2 Terrassen zur Verfügung.

Zudem gehört ein Keller zum Sondereigentum, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

Die Wohnung ist nach Information vor Ort nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Miete, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld / Miete WE 121

Wohnfläche	Miete (M) in € warm	Miete in € nettokalt ²	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm (ab 1.1.2025)	Wohngeld €/m ² mtl.
87,75	-	-	-	452,93	5,16

Tab. 2

Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen / oberen Rahmen.

Es bestehen lt. WEG-Verwalter deutliche Wohngeldrückstände für die WE 121: Letzter Stand per Mai 2025: rund 44.000 € (inkl. Sonderumlagen)

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt lt. aktueller Auskunft der WEG-Verwaltung ca. 204.000,00 € für das gesamte Grundstück. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr gemäß Wirtschaftsplan 2025 50.000 € für das Gesamtgrundstück. Auf das WE 121 entfallen somit monatlich rd. 32,32 € (im Wohngeld enthalten).

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die nur zum Teil von der Rücklage gedeckt sind.

In diesem Zusammenhang verweise ich ausdrücklich auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.12.2024.

So wurde 2024 beschlossen, dass Sonderumlagen in Höhe von insgesamt 955.000 €, somit rd. 1,0 Mio. €, notwendig sind. Hier geht es primär um die Sanierung von Fenstern, Dach und Fassade.

Zudem befindet sich die WEG in einem Klageverfahren bezüglich der Sanierung eines ersten Bauabschnittes an der Wohnanlage. Auch hier können - je nach Ausgang des Klageverfahrens - Kosten von mindestens rd. 1,3 Mio. € anfallen. Auch in diesen Fällen ging es um die Sanierung von Dach, Fassade und Fenstern.

Es werden daher Kosten bzw. eine Sonderumlage in Höhe von ca. 2.300.000,00 € erforderlich sein. Die Kosten hierfür stellen zwar eine erste grobe Schätzung dar, sind jedoch nachfolgend zu würdigen, da auch der Wohnungsmarkt darauf in dieser Weise reagieren würde.

Zudem weist die WEG-Verwaltung darauf hin, dass am Objekt erhöhte Versicherungskosten mit hohem Selbstbehalt (10.000 € je Schadenfall) für die Gebäudeversicherung anfallen. Der jährliche Betrag für die Gebäudeversicherung liegt 2025 bei 42.560 €. Auch hier wird als Ursache die vermehrten Wasserschäden am Objekt nebst maroden Wasserleitungen genannt.

Siehe hierzu auch Punkt 5.4. im Gutachten.

2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

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

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

Auswahl des Bewertungsverfahrens

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

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

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Pommersche Straße 11, 12 Wittelsbacherstraße 30, 31
in 10707 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Wilmersdorf

Baublock:

Bayerische Straße, Wittelsbacherstraße, Württembergische Straße und Pommersche Straße

das Objekt liegt hierbei an der nördlichen Straßenseite der Pommersche Straße, direkt nördlich des Preußenparks

Straße:

innerörtliche Anwohner- und Verbindungsstraßen, Zone 30,0 km/h, zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag,

die Straßen werden von Baumbewuchs gesäumt

Parkmöglichkeiten:

Tiefgaragenstellplätze auf dem Grundstück (Teileigentum),

sonst im Straßenraum vorhanden; stark frequentiert, es besteht Parkraumbewirtschaftung

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

in der Württembergischen Straße

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

grundsätzlich ruhige innerstädtische Wohnsituation;

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärminde¹¹
(Tag-Abend-Nacht-Lärminde¹¹) Summe Verkehr 2017
zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich
störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden
hier **straßen- und hofseitig ca. 55-60 db(A)** ausgewiesen,

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

umliegende Bebauung:

entlang der Straßen im Wohnumfeld überwiegt Wohn-
und nur sehr vereinzelt Geschäftshausbebauung unter-
schiedlicher Gestehtungszeit,

in nördlicher Richtung zum Kurfürstendamm bzw. der
Lietzenburger Straße / Olivaer Platz oder in südlicher
Richtung zum Hohenzollerndamm hin sind zumeist fünf-
bis sechsgeschossige Altbauten und Neubauten als
Geschäftshäuser zu verzeichnen, die Erdgeschoßzonen
und auch die Obergeschosse werden hier
überwiegend/teils gewerblich genutzt;

in südöstlicher Richtung steht ein hochgeschossiges
Verwaltungsgebäude

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vereinzelt
im nahen Wohnumfeld, u.a. weiter südlich am Fehrbel-
liner Platz und dort angrenzenden Straßen,

eine Vielzahl von Fachgeschäften ist noch fußläufig
erreichbar und befindet sich im nördlichen Wohnumfeld,
insbesondere auf der Lietzenburger Straße und dem
Kurfürstendamm in ca. 900 m Entfernung

öffentlicher Personen-
nahverkehr:

U-Bahnhöfe Konstanzer Straße bzw. Hohenzollernplatz
und Fehrbelliner Platz u.a. der Linien U3 und U7 ab ca.
350 m entfernt; auf der Konstanzer Straße in ca. 300 m
Entfernung verkehrt zudem die Buslinie 101

Individualverkehr:

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

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 2,00 km (Straße)

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand April 2025

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 6,00 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Preußenpark ca. 100 m entfernt

Schule/Kita:

Schulen u.a. an der Sächsischen Straße und an der Emser
Straße, ab ca. 500 m entfernt;
Kita an der Düsseldorfer Straße, ca. 400 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
351 - 450 (2022)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	5,00
Status/Dynamik-Index 2017 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 3

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, innerstädtische und zentrale Berliner
Wohngegend mit guter Infrastruktur,

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als
„gut“ einzustufen

¹²- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand April 2025

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

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

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

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (MFH)

Baujahr:

ca. 2000

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

zwei Vorderhäuser

Konstruktion:

Mauerwerks- und Stahlbauweise, tragende und aussteifende Wände primär aus Stahlbeton, sonst Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen ca. 20,0 / 25,0 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 bis 10,0 cm dick;

Fassade:

Putz-, Glas- und Klinkerfassade mit Balkonen bzw. Erkern und Terrassen, detailliert und überdurchschnittlich stark gegliedert (typisches Architektenhaus);

ein Großteil der Fassade ist zur Zeit eingerüstet, - hier werden primär Fenster ausgetauscht, es gab erhebliche Feuchtigkeitsprobleme in der jüngeren Vergangenheit bei diesem Architektenhaus

Decken:

gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort:
massive Decke

Dach:

Mansarddach in eigenwilliger Gestaltung, Konstruktion aus Leimholzbindern und stabverleimten Holzplatten, Wärmedämmung der Bauzeit entsprechend, übergroße Glasfläche bzw. Sonnenkollektoren, es traten in der Vergangenheit aufgrund vermehrter Undichtigkeiten Sanierungsarbeiten auf

Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage,
Aufzug (Pommersche Straße 11: 1.000 kg, 13 Personen)

Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage
Erschließung:	überdachter straßenseitiger Hauseingang, Haustür massiv mit Glasausschnitten bauzeittypischer (modern-puristisch), beheizter Hauseingang mit Beton-/Fliesenboden, Wandanstrichen, Klinkerabschnitten und großflächigen Verglasungen, luftige Gestaltungen und Zugänge zu den meist gewendelten Treppenanlagen, Integration von Pflanzen und weiteren gärtnerischen Elementen in den Hauseingängen; gewendelte Treppenhäuser mit massiven Läufen und Betonstufen, fein gegliederte Stahlgeländer, in den Etagen offene oder verglaste Flure, in Teilbereichen sind die Böden mit Läufern ausgelegt, hier sind erhebliche Feuchtigkeitseinflüsse erkennbar
Barrierefreiheit:	ja
Geschosse:	Erdgeschoss, 1. und bis zu 6. Obergeschosse (Dachgeschoss), die Gebäude sind über zwei Etagen unterkellert
Geschossflächenzahl (GFZ):	gemäß Bauakte 2,3; umliegend 2,5 (Geschossfläche / Grundstücksgröße), gemäß Bodenrichtwertkarte
Außenanlagen:	aufwändige und stark begrünt angelegte Hof- und Vorgartenbereiche, auffallend und dekorativ angelegter Wasserlauf über den Vorgarten bis in den Innenhof Zufahrt für Pkw auf das Grundstück über die Pommersche Straße und die Wittelsbacherstraße
Einfriedung:	ortsüblich
Grundstückstopografie:	grundsätzlich eben auf Straßenniveau
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straße geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden.

Entwicklungszustand:

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

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 121

Lage:

Pommersche Straße 11, 5. Obergeschoss links

Wohnfläche:

lt. WEG: 87,75 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe der WEG-Verwaltung und der Anlage zur Teilungserklärung übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächen-nachweis 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. 2,60 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan:

3 Zimmer, offene Küche, Bad / WC getrennt, 2 Terrassen

Grundriss:

Bauzeitgemäß-funktionell, mit Besonderheiten

- offene Küche mit Fenster über Wohnzimmer
- Bad / WC getrennt, ohne Fenster
- eine Eck- und Querlüftung ist möglich
- zwei Terrassen
- schiefwinklige Räume
- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 5. OG sowie den ausreichend großen Verglasungen und der Nord-/Ost-/Westausrichtung ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

gut (u.a. auf das aufwändig gestaltete Grundstück)

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Parkett, Laminat oder ähnlich
Wände:	Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung Holz
Türen:	Stahlzargen, Plattendüren
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheit:	-

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Einzelraum, WC und Bad getrennt
Fußboden:	Fliesen
Wände:	gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	ohne
Türen:	Stahlzarge, Plattendür
Sanitärobjekte:	Einbauwanne, Waschbecken WC
Beurteilung/Qualität:	-

KÜCHE

Raumgliederung:	offener Einzelraum mit Fenster über das Wohnzimmer
Fußboden:	Fliesen
Wände:	Arbeitsbereich gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung Holz
Türen:	-
Objekte:	Einbauküche
Beurteilung/Qualität:	-

INSTALLATIONEN

Heizung:	Fernwärme, Baujahr Anlagentechnik 2000
erneuerbare Energien:	Solarthermie
Warmwasser:	zentral, auch aus Solar
Strom:	Stand der Technik
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

gültig bis 19. März 2029

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 94,1 kwh/(m ² x a) mit Warmwasser, gute Energieeffizienz, gut < 120 kWh/(m ² x a) gemäß Berliner Mietspiegel 2024)

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Typisch für ein Architektenhaus dieser Art sind und können sein Feuchtigkeitsprobleme. Zur Zeit finden daher umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen am Haus statt (Sanierung der Fenster, Fassade und Dach und anschließend Treppenhäuser und Flure). Zudem werden die Wasserleitungen im Bereich der Sondereigentume als marode bezeichnet.

Annahme: Die Wohnung selbst befindet sich in einem bauzeitgemäß zweckmäßigen und grundsätzlich gepflegten Zustand.

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

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

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

5. Vergleichswertverfahren

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

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

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2023/2024) ¹³ weist für Weiterverkäufe von im Wohnungseigentum errichteter Objekte der Baujahre ab 1991 folgende Preisspanne aus.

Lage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
City, gute/sehr gute Wohnlage	überwiegend bezugsfrei	2023 (2022)	Minimum	5.143,00 (5.215,00)
			Maximum	10.000,00 (10.729,00)
			Mittelwert	7.685,00 (8.023,00)

Tab. 4

¹³ veröffentlicht im August 2024

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

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

Lage	Kauffälle 2023	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Wilmersdorf	562,00	Minimum	3.217,00 (3.424,00)
		Maximum	8.477,00 (9.180,00)
		Mittelwert	5.714,00 (6.109,00)

Tab. 5

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2024

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2023:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 4.376 Fälle:

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

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

Trend: leicht fallend

Änderung zu 2022 (Mittelwert): -1,1 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01.2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Wilmersdorf)

Baujahre 1990 bis 2007

einfacher Wohnwert: 4.400,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 5.200,00 €/m²

guter Wohnwert: 5.900,00 €/m²

sehr guter Wohnwert: 6.500,00 €/m²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang und einer Vermarktungsdauer von 6-12 Monaten bei gleichbleibender Preistendenz bei gutem und sehr gutem Wohnwert.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet.

Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 25.3.2023 bis 25.03.2025
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil:	Wilmersdorf
stadträumliche Wohnlage SW:	nur gute (7) Wohnlagen
typische GFZ:	2,5
BRW:	3.500 - 5.500
schlechter Zustand Wohnanlage:	nein
Wohnungsart:	Etagenwohnung, Dachgeschosswohnung
Lage im Geschoss:	Obergeschoss, Dachgeschoss
Anzahl der Räume:	2-4
Wohnfläche:	50 - 120 m ²
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1991-2010
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw.	
Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
GFZ:	Geschossflächenzahl (je höher die GFZ, dann i.d.R. höherer BRW)
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au, bei 1 vorhanden

Auswertung:

Fallzahl:	16
Auswahl:	16

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 16 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	Lg	Au	Kaufpreis in €/m²	Wohnfläche in m²	Kaufpreis in €
1	PRAGER STR.	26.04.2023	5000	2,5	ja	OG	1	7.292,00	86,40	630.000,00
2	EMSER STR.	17.08.2023	5500	2,5	ja	OG	1	6.352,00	92,89	590.000,00
3	POMMERSCHE STR.	07.09.2023	5500	2,5	ja	OG	1	7.130,00	108,56	774.000,00
4	EISENZAHNSTR.	16.10.2023	5500	2,5	ja	OG	1	5.363,00	62,47	335.000,00
5	PAULSBORNER STR.	15.12.2023	5500	2,5	ja	OG	1	5.979,00	117,92	705.000,00
6	WITTELSBACHERSTR.	16.01.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.036,00	86,98	525.000,00
7	PAULSBORNER STR.	05.03.2024	4500	2,5	ja	OG	1	5.248,00	88,41	464.000,00
8	Pfalzburger Straße	10.07.2024	3800	2,5	ja	OG	1	7.008,00	58,22	408.000,00
9	WITTELSBACHERSTR.	11.09.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.620,00	58,80	389.270,00
10	POMMERSCHE STR.	04.10.2024	4500	2,5	ja	OG	1	5.920,00	87,84	520.000,00
11	EISENZAHNSTR.	18.10.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.587,00	103,84	684.000,00
12	WITTELSBACHERSTR.	23.10.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.835,00	95,10	650.000,00
13	SIGMARINGER STR.	30.10.2024	3800	2,5	nein	OG	1	5.137,00	77,87	400.000,00
14	Düsseldorfer STR.	27.11.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.613,00	62,00	410.000,00
15	WITTELSBACHERSTR.	03.12.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.998,00	57,16	400.000,00
16	EMSER STR.	16.12.2024	4500	2,5	ja	OG	1	5.167,00	92,89	480.000,00

Tab. 6

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

Eliminierung:

-

Korrekturen:

- lfd. Nr. 1, 4, 7, 8
und 11:

Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für

Kfz-Stellplatz ¹⁴

- lfd. Nr. 2 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 14 Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 15 Kaufpreis wurde bereinigt um - 5.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 16 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar

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

- bauzeittypische Neubauten 1992 bis 2001
- die WE verfügen über Bad, Küche und zumeist auch über Keller
- Veräußerer: 8 x private Personen, 8 x juristische Person
- Erwerber: 15 x private Personen, 1 x juristische Person

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	Lg	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	PRAGER STR.	26.04.2023	5000	2,5	ja	OG	1	7.292,00	86,40	630.000,00
2	EMSER STR.	17.08.2023	5500	2,5	ja	OG	1	6.352,00	92,89	590.000,00
3	POMMERSCHE STR.	07.09.2023	5500	2,5	ja	OG	1	7.130,00	108,56	774.000,00
4	EISENZAHNSTR.	16.10.2023	5500	2,5	ja	OG	1	5.363,00	62,47	335.000,00
5	PAULSBORNER STR.	15.12.2023	5500	2,5	ja	OG	1	5.979,00	117,92	705.000,00
6	WITTELSBACHERSTR.	16.01.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.036,00	86,98	525.000,00
7	PAULSBORNER STR.	05.03.2024	4500	2,5	ja	OG	1	5.248,00	88,41	464.000,00
8	Pfalzburger Straße	10.07.2024	3800	2,5	ja	OG	1	7.008,00	58,22	408.000,00
9	WITTELSBACHERSTR.	11.09.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.620,00	58,80	389.270,00
10	POMMERSCHE STR.	04.10.2024	4500	2,5	ja	OG	1	5.920,00	87,84	520.000,00
11	EISENZAHNSTR.	18.10.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.587,00	103,84	684.000,00
12	WITTELSBACHERSTR.	23.10.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.835,00	95,10	650.000,00

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

13	SIGMARINGER STR.	30.10.2024	3800	2,5	nein	OG	1	5.137,00	77,87	400.000,00
14	Düsseldorfer STR.	27.11.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.613,00	62,00	410.000,00
15	WITTELSBACHERSTR.	03.12.2024	4500	2,5	ja	OG	1	6.998,00	57,16	400.000,00
16	EMSER STR.	16.12.2024	4500	2,5	ja	OG	1	5.167,00	92,89	480.000,00

Tab. 7

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 7: 16 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 7 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁵

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2025 für die hier anstehende Gegend entlang der Sächsischen Straße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

4.500,00 €/m².

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

¹⁵ Anmerkung ImmoWertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

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

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

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

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

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten beiden Jahren der Bodenwert stabil blieb, zuvor aber ab 2023 pro Jahr um ca. 15 % bzw. 18 % zurück ging.

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

per 01. Januar 2024:	4.500,00 €/m ²
per 01. Januar 2023:	5.500,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	6.500,00 €/m ²

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen.

stadträumliche Wohnlage - SW -

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

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Bis auf die lfd. Nr. 13 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt über einen Balkon / Terrasse verfügt, wird bei der o.a. Wohnung ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von + 10,0 % vorgenommen.

Aufzug - Au -

Alle Objekte verfügen über einen Aufzug. Eine Anpassung kann entfallen.

Ausstattung Sanitär - AS -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Bad mit Wanne oder Dusche und WC getrennt, aber kein separates Gäste-WC oder 2. Bad.

Dagegen sind die Objekte lfd. Nr. 1, 2, 5, 11, und 16 besser ausgestattet, da diese Objekte über ein Gäste-WC als 2. WC in der Wohnung verfügen. Hier erfolgt ein Abschlag von 5,0 %.

Sonstige Merkmale

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

5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise

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

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

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

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

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

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

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

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode ¹⁶ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge metho-

¹⁶Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614, 1624, ausführlich hierzu auch

Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern

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:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt- anpassungen in %		Vergleichs- preis in €/m²
1	PRAGER STR.	7.292,00	AS -5	-5,00	6.927,40
2	EMSER STR.	6.352,00	AS -5	-5,00	6.034,40
3	POMMERSCHE STR.	7.130,00	-	0,00	7.130,00
4	EISENZAHNSTR.	5.363,00	-	0,00	5.363,00
5	PAULSBORNER STR.	5.979,00	AS -5	-5,00	5.680,05
6	WITTELSBACHERSTR.	6.036,00	-	0,00	6.036,00
7	PAULSBORNER STR.	5.248,00	-	0,00	5.248,00
8	Pfalzburger Straße	7.008,00	-	0,00	7.008,00
9	WITTELSBACHERSTR.	6.620,00	-	0,00	6.620,00
10	POMMERSCHE STR.	5.920,00	-	0,00	5.920,00
11	EISENZAHNSTR.	6.587,00	AS -5	-5,00	6.257,65
12	WITTELSBACHERSTR.	6.835,00	-	0,00	6.835,00
13	SIGMARINGER STR.	5.137,00	BLT 10	10,00	5.650,70
14	Düsseldorfer STR.	6.613,00	-	0,00	6.613,00
15	WITTELSBACHERSTR.	6.998,00	-	0,00	6.998,00
16	EMSER STR.	5.167,00	AS -5	-5,00	4.908,65
Auswertung					
Max.					7.130,00
Min.					4.908,65
Mittel		6.267,81			6.201,87
Standardabweichung S					703,15
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,11
2-fache S					1.406,30
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					7.608,17

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.

untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel			4.795,57
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %			8.062,43
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %			4.341,31
Eliminierung Datensätze: -			
maßgebliche Bandbreite	Min.- Max.	4.909,00	7.130,00
Mittelwert			6.202,00

Tab. 8

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

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 8 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

Min. rd. 4.909,00 €/m² und Max. rd. 7.130,00 €/m²
bei einem Mittelwert von **rd. 6.202,00 €/m²**

für angemessen.

5. 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

Reparaturanstau Gemeinschaftseigentum

Nachfolgend werden hier in Anlehnung an Punkt 2.3. im Gutachten

ca. 2.300.000,00 €

dem MEA entsprechend, anteilig für die WE 121 in Abzug gebracht wird.

Hierbei wird berücksichtigt, dass

- eine allumfassende Sanierung von Fenstern, Dach und Fassade

ansteht. Zudem ist mit steigenden Baukosten zu rechnen. Auch wenn hierzu noch nicht abschließend über die Gesamtsumme eine konkrete Beschlussvorlage vorliegt (der Ausgang vom Klageverfahren des ersten Bauabschnittes ist noch offen), 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. 121 lässt sich anhand des MEA berechnen. Somit ergeben sich überschlägig folgende Sanierungskosten:

Art	Nutzfläche	Anteil		Aufwand, ca.	Fertigstellungskosten
Gemeinschaftseigentum		77,57	10.000,00	2.300.000,00	17.841,10
Summe					17.841,10
				rd.	18.000,00

Tab. 9

Anmerkung hierzu:

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

Sonstiger Reparaturrückstau

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

5.5. Nutzwertanalyse

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

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

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

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

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

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

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

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

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

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

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

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

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

Nutzwertermittlung, Pommersche Straße 11, 12 Wittelsbacherstraße 30, 31 WE 121					
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, wirtschaftlich überaltert, 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		
	Parkett, gute Dielen, Laminat o.ä.	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	-10,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes <i>oder innenliegendes Bad</i> , kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick, hier auf Grundstück mit Wasserlauf	10,00	10,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	sehr gut	10,00	0,00		
	durchschnittlich/gut	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	10,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im EG	-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	besondere Ruhiglage	40,00	0,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse, hier wohnungsbezogen	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	sehr gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	10,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	10,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	30,00	0,30	9,00
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	-30,00		
	Bauzeitüblich, hier maßgeblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	0,00		
	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	0,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	hochwertig angelegter Außenbereich	10,00	10,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualters- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	0,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-20,00	0,30	-6,00
Summe Pos. I bis III					7,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m²	6.202,00	= 100,00 % = 64,96 €/m² = 6.266,96			
Max €/m²	7.130,00				
Min €/m²	4.909,00				
Differenz €/m²	928,00				
Zu-/Abschlag in %	7,00				
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne				
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		87,75	549.925,74		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier			-18.000,00		
underrented aus Punkt 5.4.		0,00			
SNR (Garage)		0,00			
Summe	531.925,74				
Vergleichspreis somit rd.					532.000,00
je m² Wohnfläche			87,75	6.062,68	

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: 532.000,00 €

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

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

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 5,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 532.000,00 € $\cdot$ 5,0 % = rd. 505.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 121 nebst Keller Nr. 121 des Grundstückes

**Pommersche Straße 11, 12 Wittelsbacherstraße 30, 31
in 10707 Berlin-Wilmersdorf**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25. März 2025 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

505.000,00 €

(i. W.: - fünfhundertfünftausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 5.755,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (87,75 m²) und liegt damit im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf eine *bezugsfreie und nicht vermietete* 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 (mit Ausnahme der Sonderumlagen) nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

Aufgestellt, 07. Mai 2025
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

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

Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewer-
beraum, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswert-
ermittlung 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 Verkehrs-
wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar:
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli:
Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 -
Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto
Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel



Pommersche Straße 11 u.a. in 10707 Berlin-Wilmersdorf
WE Nr. 121 im 5. Obergeschoss
- Gebäudeansichten -

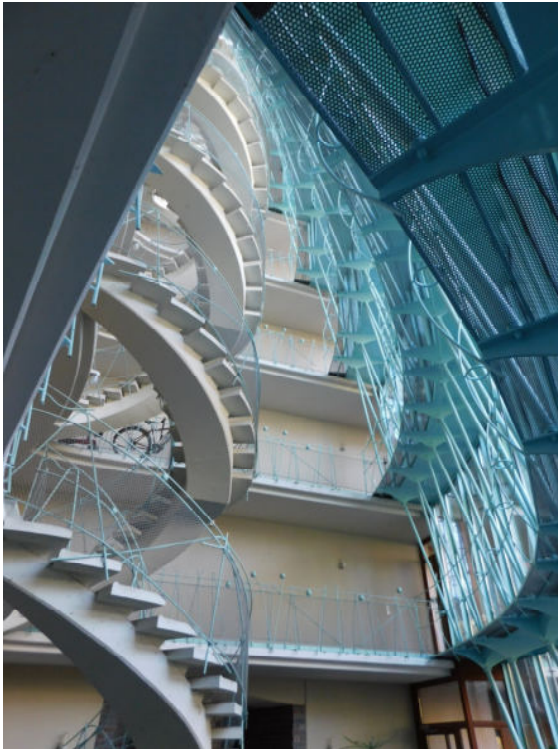




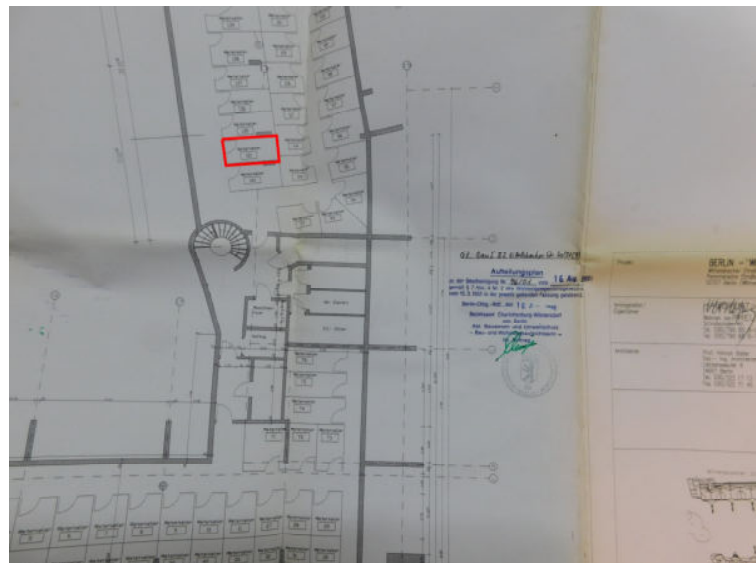
- Blick vom Innenhof zur Wohnanlage -



- Detail: zum Hauseingang Pommersche Straße 11, im Hauseingang -

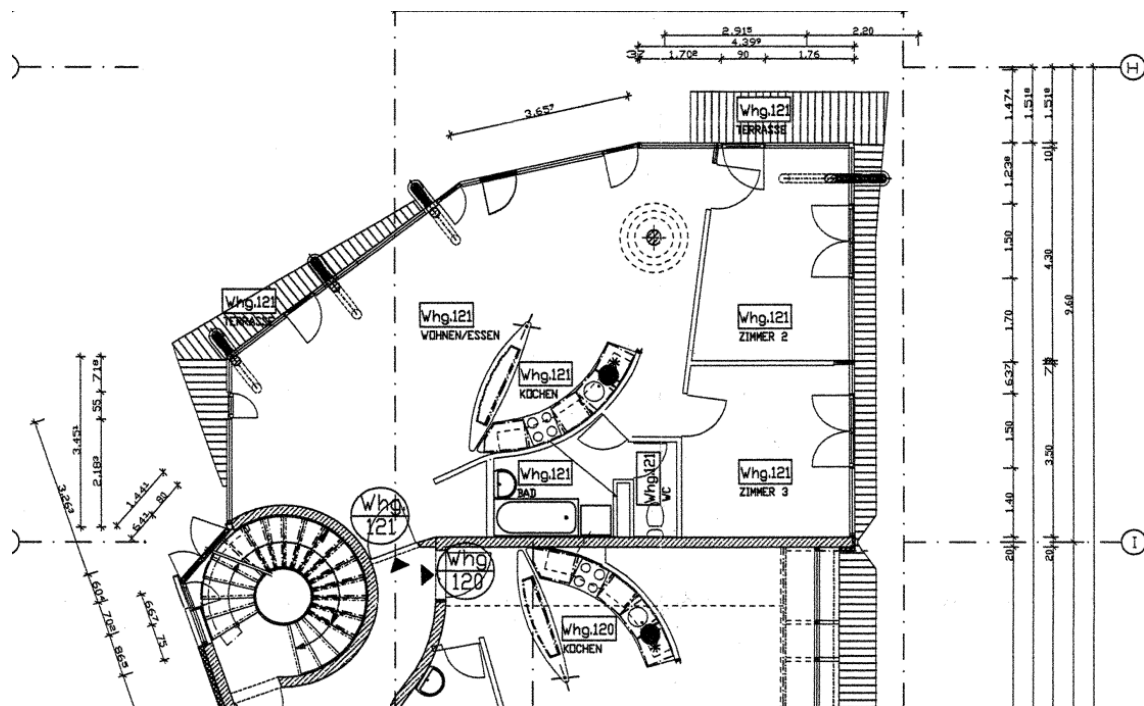


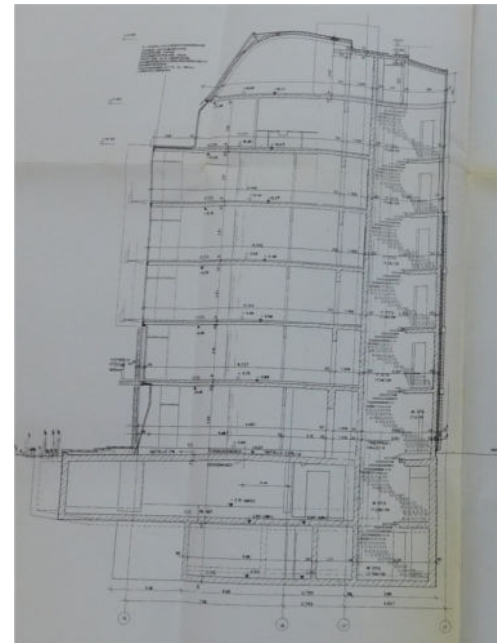
- Treppenhaus und Flur im 5. Obergeschoss -



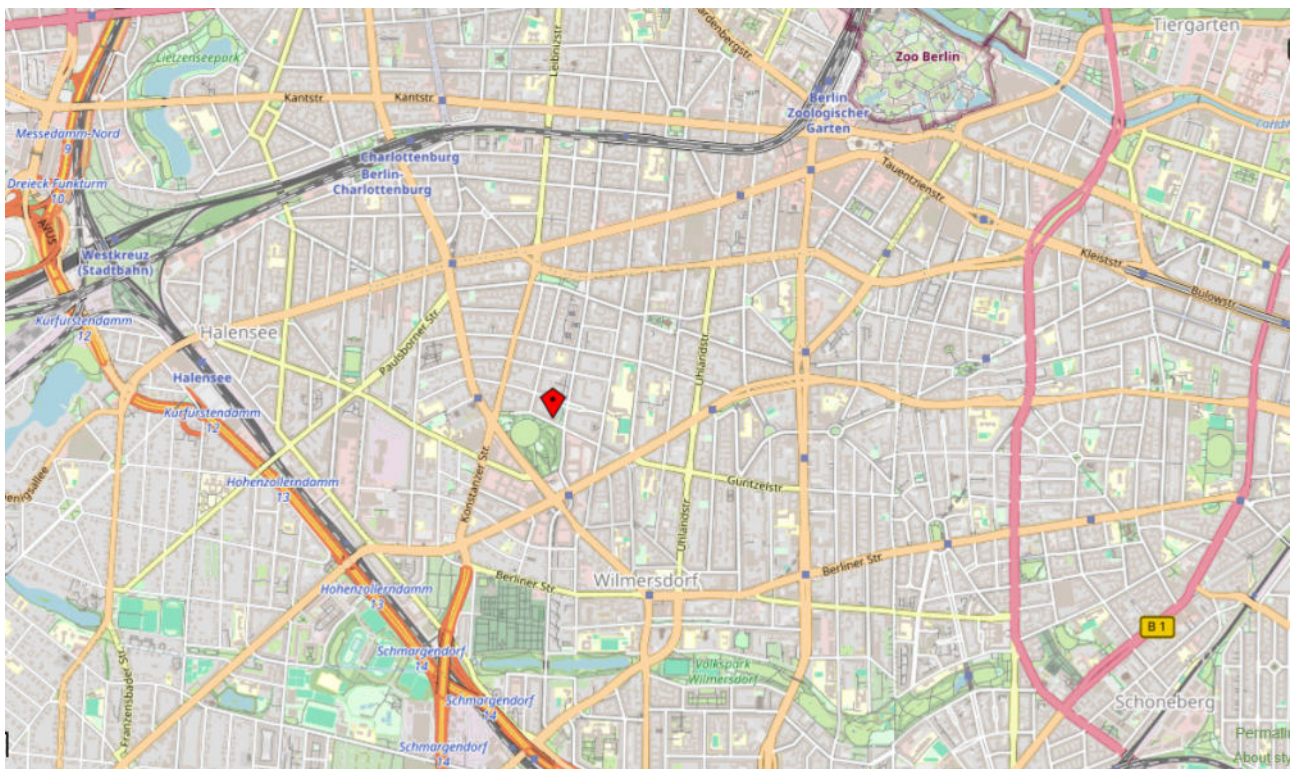
- Detail: Keller Nr. 121 / Grundriss Keller -

-
- Architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure. A red outline highlights a specific area in the upper right portion of the plan. The plan includes various rooms, corridors, and a large curved staircase. Dimensions and room numbers are visible throughout the drawing.
- Handwritten notes on the right side of the plan:
- GR. BauT 22 Lärchbacher Str. 20/21 (4)
- Aufteilungsplan
zu der Bescheinigung Nr. 06/04 vom 16. Aug. 2001
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.2.1991 in der jeweils geltenden Fassung genehmigt.
Berl.-Chb.-Wst. den 16. Aug. 2001
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin
Abt. Bauwesen, § 10 Umweltschutz
- Bau- und Wohnungswirtschaftsamt -
H. [Signature]





- Flurkarte und Schnitt -



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