

Gutachten

Nr. 82625

über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4.1 auf dem Grundstück

**Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn.,
Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B, 14195 Berlin**



Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin

Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
70 K 23/25

Datum: **6. 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.....	5
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	5
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.....	7
3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus.....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 4.1.....	7
4 Wertermittlung.....	9
4.1 Grundsätze.....	9
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.3.1 Die Eigentumswohnung.....	9
4.3.2 Der Tiefgaragenstellplatz.....	12
4.4 Verkehrswert.....	14



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 6.3.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 70 K 23/25 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B, 14195 Berlin
- WE Nr. 4.1 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 7.2.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Vom der Eigentümerin wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich einen Wirtschaftsplan, einen Energieausweis und teilw. weitere Grundstücksunterlagen.

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

Am 30.5.2025 um 14:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zugang zum Gebäude und zur Wohnung war nicht möglich. Auch ein erneuter Ortstermin für den 31.7.2025 wurde kurzfristig abgesagt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie der Wohnung hat nicht stattgefunden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 30.5.2025.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Wohnungsgrundbuch von Berlin-Schmargendorf
Blatt 3389

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 2.391/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schmargendorf, Flur 4, Flurstück 121, Gebäude- und Freifläche Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4.1 bezeichneten Wohnung und Keller.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blätter 3371 bis 3417) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen die Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 7.9.1976 Bezug genommen. Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Berlin-Schmargendorf Blatt 2478 eingetragen am 15.12.1976.

200/100.00 Miteigentumsanteile verbunden mit der Garage Nr. 23 des Aufteilungsplanes von



Berlin-Schmargendorf Blatt 3417 hierher übertragen und als Bestandteil zugeschrieben am 25.3.1977.
Blatt 3417 ist geschlossen am 12.6.1985.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 4 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Eine Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) nach Maßgabe des § 8 des Vertrages vom 19.6.1923/4.7.1923 (Nr. 1693 des Beurkundungsregisters des bestellenden Urkundsbeamten - Regierungssekretärs Arlt) und der in der Auflassungsverhandlung vom 16.8.1923 wiederholten Eintragungsbewilligung für den jeweiligen Eigentümer des jedesmaligen Restgrundstückes Berlin-Dahlem Band 1 Blatt Nr. 6 mit der Maßgabe, dass der Übergang dieser Rechte auf die Eigentümer der in Zukunft abgezweigten Parzellen ausgeschlossen ist, eingetragen am 29.8.1923 und von Berlin-Schmargendorf Blatt 2478 hierher übertragen am 15.12.1976.

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 23/25). Eingetragen am 7.2.2025.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Schmargendorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
4	121	Gebäude- und Freifläche Goldfinkweg 1 Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B	11.704,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

2.391 / 100.000 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
4	121	11.704,00 m ²

$$\frac{2.391}{100.000} * 11.704,00 \text{ m}^2 = 279,84 \text{ m}^2$$

rd. 280,00 m²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die Aufteilungsplan mit Nr. 4.1 bezeichnete Wohnung im Haus Dünkelbergsteig 6, im Erdgeschoss links (lt. Teilungserklärung), mit einer Größe von ca. 105,16 m² sowie dem dazugehörigen Kellerraum mit Nr. 4.1 bezeichnet. Dem Bewertungsobjekt umfasst auch das Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 23.

Zum Sondereigentum gehören die bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Neben in der Teilungserklärung näher bezeichneten Teilen, Anlagen und



Einrichtungen, insbesondere Klappläden und Rollläden einschließlich des Innenanstrichs und der zur Wohnung gehörende in sich abgeschlossene Kellerraum, ist alles Sondereigentum, was sich innerhalb der Sondereigentumsräume befindet und nicht Gemeinschaftseigentum ist.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an offenen PKW-Stellplätzen (Nr. 35-46) vereinbart. Zum Bewertungsobjekt gehört kein Sondernutzungsrecht.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen bzw. nicht zum Sondereigentum erklärt sind, einschließlich der Garagen und Abstellplätze, sowie der Grund und Boden. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweilige Verwaltungsvermögen.

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 Schmargendorf, unmittelbar an der Ortsteilgrenze zu Grunewald, nahe Grunewaldsee, Roseneck und Messelpark, an den Straßen Dünkelbergsteig, Waldmeisterstraße und Goldfinkweg, jeweils Quer- bzw. Parallelstraßen der Clayallee, umgeben von vorherrschender Wohn- und teilw. Gemeinbedarfsnutzungen in offener Bauweise.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in den Straßen Dünkelbergsteig, Waldmeisterstraße und Goldfinkweg gut. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ordnet die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, in der Bodenrichtwertklassifizierung als sehr gute Wohnlage ein. Die Straßen Dünkelbergsteig, Waldmeisterstraße und Goldfinkweg sind mäßig befahrene Anliegerstraßen, die Clayallee hingegen ist eine Hauptverkehrsstraße, so dass ggf. mit geringen Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen wahrgenommen werden.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Straßen Dünkelbergsteig, Waldmeisterstraße und Goldfinkweg sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphalt- bzw. Granitpflasterbelag der Fahrdämme, Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel. Der Autobus ist ca. 200 m, U-Bhf. Podbielskiallee ist ca. 2,0 km, S-Bhf. Grunewald ist ca. 2,5 km, Regionalbahnhof Charlottenburg ist ca. 4,5 km, Autobahnanschluss A100 (Hohenzollerndamm) ist ca. 2,5 km, Rathaus Charlottenburg (Otto-Suhr-Allee) ist ca. 6,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 6,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und weitgehend eben. Die Straßenfront beträgt



inges. ca. 320,00 m, die Grundstücksbreite i. M. ca. 100,00 m, die Grundstückstiefe ca. 120,00 m. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von den Erschließungsstraßen und eine eigene Zufahrt vom Goldfinkweg.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, Zufahrtsrampe, PKW-Stellplätze, Spielplatz, Müllplätze, 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- und Telefonanschluss sowie 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 die Straßenabschnitte Dünkelbergsteig, Waldmeisterstraße und Goldfinkweg, an denen 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 der Bebauungsplan IX-187 vom 3.1.2006 vor: Allgemeines Wohngebiet (WA), Baugrenzen, 3 Vollgeschosse, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20,0 m. Es gelten weiter textliche Festsetzungen.

Lt. Flächennachweis vom 14.5.1974 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,23, die vorhandene GFZ ca. 0,46.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B 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 Eigentumswohnung wird offensichtlich eigengenutzt. 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.



Lt. Wirtschaftsplan 2024 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 688,00 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit 6 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 7 Aufgängen sowie einer Tiefgarage bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 80 Einheiten (46 Wohnungen und 34 Tiefgaragenstellplätze) vorhanden. (Ggf. liegen teilweise Zusammenlegungen vor.)

3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus (Dünkelbergsteig 6) ist freistehend, überwiegend 3-geschoßig und vollunterkellert.

Baujahr: 1976

Baugenehmigung: Nr. 1364/74 vom 6.9.1974 und 5 Nachträge

Rohbauabnahme: 8.3.1976, 1.11.1976

Schlussabnahme: 1.11.1976, 13.12.1976

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

I-H 1.3 Waldm. 8 (8), Bescheinigung vom 5.3.1975:

Die in dem Aufteilungsplan mit Ziffer 1.1 - 1.5, 2.1 - 2.8, 3.1 - 3.5, 4.1 - 4.5, 5.1 - 5.8, 6.1 - 6.6, 7.1 - 7.9 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Ziffer 1.1 - 1.5, 2.1 - 2.8, 3.1 - 3.5, 4.1 - 4.5, 5.1 - 5.8, 6.1 - 6.6, 7.1 - 7.9 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume) und die mit Ziffer 1 - 34 bezeichneten Stellplatzflächen in der Sammelgarage sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Aufgang Dünkelbergsteig 6

Aufteilung: Keller: Haus-, Technik- und Wohnungskeller, Saunabereich mit Nassräumen, Fahrradkeller, Kellerflure, Treppenhaus

Erdgeschoß:

2 Wohnungen zu 3 bis 4 Zimmer mit Küche und Essplatz, Bad/Bäder, Abstellnische/-raum, Flure; Terrasse; Treppenhaus

Obergeschoß:

2 Wohnungen zu 3 bis 4 Zimmer mit Küche und Essplatz, Bad/Bäder, Abstellnische/-raum, Flure, Balkon; Treppenhaus

Staffelgeschoß:

1 Wohnung zu 4 Zimmer mit Essplatz, Küche, Bad, WC, Abstellnische, Flure, Terrasse

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand.

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 4.1

Die Eigentumswohnung Nr. 4.1 liegt im Haus Dünkelbergsteig 6, im Erdgeschoß rechts und besteht aus 4 Zimmer mit Küche und Essplatz, 2 Bäder, Abstellnische, Flure und Terrasse. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 4.1 sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 23.

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung ca. 105,16 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, überwiegend 30,0 cm dick, Keller KSL/KSV-Mauerwerk, sonst Hbl-Mauerwerk



Innenwände:	massiv, Keller KSL-/KSV-Mauerwerk, sonst Hbl-Mauerwerk, teilw. KSL-/KSV-Mauerwerk, leichte Trennwände
Fassaden:	Zementsockel, gestrichen, Kieselkatzputzfronten, gestrichen, teilw. Sichtbeton
Geschossdecken:	massiv, Stahlbeton, oberste Decken gleich Dach
Dach:	massive Flachdächer, Abdichtung, ggf. Kiesschüttung, Innenentwässerung
Ausbau:	
Wände:	geputzt, gestrichen, Zimmer Tapeten; Küche Fliesenpaneel, Bäder Fliesen
Decken:	geputzt, gestrichen
Fußböden:	Estrich, ggf. Textilboden oder alternative Beläge; Küche und Bäder Fliesen
Treppen:	massiv, Stahlbeton, Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer bzw. Holzhandlauf
Hauseingangstür:	Alutüranlage mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang Holztür in Stahlzarge, sonst Sperrholztüren in Stahlzargen bzw. mit hölzerner Bekleidung
Fenster:	Holz- bzw. hölzerne Verbundfenster mit Doppelverglasung, PVC-Rolljalousien
Heizung:	Zentralheizung (Öl) von Haus Dünkelbergsteig 8 (ca. 71.000 l Heizöltank) mit zentraler Warmwasserbereitung
Warmwasser:	zentral von Heizung
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne bzw. Brausestasse
Küche:	ggf. Einbauküche mit Elektroherd und Spüle
Elektroinstallation:	nicht mehr zeitgemäß
Sonnenmarkise	
Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeföhrten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energetischer Zustand:	Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 28.4.2030 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 207,3 kWh/(m ² *a) ausgewiesen. Der energetische Zustand entspricht weitgehend dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als gut eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Verkäuflichkeit wird als überdurchschnittlich eingeschätzt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie der Wohnung 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.
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 Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen 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 Wertermittlungstichtag 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, vergleichsgünstiger Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

4.3.1 Die Eigentumswohnung

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 6.8.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
typische GFZ:	bis 0,4
Wohnlage:	sehr gute Lage
Vertragsdatum:	1.1.2024 und später
Baujahr:	1970 bis 1990
Wohnfläche:	80,00 m ² bis 130,00 m ²
Verfügbarkeit:	bezugsfrei

Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1. 29.01.2024	429.000,00 €	82,00 m ²	5.232,00
2. 15.03.2024	715.000,00 €	106,86 m ²	6.691,00



3.	03.04.2024	780.000,00 €	101,10 m ²	7.715,00
4.	03.04.2024	812.500,00 €	116,50 m ²	6.974,00
5.	05.06.2024	580.000,00 €	100,90 m ²	5.748,00
6.	26.06.2024	600.000,00 €	117,40 m ²	5.111,00
7.	03.07.2024	497.000,00 €	82,44 m ²	6.029,00
8.	07.10.2024	600.000,00 €	110,30 m ²	5.440,00
9.	22.10.2024	700.000,00 €	99,00 m ²	7.071,00
10.	05.11.2024	420.000,00 €	92,80 m ²	4.526,00
11.	05.12.2024	565.000,00 €	112,28 m ²	5.032,00
12.	18.12.2024	680.000,00 €	97,50 m ²	6.974,00
13.	17.01.2025	568.000,00 €	90,33 m ²	6.288,00
14.	27.02.2025	580.000,00 €	120,80 m ²	4.801,00
15.	04.03.2025	315.000,00 €	106,50 m ²	2.958,00
16.	12.03.2025	570.000,00 €	82,26 m ²	6.929,00
17.	21.03.2025	603.300,00 €	118,40 m ²	5.095,00
18.	02.04.2025	480.000,00 €	80,00 m ²	6.000,00
19.	16.04.2025	600.000,00 €	80,90 m ²	7.417,00
20.	25.04.2025	695.000,00 €	106,30 m ²	6.538,00
21.	29.04.2025	540.000,00 €	91,70 m ²	5.889,00
22.	19.05.2025	950.000,00 €	106,20 m ²	8.945,00
23.	03.06.2025	680.000,00 €	117,10 m ²	5.807,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 23 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 29.1.2024 bis 3.6.2025. Die Auswertung beschreibt, dass zwei Objekte über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz und vier über einen Garageneinstellplatz verfügen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden daher die betroffenen Kaufpreise mit einem ungedeckten Stellplatz pauschal um 30.000,00 € bzw. mit einem Garagenstellplatz pauschal um 40.000,00 € vermindert.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit anteilig vom Kaufdatum ab 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 Kauffälle Nr. 15 und Nr. 22 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und alle ohne weitere Anpassung zum Vergleich herangezogenen:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	29.01.2024	380.526,00 €	82,00 m ²	4.641,00
2.	15.03.2024	652.800,00 €	106,86 m ²	6.109,00
3.	03.04.2024	750.828,00 €	101,10 m ²	7.427,00



4.	03.04.2024	748.422,00 €	116,50 m ²	6.424,00
5.	05.06.2024	563.296,00 €	100,90 m ²	5.583,00
6.	26.06.2024	550.367,00 €	117,40 m ²	4.688,00
7.	03.07.2024	484.625,00 €	82,44 m ²	5.879,00
8.	07.10.2024	558.333,00 €	110,30 m ²	5.062,00
9.	22.10.2024	663.501,00 €	99,00 m ²	6.702,00
10.	05.11.2024	416.724,00 €	92,80 m ²	4.491,00
11.	05.12.2024	562.910,00 €	112,28 m ²	5.013,00
12.	18.12.2024	643.775,00 €	97,50 m ²	6.603,00
13.	17.01.2025	568.000,00 €	90,33 m ²	6.288,00
14.	27.02.2025	580.000,00 €	120,80 m ²	4.801,00
16.	12.03.2025	570.000,00 €	82,26 m ²	6.929,00
17.	21.03.2025	603.300,00 €	118,40 m ²	5.095,00
18.	02.04.2025	480.000,00 €	80,00 m ²	6.000,00
19.	16.04.2025	600.000,00 €	80,90 m ²	7.417,00
20.	25.04.2025	660.000,00 €	106,30 m ²	6.209,00
21.	29.04.2025	505.000,00 €	91,70 m ²	5.507,00
23.	03.06.2025	645.000,00 €	117,10 m ²	5.508,00
Arithmetischer Mittelwert				5.827,00
Standardabweichung				896,83
Variationskoeffizient				0,15

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=21 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,725

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenen Spanne von 337,59 €/m²

Unterer Spannenwert	5.827,00 €/m ²	-	337,59 €/m ²	=	5.489,41 €/m ²
Oberer Spannenwert	5.827,00 €/m ²	+	337,59 €/m ²	=	6.164,59 €/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. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen positiven Eindruck. Das Sondereigentum wird aufgrund des unterstellten Modernisierungsstandes bzw. der Ausstattung als durchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz im Bereich des Mittelwertes mit rd. 5.800,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist im Abschnitt 5.5.2.1 in der Kategorie „Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971-1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden“ für das Stadtgebiet Südwest, in guter und sehr guter Wohnlage bei bezugsfreien Wohnungen eine Spanne von 2.359,00 €/m² bis 7.367,00 €/m², im Mittel 4.767,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2023, Auszug siehe Anlage). Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungs-



objekt oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung dem durchschnittlichen Gesamteindruck und der Einordnung innerhalb der Lagekategorie.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

$$\begin{array}{rcl} \text{Wohnfläche} & 105,16 \text{ m}^2 & * \quad 5.800,00 \text{ €/m}^2 \\ & & = \quad 609.928,00 \text{ €} \\ & & \text{rd.} \quad \textbf{609.900,00 €} \end{array}$$

4.3.2 Der Tiefgaragenstellplatz

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 6.8.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf
typische GFZ: bis 0,4
Wohnlage: sehr gute Lage
Vertragsdatum: 1.1.2024 und später
Art des sonstigen Teileigentums: Sammelgaragenstellplatz
Verfügbarkeit: bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Anzahl	Kaufpreis in €/Stück
1.	18.01.2024	25.000,00 €	1 Stück	25.000,00
2.	26.02.2024	22.500,00 €	1 Stück	22.500,00
3.	29.02.2024	30.500,00 €	1 Stück	30.500,00
4.	11.03.2024	25.000,00 €	1 Stück	25.000,00
5.	27.03.2024	50.000,00 €	1 Stück	50.000,00
6.	23.04.2024	50.000,00 €	1 Stück	50.000,00
7.	23.04.2024	50.000,00 €	1 Stück	50.000,00
8.	29.04.2024	40.000,00 €	1 Stück	40.000,00
9.	06.05.2024	77.500,00 €	1 Stück	77.500,00
10.	24.05.2024	5.000,00 €	1 Stück	5.000,00
11.	02.07.2024	32.000,00 €	1 Stück	32.000,00
12.	12.08.2024	20.000,00 €	1 Stück	20.000,00
13.	19.08.2024	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00
14.	19.08.2024	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00
15.	23.09.2024	74.500,00 €	1 Stück	74.500,00
16.	15.10.2024	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00
17.	07.11.2024	77.500,00 €	1 Stück	77.500,00
18.	29.01.2025	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00
19.	29.01.2025	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00
20.	27.02.2025	40.000,00 €	1 Stück	40.000,00
21.	27.05.2025	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00



Es ergab sich eine Treffermenge von 21 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 18.1.2024 bis 27.5.2025. 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 Kauffälle Nr. 9, Nr. 10, Nr. 15 und Nr. 17 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Kauffälle Nr. 2, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 12 sachverständlich gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzurordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 12 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Anzahl	Kaufpreis in €/Stück
1.	18.01.2024	23.805,00 €	1 Stück	23.805,00
3.	29.02.2024	29.216,00 €	1 Stück	29.216,00
4.	11.03.2024	23.988,00 €	1 Stück	23.988,00
8.	29.04.2024	38.648,00 €	1 Stück	38.648,00
11.	02.07.2024	31.197,00 €	1 Stück	31.197,00
13.	19.08.2024	34.353,00 €	1 Stück	34.353,00
14.	19.08.2024	34.353,00 €	1 Stück	34.353,00
16.	15.10.2024	34.626,00 €	1 Stück	34.626,00
18.	29.01.2025	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00
19.	29.01.2025	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00
20.	27.02.2025	40.000,00 €	1 Stück	40.000,00
21.	27.05.2025	35.000,00 €	1 Stück	35.000,00
Arithmetisches Mittelwert				32.932,00
Standardabweichung				5.067,57
Variationskoeffizient				0,15

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=12 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit

1,796

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenen Spanne von

2.627,34 €/Stück

Unterer Spannenwert	32.932,00 €/Stück	-	2.627,34 €/Stück	=	30.304,66 €/Stück
Oberer Spannenwert	32.932,00 €/Stück	+	2.627,34 €/Stück	=	35.559,34 €/Stück

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. Die Tiefgarage machte bei der



Außenbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Aufgrund des positiven Gesamteindruckes der Wohnanlage wird der Vergleichswertansatz am oberen Spannenrand mit rd. 35.000,00 €/Stück angesetzt.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist im Abschnitt 5.5.5 in der Kategorie „Teileigentum“ für Stellplätze in Sammelgaragen eine Spanne von 11.000,00 €/Stück bis 51.920,00 €/Stück, im Mittel 31.410,00 €/Stück aus (im Jahr 2023). Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt leicht oberhalb des ausgewiesenen Mittelwert und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung der überdurchschnittlichen Lageeinordnung.

Der Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes beträgt somit:

$$1 \text{ Stück} * 35.000,00 \text{ €/Stück} = 35.000,00 \text{ €}$$

Zusammenstellung:

Eigentumswohnung	=	609.900,00 €
Tiefgaragenstellplatz	=	35.000,00 €
		644.900,00 €

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, Eigentumswohnungen 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 Vergleichswertverfahren nicht notwendig.

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. **Eine Innenbesichtigung der Gebäude und der Wohnung war nicht möglich.** Für die sich daraus ergebene Unsicherheit über den Zustand und Ausbau der Räume sowie den Nutzwert des Wohnungseigentums wird ein pauschaler Abschlag von 5,0 % auf den Schätzwert vorgenommen.

Schätzwert		644.900,00 €
Abschlag für fehlende Innenbesichtigung		
-5,00 %	*	644.900,00 €
	=	-32.200,00 €
		612.700,00 €

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4.1 einschließlich Kellerraum Nr. 4.1 sowie Tiefgaragenstellplatz Nr. 23 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

610.000,00 €

(sechshundertzehntausend Euro)

geschätzt.

(Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.)



Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) erscheint historisch und aus sachverständiger Sicht überholt, da konkrete planungsrechtliche Vorgaben bestehen. Sie wird daher als nicht wertrelevant eingestuft bzw. beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 6. August 2025

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2024.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Grundriss Keller (Dünkelbergsteig 6).....	VI
Anlage 7 Grundriss Erdgeschoss (Dünkelbergsteig 6).....	VII
Anlage 8 Grundriss Erdgeschoss (Dünkelbergsteig 6), Eigentumswohnung Nr. 4.1.....	VIII
Anlage 9 Schnitt.....	IX
Anlage 10 Tiefgarage.....	X

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

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 - 1990, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden				
Wohnlage Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2022		2023	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City	25 3.143 bis 6.238 4.566	12 5.040 bis 7.511 6.075	23 2.843 bis 6.631 4.771	8 4.389 bis 7.068 5.460
Nord	24 2.681 bis 5.000 3.861	7 3.909 bis 7.087 4.932	27 2.568 bis 5.135 3.785	5 3.108 bis 5.082 3.893
Ost	0 -- ¹⁾	0 ---	0 ---	0 ---
Südost	62 2.474 bis 4.855 3.681	0 ---	51 2.609 bis 4.424 3.576	0 ---
Südwest	23 3.045 bis 5.363 4.159	61 3.040 bis 7.720 5.176	26 2.745 bis 5.000 3.963	72 2.359 bis 7.367 4.767
West	10 1.979 bis 5.094 3.464	0 ---	11 2.490 bis 4.743 3.772	0 ---



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2024

Grundstück Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B, 14195 Berlin
- WE Nr. 4.1 -

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2024 für den Zeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Kosten		
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechn.	Gesamt	
Ausgaben							
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten							
Hausbetreuung	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	5.000,00 €	
Gartenpflege	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	52.000,00 €	
Winterdienst	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	3.500,00 €	
Gebäudereinigung	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	28.000,00 €	
Hausstrom	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	17.000,00 €	
Versicherungen	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	21.000,00 €	
BK Garage/Stellplätze	Stellplätze	577,770	15,34	SP	Anteilig	4.500,00 €	
Straßenreinigung/Müllabfuhr	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	8.000,00 €	
Be- u. Entw ässerung	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	30.000,00 €	
Kosten Waschküche	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	200,00 €	
Kosten Sauna	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	100,00 €	
Kabel-TV	Kabelfernsehen	46,000		1,00	TV	Anteilig	2.300,00 €
Heizkosten	Ext. Heizkosten	114.969,560		1.866,19	EUR	Festbetrag	100.000,00 €
							271.600,00 €
							5.666,35 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten							
Kosten des Geldverkehrs	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	20,00 €	
Verw altergebühren	Einheiten	46,000	1,00	Einh.	Anteilig	14.451,36 €	
Instandhaltung	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	30.000,00 €	
Besondere Kosten d. WEG	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	6.000,00 €	
							50.471,36 €
							1.160,82 €
Sonstige Einnahmen							
Erlöse	Wohnfläche	4.473,890	105,16	qm	Anteilig	1.500,00 €	
							1.500,00 €
							35,26 €
Rücklagen							
Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	23,91	MEA	Anteilig	60.975,29 €	
							60.975,29 €
							1.457,92 €
Gesamtausgaben WEG - sonstige Einnahmen + Zuführungen Erhaltungsrücklagen:						381.546,65 €	
Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Rücklagen (Ihr Anteil):						8.249,83 €	
Summe Hausgeldvorauszahlungen (Ihr Anteil) :						8.256,00 €	
Ihr alter monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):						581,00 €	
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):						688,00 €	
davon Rücklagen-Vorauszahlungen:						121,49 €	



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)

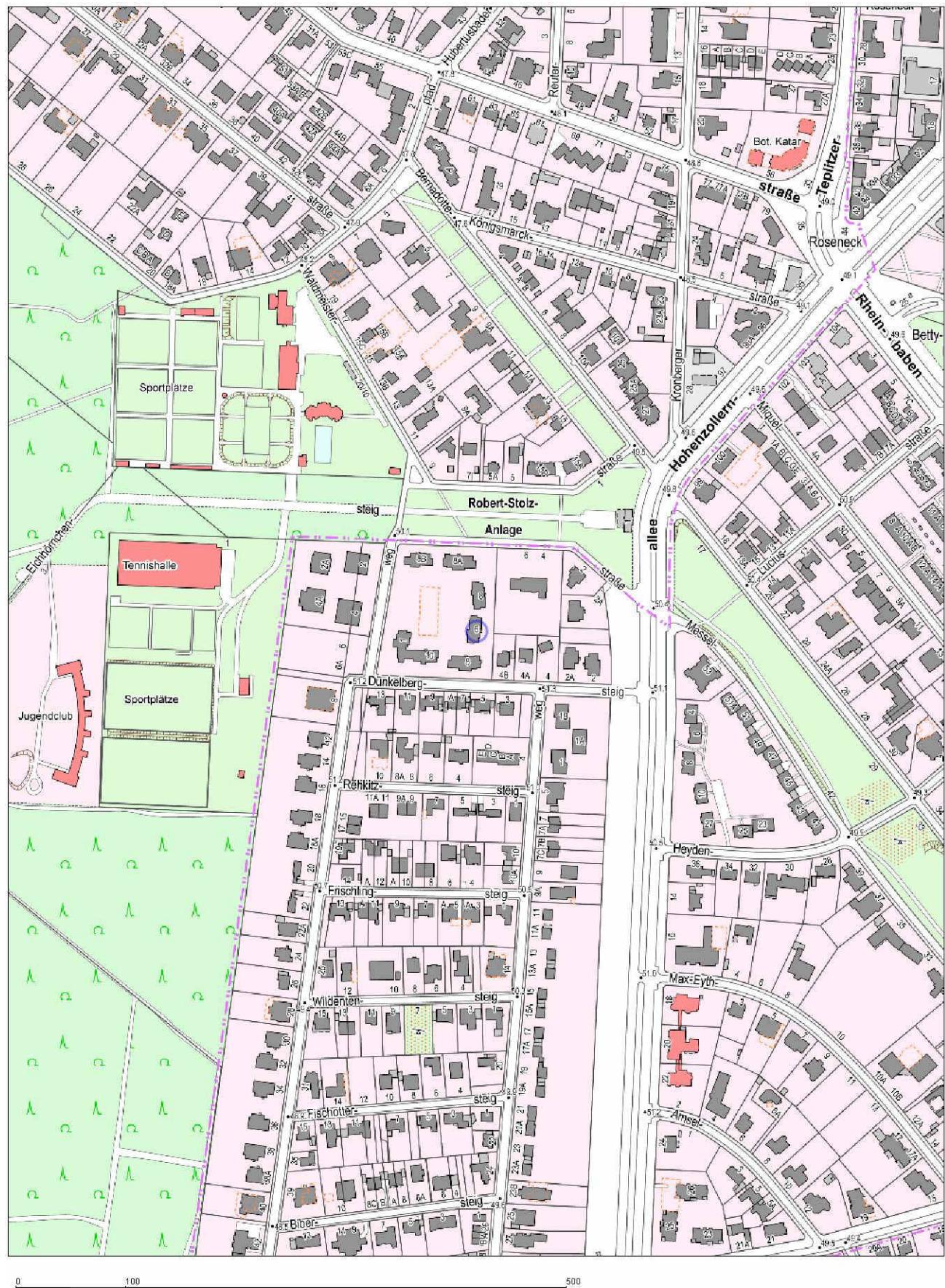


0 1000 5000



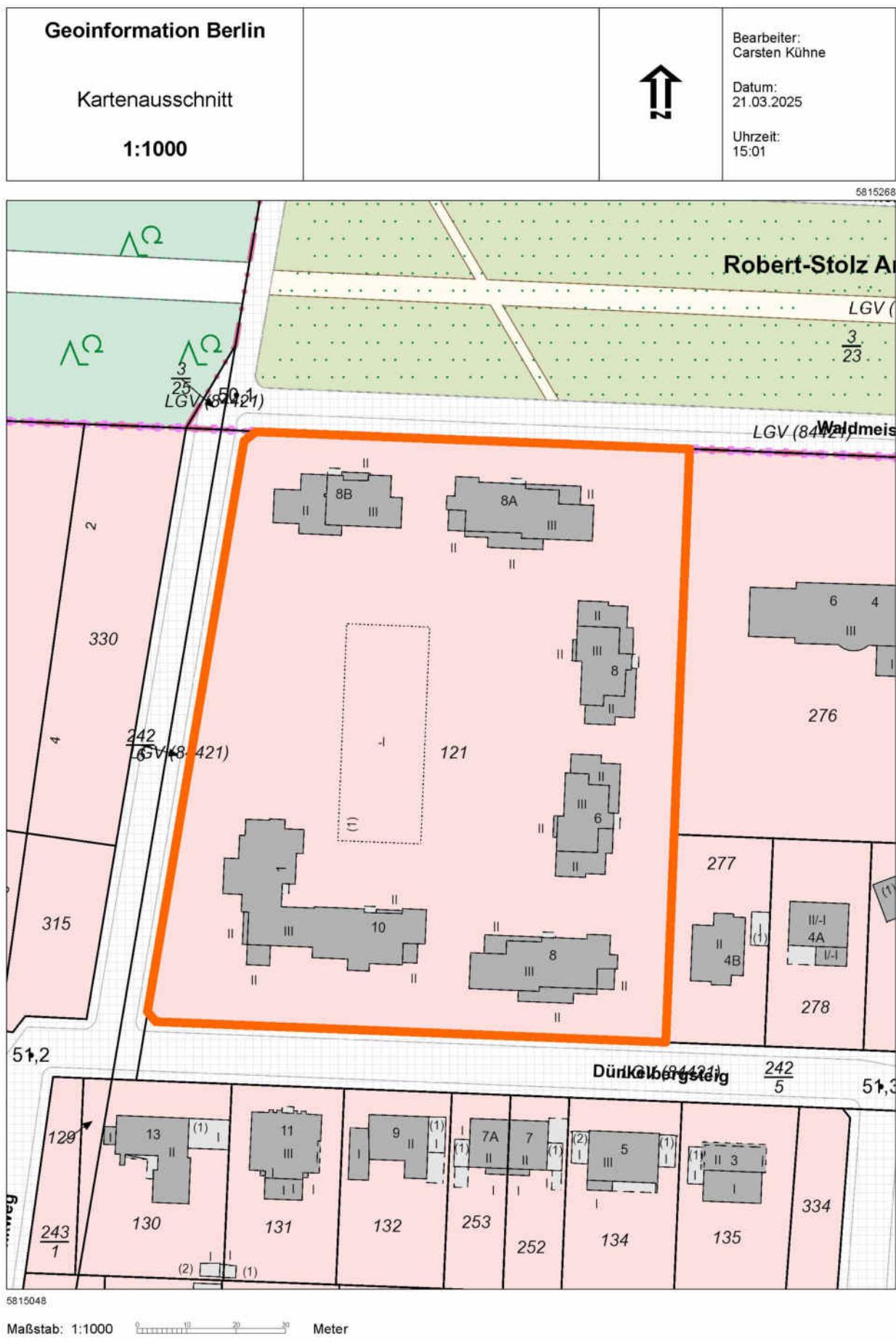
Anlage 4 Karte 1 : 5.000

Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





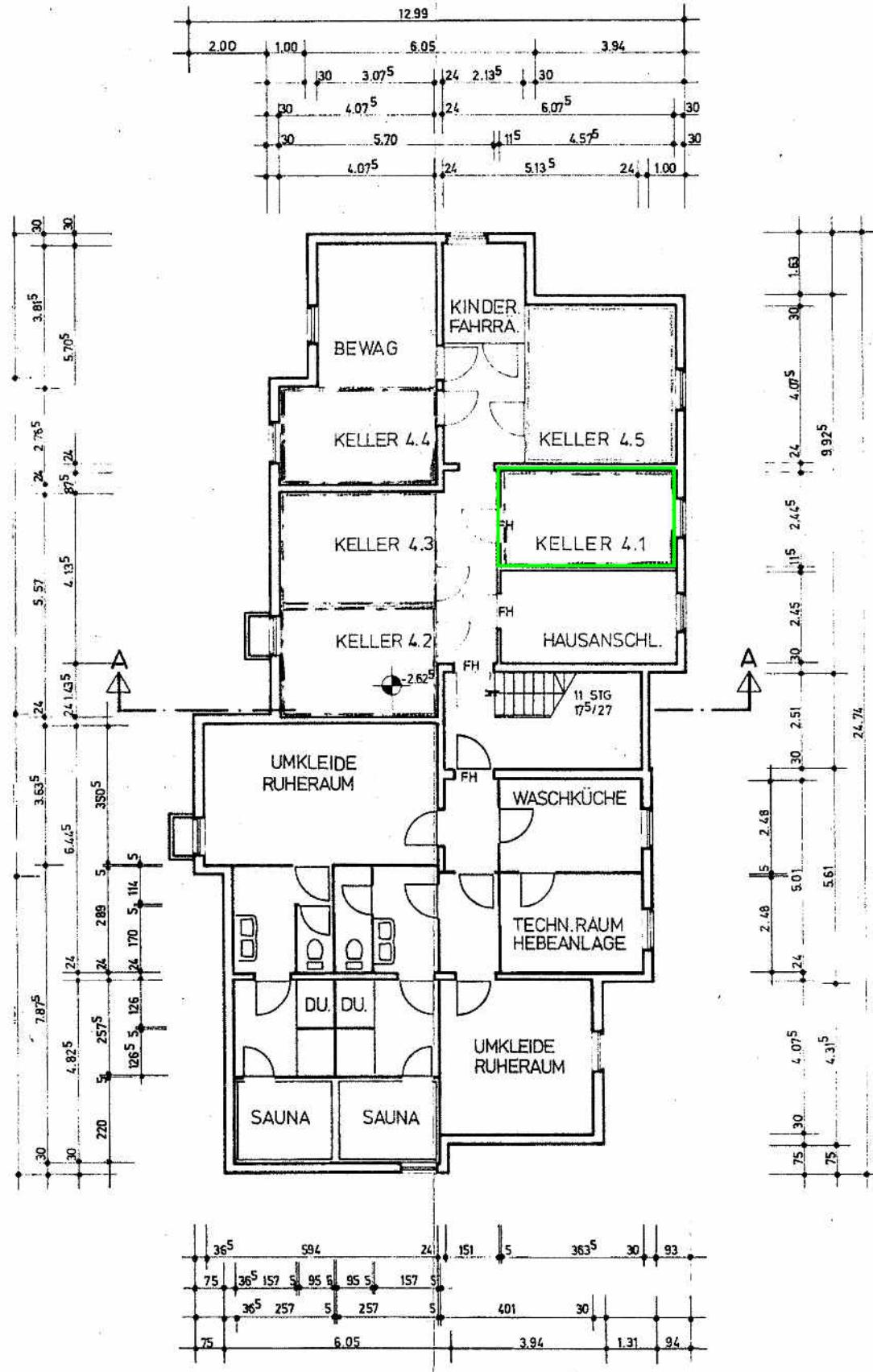
Anlage 5 Karte 1 : 1.000





Anlage 6 Grundriss Keller (Dünkelbergsteig 6)

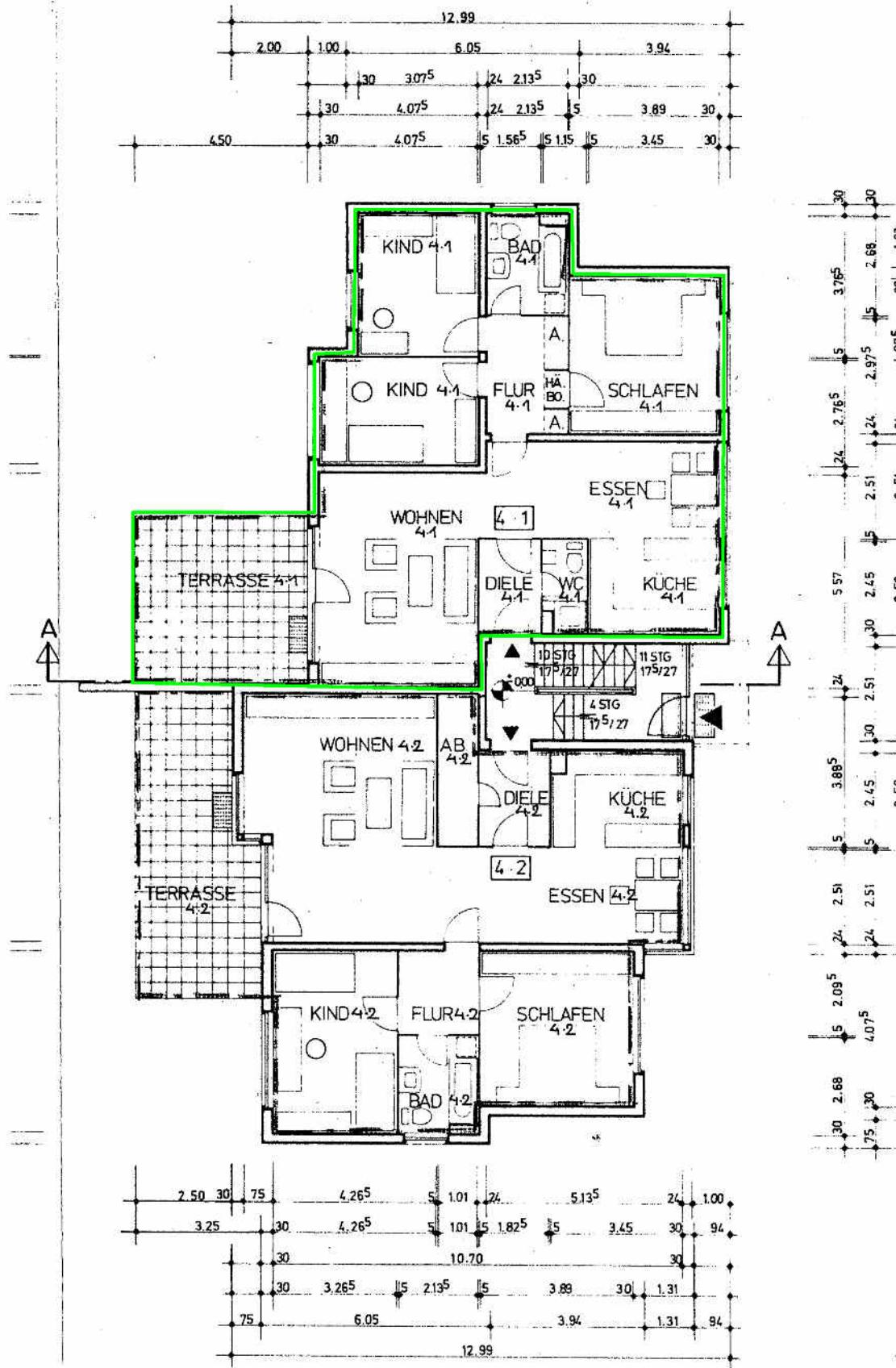
Grundstück Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B, 14195 Berlin
- WE Nr. 4.1 -





Anlage 7 Grundriss Erdgeschoss (Dünkelbergsteig 6)

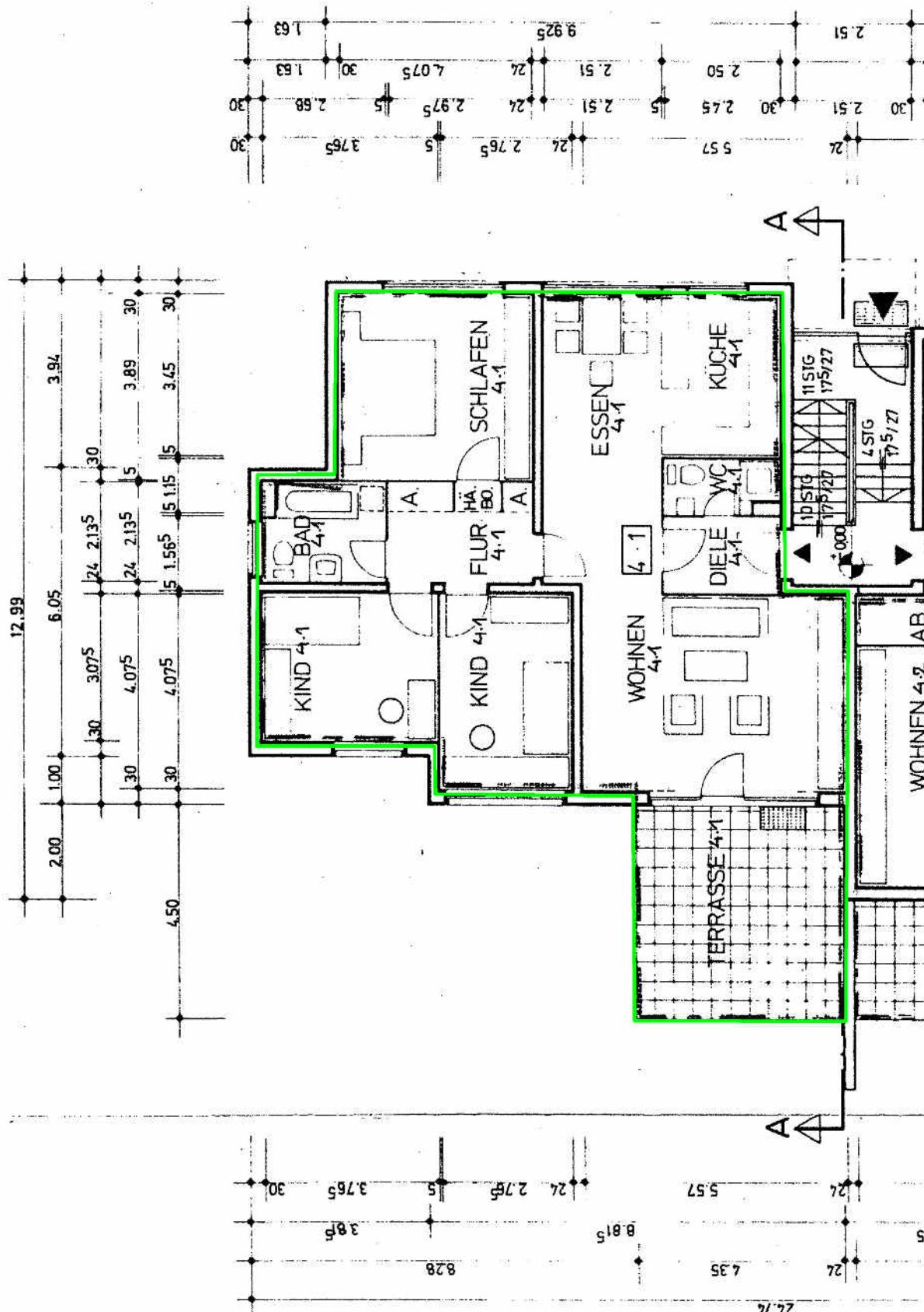
Grundstück Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B, 14195 Berlin - WE Nr. 4.1 -





Anlage 8 Grundriss Erdgeschoss (Dünkelbergsteig 6), Eigentumswohnung Nr. 4.1

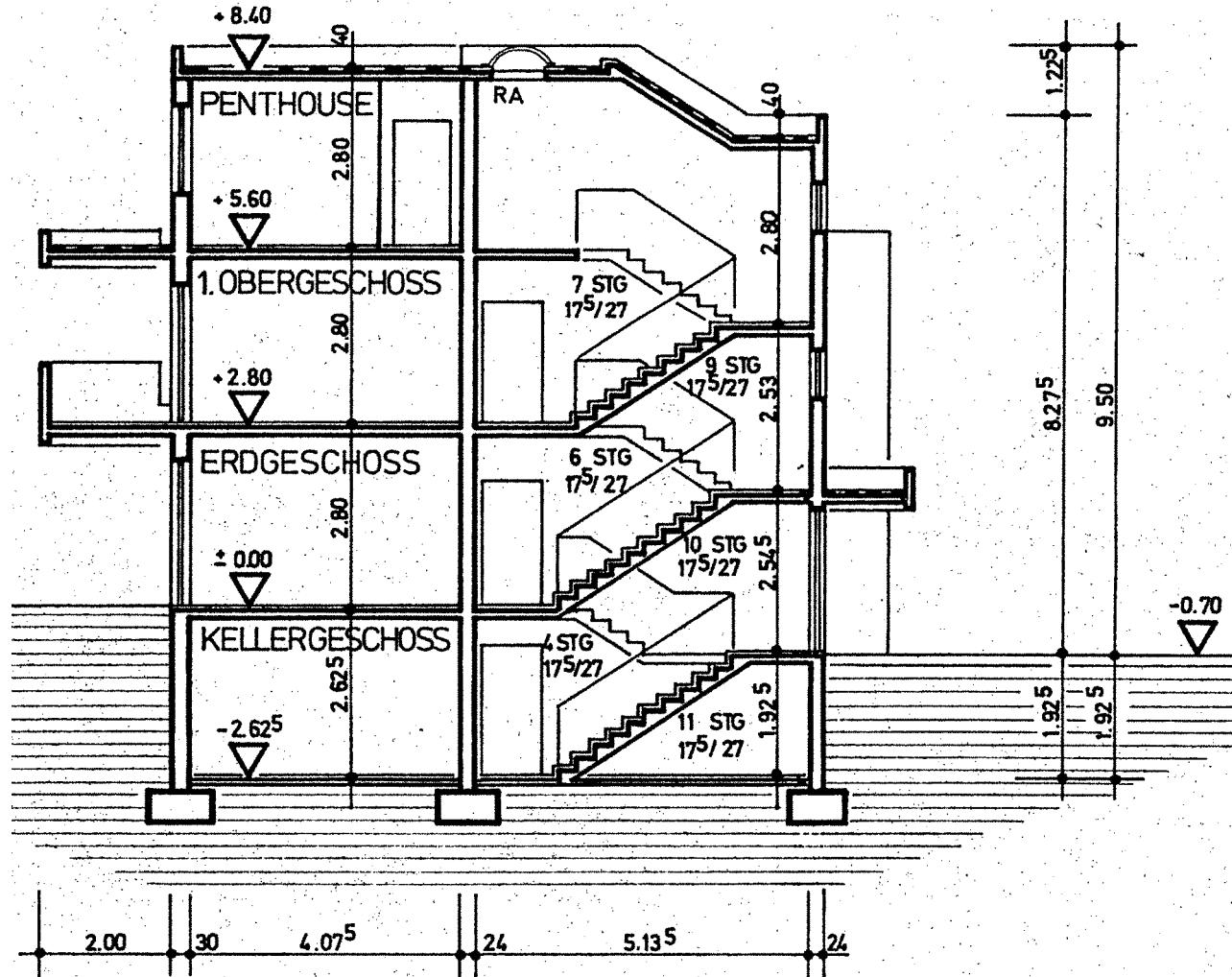
Grundstück Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B, 14195 Berlin - WE Nr. 4.1 -





Anlage 9 Schnitt

Grundstück Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B, 14195 Berlin
- WE Nr. 4.1 -



SCHNITT A-A



Anlage 10 Tiefgarage

Grundstück Goldfinkweg 1, Dünkelbergsteig 6-10 ger. Nrn., Waldmeisterstraße 8, 8 A, 8 B, 14195 Berlin
- WE Nr. 4.1 -

