

Gutachten

Nr. 82825

**über den Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1
auf dem Grundstück
Leibnizstraße 70, 10625 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
70 K 4/25**

Datum: 8. August 2025



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	4
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus.....	6
3.2.2 Das Teileigentum Nr. 1.....	7
4 Wertermittlung.....	9
4.1 Grundsätze.....	9
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	12



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 28.4.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 70 K 4/25 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Leibnizstraße 70, 10625 Berlin - TE Nr. 1 -

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 17.3.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Von der Eigentümerin wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Die betreibende Gläubigerin übersandte mir zusätzliche Informationen, u. a.:

- Aufmaßzeichnungen vom 14.06.2019
- Energieausweis vom 16.7.2018
- teilw. sonstige Grundstücksunterlagen

Im Rahmen der Bewertung wurde von mir in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht genommen.

Am 22.7.2025 von 11:00 bis 13:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zugang zur Eigentumseinheit war nicht möglich, Teile des Gemeinschaftseigentums konnten besichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung des Teileigentums hat nicht stattgefunden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 22.7.2025.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Teileigentumsgrundbuch von Stadt Charlottenburg
Blatt 60018

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 704,87/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Charlottenburg, Flur 5, Flurstück 23/23, Gebäude- und Freifläche Leibnizstraße 70, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst den dazugehörigen Kellerräumen Nr. 1 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Stadt Charlottenburg Blätter 60018 bis 60035).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 12.11.2019 (UR-Nr. 2150/2019, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin), vom



31.3.2020 (UR-Nr. 598/2020, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) und vom 13.5.2020 (UR-Nr. 793/2020, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin); hierher übertragen aus Stadt Charlottenburg Blatt 57886; eingetragen am 27.5.2020.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 1 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 4/25). Eingetragen am 17.3.2025.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Charlottenburg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
5	23/23	Gebäude- und Freifläche Leibnizstraße 70	708,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

704,87 / 10.000 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
5	23/23	708,00 m ²

$$\frac{704,87}{10.000} \cdot 708,00 \text{ m}^2 = 49,90 \text{ m}^2$$

rd. 50,00 m²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Vorderhaus und Seitenflügel EG (links) mit einer Nutzfläche von 127,05 m². Neben in der Teilungserklärung näher bezeichneten Teilen, Anlagen und Einrichtungen, ist im übrigen Sondereigentum alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen des Sondereigentums befindet und was nicht Gemeinschaftseigentum ist.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums aller Miteigentümer sind alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, diese sind insbesondere a) der Grund und Boden, b) Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände, c) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, d) die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Be- und Entwässerung sowie Heizung einschließlich der Rohrleitungen bis zu den Absperungen in den einzelnen Sondereigentumseinheiten sowie eine etwaige Zentralheizungsanlage bis zu den Zu- und Ableitungen in Sondereigentumseinheiten, e) das Dach.

Die Kellerräume (ausschließlich der Gewerbekeller) sind Gemeinschaftseigentum.



3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Charlottenburg, nahe Olivaer Platz, Savignyplatz und Karl-August-Platz, an der Leibnizstraße, einer Querstraße der Kantstraße bzw. Kurfürstendammes, umgeben von überwiegenden Wohn- und Gewerbenutzungen in weitgehender Blockbebauung.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Leibnizstraße im Bereich des Bewertungsobjektes gut. Die Leibnizstraße sowie die nahe gelegene Kantstraße sind stark befahrene Hauptverkehrsstraßen und südlich des Gesamtgrundstücks verläuft eine Bahntrasse, so dass insgesamt mit Lärmimmissionen gerechnet werden muss.

Aufgrund der umliegenden Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen liegt eine leicht überdurchschnittliche Urbanisierung vor. Die Geschäftslage wird als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Leibnizstraße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag des Fahrdammes, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 100 m, U-Bhf. Wilmersdorfer Straße ist ca. 500 m, S-Bhf. Savignyplatz ist ca. 600 m, Regionalbahnhof Charlottenburg ist ca. 900 m, Autobahnanschluss A100 (Hohenzollerndamm) ist ca. 2,0 km, Rathaus Charlottenburg (Otto-Suhr-Allee) ist ca. 1,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 1,5 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und weitgehend eben. Die Straßenfront beträgt ca. 19,00 m, die Grundstückstiefe ca. 37,00 m. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang von der Leibnizstraße. Eine Zufahrt besteht nicht.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist teilw. gärtnerisch angelegt bzw. überwiegend versiegelt (massive Wegebefestigungen, Fahrradständer, Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (Umwelt- und Naturschutzamt) liegt für das zu bewertende Grundstück kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt-, Gas- und Telefonanschluss sowie ggf. Kabelfernsehen sind vorhanden.



3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Straßen- und Grünflächenamt) sind Erschließungsbeiträge für den Straßenabschnitt der Leibnizstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund dieser Rechtsvorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe. In Verbindung mit ff Baufluchtlinien liegt nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Das Gesamtgrundstück befindet sich im Bereich der Erhaltungsverordnung „Karl-August-Platz“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom 8.6.2021. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.

Lt. Nutzungsberechnung vom 28.08.2019 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,67, die vorhandene GFZ ca. 3,38.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Leibnizstraße 70 keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Die Teileigentumseinheit ist offensichtlich leerstehend. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt und wurden auch nicht vorgelegt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt.

Ein Wirtschaftsplan bzw. Einzelwirtschaftsplan wurde nicht zur Verfügung gestellt. Angaben zum Wohngeld (Hausgeld) sind daher nicht bekannt.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Vorderwohnhaus mit linkem Seitenflügel u. Quergebäude) bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 18 Einheiten (16 Wohnungen und 2 Gewerbe) vorhanden.

3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus ist überwiegend eingebaut, 5-geschossig, und vollunterkellert.

Baujahr: 1902

Baugenehmigung: Nr. 355 vom 22.1.1902 und 2 Nachträge

Rohbauabnahme: 22.4.1902

Schlussabnahme: 25.9.1902



Errichtung eines Daches (Vorderhaus)

Baugenehmigung: Nr. 826 vom 28.10.1949

Schlussabnahme: nicht bekannt

Wiederaufbau im 2.-4. Obergeschoss (Vorderhaus)

Baugenehmigung: Nr. 2559 vom 19.2.1959 und 2 Nachträge

Rohbauabnahme: 12.6.1959

Schlussabnahme: 12.10.1959

Beim Bauaufsichtsamt liegt zusätzlich eine Genehmigungsfreistellung vom 14.10.2019 für den Neubau des Dachgeschosses, Anbau eines Außenaufzuges und weiteren Umbauten vor. Über den Status dieses Verfahrens kann keine Aussage gemacht werden.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

240-2014-1718-Stadt I B 10, Bescheinigung Nr. 2014 / 1718 vom 9.10.2014,

240-2015-3852-Stadt I B 10, Bescheinigung Nr. 2015 / 3852 vom 10.11.2015:

Aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG wird bestätigt, dass die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 3 bis 18 bezeichneten Wohnungen und die mit Nummer 1 bis 2 (Gewerbe sowie den dazugehörigen Kellerräumen) bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume als in sich abgeschlossen gelten. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.

Es liegt eine weitere Abgeschlossenheitsbescheinigung als Ergänzung vor:

240-2020-3406-Stadt I V 1, Bescheinigung Nr. 2020 / 3406 vom 7.12.2020

Darin sind die geplanten Neu- und Umbauten des Genehmigungsfreistellungsverfahrens als Aufteilung dokumentiert. Diese Aufteilung ist jedoch nicht vollzogen.

Aufteilung: Keller: , Haus-, Lager- und Wohnungskeller, Gewerbekeller, Kellerflure;
Kelleraußentreppen

Erdgeschoss:

2 Gewerbeeinheiten (Ladengeschäfte) mit Nebenräumen

1 Wohnung zu 2 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flur; Terrasse

2 Treppenhäuser, Durchgang

1. Obergeschoss:

3 Wohnungen zu 2 ½ - 4 ½ Zimmer, Küche, Bad, teilw. WC, Flure/Dielen, teilw. Kammer, teilw. Loggia; 2 Treppenhäuser

2. bis 4. Obergeschoss:

je 4 Wohnungen zu 1 - 4 Zimmer, Küche, Bad, Flure/Dielen, teilw. Kammer, teilw.

Loggia/Balkon; 2 Treppenhäuser

Dachgeschoss: teilw. Bodenraum

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in überwiegend noch ausreichendem Bauzustand (Putz-, Farb- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden, am Kellermauerwerk sowie teilw. in den Treppenhäusern, schadhafte Dach über dem Quergebäude, aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzungsspuren).

3.2.2 Das Teileigentum Nr. 1

Das Teileigentum (Ladengeschäft) Nr. 1 liegt im Vorderhaus und teilw. im Seitenflügel, im Erdgeschoss links und besteht lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung aus 5 Räumen mit Küche, WC- u. Waschaum, Kammer, Flure sowie einem Kellerraum mit direktem Zugang über eine Stiege.

Die vorliegenden Aufmaßzeichnungen umfassen zusätzlich einen WC- u. Waschaum unter der Treppe im Vorderhaus. Da diese Fläche nicht in der Teilungserklärung (Abgeschlossenheitsbescheinigung) dokumentiert ist, wird auf eine Berücksichtigung verzichtet.



Nutzfläche: lt. Teilungserklärung ca. 127,05 m² (davon rd. 16,00 m² für den Kellerraum)

Rohbau:

- Umfassungswände: massiv, 25,0 bis 77,0 cm dickes Ziegelmauerwerk
- Innenwände: massiv, 13,0 bis 51,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände
- Fassaden: Straße Zementsockel, Kieselkratzputzfronten, gestrichen, Hof Zementsockel, Glattputzfronten, gestrichen
- Geschossdecken: Keller massiv, Preußische Kappen, sonst Holzbalkendecken, teilw. Betonhohl-
dielen
- Dach: Vorderhaus hölzernes, flachgeneigtes Satteldach (Brettbinderkonstruktion),
Bitumendachpappe, sonst teilw. hölzernes Berliner Mansarddach bzw. flachge-
neigtes Pultdach, ggf. Falzziegeleindeckung, Plateau Bitumendachpappe auf
hölzerner Schalung, Dachrinnen, Fallrohre, teilw. Schneefanggitter

Ausbau:

- Wände: geputzt, gestrichen; Nassräume ggf. Fliesen
- Decken: geputzt, gestrichen
- Fußböden: hölzerner Dielenfußboden; Nassräume ggf. Fliesen
- Treppen: massive Läufe, aufgesattelte Holztreppen, Linoleumbelag, Holzgeländer;
massive Kelleraußentreppe
- Hauseingangstür: hölzerne Rahmentür mit Glasausschnitt
- Türen: Kunststofftür bzw. -schaufensteranlage mit Isolierverglasung, sonst hölzerne
Füllungstüren mit hölzerner Bekleidung
- Fenster: Holzfenster, ggf. Einfachverglasung, überwiegend vergittert; Treppenhaus
einfache Holzfenster
- Heizung: ggf. Gasetagenheizung
- Warmwasser: nicht bekannt
- Sanitär: porzellanen WC- und Handwaschbecken
- Küche: nicht bekannt
- Elektroinstallation: nicht mehr zeitgemäß

Baulicher Zustand: Die Einheit befindet sich dem Alter entsprechend in schlechtem Bauzustand (unfertiger Ausbau, aufgestaute Reparaturkosten, starke Abnutzungsspuren). Offensichtlich wurde mit der Entkernung der Flächen begonnen und noch entsprechende Abfälle innerhalb der Einheit gelagert.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein unmittelbarer Verdacht auf Hausschwamm.

Energetischer Zustand: Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 15.7.2028 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 147,9 kWh/(m²*a) ausgewiesen.

Der energetische Zustand entspricht damit eher dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.



Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist aktuell nicht gegeben und wird grundsätzlich als durchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Eine Innenbesichtigung des Teileigentums hat nicht stattgefunden.

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilw. in Anlehnung an die der Baugenehmigung zugrundeliegende Dokumentation bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben bzw. den Zustand der Räume kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde keine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung der Gebäudeteile bzw. der Haustechnik durchgeführt. Verdeckte Bauschäden, insbesondere hinter Verkleidungen bzw. Funktionsstörungen können daher nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich besteht bei Gebäuden mit Baujahren bis Anfang der 1990er Jahre grundsätzlich die Möglichkeit einer Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen bzw. Baustoffen (beispielsweise Isolierungen, Dämmstoffen, PVC-Beläge etc.).

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Teileigentumseinheit als Ladengeschäft. Teileigentümer werden in der Regel über ihren Quadratmeterpreis vermarktet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.2 Vergleichswerte

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgeeigneter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 4.8.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:



Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil: Charlottenburg und Wilmersdorf
typische GFZ: bis 2,5
Vertragsdatum: 1.1.2024 und später
Art des Gewerberaums: Ladengeschäft
Nutzfläche: ab 60,00 m²

	Kauffall	Kaufpreis	Nutzfläche	Kaufpreis in €/m ² NF
1.	22.01.2024	285.000,00 €	69,40 m ²	4.107,00
2.	25.03.2024	350.000,00 €	107,74 m ²	3.249,00
3.	15.04.2024	203.000,00 €	64,60 m ²	3.142,00
4.	23.05.2024	295.878,00 €	72,65 m ²	4.073,00
5.	09.07.2024	309.798,00 €	98,90 m ²	3.132,00
6.	26.07.2024	250.000,00 €	75,00 m ²	3.333,00
7.	11.11.2024	380.000,00 €	98,00 m ²	3.878,00
8.	05.12.2024	578.000,00 €	128,40 m ²	4.502,00
9.	30.12.2024	580.000,00 €	120,00 m ²	4.833,00
10.	30.12.2024	750.000,00 €	359,00 m ²	2.089,00
11.	09.01.2025	360.000,00 €	80,00 m ²	4.500,00
12.	27.01.2025	520.000,00 €	133,40 m ²	3.898,00
13.	02.04.2025	780.000,00 €	147,40 m ²	5.292,00
14.	17.04.2025	700.000,00 €	89,00 m ²	7.865,00
15.	17.04.2025	375.400,00 €	106,07 m ²	3.539,00
16.	06.05.2025	331.000,00 €	64,77 m ²	5.110,00
17.	22.05.2025	390.000,00 €	85,00 m ²	4.588,00
18.	17.07.2025	650.000,00 €	77,50 m ²	8.387,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 18 Objekten in der Zeit vom 22.1.2024 bis 17.7.2025.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2024 bis 1.1.2025 ein durchschnittlicher Abschlag von 5 % und
- für die Zeit vom 1.1.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag keine weitere Wertänderung

Nach dieser Anpassung werden aufgrund der besonders hohen Abweichungen die Käuffälle Nr. 10, Nr. 14 und Nr. 18 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 13 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweicht und deshalb als Ausreißer einzuordnen ist. Es verbleiben somit die folgenden 14 Käuffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Nutzfläche	Kaufpreis in €/m ² NF
1.	22.01.2024	271.520,00 €	69,40 m ²	3.912,00



2.	25.03.2024	336.490,00 €	107,74 m ²	3.123,00
3.	15.04.2024	195.733,00 €	64,60 m ²	3.030,00
4.	23.05.2024	286.854,00 €	72,65 m ²	3.948,00
5.	09.07.2024	302.332,00 €	98,90 m ²	3.057,00
6.	26.07.2024	244.550,00 €	75,00 m ²	3.261,00
7.	11.11.2024	377.340,00 €	98,00 m ²	3.850,00
8.	05.12.2024	575.861,00 €	128,40 m ²	4.485,00
9.	30.12.2024	579.826,00 €	120,00 m ²	4.832,00
11.	09.01.2025	360.000,00 €	80,00 m ²	4.500,00
12.	27.01.2025	520.000,00 €	133,40 m ²	3.898,00
15.	17.04.2025	375.400,00 €	106,07 m ²	3.539,00
16.	06.05.2025	331.000,00 €	64,77 m ²	5.110,00
17.	22.05.2025	390.000,00 €	85,00 m ²	4.588,00

Arithmetischer Mittelwert	3.938,00
Standardabweichung	685,17
Variationskoeffizient	0,17

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=14 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,771

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 324,30 €/m²

Unterer Spannenwert	3.938,00 €/m ²	-	324,30 €/m ²	=	3.613,70 €/m ²
Oberer Spannenwert	3.938,00 €/m ²	+	324,30 €/m ²	=	4.262,30 €/m ²

Die Kaufpreise streuen um das arithmetische Mittel in einem für die Findung konkreter Vertragsabschlüsse üblichen Rahmen.

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Das Wohn- und Geschäftshaus machte bei der Ortsbesichtigung einen unterdurchschnittlichen Eindruck. Für das Sondereigentum kann ein unterdurchschnittlich Modernisierungsstand unterstellt werden, so dass der Vergleichswertansatz im unteren Spannenbereich mit rd. 3.700,00 €/m² Nutzfläche angesetzt wird. Der offensichtlich unvollständige Ausbau wird im Folgenden gesondert mit einem Abschlag berücksichtigt.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist im Abschnitt 5.5.5 in der Kategorie „Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten“ eine Spanne von 1.886,00 €/m² bis 6.140,00 €/m², im Mittel 3.920,00 €/m² Nutzfläche aus (im Jahr 2023, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Nutzfläche für das Bewertungsobjekt liegt leicht unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung der Lageeinordnung und dem unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

Das Bewertungsobjekt besitzt jedoch teilw. andere offensichtlich stark abweichende wertrelevante Eigenschaften, mit denen es sich von einem als durchschnittlich anzunehmenden Vergleichsobjekt unterscheidet. Dazu gehört insbesondere der teilw. schlechte Bauzustand bzw. offensichtlich fehlende Ausbauzustand.



Für diese Abweichung zu einem als durchschnittlich unterstellten Objekt wird ein Investitionsaufwand geschätzt, der mit einem Abschlag von 10,00 % auf den vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt wird. Dieser Abschlag stellt ausdrücklich keine Schätzung der zu erwartenden Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dar, sondern lediglich einen fiktiven quantitativen Unterschied.

Es errechnet sich folgender Vergleichswert pro m² für das zu bewertende Objekt:

Vorläufiger Vergleichswert					3.700,00 €/m ²
Abschlag für abweichende Objekteigenschaften für stark unterdurchschnittlichen Bauzustand					
3.700,00 €/m ²	*	-10,00 %	=		<u>-370,00 €/m²</u>
					3.330,00 €/m ²
				rd.	3.300,00 €/m ²

Der Vergleichswert des Teileigentums beträgt somit:

Nutzfläche	127,05 m ²	*	3.300,00 €/m ²	=	419.265,00 €
				rd.	419.300,00 €

4.4 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Aufgrund der Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt, Teileigentumseinheiten über ihren Quadratmeterpreis zu vermarkten sowie der Berücksichtigung ausgewerteter Kaufpreise bei der Ermittlung des Vergleichswertes, wird zur Ableitung des Verkehrswertes daher der Vergleichswert herangezogen. Eine weitere Marktanpassung des ermittelten Vergleichswertes ist aufgrund der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes im Vergleichsverfahren nicht notwendig.

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. **Eine Innenbesichtigung des Teileigentums war nicht möglich.** Aufgrund des Gesamteindruckes bei der Außenbesichtigung sowie des unterstellten unterdurchschnittlichen Ausbau- und Bauzustandes wird sachverständig kein weiterer pauschaler Abschlag vorgenommen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass diese Risikobetrachtung nicht alle Defizite abdeckt.

Der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1 einschl. des Kellerraumes Nr. 1 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

420.000,00 €

(vierhundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

(Eine Innenbesichtigung des Teileigentums hat nicht stattgefunden.)



Berlin, den 8. August 2025

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024.....	I
Anlage 2 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 5 Grundriss Keller, Teileigentum Nr. 1.....	V
Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss, Teileigentum Nr. 1.....	VI
Anlage 7 Schnitt.....	VII

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle	
	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2022	2023
unausgebauter Dachraum	38	65
	95 bis 3.503	167 bis 3.595
	1.370	1.739
Keller	29	27
	69 bis 2.851	36 bis 2.622
	1.047	717
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	8	8
	762 bis 3.674	1.667 bis 5.053
	2.332	3.147
Gewerbe		
	105	87
	1.781 bis 6.410	1.886 bis 6.140
Verkaufsräume / Laden- flächen / Gaststätten	4.068	3.920
	56	54
	2.065 bis 6.687	1.902 bis 6.316
Büroflächen / Praxis- räume	4.458	3.806
	151	131
	1.820 bis 7.879	2.056 bis 6.537
Sonstige Gewerbe- räume	4.644	4.226



Anlage 2 Karte 1 : 50.000

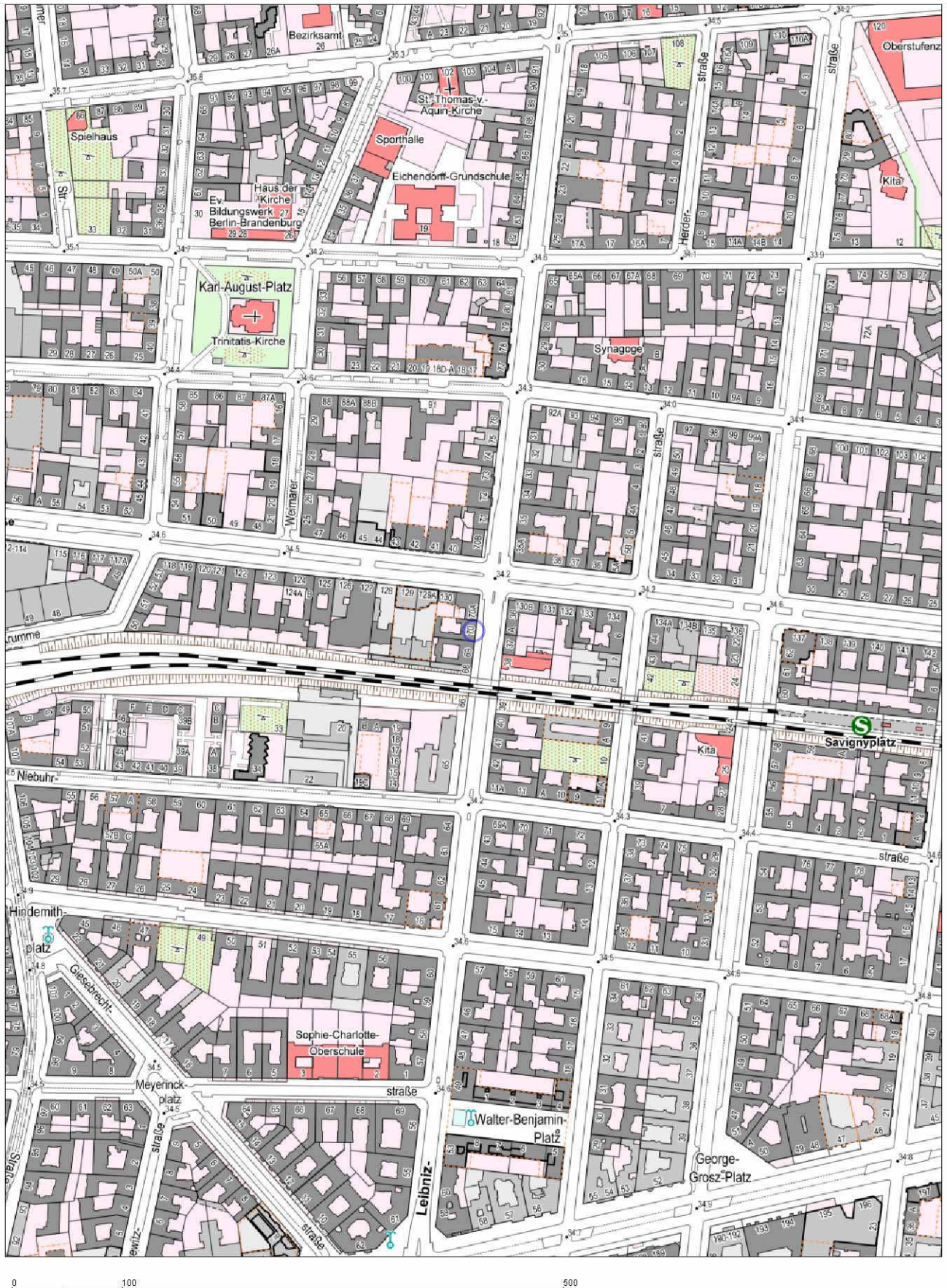
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 3 Karte 1 : 5.000

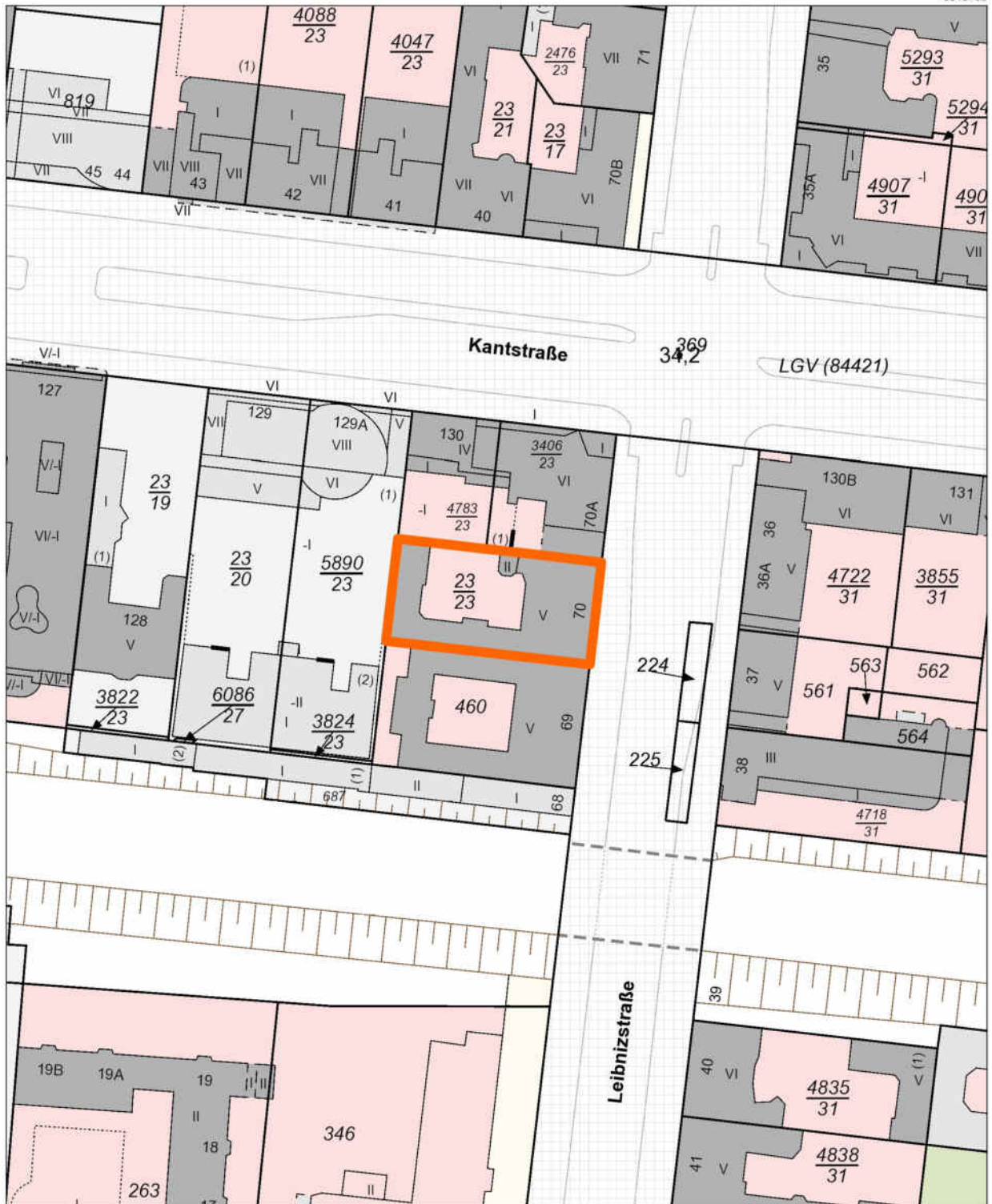
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





Anlage 4 Karte 1 : 1.000

Geoinformation Berlin			Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt			Datum: 08.05.2025
1:1000			Uhrzeit: 10:13

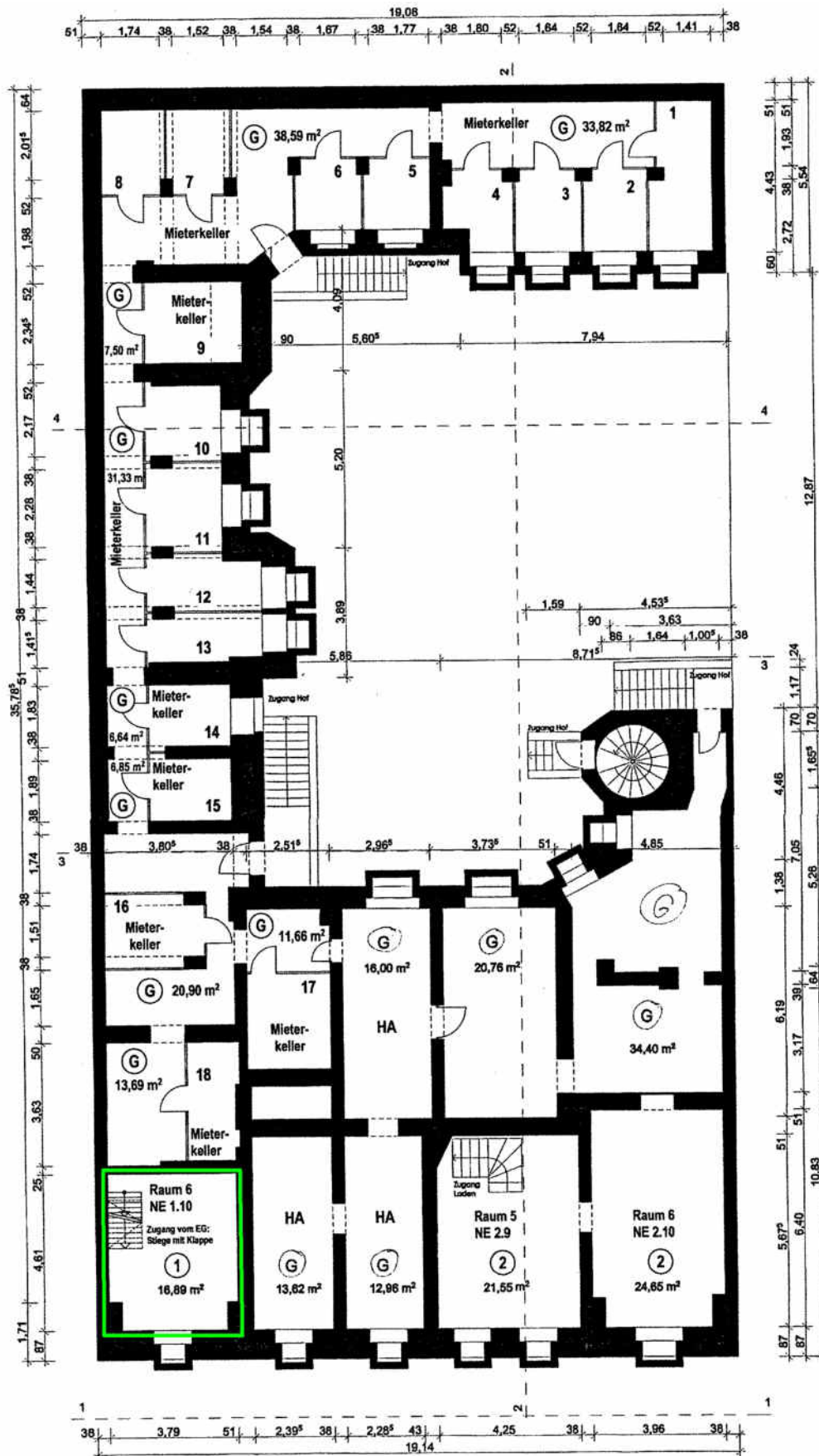


5818530

Maßstab: 1:1000  Meter

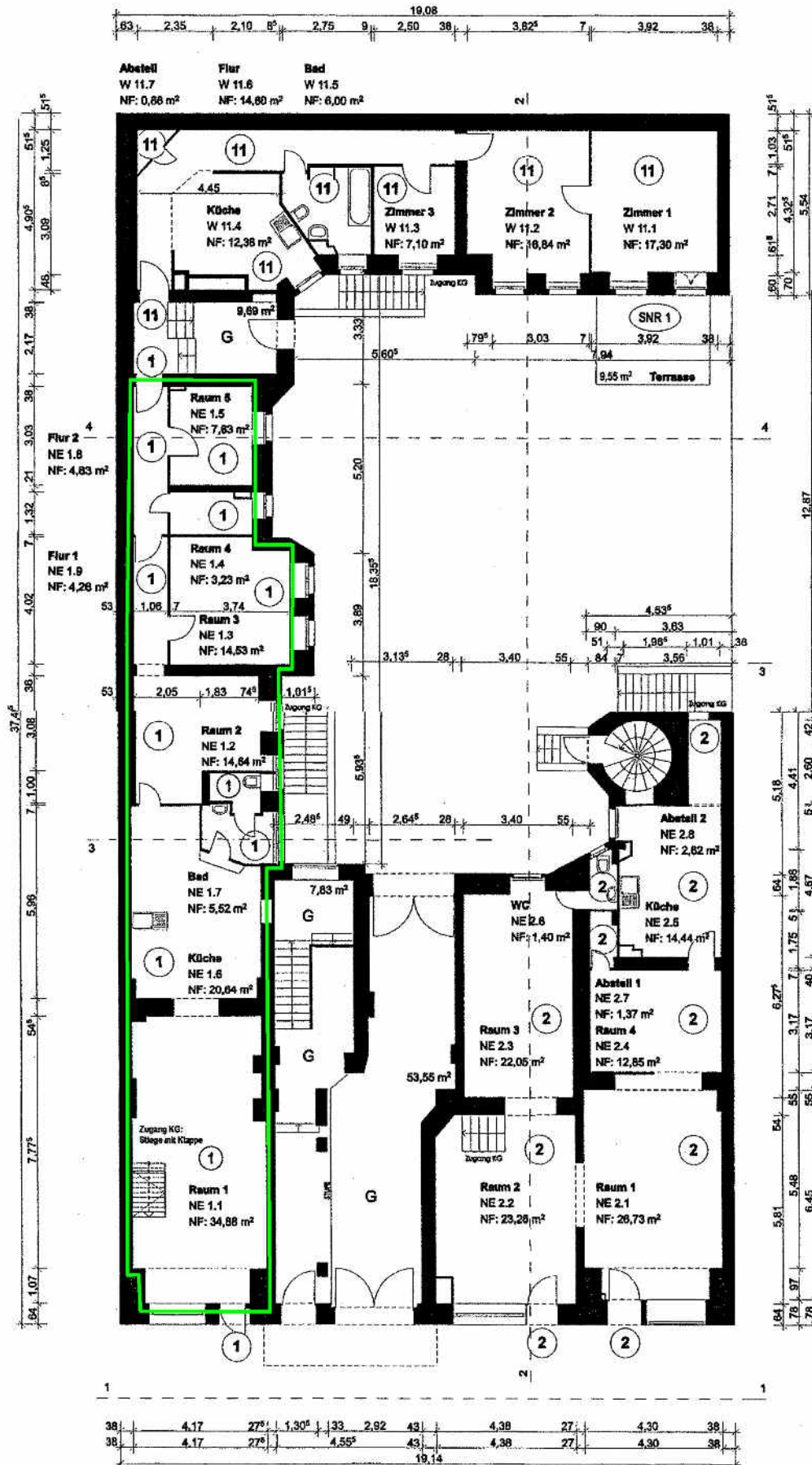


Anlage 5 Grundriss Keller, Teileigentum Nr. 1
Grundstück Leibnizstraße 70, 10625 Berlin





Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss, Teileigentum Nr. 1
Grundstück Leibnizstraße 70, 10625 Berlin





Anlage 7 Schnitt
Grundstück Leibnizstraße 70, 10625 Berlin

