



# DIPL.-ING. (FH) KAI GREBIN

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER BERLIN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

☒ SICKINGENSTR. 70 • 10553 BERLIN

✉ GREBIN@KSP.BERLIN

☎ 030 - 30 00 95 0

## Wertermittlung Nr. 42873/24

- 1.0 Auftraggeber:** Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin  
**Aktenzeichen:** 70 K 27/24  
**Bestellungsbeschluss:** 02.04.2024
- 1.1 Objekt:** **Eislebener Straße 10 Ecke Rankestraße 23**  
**Wohnungseigentum Nr. 26**  
**10789 Berlin - Charlottenburg**
- 1.2 Wertermittlungs-/**  
**Qualitätsstichtag:** **25. Juli 2024**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o.g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV sowie dem ZVG.
- 1.4 Ortstermin:** 11.06.2024, 25.07.2024. Bei beiden Besichtigungen war ein Vertreter der Zwangsverwaltung anwesend.
- Zugang:** Stichprobenartige Innen- und Außenbesichtigung. Zugänglich waren die Treppenhäuser sowie die Grundstücksfreifläche. Die Eigentumswohnung selbst war nicht zugänglich.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches um 1900 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus einem Vorderhaus je Straße. Vor einigen Jahren bzw. vor kurzem erfolgten Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sowie in einzelnen Wohnungen. Ferner wurde das Dachgeschoss ausgebaut, wobei nicht bekannt ist inwieweit der Ausbau abgeschlossen ist (siehe Baubeschreibung). Bei der hier betreffenden Eigentumswohnung handelt es sich nach den Teilungsplänen um eine 2-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung ist vermietet. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:  
Lage der WE Nr. 26: Eislebener Str. 10, DG rechts (von der Straße gesehen)  
Wohnfläche: rd. 133,68 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 956,00 m<sup>2</sup>
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**  
Vergleichswert: 539.000,00 €      Verkehrswert/Wohnfläche: rd. 4.032,00 €/m<sup>2</sup>  
Verkehrswert/Vergleichswert: 1,0

### Verkehrswert:

**539.000,00 €**

(i. W.: fünfhundertneunddreißigtausend EURO)

Das Gutachten umfasst

- 18 Seiten
- 1 Flurkartenausschnitt
- 2 Lageplan- und Stadtplanausschnitt
- 11 Lichtbilder
- 4 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!	
Berlin,	den 30. September 2024
Dipl.-Ing. Kai Grebin	
HS/wr	

## 2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

### 2.1 Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchblattes:

**Grundlage:** Grundbuchauszug vom 01.03.2024  
**Amtsgericht:** Charlottenburg **Grundbuch von:** Stadt Charlottenburg  
**Blatt:** 50528 **Gemarkung:** Charlottenburg

**Miteigentumsanteil:** 462/10.000-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.04.2014.

lfid. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	7	2842/28	Gebäude- und Freifläche Eislebener Str. 10, Rankestraße 23	956,00
			Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an dem Schornstein/Kamin, bezeichnet mit SNR Kamin 26, Sondernutzungsrecht an der Klimaanlage, bezeichnet mit SNR Kü-1 sowie Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse, bezeichnet mit SNR Dach-1	
			<b>Grundstücksgröße gesamt:</b>	<b>956,00</b>

### 2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfid. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
1	Palais Leopold von Ranke Verwaltungs GmbH, Berlin	26.11.2014

### 2.3 II. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Lasten und Beschränkungen):

lfid. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Datum der Eintragung
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 27/24). Eingetragen am 01.03.2024.	01.03.2024

#### Wertbeeinflussung aus Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes:

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus.

**2.4 Baulasten:** Nach einer mündlichen Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 13.06.2024 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

**2.5 Altlasten:** Gemäß schriftlicher Auskunft vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, - Bodenschutz - vom 26.04.2024 liegt für das Grundstück kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, in Kraft seit 01.03.1999) verwiesen.

**2.6 Denkmalschutz:** Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 06.12.2023, veröffentlicht im Internet, [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)) stehen das Grundstück und die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

## **2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:**

Die betreffende Eigentumswohnung ist vermietet.

Der Mietvertrag umfasst das gesamte Dachgeschoss und somit die Eigentumswohnungen Nr. 26, 27 und 28. Das Mietverhältnis begann mit Vertragsunterschrift am 01.03.2024, der Zeitpunkt der ersten fälligen Miete ist mit dem 01.04.2024 angegeben. Das Mietverhältnis wurde unbefristet abgeschlossen.

Gemäß Mietvertrag wurden/werden vom Mieter in das Dachgeschoss 50.000 € investiert, um diese Fläche nutzen zu können. Der Mieter hat jederzeit ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende. Aufgrund der Investitionen des Mieters verzichtet die Vermieterin für die Dauer von 10 Jahren auf jedes Kündigungsrecht. Sollte in diesem Zeitraum dennoch von der Vermieterin eine Kündigung erfolgen, haben sich die Vertragsparteien auf einen pauschalen Schadensersatz von 5.000 € pro Jahr, das vorzeitig gekündigt wird, geeinigt.

Die Größe des gesamten Dachgeschosses wird mit ca. 520,00 m<sup>2</sup> angegeben. Nach der Teilungserklärung ergibt sich die Wohnfläche für die Eigentumswohnungen Nr. 26, 27 und 28 mit 514,85 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall wird die Fläche gemäß Teilungserklärung zugrunde gelegt, wobei nach dem vorliegenden Planmaterial die Terrassen und die Aufdach-Terrassen hierin mit 50 % der tatsächlichen Fläche enthalten sind. Auf die hier betreffende Wohnung Nr. 26 entfällt hierbei ein Flächenanteil von 133,68 m<sup>2</sup>.

Die aktuelle Miete für das gesamte Dachgeschoss beträgt 3.640,00 € monatlich nettokalt bzw. rd. 7,07 €/m<sup>2</sup> angesetzter Wohnfläche (514,85 m<sup>2</sup>). Die Betriebskosten betragen 1.000,00 € (1,94 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und die Heizkosten 500,00 € (0,97 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Mietanpassungen wurden im Mietvertrag nicht vereinbart.

Gemäß Angaben der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld 511,51 € bzw. 3,83 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, was im Rahmen für vergleichbare Objekte liegt.

## **2.8 Weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:**

Zu Alt- und Baulasten, zur Verfügbarkeit sowie zum Denkmalschutz wurden bereits vorstehend Aussagen getroffen. Weitere wertbeeinflussende Beeinträchtigungen der Lagequalität des Grundstücks sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Mit Ausnahme des Planungsrechtes (siehe Punkt 3.6) sind hier weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt nicht bekannt.

### 3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

#### 3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Objekt befindet sich direkt in der Berliner City-West, im Ortsteil Charlottenburg des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, an der nordöstlichen Seite der Eislebener Straße und der südöstlichen Seite der Rankestraße in einer Ecksituation.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt im westlichen Berliner Stadtgebiet und grenzt an die Berliner Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 0,4 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 5,7 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 3,4 km Luftlinie entfernt.

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. Berlin liegen folgende statistische Regionaldaten vor:

- Fläche von Berlin gesamt:	89.112 ha
- Einwohnerzahl von Berlin gesamt (Stand 31.12.2023):	rd. 3,878 Mio.
- Fläche des Bezirkes:	6.469 ha
- Einwohnerzahl des Bezirkes (Stand 31.12.2023):	rd. 343.081
- Bevölkerungsdichte:	53 Einwohner je ha
- Wohnfläche je Einwohner:	43,9 m <sup>2</sup> je EW
- Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:	29,7 %
- Arbeitslosenquote gesamt Berlin (Stand: 07/2024):	9,6 %
- Arbeitslosenquote Bezirk (Stand: 07/2024):	9,0 %
- Kaufkraftindex Berlin (D = 100; 2022):	92,9

#### Demographie:

Nach einer Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin seit Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2022 ergab sich ein Bevölkerungsanstieg von 12,9 %. Von 2020 bis 2040 wird ein Bevölkerungsanstieg von 5,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll sich von 42,4 Jahren in 2022 auf 43,7 Jahre in 2040 erhöhen.

#### Verkehrsanbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch sehr gut anzusprechen. Auf den umliegenden Straßen verkehren diverse Buslinien. Ferner sind die U-Bahnhöfe Kurfürstendamm und Augsburger Straße zu Fuß erreichbar. Weitläufiger befindet sich der S-, U- und Regionalbahnhof Zoologischer Garten.

Die Bedingungen für den Individualverkehr sind gut. Weitere Stadtbezirke sowie Anschlussstellen der Berliner Stadtautobahn sind schnell zu erreichen.

#### Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, längerfristigen und langfristigen Bedarf befinden sich im Umfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Zentren der Stadt gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Zoologischer Garten, Tiergarten, etc.) im Umfeld gegeben.

#### Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern, Mehrfamilienwohnhäusern und Geschäftshäusern als Altbauten bzw. Neubauten in geschlossener Bauweise bebaut.

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines gemischten Gebietes bzw. Kerngebietes genutzt.

### **Beeinträchtigungen / Vorteile:**

Vorteilhaft ist die gute und gefragte Wohnlage sowie die vergleichsweise gute Gewerbelage.

Nachteilig ist die Lage unweit einer Feuerwache, was zu erhöhten Lärmimmissionen führen kann.

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt und waren im Rahmen der Besichtigung nicht ersichtlich.

### **Beurteilung der Lagequalität:**

Mit Ausnahme der ggf. zulässigen Bebauung bisher baulich minder ausgenutzter Grundstücke, der weiteren Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bisher unsanierter Gebäude bzw. der ggf. zulässigen baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden (Aufstockung, Dachgeschossausbau etc.) sind im unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes keine wesentlichen Änderungen bekannt und zu erwarten.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage.

Der wertgegenständige Bereich der Rankestraße zeichnet sich durch einen dichteren Geschäftsbesatz in den Erdgeschossen aus.

### **3.2 Erschließungszustand:**

Die Straßen sind 2-spurig ausgebaut und mit Asphalt bzw. Kopfsteinpflaster befestigt. An den Randstreifen der Straßen befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten (Parkraumbewirtschaftung) für den ruhenden Verkehr.

An öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen Wasser, Strom, Telefon, Gas und Kanalisation unter der Straßendecke und sind in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt.

### **3.3 Erschließungsbeiträge:**

Gemäß Schreiben vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 22.04.2024 sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

### **3.4 Grundstücksform:**

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfront entlang der Eislebener Straße beträgt ca. 39 m und entlang der Rankestraße ca. 21 m.

### **3.5 Beschaffenheit:**

#### **Oberfläche:**

Die Topographie des Geländes ist überwiegend eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücke.

#### **Baugrund:**

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor.

Gemäß der geologischen Skizze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht der Untergrund aus Talsand. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (ms), Feinsand (fs) und mittel lehmiger Sand (SI3)“ sowie eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden vorhanden.

Gemäß Karte „Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)“ ist Grundwasser in einer Tiefe von 4 m bis 7 m anzutreffen.

Nach der Baugrundkarte ist tragfähiger Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 bis 2 m vorhanden.

### 3.6 Planungsrechtliche Situation:

#### Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als gemischte Baufläche M1 dar.

Bei dem FNP handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der nur die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde darstellt, der FNP regelt jedoch nicht die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein konkretes Grundstück.

#### Verbindliche Bauleitplanung:

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 im Zusammenhang mit der Berliner Bauordnung (1958), welcher hier als übergeleiteter Bebauungsplan weitergilt, ist das Grundstück als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen, was einer zulässigen GFZ von 1,5 entspricht.

*Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin i.d.F. vom 21.11.1958 und in Verbindung mit f.f. Fluchtlinien gem. § 173 Abs. 3 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weiter. Diese Regelungen sind im 4. Kapitel des BauGB, Überleitungs- und Schlussvorschriften, § 233 ff., übernommen worden.*

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

### 3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

Das Wertermittlungsgrundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Das geltende Planungsrecht richtet sich nach einem übergeleiteten Bebauungsplan. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar.

### 3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 3.700,00 m<sup>2</sup>.

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 956,00 m<sup>2</sup> somit:

**erreichte GFZ** (GF/Grundstücksgröße): 3.700,00 m<sup>2</sup> / 956,00 m<sup>2</sup> = **rd. 3,9**

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist somit für die Lage als durchschnittlich bis leicht erhöht einzustufen. Eine Erhöhung der baulichen Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes erscheint nicht möglich.

#### **4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

##### **4.1 Grundlagen der Wertermittlung:**

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV und die ImmoWertA. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB.

Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 BauGB dar. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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.“

Die nachfolgende Wertermittlung (gem. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) wird zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag) am Besichtigungstag, dem 25. Juli 2024 durchgeführt.

Als Qualitätsstichtag (gem. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks wird ebenfalls der 25. Juli 2024 bestimmt, da es keine städtebaulichen und sonstigen Gründe gibt, einen von dem Wertermittlungsstichtag abweichenden Stichtag festzulegen.

##### **4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) 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 zu wählen.

Eigentumswohnungen werden in der Regel auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen gehandelt und verkauft, wobei der Preis je Quadratmeter Wohnfläche die Bezugsgröße bildet. Somit wird hier das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV durchgeführt, um einen angemessenen Verkehrswert ableiten zu können.

Ferner wird der Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ausgewertet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht Vergleichspreise, die nach Baujahren, Zeitpunkt der Aufteilung nach WEG und z.T. nach örtlicher Lage im Stadtgebiet differenziert sind. Eine Untersuchung der Vergleichspreise von Eigentumswohnungen, bezogen auf das x-fache des Jahresrohertrages, ist in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie in den gängigen Marktberichten nicht enthalten. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) nicht durchgeführt.

Eine Sachwertermittlung im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV wird ebenfalls nicht durchgeführt, da diese nicht zum Verkehrswert des betreffenden Objektes führt und der örtliche Gutachterausschuss für Immobilien dieser Art keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage ermittelt bzw. veröffentlicht hat.

##### **5.0 Bodenwert:**

Eine Bodenwertermittlung wird nicht durchgeführt.

## 6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

### 6.1 Art der Baulichkeiten:

Wohn- und Geschäftshaus, Wohnungseigentum (WE) Nr. 26

### 6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus, welches um 1900 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus einem Vorderhaus je Straße. Vor einigen Jahren wurden Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sowie in einigen Eigentumseinheiten vorgenommen. Weitere Maßnahmen sowie der Ausbau des Dachgeschosses erfolgten vor kurzem.

Die Aufteilung nach WEG erfolgte 2014. In der Bebauung befinden sich insgesamt 27 Eigentumseinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche gemäß Teilungserklärung bzw. Nachtrag von 2.912,46 m<sup>2</sup>, welche über 2 Treppenhäuser erschlossen werden.

Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumswohnung WE Nr. 26, welche sich im Dachgeschoss rechts (von der Straße gesehen) im Gebäudeteil Eislebener Straße 10 befindet. Die Eigentumswohnung verfügt nach den Teilungsplänen über:

großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein weiteres Zimmer mit anschließendem Bad, Gäste-Bad, Flur, Terrasse und Aufdach-Terrasse.

Gemäß Mietvertrag soll sich das gesamte Dachgeschoss zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in einem „erweiterten Rohbauzustand“ befunden haben. Die Flächen sollen eine einfache Ausstattung ohne Fußböden, Küchen und einfache Bäder aufgewiesen haben. Vom Mieter wurden/werden diesbezüglich Investitionen in Höhe von 50.000 € vorgenommen. Ob diese Kosten ausreichend sind um das gesamte Dachgeschoss in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen bzw. ob diese Maßnahmen bereits abgeschlossen wurden ist nicht bekannt.

Gemäß Teilungserklärung ergibt sich die Wohnfläche mit **133,68 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche wird als zutreffend zugrunde gelegt, wobei nach dem vorliegenden Planmaterial in dieser Fläche die Terrasse und die Aufdach-Terrasse zu 50 % der Fläche enthalten sind. Die Wohnung verfügt über die Sondernutzungsrechte an dem Schornstein/Kamin SNR Kamin 26, der Klimaanlage SNR Kü-1 und der Dachterrasse SNR Dach-1.

Die Wohnung ist vermietet.

Ein Wohnflächenaufmaß wurde nicht durchgeführt, da dies außerhalb der beauftragten Verkehrswertermittlung liegt. Sollte sich anhand eines Aufmaßes eine andere als die zugrunde gelegte Wohnfläche ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

### 6.3 Kurze Baubeschreibung:

Grundlage für die Objektbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude- und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

**Bauweise:** bauzeitübliche Mauerwerkskonstruktion

**Rohbau:**

Fassaden:	verputzt und gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Außenwände:	Mauerwerk, baujahresbedingt ist Fachwerk mit Ausmauerungen nicht auszuschließen
Innenwände:	Mauerwerk, leichte Trennwände
Decken:	Massivdecke über KG ansonsten Holzbalkendecken, ggf. teils Massivdecken

Dach:	Berliner Mansarddach mit einer Schindeleindeckung auf den Schrägen und begrünten Flachdachbereichen
Treppen:	Massivtreppen überwiegend mit Holztritt-/setzstufen und Holzgeländer
<b>Ausbau:</b>	
Wände:	vermutlich überwiegend tapeziert bzw. gespachtelt und gestrichen
Decken:	vermutlich tapeziert und gestrichen bzw. gestrichen
Fenster:	Isolierglasfenster
Türen:	zur Wohnung Plattentür, Innentüren vermutlich als Platten bzw. Mehrfüllungstüren
Fußböden:	keine Informationen
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizungsanlage
Küche:	keine Informationen
Sanitär:	keine Informationen
Aufzug:	je Treppenhaus ist ein Aufzug vorhanden
Energieausweis:	Nach einem vorliegenden Energieausweis vom 19.10.2015 (gültig bis zum 18.10.2025), liegt der Energiebedarf für die Wohnbereiche bei 63,8 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) und der Primärenergiebedarf bei 71,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a), was deutlich unter dem Durchschnitt für Wohngebäude liegt.

#### **6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:**

Größere Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt bzw. waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

#### **6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:**

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um eine für die Bauzeit übliche Bausubstanz, die sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen bis guten Zustand befindet. Instandhaltungsmaßnahmen wurden (und werden) augenscheinlich nach Bedarf durchgeführt.

Angaben zum inneren Ausbau der Eigentumswohnung und dessen Zustand können aufgrund Nichtzugänglichkeit nicht gemacht werden.

Der Grundriss der Wohnung ist nach den Teilungsplänen zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse dürften ausreichend sein.

#### **6.6 Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreifläche ist überwiegend unbefestigt. Die Zugangswege sind mit Betonplatten befestigt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

## 7.0 Vergleichswertermittlung:

### Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 15.08.2024 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin.

Es wurden folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Auswertungszeitraum:	ab 01.01.2022
Ortsteile:	Charlottenburg, Wilmersdorf
Baujahr der Bebauung:	bis 1930
Verfügbarkeit:	vermietet/verpachtet
Typische GFZ:	2,0 bis 3,0
Bodenrichtwert:	3.000 €/m <sup>2</sup> bis 6.000 €/m <sup>2</sup>
Wohnungsart:	Penthouse, Dachgeschosswohnung
Erwerbsumfang:	100 %

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 13 Treffer erzielt.

Zweimal befinden sich zwei Kauffälle jeweils in ein und demselben Gebäude, die Kaufverträge wurden am gleichen Tag beurkundet. Um eine Verfälschung des Ergebnisses zu vermeiden, werden diese Kauffälle jeweils zu einem Kauffall zusammengefasst.

Die hiernach verbleibenden 11 Kauffälle weisen folgende Eckdaten auf:

Zeitraum der Verkäufe:	14.02.2022 - 09.04.2024
Baujahr der Bebauung:	1875 - 1913
Wohnlage:	7 x mittel, 4 x gut
Wohnfläche:	44,00 m <sup>2</sup> - 136,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreise (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche):	3.555,00 €/m <sup>2</sup> - 8.162,00 €/m <sup>2</sup>
Mittlerer Kaufpreis:	5.262,00 €/m <sup>2</sup>

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Hinsichtlich Baujahr und allgemeiner Lage bzw. der Wohnungsart lässt sich eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt erkennen.

## 7.1 Anpassung der Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen:

Zur Würdigung abweichender Merkmale des Wertermittlungsobjektes ist teilweise eine Anpassung der recherchierten Kaufpreise notwendig.

### **Marktlage:**

Die recherchierten Kauffälle stammen aus dem Zeitraum zwischen 14.02.2022 und 09.04.2024. Während in 2022 trotz Rückgang der Kauffälle und Rückgang des Geldumsatzes noch ein leichter Anstieg des mittleren Kaufpreises für Eigentumswohnungen zu verzeichnen war, ergibt sich für das gesamte Kalenderjahr 2023 ein rückläufiges Preisniveau. Im 1. Quartal 2023 lag der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen 6 % und im 1. Halbjahr 2023 7 % unter dem Vorjahreszeitraum. Für das gesamte Jahr 2023 ergibt sich ein um 5 % geringeres Preisniveau gegenüber 2022. Dieses rückläufige Preisniveau ist in den herangezogenen Vergleichskauffällen aus 2023 mit eingeflossen.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses ergeben sich für das 1. Quartal 2024 weitere Preisrückgänge. Für Eigentumswohnungen liegt der Preisrückgang bei 6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Um die Marktentwicklung entsprechend zu berücksichtigen, erfolgt bei den Vergleichskauffällen aus 2022 und dem 1. Halbjahr 2023 ein 10 %-iger Abschlag und bei den Vergleichskauffällen aus dem 2. Halbjahr 2023 ein 5 %-iger Abschlag.

### **Verkehrslärm (Straße oder Schiene):**

Im Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 sind lärmbeeinträchtigte Straßen/Straßenabschnitte nicht kenntlich gemacht. Hier wird auf das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 zurückgegriffen.

Hiernach liegen 3 Kauffälle an Straßen, die mit dem Zusatzvermerk über „erhöhte Lärmimmissionen“ gekennzeichnet sind. Diese Eigenschaft ist für das Wertermittlungsobjekt nicht festzustellen. Die Kauffälle mit dem Vermerk auf erhöhte Lärmimmissionen erhalten eine Anpassung von 5 %.

**Bodenrichtwert/Lage:**

Von den recherchierten Kauffällen befinden sich sieben in einer mittleren und vier in einer guten Wohnlage. Zusätzlich dient der Bodenrichtwert als Indikator zur Lagequalität.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die per 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von 4.000,00 €/m<sup>2</sup> (GFZ 2,5) ausgewiesen ist.

Die Vergleichskauffälle weisen per 01.01.2024 folgende Lagequalitäten und Bodenrichtwerte auf:

- 2 x 2.500,00 €/m<sup>2</sup>, GFZ 2,5, mittlere Wohnlage
- 1 x 2.500,00 €/m<sup>2</sup>, GFZ 2,0, mittlere Wohnlage
- 1 x 3.400,00 €/m<sup>2</sup>, GFZ 2,0, gute Wohnlage
- 5 x 4.000,00 €/m<sup>2</sup>, GFZ 2,5, 4 x mittlere und 1 x gute Wohnlage
- 1 x 4.500,00 €/m<sup>2</sup>, GFZ 2,5, gute Wohnlage
- 1 x 5.000,00 €/m<sup>2</sup>, GFZ 2,5, gute Wohnlage

Zwei Vergleichskauffälle weisen somit eine von dem hier betreffenden Grundstück abweichende GFZ auf. Werden diese Bodenrichtwerte mittels der im Amtsblatt von Berlin Nr. 12 vom 19.03.2004 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise angepasst, ergibt sich anstatt des Bodenrichtwertes von 2.500,00 (GFZ 2,0) ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> und anstatt des Bodenrichtwertes von 3.400,00 €/m<sup>2</sup> (GFZ 2,0) ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 4.080,00 €/m<sup>2</sup>.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Anpassung an die Lagequalität anhand der Höhe der angepassten Bodenrichtwerte.

Die Vergleichskauffälle mit einer Abweichung vom Bodenrichtwert von mehr als 10 % werden mit einer 5 %-igen Anpassung und mit einer Abweichung von mehr als 20 % mit einer 10 %-igen Anpassung versehen.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich. Eine Abhängigkeit zwischen Baujahr und Kaufpreis bzw. Wohnungsgröße und Kaufpreis ist nicht nachweisbar.

Die oben genannten Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 11 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche): 3.555,00 €/m<sup>2</sup> - 7.753,90 €/m<sup>2</sup> Wfl.  
mittlerer Vergleichspreis: 5.016,39 €/m<sup>2</sup> Wfl.

**Genauigkeit des Mittelwertes und ggf. Ausreißeranalyse:**

Kaufpreise, die im Sinne des § 9 ImmoWertV „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Das wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt immer noch eine erhebliche Abweichung des einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise dar. Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Verkaufsfälle (Standardabweichung) wird daher der Variationskoeffizient (V) verwendet. Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Aussage zur Qualität der Kauffälle:

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2 (20 %)	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3 (20 - 30 %)	nur ausreichend bei Grundstücksteilmarkt mit starken Schwankungen
> 0,3 (30 %)	i. d. Regel nicht nutzbare Streuung, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des Variationskoeffizienten vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert) zum Mittelwert selbst. Der Mittelwert der 11 Vergleichspreise beträgt 5.016,39 €/m<sup>2</sup> Wfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert		Delta	Delta <sup>2</sup>
1	4.736,00 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		-280,39 €/m <sup>2</sup>	78.617,00
2	4.993,00 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		-23,39 €/m <sup>2</sup>	547,00
3	5.820,30 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		803,91 €/m <sup>2</sup>	646.277,00
4	3.976,20 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		-1.040,19 €/m <sup>2</sup>	1.081.988,00
5	3.988,80 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		-1.027,59 €/m <sup>2</sup>	1.055.934,00
6	6.107,85 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		1.091,46 €/m <sup>2</sup>	1.191.293,00
7	5.178,60 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		162,21 €/m <sup>2</sup>	26.313,00
8	4.594,20 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		-422,19 €/m <sup>2</sup>	178.241,00
9	4.476,40 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		-539,99 €/m <sup>2</sup>	291.585,00
10					
11	3.555,00 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		-1.461,39 €/m <sup>2</sup>	2.135.650,00
12					
13	7.753,90 €/m <sup>2</sup>	5.016,39 €/m <sup>2</sup>		2.737,51 €/m <sup>2</sup>	7.493.981,00
<b>STANDARDABWEICHUNG &amp; VARIATIONSKOEFFIZIENT</b>					
Summe Delta <sup>2</sup> aller Vergleichspreise					14.180.426,00 €/m <sup>2</sup>
					/(n - 1) 10
					1.418.043,00 €/m <sup>2</sup>
<b>STANDARDABWEICHUNG (s)</b>					√ 1191,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert (MW)</b>					5.016,39 €/m <sup>2</sup>
<b>Variationskoeffizient (V)</b>					s / MW 23,74%

Die durchgeführte Stichprobenanalyse verdeutlicht somit, dass bei den bislang in Betracht kommenden Vergleichspreisen eine „hohe bis ausreichende Genauigkeit“ nicht vorliegt. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird nun das 1,25-fache zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zu- bzw. abzüglich der 1,25-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normal verteilten Stichproben ca. 75,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

1,25 -faches zentrales Schwankungsintervall	MW - s* 1,25	3.528,00 €/m <sup>2</sup>
	MW + s* 1,25	6.505,00 €/m <sup>2</sup>

Um einen Variationskoeffizienten von unter 20 % zu erhalten, ist eine Ausreißeranalyse erforderlich. Dabei wird ein Kauffall als Ausreißer gestrichen.

Nach Streichung des sogenannten Ausreißers liegt der Mittelwert nunmehr bei 4.742,64 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Standardabweichung beträgt jetzt 812,00 €/m<sup>2</sup>. Standardabweichung und Variationskoeffizient errechnen bzw. ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta <sup>2</sup>
1	4.736,00 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	-6,64 €/m <sup>2</sup>	44,00
2	4.993,00 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	250,37 €/m <sup>2</sup>	62.683,00
3	5.820,30 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	1.077,67 €/m <sup>2</sup>	1.161.362,00
4	3.976,20 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	-766,44 €/m <sup>2</sup>	587.423,00
5	3.988,80 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	-753,84 €/m <sup>2</sup>	568.267,00
6	6.107,85 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	1.365,22 €/m <sup>2</sup>	1.863.812,00
7	5.178,60 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	435,97 €/m <sup>2</sup>	190.065,00
8	4.594,20 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	-148,44 €/m <sup>2</sup>	22.033,00
9	4.476,40 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	-266,24 €/m <sup>2</sup>	70.881,00
10				
11	3.555,00 €/m <sup>2</sup>	4.742,64 €/m <sup>2</sup>	-1.187,64 €/m <sup>2</sup>	1.410.477,00
12				
13				
<b>STANDARDABWEICHUNG &amp; VARIATIONSKOEFFIZIENT</b>				
Summe Delta <sup>2</sup> aller Vergleichspreise				5.937.047,00 €/m <sup>2</sup>
				/(n - 1) 9 659.672,00 €/m <sup>2</sup>
<b>STANDARDABWEICHUNG (s)</b>				√ 812,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert (MW)</b>				4.742,64 €/m <sup>2</sup>
<b>Variationskoeffizient (V)</b>				s / MW 17,12%

Der Variationskoeffizient liegt nun im Bereich „einer hohen bis ausreichenden Genauigkeit“. Es ist dementsprechend nicht davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Ausgangswert für die weitere Betrachtung ist somit ein mittlerer Vergleichspreis von rd. 4.742,64 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 7.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Die Ausstattungsmerkmale der Vergleichskauffälle sind nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis und der Ausstattung einer Wohnung besteht. Somit kann ferner davon ausgegangen werden, dass für unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen eher ein Preis im unteren Rahmen, hingegen für eine überdurchschnittlich ausgestattete Wohnung ein Preis im oberen Rahmen der Vergleichskauffälle erzielt werden kann.

Der Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung wird insgesamt als durchschnittlich zugrunde gelegt.

Bei vermieteten Wohnungen ist die erzielte Miete ein wesentliches Kriterium bei der Kaufpreisfindung. Die hier betreffende Wohnung weist eine Miete von 7,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt auf, was als vergleichsweise gering einzustufen ist und vermutlich aus den vom Mieter übernommenen Maßnahmen in der Wohnung resultiert. Die Mieten aller Vergleichskauffälle liegen, soweit auswertbar (3 Kauffälle), zwischen 9,99 €/m<sup>2</sup> und 11,77 €/m<sup>2</sup>.

Ferner wurden bislang die Unsicherheiten zum inneren Ausbau und dessen Zustand sowie der vermietetseitige Kündigungsverzicht für die Dauer von 10 Jahren ab Mietvertragsbeginn noch nicht berücksichtigt. Um die vorstehenden Punkte zu berücksichtigen wird der mittlere Vergleichspreis um rd. 15 % gemindert.

$$4.742,64 \text{ €/m}^2 \text{ abzgl. } 15 \% = 4.031,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{rd. } 4.030,00 \text{ €/m}^2$$

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung beträgt:

Wohnungseigentum Nr. 26:  
133,68 m<sup>2</sup> x 4.030,00 €/m<sup>2</sup> = 538.730,40 €  
**Vergleichswert: rd. 539.000,00 €**

**8.0 Ertragswert:**

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

## 9.0 Verkehrswertermittlung:

### 9.1 Basiswerte:

Vergleichswert: **539.000,00 €**

### 9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert eines Grundstücks orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert ist gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung in einer guten und sehr gefragten Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg. Die Wohnung befindet sich im Gebäudeteil Eislebener Straße 10, im Dachgeschoss rechts (von der Straße aus gesehen) und verfügt nach den Teilungsplänen über:

großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein weiteres Zimmer mit anschließendem Bad, Gäste-Bad, Flur, Terrasse und Aufdach-Terrasse.

Wohnungseigentumseinheiten dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Der Vergleichswert wurde mit 539.000,00 € ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“, Weiterverkäufe, im Bereich City, vermietet, folgendes Preisniveau [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] für das Jahr 2023 veröffentlicht:

4.552,00 €/m<sup>2</sup> - 8.552,00 €/m<sup>2</sup>  
im Mittel: 6.357,00 €/m<sup>2</sup>

Dieses Preisniveau basiert auf der Auswertung von 91 Kauffällen und berücksichtigt bezugsfreie und vermietete Wohnungen, wobei der überwiegende Anteil bezugsfrei veräußert wurde.

Weitere Veröffentlichungen die sich explizit auf Dachgeschosswohnungen beziehen liegen nicht vor.

Nach einer Veröffentlichung des Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg 2023/2024, mit Stichtag 01.10.2023, ergeben sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für Eigentumswohnungen in guten bis sehr guten Lagen folgende Kaufpreise:

Baujahresklasse	
1900 - 1949 (Baujahr des Gebäudes):	5.000,00 €/m <sup>2</sup> - 7.300,00 €/m <sup>2</sup>
2001 - 2020 (Ausbau Dachgeschoss):	5.300,00 €/m <sup>2</sup> - 7.300,00 €/m <sup>2</sup>
überwiegend/umfassend modernisiert:	5.600,00 €/m <sup>2</sup> - 8.700,00 €/m <sup>2</sup>

Diesen Kaufpreisniveaus liegen Verkäufe **bezugsfreier** Wohnungen mit Größen zwischen 70 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>, 3 - 4 Zimmer, **Lage im 1. bis 3. OG**, mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard, bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben bis stark gehoben, normaler Bauzustand (d. h. mindestens laufend instandgehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert), bei überwiegender Modernisierung guter Bauzustand, bei Neubauten sehr guter Bauzustand ohne fehlende Fertigstellung, ohne KFZ-Stellplatz, zugrunde.

Der Vergleichswert entspricht einem Preisniveau von rd. 4.030,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (133,68 m<sup>2</sup>), was somit unter den vorstehenden durchschnittlichen Preisniveaus gemäß Immobilienmarktbericht und IVD liegt und die Vermietungssituation, die vergleichsweise geringe Miete sowie die Unsicherheiten zum inneren Ausbau und dessen Zustand berücksichtigt.

Die Ereignisse des Jahres 2022 (Ukrainekrieg, Inflation, steigende Hypothekenzinsen, steigende Baukosten usw.) haben ab der 2. Hälfte 2022 den Immobilienmarkt negativ beeinflusst. Sowohl Umsätze als auch Kaufpreise waren seitdem zurückgegangen. In den Marktberichten sind diese Tendenzen nur teilweise sichtbar, da regelmäßig eine Gesamtjahresbetrachtung erfolgt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024 gegenüber dem 1. Quartal 2023 ausgewertet.

Nachfolgend werden die Eckdaten aufgeführt:

- Gesamtzahl der Kauffälle um rd. 12 % auf 4.162 Kauffälle im 1. Quartal 2024 gestiegen (Vorjahreszeitraum: 3.709 Kauffälle)
- Steigerung des Geldumsatzes um rd. 13 % auf 2,7 Mrd. € im 1. Quartal 2024 (Vorjahreszeitraum: 2,4 Mrd. €)
- Preisrückgänge von 3 bis 22 % über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau ist ein Preisanstieg von 23 % zu verzeichnen

Bezogen auf einzelne Teilmärkte sind folgende Rückgänge zu verzeichnen:

Unbebaute Grundstücke:

individueller Wohnungsbau: - 13 %

Bebaute Grundstücke:

Ein- und Zweifamilienhäuser: - 13 %

Wohn- und Geschäftshäuser: - 18 %

Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe): - 22 %

Wohn- und Geschäftshäuser: - 16 %

Büro- und Geschäftshäuser: keine Angabe

Wohnungs- und Teileigentum:

Eigentumswohnungen: - 6 %

Gewerbeeinheiten: keine Angabe

Die vorstehende Marktentwicklung sowie die grundstücksspezifischen Besonderheiten der Immobilie wurden jedoch im Rahmen der Vergleichswertermittlung angemessen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall sind am ermittelten Vergleichswert keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der ermittelte Vergleichswert wird dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB gleichgesetzt.

### 9.3 Verkehrswert:

**539.000,00 €**

(i. W.: fünfhundertneununddreißigtausend EURO)

### 9.4 Wertrelationen:

Gebäudefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche:	rd. 4.032,00 €/m <sup>2</sup>
Verhältniszahl	Verkehrswert / Vergleichswert:	1,0

**HINWEIS:**

Die Auswirkungen der Kriege in der Ukraine und Nahost sowie weitere wirtschaftliche und politische Entwicklungen (u. a. Steigerung Inflationsrate bspw. durch den Anstieg von Energiepreisen, Baukosten und Lohnkosten sowie die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen, neue Gesetze zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden und der damit verbundenen Transformation der Energieträger) haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer geführt. Aufgrund dessen ist ein deutlicher Rückgang von Kauffallzahlen in fast allen Teilmärkten zu beobachten. Aktuell gibt es noch keine Hinweise darauf, dass sich die Rahmenbedingungen zeitnah wesentlich ändern werden. Es wird empfohlen, den betreffenden Immobilienmarkt weiter zu beobachten.

**Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:**

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt. Vom Zwangsverwalter wurden der Mietvertrag und eine Mieterliste zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung konnte der Wirtschaftsplan für 2023 sowie das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 erlangt werden.

Am 15.08.2024 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt.

**Beantwortung der gestellten Fragen:**

a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

b) WEG-Verwalter ist die:

Porzig Management GmbH  
Silberstraße 18  
08451 Crimmitschau

(siehe Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022)

Das Wohngeld beträgt nach dem Wirtschaftsplan 2023 seit dem 01.06.2023 monatlich 511,51 €.

c) Die Wohnung ist an Herrn Musa Pekdas vermietet.

d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.

e) Ein Gewerbebetrieb wird vermutlich nicht geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.

g) Siehe Pkt. 6.3 des Gutachtens.

### **Haftungsausschluss:**

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten sowie sonstige Verunreinigungen sind hier nicht berücksichtigt. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt. Wertbeeinflussende Umstände, die sich aus den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, rechtskräftig seit dem 01.03.1999 ergeben, sind nicht berücksichtigt.

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. Schwammbefall oder tierischer Befall sind altersbedingt nicht ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Die Räumlichkeiten wurden stichprobenartig von innen besichtigt; Mängel sind in diesem Gutachten nicht ausdrücklich aufgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere als die hier zugrunde gelegten Wohn- und/oder Nutzflächen, Geschossflächen und GFZ ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Das Gutachten ist für die Auftraggeberin bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung des Unterzeichners gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen, § 839a BGB bleibt hiervon unberücksichtigt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

### **Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:**

(in der jeweils aktuellen Fassung)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Bauordnung Berlin (BauOBln)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)